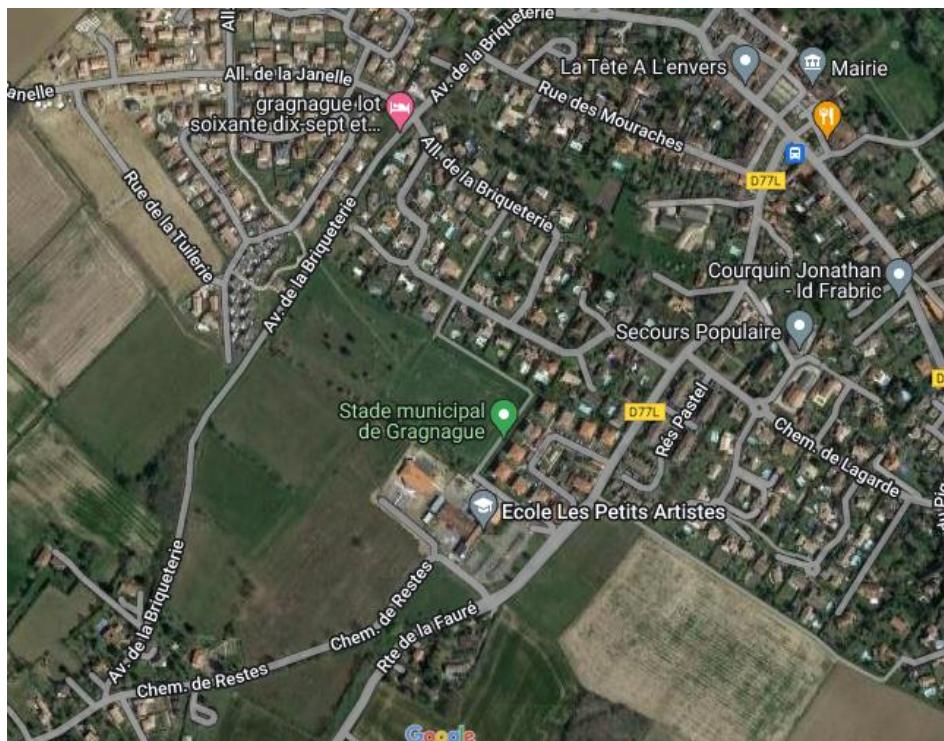


**Enquête publique organisée par
Arrêté municipal, commune de GRAGNAGUE
n°38/2022 du 30/05/2022**

**MODIFICATION n°5 du Plan Local d'Urbanisme
Commune de GRAGNAGUE**

Procédure prescrite par Arrêté Municipal n°3/2022 du 28/01/2022



Enquête publique du 17 juin au 18 juillet 2022

- **Rapport et Annexes**
- **Conclusions et avis motivé**

Commissaire enquêteur : Claude AVARO

Désigné par décision du président du tribunal administratif de Toulouse du 24/05/2022.

ENQUÊTE PUBLIQUE n° E22000069/31

**Enquête publique relative à
la modification n°5 du plan local d'urbanisme de la commune de GRAGNAGUE
(Arrêté municipal n°38/2022 du 30/05/2022)**

RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Sommaire

1. Contexte de l'enquête	P1
1.1. Le site objet de l'enquête	P1
1.2. Actes génératrices et fondements juridiques de l'enquête	P2
1.3. Composition du dossier d'enquête	P4
2. Examen du dossier par le commissaire enquêteur	P6
2.1. Démarches préliminaires	P6
2.2. Examen du contenu de la modification n°5 du PLU de Gragnague	P7
3. Analyse des avis des personnes publiques associées	P15
3.1. Préfecture de la Haute-Garonne / Direction Départementale des Territoires	P16
3.2. Conseil Départemental de la Haute-Garonne	P16
3.3. Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne	P17
3.4. Communauté de communes des coteaux du Girou	P17
3.5. Syndicat mixte du SCoT du Nord Toulousain	P18
4. Organisation et déroulement de l'enquête	P20
4.1. Modalités préparatoires	P20
4.2. Publicité légale	P20
4.3. Conditions logistiques et organisation des permanences	P21
5. Permanences et observations	P21
5.1. Permanences et observations du public	P21
5.2. Bilan de la participation du public	P22
5.3. Examen des observations du public	P22
6. Clôture de l'enquête	P23
7. PV de synthèse du commissaire et mémoire en réponse du maire de Gragnague.	P23
7.1. Questions du Commissaire enquêteur	P23
7.2. Observations du Public	P25
8. Conclusion du rapport	P32
Annexes du rapport d'enquête	P34

-----§-----

J'ai été désigné par le président du tribunal administratif de Toulouse, en qualité de commissaire enquêteur, chargé de l'enquête publique relative la modification n°5 du PLU de Gragnague, requiert l'organisation d'une enquête publique préalable conformément aux dispositions de l'article R.153-19 du code de l'urbanisme.

1. Contexte de l'enquête :

1.1. Le site objet de l'enquête :

Située à 17km, au nord-est de Toulouse, Gragnague est une commune de Haute-Garonne dont le territoire couvre 1340 hectares, marquée par l'importance des territoires agricoles (81,3 % en 2018) néanmoins en diminution par rapport à 1990 (87,2 %). A ce titre, Gragnague demeure une commune rurale entrant dans la catégorie « peu dense ou très peu dense » dans la grille de densité de l'Insee.

Commune de l'aire d'attraction de Toulouse, Gragnague jouit d'une situation stratégique, au croisement des autoroutes A68 (Toulouse-Albi) et A680 (Toulouse-Castres) ; de plus, elle dispose d'une gare assurant une douzaine de liaisons quotidiennes vers Toulouse ; enfin deux lignes de bus relient la commune à la station de métro de Balma. Des équipements sportifs, associatifs ou culturels ont accompagné l'expansion de la ville, en 2022 un lycée de 950 élèves a été inauguré qui entrera en service à la prochaine rentrée scolaire.

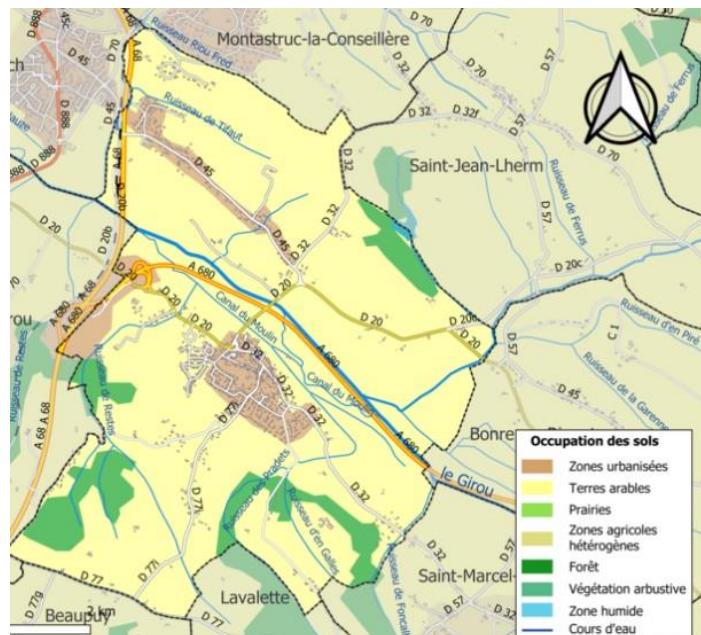
Cette situation explique la croissance importante de la démographie communale ; au dernier recensement municipal (2020), Gragnague comptait 2576 habitants soit une augmentation de population de 46% depuis 2012 (+817hab).

Entre 2012 et 2019, 264 logements ont été construits sur la commune soit : 33 logements par an ; la taille moyenne des parcelles est de 500 m² représentant une consommation foncière voisine de 13 hectares en 8 ans (densité 20 logements à l'hectare).



En 2018, l'occupation des sols de la commune se répartissait entre :

- Terres arables : 81,3%
- Forêts : 8,5%
- Zones urbanisées : 8,3%
- Commerces, industrie, réseaux de communication : 1,9%



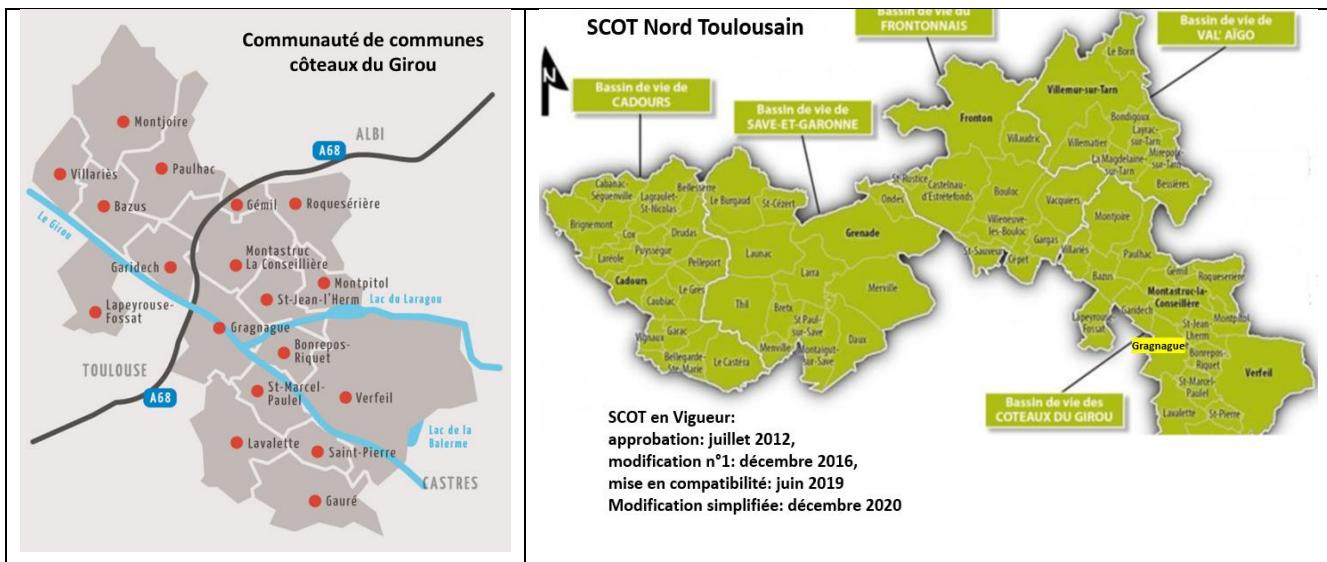
Gragnague accueille le siège de la Communauté de communes des coteaux du Girou qui compte actuellement 18 communes ; dans cette intercommunalité, les communes ont conservé compétence en matière d'urbanisme.

Commune de Gragnague (31380), enquête publique : E22000069/31

« Modification n°5 du plan local d'urbanisme de la commune de Gragnague » ; Arrêté municipal n°38/2022 du 30/05/2022.

Commissaire enquêteur : Claude AVARO désigné par décision Président du tribunal administratif en date du 24/05/2022

Gragnague et la communauté de communes relèvent du schéma de cohérence territoriale (SCOT) Nord Toulousain ; approuvé en 2012, modifié en 2016, 2019 (mise en compatibilité) et 2020 ; Les travaux concernant sa révision ont commencé en 2017 et se poursuivent avec pour objectif une entrée en vigueur en 2025.



1.2. Actes générateurs et fondements juridiques de l'enquête :

- La commune de Gragnague est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil municipal du 13 février 1994 ; ce PLU a fait depuis l'objet de 4 modifications :
 - Modification n°1, approuvée par délibération du Conseil municipal du 6 mars 2015 ;
 - Modification simplifiée, approuvée le 23 février 2016 ;
 - Modification n°3, approuvée le 21 février 2020 ;
 - Mise en compatibilité du PLU issue d'une déclaration de projet concernant la construction d'un lycée sur le territoire de la commune (approuvée par le conseil municipal par délibération du 26 juin 2019) ;
 - Modification n°4, approuvée le 9 juillet 2021.
- Le projet de modification n°5, objet de la présente enquête, vise à corriger une possible fragilité juridique de la modification n°4 ; en effet le dossier soumis à enquête publique (3 mai au 3 juin 2021) prévoyait le classement de 4 parcelles (D674 à D677) jusqu'alors en zone AU0 en zone Ub et en emplacements réservés (ER n°2 et 7) pour accueillir le futur groupe scolaire de la commune. Une requête déposée pendant l'enquête par le maire de Gragnague a conduit au reclassement des parcelles en cause en zone AU0, l'implantation du groupe scolaire étant désormais prévu sur une parcelle appartenant à la commune.
- **Remarque du commissaire enquêteur :** *Il est à noter que le projet de modification n° 5 reprenant les objectifs de la modification n°4 ne prend pas en compte l'approbation de cette dernière en juillet 2021 et se base sur le classement des parcelles et la situation des règlements, OAP, pièces graphiques... correspondant au PLU de Gragnague après modification n°3 (février 2020).*
- L'arrêté municipal n°3/2022 du 28/01/2022 prescrit la procédure de modification n° 05 du code de l'Urbanisme, cette modification porte sur :

Commune de Gragnague (31380), enquête publique : E22000069/31

« Modification n°5 du plan local d'urbanisme de la commune de Gragnague » ; Arrêté municipal n°38/2022 du 30/05/2022.

Commissaire enquêteur : Claude AVARO désigné par décision Président du tribunal administratif en date du 24/05/2022

➤ L'ouverture à l'urbanisation de deux zones classées AU0 (PLU modification 3)

- Lieu-dit, Le Lauzis (partiellement), parcelles cadastrales D70, D72, D73, D74, D601, D602, D1318, D1319 ; ZI29 et D80 (après reclassement en zone Uc) ; reclassements en zone Au de la parcelle D603 classée en zone UI (secteur dédié aux activités sportives) ainsi que la suppression de l'emplacement réservé n°2 grevant cette parcelle.
- Lieu-dit Le Claouset, parcelle Z162.

L'ouverture à l'urbanisation de ces deux zones nécessite la définition pour chacune d'entre elles, d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), d'un règlement écrit spécifique et d'un échéancier prévisionnel.

➤ Le reclassement d'une partie de la zone UI (parcelle 711) en zone Ub (faubourg à conforter et à densifier) pour permettre l'implantation du nouveau groupe scolaire. Ce reclassement non prévu dans le projet de modification n°4 a été rajouté dans la délibération du conseil municipal de juillet 2021 approuvant cette modification ; La fragilité juridique ainsi créée est à l'origine de la décision de la modification n°5, objet de la présente enquête ;

➤ Des modifications de pièces écrites et graphiques du règlement,

- En application des prescriptions du contrôle de légalité concernant la modification n°3 du PLU : modifications d'implantation des annexes en zone Ua (bourg historique), articles Ua6 et Ua7 du règlement.
- Concernant le secteur AUs (zone d'aménagement à vocation commerciale et d'habitation) :
 - ✓ Articles AUs1 et AUs2, pour y autoriser l'implantation d'activités artisanales,
 - ✓ Articles AUs10, pour modifier la hauteur maximale des constructions et autoriser 3 niveaux (R+2), nécessaires pour permettre la réalisations du projet résidence Seniors (75 appartements) porté par la municipalité.
- Pour se conformer à la demande de la communauté de commune, modification des articles 3 des zones U, par ajout des prescriptions relatives aux nouvelles voies publiques et privées (largeur des voies, rayon de giration, aire de retournement, résistance des voies, trottoirs).

➤ La création d'un STECAL (Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées) en zone agricole afin de permettre le développement d'une entreprise

➤ Les modifications des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) correspondant à cette modification et la mise à jour des annexes du PLU.

Cet arrêté municipal conforme à la procédure objet de l'article L.153-37 du Code de l'Urbanisme, appuie le choix de procédure de modification sur l'article L.153-31 du Code précité qui en limite l'usage, sous conditions :

- « *Qu'elle ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),*
- *Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ».*

Le projet de modification n°5 du PLU de Gragnague respecte ces conditions ; il est soumis à enquête publique, en application des dispositions de l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme.

- Par décision du président du tribunal administratif de Toulouse du 23/05/2022, j'ai été désigné en qualité de commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique concernant la modification n°5 du plan local d'urbanisme de la commune de Gragnague (référencée E22000069/31 par le TA de Toulouse).
- Par arrêté 3872022 du 30 mai 2022, le maire de Gragnague-Graulhet organise cette enquête dont il fixe la durée à 31 jours (du vendredi 17 juin 2022- 14h, au lundi 18 juillet 2022-18h)

1.3. Composition du dossier soumis à la présente enquête publique :

Le dossier mis à la disposition du public pendant la durée de l'enquête est composé des documents suivants :

1.3.1.Les pièces administratives :

- Arrêté municipal n°3/2022 du 28/01/2022 prescrivant la procédure de modification n° 05 du PLU de Gragnague (articleL.153-37 du Code de l'Urbanisme) ;
- Délibération du Conseil municipal n°13/2022 du 31/01/2022 approuvant, sur la base des motivations exposées dans le texte objet de la délibération, le lancement de la procédure de la Modification n°5 du PLU de Gragnague et l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (AU0), situées au Lieu-dit Le Lauzis (3,8ha) et au Lieu-dit le Claouset (4,4ha), en application des dispositions de l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme.
- Arrêté municipal n°38/2022 du 30/05/2022 prescrivant l'enquête publique relative au projet de modification n°5 du PLU de Gragnague.
- Décision n°E22000069/31 du président du Tribunal administratif de Toulouse en date du 24/05/2022 désignant Claude AVARO en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique concernant la modification n°5 du PLU de Gragnague.

1.3.2.Avis des personnes publiques associées

• Les avis des personnes publiques associées consultées :

- **Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)**, Décision de dispense d'évaluation environnementale après examen au cas par cas (art R.104-28 du code de l'urbanisme) du 18 mai 2022 ;
- **Avis du Conseil départemental de Haute-Garonne** du 12 avril 2022, **mentionnant deux observations** ;
- **Avis favorable de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat** du 25 mars 2022 ;
- **Avis de la Communauté de communes des Coteaux du Girou**, du 8 avril 2022
- **Avis défavorable de la Chambre d'Agriculture de Haute Garonne**, du 11 mai 2022, motivé par **deux observations** ;
- **Avis favorable avec deux remarques de la Direction Départementale des territoires (DDT)** du 07 juin 2022

- **Avis de La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF), du 25/05/2022, qui renvoie à son avis exprimé le 01/04 /2021 à l'occasion de la modification n°4 du PLU de Gragnague ; Cet avis, favorable, n'a pour objet que la création du STECAL au lieu-dit Bordeneuve ;**
- **Avis (décision), du 23/06/2022, du Syndicat mixte du SCOT Nord Toulousain ; avis favorable assorti d'une réserve, d'une recommandation et d'une remarque.**

Les réserves, observations et remarques des personnes publiques associées sont détaillées et commentées infra dans le chapitre Examen du dossier.

1.3.3.Dossier établi par l'Atelier d'Aménagement et d'Urbanisme (34^{bis} Chemin du Chapitre, Toulouse) comportant :

- **Le Rapport de Présentation complémentaire (pièce n°1 du PLU)**

Ce rapport expose en préambule, les motifs du projet de modification du PLU de Gragnague, en résume les objectifs et précise les bases juridiques de la procédure retenue ; il décrit brièvement la commune de Gragnague, son environnement et son évolution démographique et urbaine. Il détaille ensuite les différentes opérations entrant dans la procédure de modification n°5, leurs motifs, leurs justifications, leurs effets sur le PLU (situation avant et après modification des pièces écrites et cartographiques), leur compatibilité avec le SCOT Nord-Toulousain et le PADD. Il définit enfin, la mise en place d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser.

- **Annexe du rapport de présentation : Atlas Foncier**

Cette annexe présente l'analyse de la capacité d'urbanisation, de densification et de mutations des espaces bâtis. Illustrée de relevés cartographiques ou de photos satellite, présentant les zones urbanisées, les gisements d'urbanisation possibles, cette analyse évalue le gisement foncier disponible dans les zones urbanisées à 4 ha (dents creuses, intensification par division parcellaires) représentant une capacité pondérée de 32 logements (parcelles de 600m²). Sur les mêmes bases, la capacité des zones à urbaniser (10,9ha) est évaluée à 170 logements.

- **Orientations d'Aménagement et de Programmation après Modification**

Représentations des secteurs graphiques AUa et Aus et Uc (Le Lauzis, Le Clauiset et les parcelles 80 et 29) : Surface aménageable, nombre de logements, Programmation sociale (AUs)..., plan de masse du projet de résidence séniors, Echéancier prévisionnel des zones à urbaniser, programmation voirie et accès.

- **Règlement après Modification**

- **Partie graphique : Plans de zonage au 1/500^{ème} et 1/1000^{ème}**
- **Pièces écrites rectifiées après modification n°5 du Plu de Gragnague.**

- **Annexes Après Modification**

- **Classement sonore des infrastructures routières** (arrêté préfectoral du 04/12/2020) : Ce document a été ajouté au dossier de la modification n°4 du PLU, à la demande du Service Risque et gestion de crise de la préfecture de Haute Garonne en 2021.
- **Zonage d'assainissement tel qu'il résulte de l'enquête publique conjointe du projet de modification n°4**, cette révision du zonage d'assainissement a été approuvée par délibération (49/2021) du conseil municipal de Gragnague, le 12 juillet 2021

- Résumé non technique de la révision du zonage d'assainissements (auteur : Altereo, 28 chemin de Fondeyre, Toulouse)
- Carte (1/5000^{ème}) du zonage d'assainissement collectif de la commune de Gragnague

2. Examen du dossier par le commissaire enquêteur

2.1. Démarches préliminaires

J'ai pris contact avec la municipalité de Gragnague qui a organisé une réunion d'information sur le projet soumis à enquête publique et sur l'organisation pratique de l'enquête, le lundi 30 mai. J'ai été reçu par le premier adjoint (M Aversung), l'adjoint chargé de l'urbanisme et de l'assainissement (M Plaut), un responsable du cabinet d'études ayant composé le dossier, Le Conseiller municipal délégué -études et travaux- biodiversité - agriculture (M Esparza), le Chargé de l'urbanisme (M Francez). Le maire, M Calas, retenu par ses obligations nous a rejoint en cours de réunion.

- Le dossier d'enquête (qui m'avait été communiqué par messagerie électronique) m'a été présenté et commenté, un dossier imprimé m'a été remis par le Bureau d'études Atelier d'Aménagement et d'Urbanisme (2AU).
- La présentation publique du projet de modification organisée par la municipalité le 31 mars 2022, m'a été résumée, elle comportait l'intervention
 - Du représentant du Syndicat Mixte du Scot du Nord Toulousain : exposé sur les éléments de la loi climat et résilience, la hiérarchie des normes en matière d'urbanisme et la position du SCOT, les objectifs du SCOT en matière d'habitat locatif et de logements sociaux par bassin de vie à l'horizon 2030, typologie de l'évolution de l'artificialisation des sols en Occitanie entre 2010 et 2020, Evolution démographique en Occitanie à l'horizon 2050, objectifs et enjeux de la sobriété foncière et de la lutte contre l'artificialisation des sols.
 - De l'Atelier d'Aménagement et d'Urbanisme (2AU) : Etat d'avancement de la procédure de modification, objectifs de la modification, justification de l'ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées.
 - Des élus de la municipalité : Présentation du projet d'urbanisation et de ses objectifs, secteurs concernés, descriptifs des lotissements projetés, de la zone commerciale et de la résidence seniors ; présentation du projet de nouvelle école élémentaire.
 - Des représentants des aménageurs retenus pour les lotissements (Francelot et Angelotti), des cabinets d'architecture en charge de la future école et de la résidence senior et du gestionnaire social de la résidence senior ont également participé à cette présentation.
 - Cette présentation a été suivie d'un échange questions/réponses
- Nous avons examiné les termes de l'arrêté d'ouverture d'enquête et du projet d'Avis d'enquête destiné à l'affichage, fixé les dates de permanence et déterminé le lieu de réception du public par le commissaire enquêteur.
- J'ai pu ensuite, guidé par deux adjoints et le représentant du bureau d'études 2AU reconnaître les sites concernés par la modification n°5 du PLU de Gragnague et les lieux d'affichage de l'avis d'enquête.

2.2. Examen du contenu de la modification n°5 du PLU de Gragnague

Le Dossier préparé par l'Atelier d'Aménagement et d'Urbanisme apparaît complet, clair et bien structuré. Il expose les différents objectifs de la modification n°5

2.2.1. Les modifications mineures des pièces écrites et graphiques du règlement :

Ces modifications correspondent à divers objectifs :

- **En réponse à la demande du contrôle de légalité de la modification n°3 du PLU** (courrier de la préfecture de Haute-Garonne du 27 juillet 2020) : des règles d'implantation sont définies pour les annexes en zone UA (article UA6, voies et emprises publiques et UA7 (limites séparatives)).
- **Modifications portant sur la zone AUS :**



A l'issue de la modification n°3 du PLU de Gragnague Une zone AUs (habitat, commerces, services et équipements d'intérêt collectif), a été ouverte à l'urbanisation dans le secteur du Claouset.

Cette zone de 11300m² soumise à OAP doit accueillir notamment une **résidence intergénérationnelle, une zone commerciale et un pôle santé** (illustration ci-dessus).

Pour permettre ces réalisations, le projet de modification n°5 du PLU :

- Autorise, dans la zone commerciale les constructions à vocation d'artisanat (modification de l'article AUs1) ;
- Autorise toute construction et installation en rez-de-chaussée, (habitat, commerce...) à condition qu'elle soit compatible avec l'OAP du PLU modifié. (Article AUs2 alinéa 1) ;
- Modifie l'unité de surface définissant la surface maximum des locaux commerciaux ou à activités artisanales, passant de 1000m² de surface plancher (PLU Modification n°3), à 1000m² de surface de vente (Article AUs2 alinéa 2).
- Modifie la hauteur maximale des constructions (hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère) qui passe de 7 mètres, à 2 niveaux (R+1) à 10 mètres à 3 niveaux (R+2), (Article AUs10).

Commentaires du commissaire enquêteur :

L'implantation d'activités artisanales (boulangerie par exemple) parmi les commerces autorisés dans la zone AUs me paraît justifiée ;

Le recours au niveau R+2 pour la résidence senior, qui permet la construction de 75 logements, semble garantir la viabilité de ce projet social.

Je note cependant que la demande de permis de construire déposée le 6 août 2021 (à l'issue de l'approbation de la modification n°4) porte sur la construction de 74 logements (60 T2 et 14 T3) et un commerce en rez-de-chaussée dont la destination n'est pas précisée.

L'objectif du passage de la surface de plancher à la surface de vente dans le nouvel article AUs2) m'interroge, la surface de plancher étant communément employée dans les demandes de permis de construire (c'est le cas de la demande ci-dessus), alors que la surface de vente (qui n'inclut que les surfaces accessibles au public) est utilisée pour les seuils d'exploitation commerciale (article L752-1 code du commerce).

- *La plupart des observations recueillies au cours de l'enquête sont défavorable à l'édification de cette résidence pour des raisons architecturales (refus du R+2) et/ou mise en cause de l'aspect social de ce projet. Il m'apparaît cependant qu'il répond à une volonté de mixité sociale de la part de la municipalité de la commune et à ce titre est à mettre au crédit de la commune ; Il offre à des personnes âgées aux revenus modestes des logements adaptés, accessibles au bénéfice de prêts locatifs aidées, dans un environnement proposant, commerces de proximité, maison médicale, activités culturelles et/ou associatives (centre de loisirs) et activités de plein air (Plaine des sports et terrain de grands jeux).*
- *On peut regretter, dans la communication de la commune, comme dans le dossier de l'enquête publique, que l'aspect social de l'édification de la résidence senior n'ait pas été plus développé ; cet argument aurait peut-être modéré l'hostilité de certains habitants...*
- *Je note enfin que les 75 logements de cet édifice permettent d'atteindre, pour les 9 hectares concernés par la modification n°5 du PLU, une densité supérieure à 20 logements/ha (fourchette haute du SCOT Nord Toulousain) et portent la part des logements sociaux à 38% de la totalité des logements prévus cette modification n°5 du PLU.*

➤ Modification d'articles concernant les voieries dans les zones U

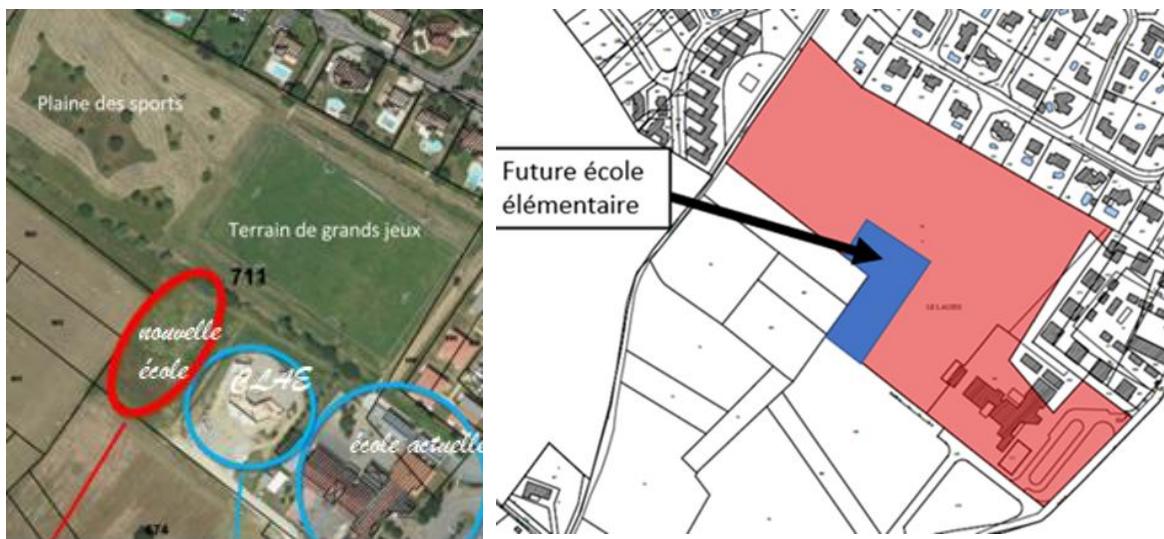
Les articles 3 des zones Ua, Ub, Uc, Ud, Ul, Us (**Accès et voieries**) sont modifiés conformément à la demande de la Communauté de Communes des coteaux de Girou. Ces articles définissent, pour les voies nouvelles publiques et privées les largeurs minimales des chaussées (sens unique : 3,5m, double-sens, 5m pour les zones d'habitat et 6m pour les zones d'activités économiques et les équipements collectifs) ; ils définissent également une largeur minimale de trottoirs (1,5m) et imposent la présence d'une aire de retournement pour les impasses. La résistance des chaussées doit être compatible avec des véhicules de 25tonnes (PTAC).

➤ Reclassement d'une partie de la zone Ul en zone Ub (Edification du nouveau groupe scolaire) :

La construction d'une nouvelle école élémentaire était initialement prévue sur les parcelles D674, D675, D676 et D677 dans le projet de modification n°4 du PLU ; au cours de l'enquête publique concernant ce projet, le maire de Gragnague a déposé une requête visant à annuler les parcelles précitées (à inscrire en zone AUo) et les emplacements réservés 2 et 7 prévus sur ces parcelles pour l'extension du groupe scolaire. Dans cette hypothèse, le projet d'école, serait implanté sur une partie (à reclasser) de la parcelle 711 classée en zone Ul (zone urbaine destinée à des équipements sportifs et de loisirs). Cette requête n'ayant pas fait l'objet d'une délibération du conseil municipal, n'a pas été prise en compte par la commissaire enquêtrice.

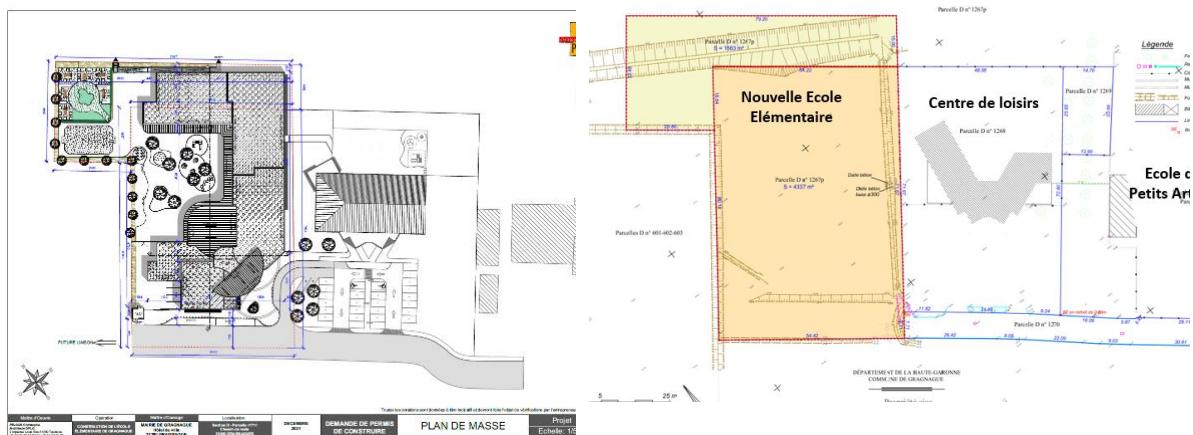
En dépit du refus de prise en compte de cette requête dans le cadre de l'enquête publique, la proposition du maire de Gragnague a été approuvée, dans le cadre de l'approbation de la modification n°4 du PLU de Gragnague, dont elle constitue l'article 8 (délibération n°49/2021 du 05/07/2021).

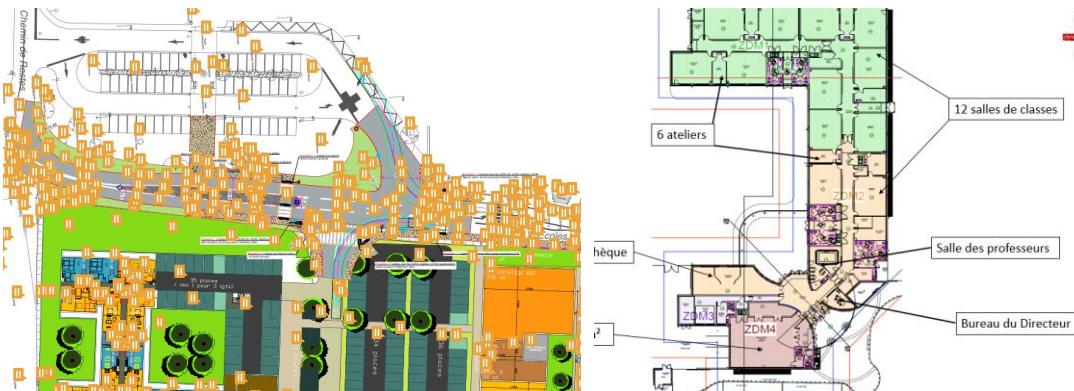
La fragilisation juridique de la délibération d'approbation de la modification n°4 du PLU, ainsi créée, motive la décision d'une modification n°5 au PLU qui prévoit expressément l'opération en cause.



Pour permettre la création du nouveau groupe scolaire il est nécessaire de reclasser en zone Ub (zone urbaine à vocation mixte), la portion de la parcelle D711 correspondant à l'emprise de la future école ($5000m^2$) en englobant le centre de loisirs associé à l'école (CLAE) qui avait été réalisé en zone UI (superficie totale reclassée : $11625m^2$). Le terrain de grands jeux et la plaine des sports demeurent en zone UI. L'école actuelle, restaurée et adaptée accueillera les classes maternelles.

Le dossier de l'enquête est peu détaillé sur le projet architectural du futur groupe scolaire, cependant il a été présenté lors de la réunion publique de mars 2022 et est accessible au service urbanisme de la mairie.

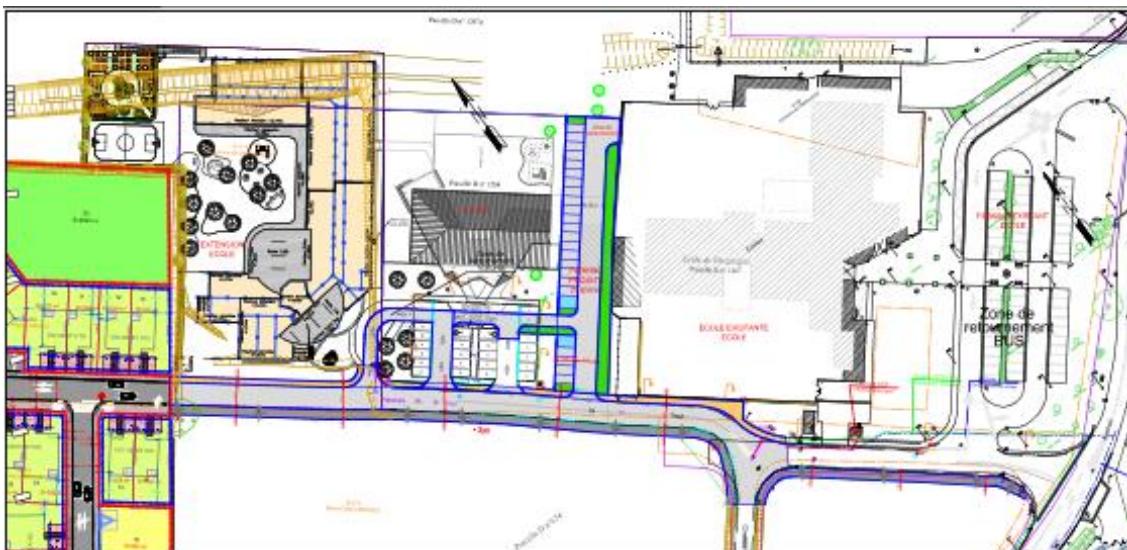




Des études de voiries sont en cours pour la desserte de la zone AUs et les écoles, elles prévoient en l'état la création d'un carrefour à feux. Des liaisons douces (piste cyclable, chemin piétonnier) sont également prévues. Le circuit de ramassage scolaire ne devrait pas être modifié, desservant déjà l'école actuelle.

Le reclassement partiel de la zone UI en zone Ub est compatible avec les orientations du PADD

Le dispositif envisagé pour les accès à la zone des écoles et les stationnements et aire de dépose à proximité est illustré ci-dessous ;



Toutefois les études de voiries restent à valider et les conventions nécessaires à leur mise en chantier sont encore à établir

Commentaires du commissaire enquêteur :

Le choix de la parcelle paraît judicieux, insérant le nouvel établissement scolaire dans un « campus » intégrant l'école maternelle, le centre de loisirs et les espaces d'activités sportives et de plein-air.

Par ailleurs s'agissant d'une parcelle communale, cette solution s'avère économiquement intéressante pour la commune.

En l'état, l'examen des documents de voirie en cours d'étude concernant la zone des écoles qui m'ont été transmis me semblent de nature à assurer la fluidité et la sécurité des conditions de circulation dans cette zone. Toutefois ces études restent encore à valider.

S'agissant des places de stationnements et de dépose à proximité du groupe scolaire, plus de cinquante places de stationnement figurent sur les plans (un parking devant le centre de loisir et un autre le long de l'école actuelle). Ce projet reste encore à valider

2.2.2. Création d'un STECAL au Lieu-Dit « Bordeneuve » :

Le projet de modification n°5 du PLU de Gragnague renouvelle le souhait de la commune de création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil limitées (STECAL) dans la zone agricole (A), pour permettre l'extension d'un restaurant existant et la construction de nouvelles constructions nécessaires à son exploitation.

Ce STECAL de 8285m² situé sur la parcelle ZC9 classée en zone A1 et A dans le PLU de Gragnague, entièrement anthroposée abrite d'ores et déjà un restaurant de type « guinguette » qui propose un concept de restauration extérieure et en salle (hiver). Ce site attractif sur le plan touristique et au dynamisme économique reconnu est également source d'emplois (une vingtaine de personnes y travaillent) ; le projet, qui s'inscrit dans la politique générale du développement communautaire, bénéficie à ce titre du soutien des collectivités locales.

Conforme aux prescriptions de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, le projet a été soumis à l'avis de la CDPENAF à l'occasion de l'enquête portant sur la modification n°4 et a recueilli un avis favorable (01/04 2021). Cette Commission a été ressaisie à l'occasion du projet de modification n°5 et a confirmé, le 25 mai 2022, son avis favorable.

La Parcellle en cause comporte actuellement deux maisons d'habitations, une ancienne grange, mitoyenne de l'une des deux habitations (en cours de transformation en salle de restaurant), un abri de jardin, une piscine ; un pigeonnier identifié en tant qu'élément de paysage à protéger (EPP5).

Le projet de STECAL permettra au restaurant :

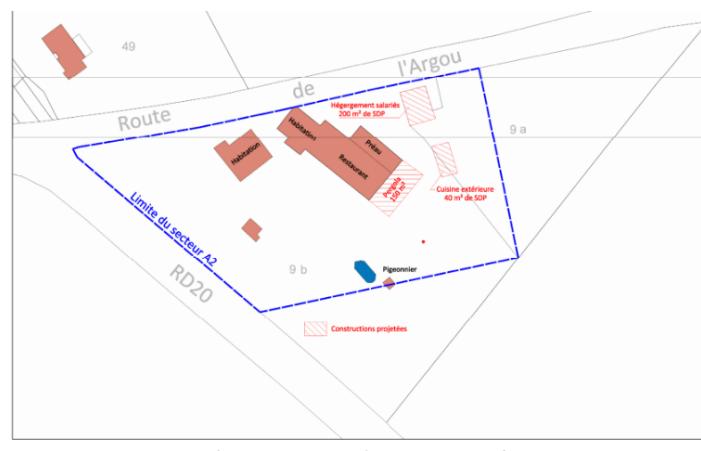
- La réalisation d'une pergola accolée à l'ancienne grange (150m²) ;
- La construction d'un kiosque de cuisines pour la restauration extérieure ;
- L'édification d'une structure d'hébergement pour les employés (100m² d'emprise et 200m² de surface plancher).

Les nouvelles constructions totalisent une emprise de 300m² soit 3,6% de la surface de la zone. Le parking client non imperméabilisé, situé à l'est du secteur avec un accès sur la route de L'Argou.

Les investigations sur la parcelle 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'un assainissement autonome qui permet de garantir un impact limité et suivi.

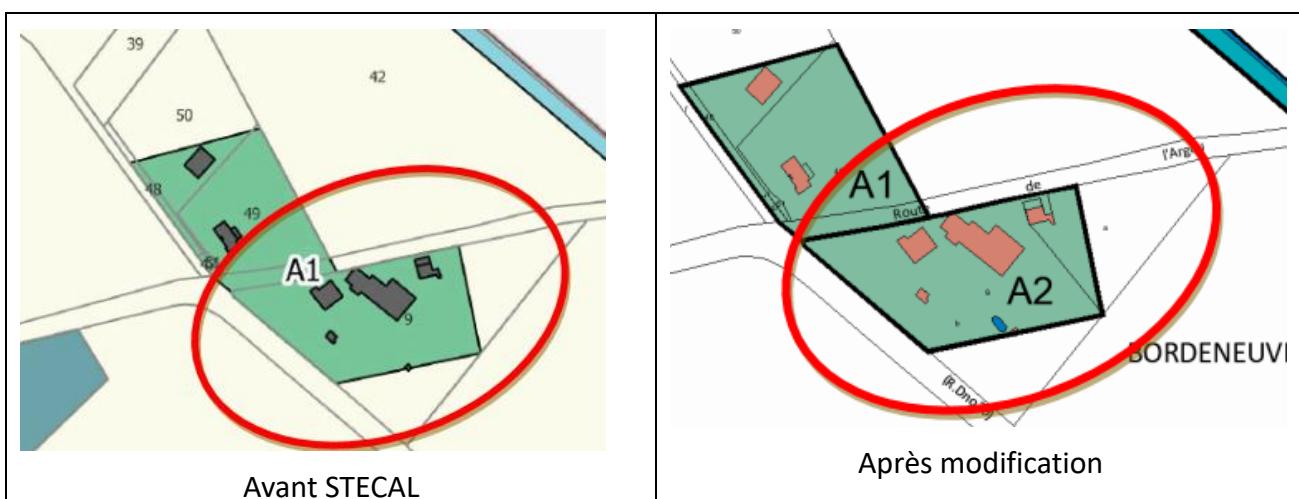


Situation actuelle



Ajouts après STECAL

La création du STECAL suppose la modification des pièces graphiques du règlement ; une zone A2 (8285m²) est donc définie sur une partie de la parcelle ZC9.



Il convient également de modifier les pièces écrites du règlement

- Insertion dans le caractère de la zone A, d'une zone A2 (secteur destiné à l'activité de restauration et d'hébergement) ;
- L'article A1 (types d'occupation et d'utilisation des sols interdits) est complété par les exceptions applicables à la zone A2, notamment les constructions nécessaires à l'activité de restauration et à l'hébergement des employés ou au gardiennage ;
- L'article A2 (Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulière) : Rajout du secteur A2 autorisant les constructions nécessaires à l'activité de restauration et d'hébergement des employés ou du gardiennage (emprise limitée à 1250m² pour la totalité des bâtiments du secteur et surface de plancher totale limitée à 1050m²) ;
- L'article A6 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques) et article A7 (par rapport aux limites séparatives) : précisent que les constructions en zone A1 et A2 doivent être implantées dans les limites du périmètre de ces zones définies dans le plan ;
- Article A9 (emprise aux sol) : limite l'emprise maximum à 30% de la superficie de l'unité foncière en zone A2
- Article A10 (hauteur des construction) : limitée à 7m en zone A2.

Le classement de ce secteur en A2 n'a aucune incidence sur la protection des espaces naturels agricoles et forestiers ainsi que sur la préservation ou la remise en état des continuités écologiques

L'emprise des nouvelles constructions aura un impact limité sur l'imperméabilisation des sols (augmentation de 32% de la surface plancher existante).

Le commissaire enquêteur en charge de l'enquête publique de la modification n°4 en 2021, avait signalé que l'unique propriété voisine de la « guinguette » subissait, avant même l'extension objet du STECAL, les effets gênants du développement de la « guinguette » (circulation sur la route de l'Argou, entrées et sorties du parking, bruits excessifs et tardifs, visuel...)

Le propriétaire riverain a déposé une observation lors de l'enquête relative à la modification n°4, demandant la mise en place de mesures d'atténuation des nuisances :

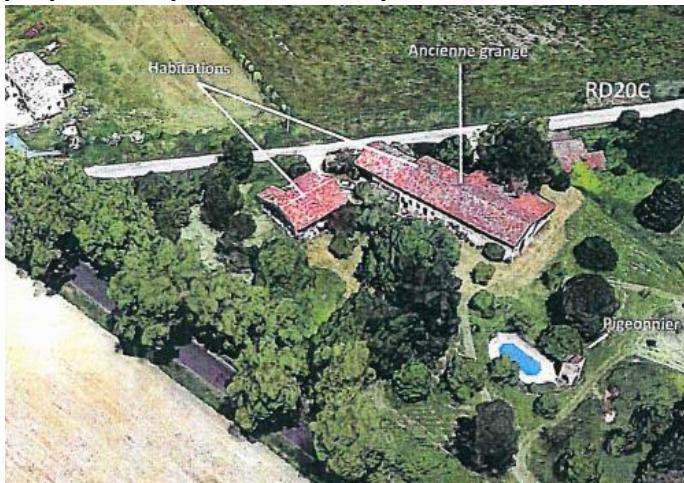
- Protections antibruit végétales efficaces ;
- Limitation des capacités de réception ;
- Interdiction de stationnement sur la route de l'Argou ;
- Modifier l'accès au parking (route RD20)

Commune de Gragnague (31380), enquête publique : E22000069/31

« Modification n°5 du plan local d'urbanisme de la commune de Gragnague » ; Arrêté municipal n°38/2022 du 30/05/2022.

Commissaire enquêteur : Claude AVARO désigné par décision Président du tribunal administratif en date du 24/05/2022

La commissaire enquêtrice écrivait dans son rapport : « *Il convient avant l'approbation du STECAL de répondre aux propositions du riverain concerné pour mettre en place avec le propriétaire de la guinguette les solutions d'atténuation des nuisances* ». Dans ses conclusions, elle assortit son avis favorable d'une réserve ainsi libellée « *avis favorable sous réserve d'un accord préalable avec le propriétaire pour la mise en place de solutions d'atténuation de nuisances* ».



L'article 9 de la délibération 49/2021 du 05/07/2021 portant approbation de la modification n°4 prévoit, à titre de réponse à la réserve de la commissaire enquêtrice, prévoit que « l'obtention du permis de construire au niveau du STECAL sera conditionnée à la mise en œuvre de solutions permettant de respecter en matière de nuisance sonore et de diffusion de sons amplifiés.

Sur la base de l'approbation de la modification n°4 du PLU objet de la délibération supra, un

permis de construire a été accordé le 3 mai 2021, pour les extensions projetées. L'article 3 de l'arrêté accordant le permis de construire mentionne bien l'obligation de mise en place de solutions d'isolations acoustiques et d'équipements respectant la réglementation en matière de nuisances sonores et de diffusion de sons amplifiés.

L'accès au parking de 45 places, figurant sur le même permis de construire est toujours situé sur la route de l'Argou.

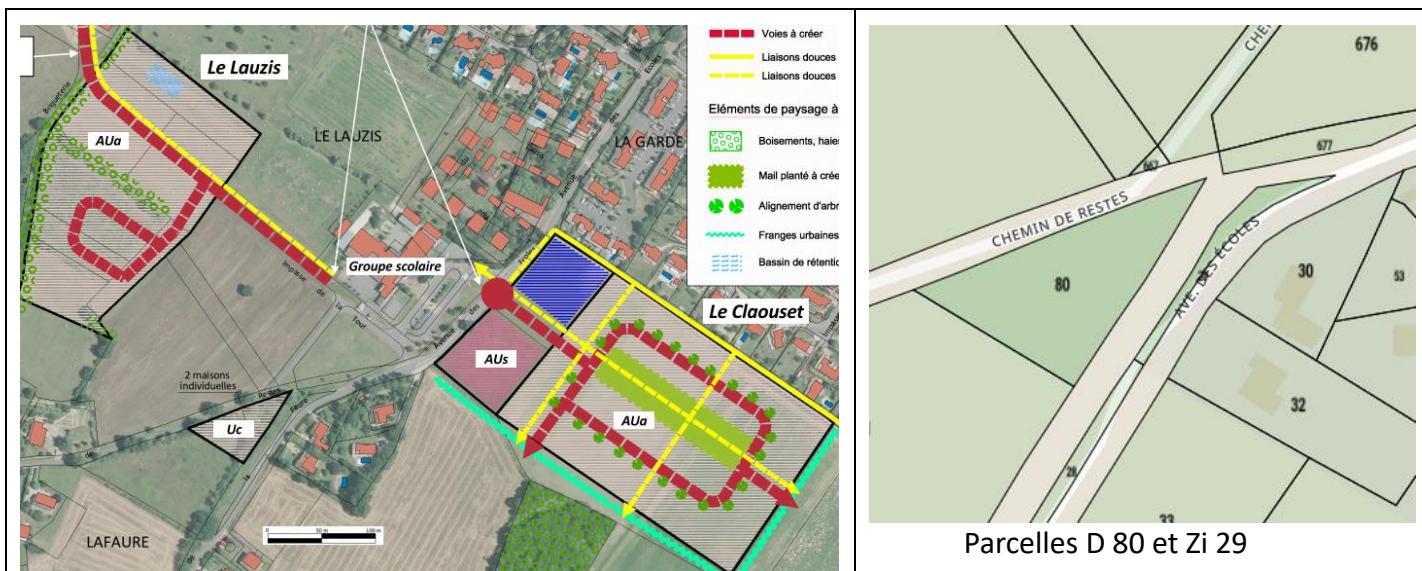
Commentaires du commissaire enquêteur :

Le propriétaire riverain de la Gragnaguette a déposé au cours de l'enquête une nouvelle observation, il reconnaît que des efforts ont été faits par son voisin pour diminuer les effets sonores de ses activités, toutefois, même atténuées, les nuisances persistent. Il insiste sur l'intérêt du changement d'accès au parking (RD20 plutôt que route de l'Argou) et s'inquiète de la pérennité des engagements pris par le propriétaire de la guinguette (en cas de cession du restaurant)

2.2.3.Ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone AU0 « Le Lauzis » et de la zone AU0 « Le Claouset » :

La commune de Gragnague souhaite ouvrir à l'urbanisation 2 zones Au0 (partiellement pour la zone du Lauzis) afin, selon la municipalité, de poursuivre le développement de Gragnague afin de pouvoir accueillir dans de bonnes conditions des nouveaux résidents ; elle justifie l'ouverture de ces deux secteurs par :

- Une faible capacité d'urbanisation, de densification et de mutation des espaces bâties (correspondant à un potentiel foncier de 4 hectares (32 logements) ;
- L'implantation d'un lycée sur le territoire de la commune qui générera de nouveaux habitants ;
- La localisation du nouveau secteur AUa, à proximité du groupe scolaire, en continuité de la Zac de « Trèzemines-tuileries » proche des commerces et du centre-ville ;
- Une capacité des réseaux (eau, défense incendie, électricité et assainissement) suffisante ;
- Une capacité suffisante de la station d'épuration.



- Ce projet d'urbanisation implique la création d'un Secteur AUa pour l'aménagement de deux lotissements :

Modification n°5 PLU Gragnague (création secteur Aua)

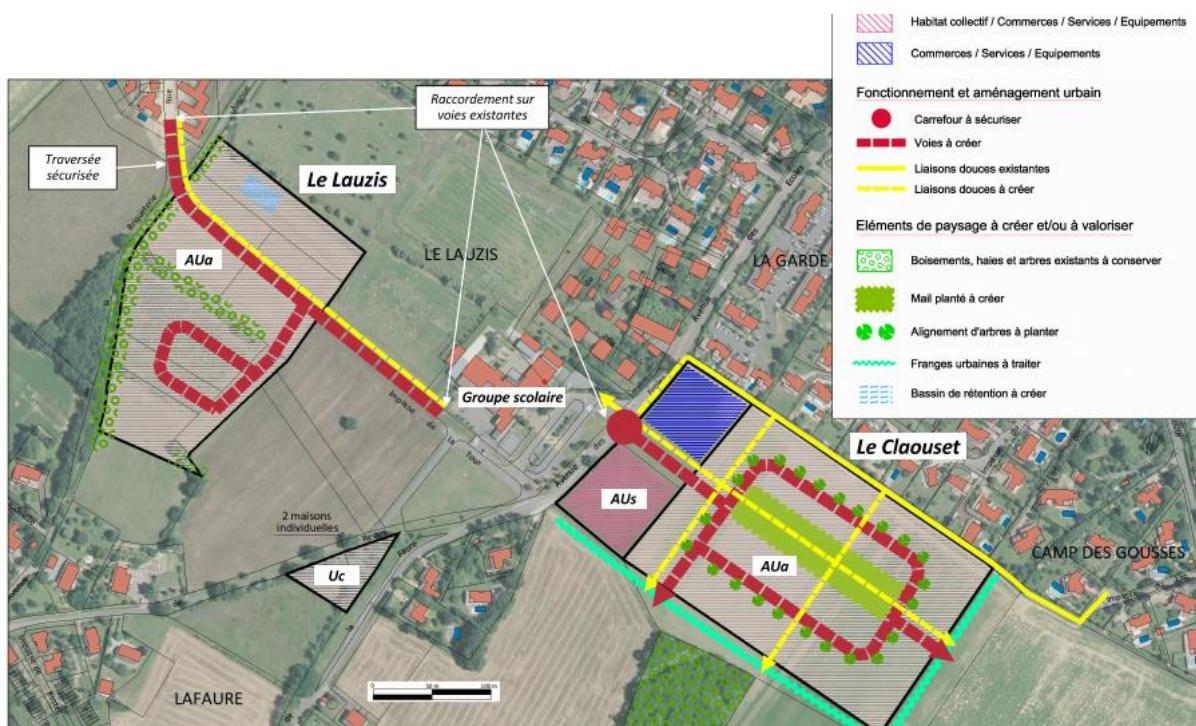
Secteur	Surface	Nombre de lots	Densité/ha	Parcelles concernées
Le Lauzis	3,5 ha	57	16 lg/ha	D70, 72, 73, 74, 1318 et 1319 ; D603 (zone Uc=>AUa)
Le Claouset	4,4 ha	66	15 lg /ha	ZI 62

- Les parcelles D 80 et Zi 29, isolées ne peuvent être intégrées aux projets d'aménagements décrits ci-dessus, limitrophes de la zone Uc, elles doivent être reclasées en **zone Uc** ;
 - La parcelle D 80 d'une superficie de 2440 m² est actuellement prévue pour accueillir deux habitations ;
 - La parcelle Zi 29 est un délaissé de voirie de voirie qui n'a jamais été rétrocédé au domaine public. Son classement en zone Uc uniformisera le zonage du secteur.
- La création des secteurs AUa et le reclassement en zone Uc implique la **modification des pièces graphiques du règlement et la création d'un règlement écrit spécifique pour ce secteur** ; ce règlement reprend les principales règles et prescription de la ZAC de Trèzemines-tuileries (secteur 1AU à vocation d'habitat).

L'article AUa.2 (premier alinéa) définit un échéancier d'urbanisation, autorise l'urbanisation immédiate du secteur du Lauzis et subordonne l'ouverture à l'urbanisation du Claouset (permis d'aménager) à la réalisation de 20% au moins (dépôt permis de construire) du programme du Lauzis.

- Les nouveaux secteurs AUa induisent également la modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation définies dans le PLU de 2014.

Les modifications des OAP des secteurs AUa et Uc illustrées ci-dessous, intègrent également (conformément à la demande du contrôle de légalité du 27 juillet 2020) Le secteur AUs (Cf. §2.2.3)



Ces orientations de programme sont compatibles avec les orientations et objectifs définis dans le PADD.

Un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU, est intégré aux orientations d'aménagement et de programmation, il prévoit :

- L'urbanisation immédiate du secteur AUa du Lauzis (57 logements) et du secteur AUs du Claouset (75 logements) ;
- L'ouverture à l'urbanisation du secteur AUa du Claouset (permis d'aménager) après la réalisation de 20% au moins (dépôt permis de construire) du programme de logements attendus du Lauzis. (66 logements).

Commentaires du commissaire enquêteur : *D'une façon générale, du fait que des études sont à peine finalisées, il est peu aisés de détailler les voiries et liaisons prévues dans les projets (liaisons douces, pistes cyclables, trottoirs...). Je relève que les dispositions relatives à la voirie introduites par la présente modification dans les articles 3 des zones U concernant les voies nouvelles (largeurs minimales des chaussées (sens unique : 3,5m, double-sens, 5m pour les zones d'habitat et 6m pour les zones d'activités économiques et les équipements collectifs...) ne sont pas reprises dans l'article AUa3 du règlement.*

3. Analyse des avis des personnes publiques associées :

Parmi les huit avis figurant dans le dossier, cinq comportent réserves, remarques ou observations. J'ai demandé, pendant l'examen du projet, ses réponses du maître d'ouvrage. Ces éléments sont rapportés dans le tableau ci-après, assortis de mes éventuels commentaires.

3.1. Préfecture de la Haute-Garonne / Direction Départementale des Territoires (avis favorable avec deux remarques)

Remarque 1 : « Les remarques émises dans l'avis DDT du 28 avril 2021 sur la précédente modification (M4), qui n'ont pas été prises en compte dans la nouvelle procédure, restent d'actualité : recommandations de mener une réflexion plus poussée sur l'intensification d'intérêt général, en renforçant notamment la densité sur les zones urbanisées actuelles, et de renforcer les exigences d'aménagement des futures zones »

Réponses du maître d'ouvrage : *Dans le cadre de la prochaine révision générale, une réflexion sera menée sur l'intensification des zones urbaines. Une réflexion a été menée avec les futurs aménageurs pour l'urbanisation des zones AU. Les exigences en termes de qualité urbaine et paysagère sont nombreuses.*

Commentaire du commissaire enquêteur : Gragnague demeure une commune rurale où la notion d'intensification de la densité ne peut être que progressive, la plupart de ses habitants s'étant installé dans la commune pour échapper à la concentration urbaine. Avec 15 à 16 log/ha les deux secteurs AUa sont dans la fourchette préconisée par le SCOT Nord Toulousain, en y ajoutant le secteur AUa et la résidence seniors, le haut de cette fourchette est atteint (20 log/ha).

Remarque 2 : Parcelles 80 et 29, Reclassement en zone Uc : Il est à noter que le maintien du reclassement des deux parcelles citées ci-dessus (secteur Le Lauzis) en UC dans cette nouvelle procédure génère une distribution de droits à construire qui demeure excessive et la fragilise.

Réponse du maître d'ouvrage : *Ces parcelles sont en lien direct avec l'urbanisation existante et future (limitrophes de la zone Uc à l'Est) et limitrophes de la zone AU0 à l'Ouest mais séparées de celle-ci par une voirie. La parcelle D80 ne pourra pas être intégrée dans un projet d'aménagement d'ensemble et aurait dû faire l'objet, au regard de sa situation géographique, d'un classement en zone Uc. C'est ce qui a justifié son ouverture à l'urbanisation à l'occasion de la 4ème modification du PLU (maintenue dans la 5ème modification). Bien qu'elle soit comprise entre deux voies, les règles du PLU permettent l'implantation des futures constructions. Le Conseil Départemental sera consulté pour un éventuel accès sur la RD77L et correspond en réalité à un délaissé de voirie qui n'a jamais été rétrocédé au domaine public. Cette parcelle de 368 m² n'a aucun intérêt urbanistique et a été classée en Uc comme le reste du secteur dans lequel elle s'inscrit.*

Commentaire du commissaire enquêteur : La parcelle 80 autoriserait par sa surface (2400m²), l'implantation de plus de 2 maisons (projet actuel), ou offrirait, comme le suggérait le commissaire enquêteur chargé de l'enquête portant sur la modification n°4, l'opportunité d'édifier un petit locatif en R+1. Le projet non décrit dans le dossier pose, en outre, le problème des accès à la voirie, le terrain étant situé à l'intersection de deux voies fréquentées.

3.2. Conseil Départemental de la Haute-Garonne (2 observations)

Observation 1 « le Claouset » et « ZAC Trézamines » présentent un même accès sur la RD77i pour lequel il est redemandé à la municipalité de prévoir un aménagement de sécurité.

Réponse du maître d'ouvrage : *Le carrefour sera sécurisé par la mise en place de feux tricolores.*

Commentaire du commissaire enquêteur : *De nombreux accès et carrefours et d'une façon générale l'intégration des flux générés par les nouveaux lotissements, dans un maillage viaire déjà complexe est un problème. Les études en cours de finalisation devraient, selon la commune, offrir des conditions de sécurité et de fluidité de la circulation satisfaisantes.*

Observation 2 : L'OAP « zone d'activités communautaire » : un giratoire avait été conventionné lors de la création de cette zone d'activités et plus particulièrement avec l'implantation du siège social de la Communauté de Communes. Cet aménagement n'a pas été réalisé car le projet de lycée est arrivé avec la nécessité de sécuriser la connexion RD 45 - Voie Communale la Mouyssaguèse empruntée par les futurs autocars de desserte du lycée (+/- 25 autocars par jour). Désormais il y a des feux tricolores pour gérer ce carrefour et toute la section de la RD45 a été urbanisée, ce qui n'était pas envisagé lorsque le giratoire RD45/ZAC avait été conventionné. Aujourd'hui ce giratoire n'est plus approprié, car très proche des feux avec un risque de remontée de file important notamment aux heures de pointe du matin et du soir (affluence lycée, combinée à l'activité de la zone).

Réponse du maître d'ouvrage : *Cet aménagement n'est pas abordé dans le cadre de la modification n°5 du PLU. Cette observation sera prise en compte par la municipalité.*

3.3. Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne (2 réserves)

Réserve 1 : 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. 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.

Réponse du maître d'ouvrage : *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 :** 75 logements sur 1,1 ha

Sur l'ensemble des trois secteurs, 198 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 logts/ha.

Les typologies d'habitat attendues sont précisées par secteur.

Réserve 2 : 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.

Réponse du maître d'ouvrage : *Les écrans végétaux sont prévus dans l'unité foncière appartenant à l'aménageur.*

3.4. Communauté de communes des coteaux du Girou :

L'avis indique que les préconisations de la Communauté de communes concernant les caractéristiques techniques de la voirie n'avaient été que partiellement prises en compte et qu'il convenait de rectifier les articles 3 du règlement des zones Au.

Commune de Gragnague (31380), enquête publique : E22000069/31

« Modification n°5 du plan local d'urbanisme de la commune de Gragnague » ; Arrêté municipal n°38/2022 du 30/05/2022.

Commissaire enquêteur : Claude AVARO désigné par décision Président du tribunal administratif en date du 24/05/2022

Commentaire du commissaire enquêteur : Le dossier présenté à l'enquête publique ne comportait pas la modification demandée.

3.5. Syndicat mixte du SCoT du Nord Toulousain (1 réserve, 1 recommandation et 1 remarque)

Réserve accompagnant l'avis : « 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 T0 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 T0 du SCOT.

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 T0 du SCOT serait de 20 logts/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 8 ha 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. »

Réponse du maître d'ouvrage

Sur les deux secteurs Aua et le secteur Aus, la programmation est la suivante :

- Secteur Aua « Le Lauzis » : 57 logements sur 3,5 ha***
- Secteur Aua « Le Claouset » : 66 logements sur 4,4 ha***
- Secteur Aus : 75 logements sur 1,1 ha***

Sur l'ensemble des trois secteurs, 198 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 logts/ha.

Les typologies d'habitat attendues sont précisées par secteur. La diversité des formes urbaines (collectif, intermédiaire groupé, individuel...) s'apprécie à l'échelle des trois secteurs

2-Recommandation : 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.

Réponse du maître d'ouvrage :

L'urbanisation de ces secteurs est prévue depuis plusieurs années et la commune a travaillé en concertation avec les aménageurs.

L'ouverture à l'urbanisation de la dernière zone AU0 nécessitera effectivement la prise en compte des objectifs de la loi Climat et Résilience.

3- Remarque du syndicat sur la modification au règlement écrit du PLU de l'article 2 pour la zone AUs

« Un des objets de la modification n° 5 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".

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.

Réponse du maître d'ouvrage : *La commune n'a pas rédigé cette règle en fonction de la P92 du DOO. De plus, celle-ci souhaite favoriser la diversité des types d'activités sur la zone AUS. Aussi, la somme des surfaces de ventes de la zone AUS pour les surfaces commerciales et artisanales, hors activités de service, atteindront au maximum 1000 m² de surface de vente.*

Commentaire du commissaire enquêteur : le maître d'ouvrage n'explique pas vraiment le motif de ce changement d'unité de surface qui déroge aux dispositions du DOO du SCOT. Je note par ailleurs que les demandes de permis de construire déposées dans le cadre de la modification n°4 sont exprimés en surface de plancher.

Si la commune de Gragnague maintient son choix, elle devra cependant lever l'ambiguïté de la formulation du nouvel article AUe-2, en effet, la rédaction choisie (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) peut être interprétée comme autorisant « chaque surface commerciale de la zone à atteindre 1000 m² de surface de vente, alors que sa réponse précise que c'est la somme des surfaces commerciales de la zone qui est limitée à 1000m² de surface de vente.

4. Organisation et déroulement de l'enquête :

4.1. Modalités préparatoires :

Désigné par le président du tribunal administratif de Toulouse le 24 mai 2022, j'ai pris contact avec le service urbanisme de la commune de Gragnague le 25 mai ; J'ai reçu les premiers éléments du dossier le même jour par mail. Un dossier imprimé m'a été remis au cours d'une réunion organisée par la municipalité le 30 mai 2022 afin de m'informer et de procéder en concertation à l'organisation de l'enquête publique.

L'arrêté municipal 38/2022 du 30 mai 2022 concernant la Modification n°5 du plan local d'urbanisme de la commune de Gragnague » organise l'enquête ; l'avis d'enquête publique correspondant est daté du même jour.

Cet arrêté fixe la durée de l'enquête publique à 31 jours, du 17 juin 2022 (14h) au 18 juillet 2022 (18h).

Le premier jour de l'enquête (17 juin), je me suis assuré que le dossier d'enquête tenu à la disposition du public à la mairie de Gragnague était complet ; j'ai coté et paraphé le registre mis en place à la mairie et j'ai vérifié l'affichage des avis d'enquête.

4.2. Publicité légale :

La publicité annonçant l'enquête publique a été effectuée conformément aux dispositions de l'arrêté municipal 38/2022,

- **Par voie d'affichage**
 - A la mairie (porte et panneau d'affichage)
 - Lieu-dit Le Claouset (2 affiches)
 - Lieu-dit le Lauzis (1 affiche)
 - STECAL, Route de l'Argou (1 affiche)
 - Emplacement école élémentaire (1 affiche)
- **Sur le site de la mairie de Gragnague (<https://www.gragnague.fr/>)**



- **Par voie de presse dans deux journaux à diffusion locale notoire**, une première fois, plus de quinze jours avant ouverture de l'enquête, une seconde fois, au cours des huit premiers jours d'enquête :
 - ✓ Dans la « Dépêche du Midi » éditions du 2 juin et du 20 juin 2022 ;
 - ✓ Dans le Petit journal de Haute Garonne éditions 2 juin et du 23 juin 2022 ;

Le certificat d'affichage établi par la commune de Gragnague est annexé au registre ouvert pour cette enquête publique.

L'ensemble des documents attestant de la publicité de l'avis est joint en annexes au présent rapport.

4.3. Conditions logistiques et organisation des permanences :

Un bureau a été mis à ma disposition par la mairie, à proximité du service urbanisme. Le dossier d'enquête y a été disponible pendant toute la durée de l'enquête.

Aucun incident n'est venu perturber le déroulement de l'enquête qui s'est déroulée dans un climat courtois et serein.

Le maire, ses adjoints et le chargé de l'urbanisme à la mairie, se sont montrés disponibles et attentifs aux besoins du commissaire enquêteur.

5. Permanences et observations

5.1. Permanences et observations du public :

Les permanences ont eu lieu aux dates et horaires prévues par l'arrêté municipal de Gragnague 38/2022 du 30/05/2022, le nombre de personnes reçues et d'observations consignées sur les registres fait l'objet du tableau suivant :

Permanences

Dates	Personnes reçues	Observations
Vendredi 17 juin (14h-18h)	2	3
Samedi 09 juillet (9h-12h)	10	6
Lundi 18 juillet (14h-18h)	2	2

Courriels reçus ou documents reçus à l'attention du commissaire enquêteur.

Courriels et pièces jointes ou documents remis à l'attention du commissaire enquêteur ont été répertoriés en tant qu'observations dans le registre d'enquête ; ils sont intégrés au registre d'enquête

Au total, 14 personnes se sont présentées aux différentes permanences tenues par le commissaire-enquêteur.

86 observations ont été enregistrées sur le registre d'enquête ouvert, outre 2 observations

Commune de Gragnague (31380), enquête publique : E22000069/31

« Modification n°5 du plan local d'urbanisme de la commune de Gragnague » ; Arrêté municipal n°38/2022 du 30/05/2022.

Commissaire enquêteur : Claude AVARO désigné par décision Président du tribunal administratif en date du 24/05/2022

directement exprimées (dont une hors champ de l'enquête) sur le registre, elles incluent les observations adressées au commissaire enquêteur, par courrier postal ou déposées dans la boîte de la mairie, par mail, en pièce jointe à un mail ou remises au commissaire enquêteur à l'occasion des permanences.

Parmi ces observations 15 sont cosignées portant le nombre d'avis exprimés à 101.

La liste des observations enregistrées figure parmi les annexes du présent rapport.

Tous les avis sont défavorables à la modification n°5 du PLU de Gragnague à l'exception de trois observations intéressant des parcelles hors champ de l'enquête. Ces personnes n'ont pas délivré d'avis sur l'objet de l'enquête

5.2. Bilan de la participation du public :

43 personnes ont adressé des mémoires identiques (et 6 cosignés, soit 49 avis exprimés) ; 2 personnes ont déposé ce même mémoire complété par des observations supplémentaires.

Le représentant de l'association « pour un urbanisme de qualité à Gragnague » a déposé à titre d'observations, au nom de l'association, une lettre ouverte au maire datée du 4 avril 2022 et le Compte-rendu d'une réunion Association/ municipalité qui s'est tenue le 28 avril 2022 (enregistrés comme 2 observations) ;

2 personnes ont adressé directement le tract d'appel de l'association précitée avec la mention avis défavorable, la date et leur signature.

33 personnes ont rédigé des observations plus personnalisées (et 9 cosignataires, soit 42 avis exprimés) ;

Une seule personne a rédigé son avis directement sur le registre.

3 personnes ont présenté des requêtes hors champ de l'enquête concernant des parcelles non concernées par le projet (parcelles proches du lycée ou situées en zone A).

5.3. Examen des observations du public consignées ou reportées (mails) sur les registres d'enquête.

Les personnes que j'ai reçues aux différentes permanences, souhaitaient :

- Obtenir des explications sur l'objet de l'enquête publique et les projets inclus dans la modification ou des éclaircissements sur certains points du dossier (2 personnes) ;
- Exposer des requêtes portant sur des sujets et des parcelles hors-champ de l'enquête (3 personnes) ;
- Rappeler des inquiétudes liées à l'extension d'un voisinage (STECAL de « La Gragnaguette ») générateur de nuisances sonores. (1 personne riverain proche de la « Gragnaguette »)
- Exprimer un avis défavorable et me remettre en main propre leurs mémoires sur une modification dont le dossier révèle selon eux, incohérences, inadaptation et précipitation. (6 personnes).

Au total 86 observations ont été enregistrées pendant la durée de l'enquête (incluant les mails, les courriers et les mémoires déposés)

J'ai soumis au Maire de la commune de Gragnague, le relevé des observations recueillies assorti de mes commentaires et questions dans le procès-verbal de synthèse que je lui ai adressé le 20/07/2022 (annexes).

6. Clôture de l'enquête

Conformément aux dispositions de l'article 8 de l'arrêté municipal 38/2022, j'ai clos les registres d'enquête ouverts à la mairie de Peyrole et au siège de la communauté d'agglomération, le lundi 18 juillet à 18h.

J'ai reçu le certificat d'affichage établi par la municipalité de Gragnague et l'ai annexé au registre correspondant.

7. Procès-verbal de synthèse du commissaire et mémoire en réponse du maire de Gragnague.

Le Procès-verbal que j'ai adressé au maire de Gragnague, le 20 juillet 2022 comportait :

- Un compte-rendu du déroulement de l'enquête publique ;
- La synthèse des questions objets des observations consignées ou intégrées (remises à l'occasion des permanences permanence, déposées, adressées par courrier, ou par mails) dans le registre d'enquête ouvert en mairie de Gragnague ;
- Les questions posées par le commissaire enquêteur au maire de Gragnague à l'issue de l'enquête.

Le mémoire en réponse de la municipalité de Gragnague, m'est parvenu le 5 août 2022.

Les questions et observations objets du procès-verbal de synthèse, les commentaires éventuels du Commissaire enquêteur et les réponses apportées par le porteur de projet, sont rapportées ci-après :

7.1. Observations du commissaire enquêteur :

7.1.1. Question portant la résidence Seniors (Zone AUs) :

Le dossier concernant la Modification n°5 du PLU de Gragnague fait état de 75 logements pour la résidence seniors. La demande de permis de construire déposée le 6 août 2021 (à l'issue de l'approbation de la modification n°4) porte sur la construction de 74 logements (60 T2 et 14 T3) et un commerce en rez-de-chaussée dont la destination n'est pas précisée. Il serait souhaitable que le porteur de projet motive ce changement et indique la destination du local commercial en cause.

Réponse du Maître d'ouvrage : La demande de permis de construire est compatible avec les OAP définies dans les modifications n°4 et 5 étant donné qu'elles précisent que les commerces et services sont autorisés en zone AUs et que ce secteur doit comporter environ 75 logements.

Le programme accepté par le PC comporte 74 logements collectifs et une surface commerciale complémentaire qui à ce jour devrait être occupée par une micro crèche pour 136 m² et pour le solde l'activité n'est pas encore certaine.

7.1.2. Question portant sur la modification de l'article AUS.2 du règlement (Zone AUs) :

L'objectif du passage de la surface de plancher à la surface de vente dans le nouvel article AUS2 m'interroge, la surface de plancher étant communément employée dans les demandes de permis de construire, alors que la surface de vente (qui n'inclut que les surfaces accessibles au public) est utilisée pour les seuils d'exploitation commerciale (article L752-1 code du commerce).

Si la municipalité maintient son choix de la surface de vente, elle devra, toutefois, modifier la rédaction de cet article qui en l'état peut être interprété comme portant sur chaque surface commerciale ou artisanale de l'ensemble de la zone et non sur la somme des surfaces de vente de la totalité de ces locaux.

Réponse du maître d'ouvrage : La municipalité maintient son choix concernant la surface de vente et ne se base donc pas sur la recommandation du DOO du SCOT. Cependant, afin d'éviter d'éventuels problèmes d'interprétation, la règle sera complétée de la façon suivante :

*Avant approbation de la modification : « Les surfaces commerciales et artisanales, hors activités de service, de l'ensemble de la zone atteindront au maximum 1000 m² de surface de vente ».

*Après approbation de la modification : « La somme des surfaces commerciales et artisanales, hors activités de service, atteindra une surface de vente totale de 1000 m² maximum sur l'ensemble de la zone AUs ».

7.1.3. Question portant sur le reclassement en zone UC des parcelles 29 et 80

La surface de la parcelle 80 autoriserait par sa surface (2400m²) ; eu égard au règlement de la zone Uc, elle offre à la construction 1470m². Elle se prête ainsi à l'implantation de plus de 2 maisons (comme actuellement prévu) et sa situation au carrefour de deux voies fréquentées poseraient des problèmes en cas d'accès multiples. La suggestion de la commissaire enquêtrice chargée de l'enquête portant sur la modification n°4, portant sur l'opportunité d'édifier un petit immeuble (4 logements) en R+1 (locatif ou non) avec un accès unique à la voirie paraît de nature à résoudre le problème de droits à construction sur la parcelle. En l'état le projet d'y bâtir deux habitations n'est pas conforme au règlement de la zone Uc.

Réponse du Maître d'ouvrage : Le terrain a été divisé en 4 lots à bâtir et le service instructeur a demandé au pétitionnaire de réaliser 4 accès accolés donnant sur le chemin de Restes. La plupart des terrains ayant été vendus, il n'est pas possible de modifier les règles concernant les accès. Cependant, il conviendrait de modifier les OAP afin d'autoriser 4 logements sur cette parcelle.

En outre, le projet comprenant 2 logements est conforme au règlement de la zone Uc. Cependant, l'avis de la DDT-31 évoque un droit à construire qui lui semble insuffisant.

7.1.4. Question relative aux articles 3 (Accès et voiries) des zones AUa et AUs :

J'observe que les dispositions relatives à la voirie introduites par la présente modification dans les articles 3 des zones U concernant les voies nouvelles (largeurs minimales des chaussées (sens unique : 3,5m, double-sens, 5m pour les zones d'habitat et 6m pour les zones d'activités économiques et les équipements collectifs) ... ne sont pas reprises dans l'article AUa3 et Aus3 du règlement. Ces dispositions ont été expressément demandées par la communauté de commune dans le cadre de la modification n°4.

Réponse du Maître d'ouvrage : Ces règles seront reprises dans l'article AUa3 et Aus3 avant l'approbation de la modification du PLU.

Un modifiant de chacun des permis d'aménager accordés au titre de la modification n°4 du PLU et nécessitant d'être repris pour intégrer les dispositions ci-dessus, a été déposé en début juin et en début aout.

7.1.5. Question portant sur l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation de l'AUa du Claouset :

Cette ouverture, initialement subordonnée à la réalisation de 80% de la réalisation du programme de logements attendus sur le secteur AUa du Lauzis a été ramenée à 20% par la commune (à la demande de l'aménageur), dans la modification n°4.

Compte-tenu de la conjoncture immobilière et économique actuelle (conditions de prêts, hausse des taux et inflation) ne serait-il pas judicieux de relever significativement le seuil de réalisation (40 ou

50%) ceci permettant d'étaler dans l'espace et dans le temps l'urbanisation de ces deux zones et ce faisant d'échelonner et de concentrer les chantiers simultanément ouverts.

Réponse du Maître d'ouvrage : La commune maintient l'ouverture de la zone AUa du Claouset, subordonnée à la réalisation de 20% de la réalisation du programme de logements attendus sur le secteur AUa du Lauzis.

La commune de Gragnague souhaite développer une nouvelle offre commerciale et de services de proximité par l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUs et l'ouverture des autres zones permettront de pérenniser les activités et les services présents sur la commune ou souhaitant s'y installer.

La définition d'un projet urbain partenarial permet à la commune d'obtenir des fonds plus importants et plus rapidement qu'avec la taxe d'aménagement dans le but de financer des équipements publics exceptionnels. Aussi, la zone du AUa du Claouset représente près de 50% de la somme reversée à la commune au titre du projet urbain partenarial et faciliterait le projet d'extension de l'école.

En outre, étaler dans le temps les travaux pourrait donner le sentiment d'une commune en chantier permanent.

7.1.6. Erreur matérielle dans les réponses de la commune aux avis du SCOT et à la chambre d'agriculture.

La prévision de logements de la résidence séniors est de 75 logements et non de 88 comme indiqué dans la réponse de la municipalité, la moyenne sur les zones AUa et AUs est donc de 198 logements/9ha soit 22 logements/ha.

Réponse du Maître d'ouvrage : Cette erreur a été corrigée. Nous avons répondu à l'avis du SCOT Nord-Toulousain :

« Pour donner suite l'avis du Syndicat Mixte du SCOT du Nord Toulousain sur le projet arrêté de modification n°5 du PLU de la commune de Gragnague en date du 23 juin 2022 ainsi qu'à la décision n°2022/11 portant avis sur la modification n°5 du PLU de la commune de Gragnague.

Nous vous confirmons qu'en l'état sur les deux secteurs AUa et le secteur AUs, la programmation est la suivante :

- Secteur AUa « Le Lauzis » : 57 logements environ sur 3,5 ha, dont 18 permis de construire délivrés à ce jour sous forme de maison en bande.
- Secteur AUa « Le Claouset » : 66 logements environ sur 4,4 ha
- Secteur AUs : 75 logements environ sur 1,1 ha. Aussi, 74 logements ont été accordés au titre de la réalisation d'une résidence senior.

Sur l'ensemble des trois secteurs, 197 logements environ seront construits sur une superficie totale de 9 ha, ce qui représente une densité moyenne brute à l'échelle des trois secteurs d'environ 21,9 logts/ha.

Les typologies d'habitat attendues sont précisées par secteur. La diversité des formes urbaines (collectif, intermédiaire groupé, individuel...) s'apprécie à l'échelle des trois secteurs. »

7.2. Observations du public :

7.2.1. Inadaptation de la voirie actuelle pour assurer l'accueil du flux généré par la modification n°5 du PLU (nouveaux lotissements, résidence séniors et zone commerciale et scolaire et la sécurité des personnes ; insuffisance de stationnements)

A - A noter, l'avis du Conseil départemental portait deux observations soulignant la sécurisation de deux carrefours particulièrement impactés par les projets objet de la modification n°5.

82% des observations prévoient et redoutent, l'incapacité de la voirie actuelle à absorber, aux points de jonction, les flux de véhicules résultant du nouvel apport de population. Nombre d'observations fondent leurs craintes sur les « réticences » de la mairie à délivrer une information sur les études de voiries et doutent de leur réalité. Ils appuient également leur opinion sur la voirie existante dans les lotissements actuels qu'ils jugent sous-dimensionnées et « labyrinthiques » ; d'autres insistent sur la vétusté d'un maillage viaire déjà saturé qui sera débordé par ce nouvel afflux.

Réponse du maître d'ouvrage : La sécurisation de la voirie sera assurée par 2 carrefours à feux coordonnés sur l'avenue des Écoles, une au niveau de la sortie du centre commercial, l'autre au niveau de la route de La Faure sortie des écoles. Une onde verte sera située sur l'avenue des écoles et le feu passera au rouge en cas de dépassement de vitesse ou d'appel du piéton.

Les nouvelles voiries permettront de désenclaver le quartier et de fluidifier la circulation, notamment sur la ZAC actuelle.

Les voiries de la Zac Trèzemines restent inchangées, il s'agit donc de voirie dont l'accès des bus et des poids lourds est limité à la desserte locale du lotissement, la mairie pourra si nécessaire mettre en place un arrêté faisant valoir ce droit.

B - Le stationnement constitue la deuxième préoccupation des administrés qui se sont exprimés, notamment au voisinage de l'école et dans la zone Aus.

Réponse du maître d'ouvrage : À la jonction de la nouvelle voirie et de la ZAC un marquage au sol permettra de maintenir un nombre de parkings identique à la situation actuelle.

Plusieurs parkings sont prévus pour compléter l'offre sur chaque équipement. Une zone de parking de 25 places sera réalisée le long de la nouvelle école élémentaire.

C - Monsieur Didier Cantaloube a déposé à titre d'observation un projet de voie de contournement qu'il soutient depuis 2012 et qu'il a présenté aux modifications successives du PLU depuis cette date. Il fait observer que la construction de la résidence séniors est incompatible avec le tracé du contournement qu'il propose

Commentaire du commissaire enquêteur : Les rues du centre d'un village dont la population a pratiquement décuplé en 60 ans ne peuvent qu'être inadaptées aux conditions actuelles de circulation. Il appartient aux municipalités de mettre en place les mesures de sécurisation nécessaires pour le centre historique et les lieux exposés comme les écoles (ralentisseurs et limitations de vitesse) et aux usagers de s'y conformer.

J'ai pu constater au cours de l'enquête que des études étaient effectuées pour adapter et sécuriser les carrefours et accès aux nouveaux lotissements et à la zone des écoles. Ces études viennent de s'achever et sont en attente de conventions pour mise-en-œuvre.

S'agissant du stationnement, les plans de la future école font apparaître un parking de 25 places en lieu et place des « préfabriqués scolaires » qui s'ajoutent à un nombre équivalent de places, devant le centre de loisirs.

Il est dommage que ces projets n'aient pas pu être présentés au public ou mis à sa disposition dans le cadre du dossier d'enquête (études non finalisées).

S'agissant de la proposition de M Cantaloube, la commissaire enquêtrice chargée de l'enquête de la modification n°4 a souligné tout l'intérêt de la mise en place d'un contournement qui

décongestionnerait le centre bourg et résoudrait les problèmes liés à la convergence des flux issus des lotissements ; pour autant une telle opération excède les compétences et les moyens de financement communaux et ne serait envisageable que dans le cadre d'une révision du PLU.

Je considère que les craintes exprimées en matière d'adaptation des voiries, de places de stationnement et de sécurisation, sont légitimes. J'invite le maître d'ouvrage à conférer un caractère prioritaire à ces opérations d'adaptation et de sécurisation de la voirie.

Réponse du maître d'ouvrage : Nous sommes d'accord avec le besoin de réaménager le réseau viaire communal ainsi qu'avec les remarques de la commissaire-enquêtrice de la modification n°4 du PLU de Gragnague. Dans le cadre de la prochaine révision générale, une réflexion sera menée sur l'intensification des zones urbaines.

Cependant la commune placera la sécurisation de la voirie dans ses priorités afin d'avancer rapidement sur l'aménagement sécuritaire de l'avenue des écoles. En outre, une opération sur le réaménagement du bourg centre est portée par la région qui à ce jour a mandaté un architecte et un bureau d'étude. Cette étude sera lancée en fin d'année 2022, une réflexion sous forme de groupe de travail comprenant les habitants de Gragnague et la mairie sera menée en vue de la rénovation du centre du village avec notamment un objectif d'amélioration des flux de circulation et des places de parking.

Le schéma directeur élaboré par la Communauté des Communes sur les pistes cyclables sera intégré à cette réflexion.

7.2.2. Autorisation de construction d'un bâtiment R+2 dans la zone AUs :

La construction de la résidence séniors dans la zone Aus est contestée dans 80 % des observations les arguments sont les suivants :

A - Hauteur, nombre de niveaux (R+2), massivité du bâtiment (60mx50m), emprise au sol excessive (60%) du terrain ;

Réponse du maître d'ouvrage : Concernant le parti architectural, l'option retenue a bien été celle d'un bâtiment compact, qui intègre les besoins en stationnement des voitures dans le socle en RDC pour ne pas augmenter l'imperméabilisation des sols au regard du programme. Un sous-sol est impossible compte tenu de la remontée des eaux de la nappe en période printanière et d'écoulement souterrain ponctuel.

B - Situation du bâtiment sur un espace où était prévue initialement une place arborée ;

Réponse du maître d'ouvrage : La commune a souhaité privilégier l'implantation de services d'intérêt général dans la commune et a donc valorisé l'implantation de services et d'activité économiques. Ce choix se traduit par une OAP du Claouset moins dirigiste qui permet de laisser au porteur de projet d'utilité publique une plus grande marge de manœuvre.

C - Nuisance paysagère dans un espace rural ;

Réponse du maître d'ouvrage : La commune s'est attachée à maintenir une homogénéité de l'espace bâti en densifiant autour des axes centraux de la commune et en maintenant un urbanisme de faible densité sur les franges du centre-bourg.

D - L'aspect social et la mixité sociale du projet sont mis en doute par certains, contestés par d'autres qui y voient au contraire une concentration sociale ;

Réponse du maître d'ouvrage : La répartition par tiers entre PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), PLUS (Prêt locatif à Usage Social) et PLS (Prêt Locatif Social) permettra d'assurer une mixité sociale,

notamment au niveau des ressources. Il convient également de préciser que le programme doit s'inscrire dans le cadre de l'article 20 de la loi ASV (Adaptation de la Société au Vieillissement) qui permet entre autres un fléchage des attributions plus particulièrement en direction des personnes de 55 ans et plus.

La résidence séniors ne pourrait être considérée comme une concentration sociale, elle participe au contraire au bon fonctionnement du territoire en permettant l'adaptation de celui-ci à la transition démographique pour un public marqué par la baisse de ses revenus.

Plus généralement, la commune s'attache à favoriser la diversification des formes d'habitat pour accompagner ses habitants. Le taux de logement social atteindrait près de 10% sur la commune et les nouvelles constructions permettraient de diversifier les modes d'accès aux logements pour ne pas le limiter seulement à l'accès à la propriété. L'objectif est donc d'offrir aux habitants un plus large panel de modalités d'accès au logement.

E - Le décaissement que nécessite le projet est critiqué du fait que nombre de logements n'auront d'autre vue que celle d'un mur de soutènement de la rue en surplomb.

Réponse du maître d'ouvrage : Au regard du permis de construire accordé, 4 logements sur les 74 totaux prévus se situent dans l'environnement cité. Cependant, pour chacun d'eux un espace jardiné privé est aménagé entre la façade du bâtiment et les limites de propriété, pour qu'ils ne soient pas aveugles.

F - Une observation (M Alain Paillole) alerte sur un risque d'inondation lié à l'urbanisation de cette zone qui aurait joué dans les années 2000, un rôle de rétention au cours d'une période de fortes précipitations. (Rétention pluviale ?).

Réponse du maître d'ouvrage : La zone AUs n'est pas concernée par le plan de prévention des risques inondation et ne fait pas l'objet de risque aléa inondation.

Le permis de construire de la résidence séniors a fait l'objet d'une étude concernant la gestion des eaux pluviales en se basant sur la pluviométrie des 20 dernières années. Les notes de calcul hydrauliques de la résidence séniors sont accessibles au public en mairie. La zone du Claouset est soumise à la loi sur l'eau qui intègre ce risque.

G - Une proposition (M Ortiz) insiste sur l'importance de l'emprise au sol accordée pour ce bâtiment (double des autres zones U). Son rédacteur propose, sans renoncer au R+2 de la partie AUS, de fractionner l'édifice en 2 bâtiments proches, le second en R+1 pouvant être construit en tout ou partie sur la zone AUa du Claouset, contigüe. Ceci permettrait, pour l'auteur de la proposition, de rompre la perspective massive du bâtiment en projet, de réduire l'emprise au sol sur la zone AUs, d'éviter les appartements « aveugles » et d'augmenter la densité de la zone AUa du Claouset.

Réponse du maître d'ouvrage : Concernant les dispositions graphiques de la zone AUs et de son OAP, au regard des réponses précédemment émises, la commune maintient les dispositions validées au cours de la modification n°4 du PLU de Gragnague.

H - Une observation s'inquiète de savoir si la création de la résidence séniors s'accompagnera du développement d'un service d'aide à la personne au sein du village.

Réponse du maître d'ouvrage : La résidence séniors sera intégrée au programme des actions que développe la commune au travers du CCAS ainsi que la communauté des communes dans le cadre du transport à la demande (TAD). Il s'agit donc d'aide au déplacement, à la réalisation de démarche administrative, de soutien moral, financier et à la réalisation des tâches du quotidien comme le ménage.

Plus généralement, la commune cherche à nouer des partenariats avec d'autres structures afin de compléter l'offre de services proposés aux séniors et développer la silver-économie sur la commune.

7.2.3. Implantation du centre scolaire : (64% des observations)

A - La majorité des observations sur ce sujet, regrette le choix de cette implantation sur un terrain consacré jusqu'alors aux sports et loisirs. (Remarque du CE : Il semble que la zone UI « subsistante » demeure encore importante et certainement adaptée à la population, même future, du village).

Réponse du maître d'ouvrage : L'extension de l'école sur un terrain communal permet de limiter le coût financier de l'école et d'autre part de favoriser la sécurité des enfants en évitant une traversée de voirie comme initialement envisagée.

Les importants équipements sportifs qui accompagnent la réalisation du Lycée seront disponibles pour la commune et les associations sportives au travers de conventions qui en fixeront les règles.

La commune maintient une superficie importante d'espace vert public d'environ 8.5 hectares sans prendre en compte les nouveaux espaces à proximité du lycée.

B - Le deuxième sujet de préoccupation concernant le nouveau centre scolaire est l'aménagement de la voirie aux abords et le stationnement et la présence d'aires de dépose.

Réponse du maître d'ouvrage : Une zone de parking de 25 places sera réalisée le long de la nouvelle école élémentaire. A l'aide de piste cyclable et de trottoir le long des nouvelles voies, l'usage local du vélo et de la marche seront plus aisés.

C - Une observation s'étonne de l'absence de cantine scolaire au sein du nouvel établissement ;

Réponse du maître d'ouvrage : La cantine actuelle a dernièrement fait l'objet d'une extension, notamment au niveau de la zone office dont les équipements et les aménagements permettent de s'adapter à l'évolution du nombre des élèves.

Dans le respect des finances publiques, la partie self devra vraisemblablement faire l'objet d'une extension, elle pourra être réalisée à proximité et en continuité de celle déjà en place, les élèves maternelles bénéficiant de nouveaux espaces.

D - Une observation s'étonne que le projet retenu pour le nouveau groupe scolaire n'ait qu'un seul niveau alors qu'une construction sur deux niveaux aurait diminué l'emprise au sol et ainsi libérer de l'espace pour des zones de jeux arborées. Ceci diminuant également l'artificialisation du sol.

Réponse du maître d'ouvrage : Le choix d'un seul niveau a été privilégié pour faciliter la circulation des élèves, les espaces de jeux ont été jugés adaptés dans cette configuration.

Avoir un seul niveau permet également de répondre plus facilement aux besoins des personnes à mobilité réduite et d'éviter toute forme de ségrégation.

7.2.4. Dégradation du cadre de vie, nuisance paysagère, perte d'espace verts :

Plus de la moitié des observations craignent les conséquences de cet apport de population sur leur cadre de vie et le caractère rural du village, certains s'inquiètent du passage protégé sur la route qui coupera le GR, d'autres jugent que les équipements sportifs, de loisirs et culturels, déjà sous-dimensionnés soient dépassés par cet afflux de population.

Réponse du maître d'ouvrage : Une réflexion a été menée avec les futurs aménageurs pour l'urbanisation des zones AU. Les exigences en termes de qualité urbaine et paysagère sont nombreuses.

S'agissant du « GR », ce chemin a été déclassé en chemin communal étant donné que le chemin de Saint-Jacques de Compostelle ne traverse plus Gragnague en ce lieu. Ce chemin, dénommé « Camino de la Briqueterie », reste un chemin communal. Le chemin de Saint-Jacques de Compostelle (GR46) a été modifié par la CD31 et ne traverse plus Gragnague en ce lieu.

L'intersection du Camino de la Briqueterie avec la future voirie dénommée Impasse de la Tour sera sécurisée et permettra toujours le passage des piétons et des vélos.

Plus généralement, les aménagements futurs et en cours favorisent l'usage des mobilités douces et permettront de désenclaver les habitants de la ZAC Trèzemines.

Avec la mise à disposition de nouveaux équipements à destination des associations sportives et la réalisation dans le gymnase et dans l'école d'une « salle des associations » réservée aux associations de la commune les aspects loisirs et culture seront ainsi complétés.

7.2.5. Non prise en compte des objectifs de la loi résilience en matière d'économie d'artificialisation des sols : 60% des observations.

Réponse du maître d'ouvrage : Pour pouvoir prendre en compte pleinement les objectifs de la loi résilience et climat, la commune doit attendre que le SCOT soit révisé afin d'éviter tout problème de conformité des documents d'urbanisme.

La commune considère que le foncier potentiellement divisible ne permet pas de répondre aux besoins des futurs habitants de Gragnague et qu'il est nécessaire de mobiliser la réserve foncière placée en zone AU0 du Plan local d'urbanisme lors de sa mise en place en 2014.

7.2.6. Argumentaire contestant la procédure de modification retenue par la commune.

Le choix de la municipalité est fondé sur le fait que conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme

- *Qu'il ne change pas les orientations du PADD ;*
- *Qu'il ne réduit pas d'espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière*
- *Qu'il ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*

Par ailleurs, si dans sa dernière rédaction, cet article ramène à 6 ans le délai avant ouverture à l'urbanisation d'une zone AU0, la loi prévoit également que cet alinéa ne s'applique qu'aux PLU postérieurs à 2018 ; le PLU de Gragnague datant de 2014, ce délai reste fixé à 9 ans.

Réponse du maître d'ouvrage : La commune est d'accord avec le PV de synthèse du commissaire-enquêteur.

7.2.7. Observation concernant le STECAL :

Le riverain le plus proche de la Gragnaguette considère dans cette intervention, insuffisantes les mesures obtenues, qu'il affirme partielles. Il souhaite :

A - Connaître l'avancement des démarches entreprises par la commune en vue de déplacer l'entrée du Parking de l'établissement, de la route de l'Argou, à la RD 20.

Réponse du maître d'ouvrage : La commune maintiendra le contact avec les différentes parties prenantes dans le but qu'un accord satisfaisant soit trouvé aux litiges en cours. Néanmoins, cette

autorisation ne pourra être donnée que par le conseil départemental et à ce jour aucune demande ne leur a été transmise, à notre regret.

B- Le renforcement des mesures anti-bruit et que des engagements forts et durables soient pris par tous les acteurs du projet. Il souhaite pour cela que soit mentionné sur le PLU que l'activité développée sur cette parcelle est strictement limitée à celle de la restauration (notamment concernant la diffusion de musique).

Réponse du maître d'ouvrage :

La commune reprendra les dispositions que la réglementation lui permet de prendre pour répondre à cet avis.

Le règlement en cours d'enquête publique énonce « A2 : secteur destiné à l'activité de restauration et d'hébergement : Dans le secteur A2, tout est interdit à l'exception :

- Des édicules et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Des constructions nécessaires à l'activité de restauration
- Des constructions nécessaires à l'hébergement des personnes travaillant sur la zone et au gardiennage
- Des piscines liées aux constructions existantes
- Le changement de destination à condition que la capacité de desserte (accès et réseaux) soit suffisante
- Pour les édifices identifiés au titre de l'article L123-1-5 7°, la volumétrie, les matériaux et les ouvertures de l'édifice devront rester en harmonie et s'inscrire dans le respect de l'architecture du bâtiment. »

Cependant, la limitation dans le PLU de la zone A2 au seul usage restauration ne pourrait pas interdire la diffusion de musique. Néanmoins, dans l'attente de trouver un compromis plus acceptable, l'affectation d'un policier municipal permettra de faciliter l'application des prescriptions mentionnées dans le permis de construire de la Gragnague.

C - Il souligne la qualité de la communication et la prise en compte de nos requêtes par le propriétaire de l'établissement. Et souhaite la pérennisation de cet état de fait, quel que soit le devenir de cet établissement ou dans la perspective d'un éventuel repreneur.

Réponse du maître d'ouvrage : La commune favorisera la communication entre riverains et propriétaire de l'établissement, comme cela a déjà été amorcé, pour faciliter le règlement des éventuels litiges.

D - Commentaire du commissaire enquêteur : Certaines demandes peuvent paraître excessives et difficiles, voire impossible à mettre en œuvre, pour autant et afin de préserver à la fois l'outil de travail de l'un et la tranquillité de l'autre, il serait bon que la Mairie s'implique dans le contrôle de l'efficacité des mesures de réduction de bruit figurant dans le permis de construire et de l'application des termes de l'accord intervenu à son initiative.

Réponse du maître d'ouvrage : Nous sommes d'accord. Nous sommes déterminés à jouer notre rôle dans le cadre d'accord déjà trouvé et de continuer à travailler pour ce qui ne le serait pas encore.

7.2.8. Observations concernant l'information sur la procédure et le projet :

Les observations critiquent la communication « lacunaire et tardive » de la commune, réclament débats publics, participation des administrés aux projets d'urbanisme, référendum local sur le thème...

Commentaire du commissaire enquêteur : Le ratio important de personnes (64%) ayant évoqué le thème s'explique en partie par le fait que la grande majorité des intervenants appartient à une association défavorable au projet de la commune. A contrario, on pourrait expliquer la mobilisation de cette association par une communication maladroite de la Commune.

En l'occurrence, il m'apparaît que rien n'oblige la commune à passer par une forme de « consultation ou de participation de ses administrés », pour autant elle leur doit l'information. La réunion du 31 mars 2022 était tardive, mais à la décharge de la municipalité, le contexte sanitaire des deux années précédentes interdisait les réunions.

Si on peut regretter que dans sa communication, la municipalité n'ait pas mis suffisamment en valeur les points forts de son projet :

- *Aspect social et mixité sociale de la résidence Seniors, reconnu par le syndicat mixte du SCOT ;*
- *Explication de la procédure du PUP et intérêt pour la commune ;*
- *Maintien de l'homogénéité des lots dans les deux lotissements par rapport aux lotissements existant, développement des liaisons douces dans les lotissements et protection des végétaux existants ou re-végétalisation....*

Je peux attester que le service urbanisme a informé en toute transparence les demandeurs pendant l'enquête de tout document concernant le projet et délivré les informations sur les études et projets en cours, dès leur validation.

Réponse du maître d'ouvrage : Nous sommes d'accord.

7.2.9. 9-Observations Concernant la protection de l'environnement et le dérèglement climatique :

A - Une observation déclare que la modification n°5, ne prend pas en compte les objectifs de la loi climat préconisant la végétalisation intensive, la création de zones humides que seule une révision du PLU autoriserait ;

Réponse du maître d'ouvrage : Nous sommes d'accord avec la nécessité de protéger l'environnement, mais ne pouvons mettre en place ce type d'opération sans révision du PLU.

B - Une observation décrit le Patio prévu au centre de la résidence senior comme un « four solaire » que les résidents ne pourront fréquenter.

Réponse du maître d'ouvrage : La demande de permis de construire répond aux obligations de la RT 2012-10%, elle dépasse donc les attentes de la réglementation nationale au moment du dépôt de permis de construire. Le maître d'ouvrage semble se préoccuper du bien-être des futurs occupants et il semble difficile de parler de four solaire

8. Conclusion du rapport

Considérant les conditions de déroulement de l'enquête, j'estime que les règles de procédure prévues par la loi et relatives à la démocratisation des enquêtes publiques, à la protection de l'environnement, et plus généralement les textes sur l'enquête publique, ont été respectés et appliqués. Aucun incident n'a été à déplorer, aucune prolongation de l'enquête n'a été demandée.

Aucun problème particulier n'a été porté à ma connaissance durant l'enquête ou postérieurement ; l'information concernant l'enquête, les moyens de publicité mis en œuvre, ont été conformes aux dispositions de l'arrêté municipal organisant l'enquête publique.

Les dispositions étaient prises pour que le public puisse avoir accès au dossier, s'entretenir avec le commissaire enquêteur, et exprimer ses avis et remarques. La participation du public a été relativement satisfaisante notamment en termes d'observations déposées ou adressées. Les réponses du maire de Gragnague au PV de synthèse que je lui ai adressé, me paraissent, complètes, cohérentes avec le projet porté par la commune et argumentées

J'estime, en conséquence, que l'enquête publique s'est déroulée selon les méthodes, principes et prescriptions prévus par la réglementation, la jurisprudence et les usages ; dans ces conditions, j'estime pouvoir émettre un avis motivé sur La modification n°5 du PLU de Gragnague.

**Les conclusions et avis motivé
du commissaire enquêteur font
l'objet d'un document distinct.**

Mazamet le 9 août 2022
Le Commissaire enquêteur



Claude AVARO

ANNEXES du RAPPORT

- ❖ Arrêté municipal 38/2022 du 30/05/2022 prescrivant l'enquête publique sur la Modification n°5 du PLU de GRAGNAGUE.
- ❖ Avis d'enquête publique concernant la Modification n°5 du PLU de GRAGNAGUE.
- ❖ Attestations de parution de l'avis d'enquête :
 - La Dépêche du Midi (éditions du 02/06 et 20/06)
 - Le Petit Journal (éditions du 02/06 et du 23/06)
- ❖ Délibération du conseil municipal du 9/07/ 2021, approuvant la Modification n°4 du PLU de GRAGNAGUE.
- ❖ Arrêté municipal 3/2022 du 28/01/2022 prescrivant l'ouverture de la procédure de la Modification n°5 du PLU de GRAGNAGUE
- ❖ Liste des personnes ayant déposé ou adressé une observation.
- ❖ Certificat d'affichage de l'avis d'enquête public établi le vendredi 18/07/2022
- ❖ Procès-verbal de synthèse adressé au maire de GRAGNAGUE par le commissaire-enquêteur le 20/07/2022.
- ❖ Mémoire en réponse du maire de Gragnague du 05/08/2022

-----§-----

ARRÊTÉ MUNICIPAL N°38/2022**2022/38****Arrêté prescrivant l'enquête publique relative à la modification n° 05 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de GRAGNAGUE**

Le Maire de Gragnague,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-19 & R.153-8 ;

Vu le Code de l'Environnement et notamment ses articles L.123-1 à L.123-19 & R.123-1 à R.123-46 ;

Vu l'arrêté n° 3/2022 en date du 28 janvier 2022 prescrivant la procédure de modification n° 05 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

Vu la délibération n° 13/2022 en date du 31 janvier 2022 approuvant les justifications d'ouverture à l'urbanisation des zones AU0, en application de l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme ;

Vu les pièces du dossier de modification n° 05 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) soumis à l'enquête publique ;

Vu la décision n°E22000069/31 en date du 24/05/2022 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulouse désignant :

- Monsieur Claude AVARO en qualité de commissaire enquêteur ;

Vu le Code de l'Environnement et notamment son article R.123-11 qui définit les modalités de publicité.

ARRETE :**Article 1 : Durée de l'enquête publique**

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification n° 05 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Gragnague, d'une durée de 31 jours consécutifs à compter du Vendredi 17 juin, 14h00, jusqu'au lundi 18 juillet, 18 heures inclus.

Article 2 : Objet de l'enquête publique

Cette enquête publique porte sur la modification n° 05 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Gragnague, qui s'organise autour des axes suivants :

- L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone actuellement classée AU0 au règlement graphique du PLU, lieu-dit Le Lauzis et cadastrée parcelles D70, D72, D73, D74, D601, D602, D1318, D1319, D29 et D80 ainsi que le reclassement en zone AU de la parcelle D603 actuellement classée en zone UI du règlement graphique du PLU et la suppression de l'Emplacement Réservé n° 02 gérant cette parcelle D603. L'ouverture à l'urbanisation de la zone du

	ARRÊTÉ MUNICIPAL N°38/2022	2022/38
Arrêté prescrivant l'enquête publique relative à la modification n° 05 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de GRAGNAGUE		

Lauzis nécessite la définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), d'un règlement écrit spécifique et d'un échéancier prévisionnel

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone classée AUO au règlement graphique du PLU, lieu-dit Le Claouset et cadastrée parcelle ZI62. L'ouverture à l'urbanisation de la zone du Claouset nécessite la définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) (projet d'ensemble des zones AUO et AUS existante), d'un règlement écrit spécifique et d'un échéancier prévisionnel.
- Le reclassement d'une partie de la zone UI en zone Ub afin d'y accueillir le nouveau groupe scolaire.
- La modification des articles AUs 1, AUs 2, AUs 10 concernant la destination et la hauteur des constructions.
- La modification des articles 3 dans les zones U concernant les caractéristiques des voiries.
- La création d'un Secteur de Taille Et de Capacité d' Accueil Limitées (STCAL) en zone A (agricole) sur la parcelle cadastrée ZC 9.
- Considérant qu'il est nécessaire de prendre en compte les observations de la Préfecture de la Haute-Garonne portées à la connaissance de la Ville le 27 juillet 2020 lors de la modification n° 03 du PLU, et qui portent sur les éléments suivants:
 - L'insertion d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur la zone AUs sis lieu-dit du Claouset.
 - L'insertion aux articles 6 et 7 de la zone Ua de règles d'implantations pour les annexes.
- La mise à jour des annexes

Article 3 : Désignation du commissaire enquêteur

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulouse a désigné Monsieur Claude AVARO en qualité de commissaire enquêteur.

Article 4 : Déroulement de l'enquête publique

Les pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés et mis à la disposition du public à l'Hôtel de Ville pendant 31 jours consécutifs aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie du Vendredi 17 juin, 14h00, jusqu'au lundi 18 juillet, 18 heures inclus.

Chacun pourra prendre connaissance des dossiers et consigner éventuellement ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre d'enquête ou bien les adresser au commissaire enquêteur par écrit à la Mairie, à l'adresse suivante : Hôtel de Ville, 15 Place Bellegarde, 31380 Gragnague. Ou bien par voie électronique à

ARRÊTÉ MUNICIPAL N°38/2022**2022/38****Arrêté prescrivant l'enquête publique relative à la modification n° 05 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de GRAGNAGUE**

L'adresse suivante : urbanisme@gragnague.fr en indiquant en objet du courriel « Observations PLU pour le commissaire enquêteur ».

Les observations du public sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

Les avis des Personnes Publiques Associées, ainsi que ceux de l'Autorité Environnementale et de la Commission Départementale pour la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers; seront joints au dossier d'enquête publique.

Les observations adressées par écrit ou par courriel au commissaire enquêteur seront annexées au registre d'enquête.

Article 5 : Permanences du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations, propositions et contre-propositions écrites et orales à la Mairie de Gragnague sise Hôtel de Ville, 15 Place Bellegarde, 31380 Gragnague, les jours et horaires suivants :

- Le vendredi 17 juin de 14h00 à 18h00
- Le samedi 09 juillet de 9h00 à 12h 00
- Le lundi 18 juillet de 14h00 à 18h00

Article 6 : Prolongation éventuelle de l'enquête publique

Par décision motivée, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête peut prolonger l'enquête pour une durée maximale de quinze jours, notamment lorsqu'il décide d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête. Cette décision est portée à la connaissance du public, au plus tard à la date prévue initialement pour la fin de l'enquête, dans les conditions prévues au I de l'article L. 123-10.

Article 7 : Personne responsable du projet

Des informations sur le projet soumis à enquête publique peuvent être demandées auprès de Monsieur le Maire responsable du projet, à l'adresse suivante : Hôtel de Ville, 15 Place Bellegarde, 31380 Gragnague. Ou bien par voie électronique à l'adresse suivante : urbanisme@gragnague.fr en indiquant en objet du courriel « Demande d'informations – projet de modification n° 05 du Plan Local d'Urbanisme ».

Article 8 : Clôture de l'enquête publique

	ARRÊTÉ MUNICIPAL N°38/2022	2022/38
Arrêté prescrivant l'enquête publique relative à la modification n° 05 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de GRAGNAGUE		

A l'expiration du délai de l'enquête publique prévu au présent article 1, le registre est clos et signé par le commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur dresse, dans les 8 jours après clôture de l'enquête publique, un procès-verbal de synthèse des observations qu'il remet à Monsieur le Maire. Ce dernier dispose de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

Le commissaire enquêteur dispose d'un délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'enquête publique pour transmettre à Monsieur le Maire le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées.

Simultanément, une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera adressée à Monsieur le Préfet de la région Occitanie et du département de la Haute-Garonne et à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulouse.

Article 9 : Rapport et conclusion du commissaire enquêteur

Un mois après la clôture de l'enquête publique, le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi que sur le site internet de la Ville, durant une durée d'un an.

Article 10 : Publicité de l'enquête publique

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans les deux journaux suivants : La dépêche du midi et le petit journal.

Cet avis sera affiché notamment en Mairie, et publié par tout autre procédé en usage dans la Commune.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier d'enquête publique avant l'ouverture de celle-ci en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête publique pour la deuxième insertion.

Les informations relatives à l'enquête publique pourront être consultées sur le site internet de la Ville : <https://www.gragnague.fr/>

Article 11 : Approbation de la modification du Plan Local d'Urbanisme

ARRÊTÉ MUNICIPAL N°38/2022

2022/38

Arrêté prescrivant l'enquête publique relative à la modification n° 05 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de GRAGNAGUE

A l'issue de l'enquête publique, la commune de Gragnague statuera sur le projet de modification n°5 du Plan local d'urbanisme au vu des pièces du dossier et des consultations réglementaires.

Article 12 :

Ampliation du présent arrêté sera transmise à :

- Monsieur le Préfet de la région Occitanie et du département de la Haute-Garonne,
- Monsieur le Commissaire enquêteur,
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulouse.

Article 13 : Exécution du présent arrêté

Madame la Directrice Générale des Services de la Commune de Gragnague est chargée de l'exécution du présent arrêté qui sera applicable après affichage et transmission au représentant de l'Etat dans le département.

Fait à Gragnague, le 30 mai 2022

Le Maire,
Daniel CALAS

Arrêté signé électroniquement

Le présent arrêté peut faire l'objet devant le tribunal administratif compétent, par courrier ou par voie dématérialisée via l'application Télérecours accessible par le lien : <http://www.telerecours.fr>, d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification de l'arrêté considéré. Il peut également faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'auteur de l'arrêté. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (en l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).



VILLE DE GRAGNAGUE
Haute-Garonne

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Modification n° 05 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la Commune de Gragnague

Par arrêté n° 38 /2022 en date du 30 mai 2022, le Maire de Gragnague a ordonné l'ouverture d'une **enquête publique unique** sur le projet de **modification n° 05 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)** pour une durée de **31** jours consécutifs à compter du **VENDREDI 17 JUIN - 14 h 00 JUSQU'AU LUNDI 18 JUILLET 2022- 18 h 00, inclus.**

Monsieur Claude AVARO – pharmacien général inspecteur, a été désigné en qualité de Commissaire-Enquêteur par décision n° E22000069/31 du 24/05/2022 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulouse.

Les pièces de chacun des dossiers, ainsi qu'un registre d'enquête distinct à la procédure, à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés et mis à la disposition du public à l'Hôtel de Ville pendant 31 jours consécutifs du **VENDREDI 17 JUIN - 14 h 00 JUSQU'AU LUNDI 18 JUILLET 2022- 18 h 00, inclus**, aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie, c'est à dire Lundi 14h00-19h00, mardi 14h00-18h00, mercredi 14h00-18h00, jeudi 9h00-12h30/13h30-19h00 et vendredi 14h00-18h00

Chacun pourra prendre connaissance des dossiers et consigner éventuellement ses observations, propositions et contre-propositions sur les registres d'enquêtes ou bien les adresser au commissaire enquêteur par écrit à la Mairie, à l'adresse suivante : **Hôtel de Ville, 15 Place Bellegarde, 31380 Gragnague**. Ou bien par voie électronique à l'adresse suivante : **urbanisme@gragnague.fr** en indiquant en objet du courriel « Observations PLU pour le commissaire enquêteur ».

Les avis des Personnes Publiques Associées, ainsi que ceux de l'Autorité Environnementale et de la Commission Départementale pour la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers ; seront joints au dossier d'enquête publique.

Les observations adressées par écrit ou par courriel au Commissaire-Enquêteur seront annexées au registre d'enquête.

Des informations sur les projets soumis à enquête publique peuvent être demandées auprès de Monsieur le Maire responsable des projets, à l'adresse suivante : **Hôtel de Ville, 15 Place Bellegarde, 31380 Gragnague**. Ou bien par voie électronique à l'adresse suivante : **urbanisme@gragnague.fr** en indiquant en objet du courriel « Demande d'informations – modification n° 05 du Plan Local d'Urbanisme ».

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication des dossiers d'enquête publique auprès de la Mairie de Gragnague dès la publication du présent avis. Il sera, en outre, également disponible durant l'enquête publique sur le site Internet de la Ville à l'adresse suivante : <https://www.gragnague.fr/>.

La Commissaire-Enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations, propositions et contre-propositions écrites et orales à la Mairie de Gragnague sise **Hôtel de Ville, 15 Place Bellegarde, 31380 Gragnague**, les jours et horaires suivants :

- Vendredi 17 juin 2022 de 14h00 à 18h00,
- Samedi 09 juillet 2022 de 9h00 à 12h00,
- Lundi 18 juillet 2022 de 14h00 à 18h00.

Un mois après la clôture de l'enquête publique, le rapport et les conclusions motivées par le commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi que sur le site internet de la Ville, durant une durée d'un an.

A l'issue de l'enquête publique, la commune de Gragnague statera sur le projet de modification n°5 du Plan local d'urbanisme de Gragnague au vu des pièces du dossier et des consultations réglementaires.

A Gragnague le 30 mai 2022

**Le Maire,
Daniel CALAS**

ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce (Réf : LDDM294155, N°179146) est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans :

Edition : La Dépêche Du Midi - 31

Date de parution : 02/06/2022

Fait à Toulouse, le 31 Mai 2022

Le Gérant



Bernard MAFFRE

ENQUÊTE PUBLIQUE

MAIRIE DE GRAGNAGUE

En application de l'arrêté municipal n°38/2022 du 30/05/2022, il est procédé sur le territoire de la commune de Gragnague à une enquête publique portant sur la :

MODIFICATION N° 05 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

A cet effet, Monsieur Claude AVARO, a été désigné commissaire enquêteur par décision n° E22000069/31 du 24/05/2022 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulouse. Cette enquête se déroule durant 31 jours consécutifs du Vendredi 17 juin 14h00 au Lundi 18 juillet 18h00 inclus.

Durant cette période, le dossier d'enquête ainsi que le registre d'enquête, sur lequel le public peut porter ses observations, sont tenus à disposition du public dans les conditions suivantes :

- **Consultation du dossier d'enquête sur support papier.** Dossier en consultation au lieu suivant : Mairie de Gragnague, 15 Place Bellegarde 31380 Gragnague, aux jours et heures d'ouverture.
- **Consultation du dossier d'enquête publique sur le site internet de la Ville :** <https://www.gragnague.fr/>

Durant cette période, le public peut consigner ses observations à l'attention du commissaire enquêteur dans les conditions suivantes :

- **Consignation écrite des observations sur le registre d'enquête au lieu suivant :** Mairie de Gragnague, 15 Place Bellegarde 31380 Gragnague, aux jours et horaires d'ouverture.
- **Consignation écrite des observations par voie électronique :** les courriels pourront être adressés Vendredi 17 juin 14h00 au Lundi 18 juillet 18h00 inclus à l'adresse urbanisme@gragnague.fr. En indiquant en objet du courriel « Observations PLU pour le commissaire enquêteur ».

- **Consignation écrite des observations par courrier postal :** à Monsieur le commissaire enquêteur, Mairie de Gragnague, 15 Place Bellegarde 31380 Gragnague. En indiquant en objet du courrier « Observations PLU pour le commissaire enquêteur ».

Les observations adressées pendant la durée de l'enquête par courrier ou par courriel aux adresses indiquées ci-dessus seront annexées au registre d'enquête et tenus à la disposition du public au lieu de l'enquête.

Le commissaire enquêteur se tient à disposition du public pour recevoir ses observations, aux jours et heures suivants :

- Vendredi 17 juin de 14h à 18h
- Samedi 9 juillet de 9h à 12h
- Lundi 18 juillet de 14h à 18h

Consultation sur www.legales-online.fr; www.actulegales.fr; loi n°2012-387 art. 101 : « A compter du 1er janvier 2013, l'impression des annonces relatives aux sociétés et fonds de commerce (...) est complétée par une insertion dans une base de données numérique centrale ».

L'usage des Rubriques de Petites Annonces des Journaux doit être conforme à leur destination. L'Agence s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du Journal et ne respectant pas les conditions générales de vente. La mise en page de l'annonce, située sur la partie droite de la présente attestation est donnée à titre indicatif. Elle ne saurait présager de la mise en page effective dans les colonnes des publications concernées.

ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce (Réf : LDDM294156, N°179147) est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans :

Edition : La Dépêche Du Midi - 31

Date de parution : 20/06/2022

Fait à Toulouse, le 31 Mai 2022

Le Gérant



Bernard MAFFRE

ENQUÊTE PUBLIQUE

MAIRIE DE GRAGNAGUE

En application de l'arrêté municipal n°38/2022 du 30/05/2022, il est procédé sur le territoire de la commune de Gragnague à une enquête publique portant sur la :

MODIFICATION N° 05 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

A cet effet, Monsieur Claude AVARO, a été désigné commissaire enquêteur par décision n° E22000069/31 du 24/05/2022 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulouse. Cette enquête se déroule durant 31 jours consécutifs du Vendredi 17 juin 14h00 au Lundi 18 juillet 18h00 inclus.

Durant cette période, le dossier d'enquête ainsi que le registre d'enquête, sur lequel le public peut porter ses observations, sont tenus à disposition du public dans les conditions suivantes :

- **Consultation du dossier d'enquête sur support papier.** Dossier en consultation au lieu suivant : Mairie de Gragnague, 15 Place Bellegarde 31380 Gragnague, aux jours et heures d'ouverture.
- **Consultation du dossier d'enquête publique sur le site internet de la Ville :** <https://www.gragnague.fr/>

Durant cette période, le public peut consigner ses observations à l'attention du commissaire enquêteur dans les conditions suivantes :

- **Consignation écrite des observations sur le registre d'enquête au lieu suivant :** Mairie de Gragnague, 15 Place Bellegarde 31380 Gragnague, aux jours et horaires d'ouverture.
- **Consignation écrite des observations par voie électronique :** les courriels pourront être adressés Vendredi 17 juin 14h00 au Lundi 18 juillet 18h00 inclus à l'adresse urbanisme@gragnague.fr. En indiquant en objet du courriel « Observations PLU pour le commissaire enquêteur ».

- **Consignation écrite des observations par courrier postal :** à Monsieur le commissaire enquêteur, Mairie de Gragnague, 15 Place Bellegarde 31380 Gragnague. En indiquant en objet du courrier « Observations PLU pour le commissaire enquêteur ».

Les observations adressées pendant la durée de l'enquête par courrier ou par courriel aux adresses indiquées ci-dessus seront annexées au registre d'enquête et tenus à la disposition du public au lieu de l'enquête.

Le commissaire enquêteur se tient à disposition du public pour recevoir ses observations, aux jours et heures suivants :

- Vendredi 17 juin de 14h à 18h
- Samedi 9 juillet de 9h à 12h
- Lundi 18 juillet de 14h à 18h

Consultation sur www.legales-online.fr; www.actulegales.fr; loi n°2012-387 art. 101 : « A compter du 1er janvier 2013, l'impression des annonces relatives aux sociétés et fonds de commerce (...) est complétée par une insertion dans une base de données numérique centrale ».

L'usage des Rubriques de Petites Annonces des Journaux doit être conforme à leur destination. L'Agence s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du Journal et ne respectant pas les conditions générales de vente. La mise en page de l'annonce, située sur la partie droite de la présente attestation est donnée à titre indicatif. Elle ne saurait présager de la mise en page effective dans les colonnes des publications concernées.

ANNONCES LÉGALES

TOULOUSAIN & COMMINGES - jeudi 02 juin 2022

avis d'appel public
à concurrence
MAIRIE DE CASTELGIMEST
AVIS D'APPEL PUBLIC
à concurrence
Section 1 : Identification Du L'acheteur
Nom : Non nommé de l'acheteur : Mairie de Castelgimest
Type de Numéro national d'identification : SIRET
N° National d'identification : 213101195200118
Code Postal : 31780
Ville : CASTELGIMEST
Groupeement de commandes : Non

Section 2 : Communication

Moyen d'accès aux documents de la consultation :

Lien vers le profil d'acheteur : tracé.usrainc-castelgimest.fr/recherchespubliques.com

Identifiant interne de la consultation : 22-MAPFA-TVX-11

L'intégralité des documents de la consultation se trouve sur le profil d'acheteur : Oui

Utilisation de moyens de communication non couramment disponibles : Non

Contact : SCOTTI Thierry

email : thierry.acord@mairie-castelgimest.fr

Tel : +33 561374629

Section 3 : Procédure

Type de procédure : Procédures adaptées ouvertes

Condition de participation :

Appel à envoi d'acte(s) professionnels - conditions / moyens de preuve :

L'opérateur économique doit être inscrit sur un registre professionnel ou sur un registre de commerce suivant : Registre du commerce et des sociétés ou répertoire des métiers.

Capacité économique et financière - conditions / moyens de preuve :

Indication concernant le cadre d'affaires annuel global sur 3 ans.

Capacité techniques et professionnelles - conditions / moyens de preuve :

Préférences de prestations services de travail sur une période de 5 ans.

Titres d'études et professionnels exigés du prestataire ou du contractant tel-éste :

Technique d'achat : Sans objet

Date et heure limites de réception des offres : 26 Juin 2022 à 14h00

Présentation des offres par catalogue électronique : Inutile

Réduction du nombre de candidats : Non

Possibilité d'attribution sans négociation (Attribution sur la base de notes notées) : Oui

L'acheteur sollicite la présentation de variantes : Non

Section 4 : Identification Du Marché

Institut du marché : Extension de la

vidéo protection

CPV : Objet principal : 2222000000

Type de marché : Travaux

Description succincte du marché : Le marché consiste en l'acquisition, la pose, les travaux de pôle cité, le raccordement électrique et l'extension du système de vidéo protection déjà en place sur la commune de Castelgimest.

Lieu principal d'exécution du marché : Ville de CASTELGIMEST

Durée du marché (au moins) : 8

Valeur estimée hors taxes du marché : 57250 Euro

La consultation comporte des marchés : Oui

La consultation prévoit une réservation de fond au profit du marché : Non

Marché clôt : Oui

Mots descripteurs : Ville et réseau divers, Geste civil, Electronique (travaux)

Section 5 : Lots

Description du lot n° 1 :

Lot n°1 : acquisition, pose et raccordement électrique des caméras de vidéosurveillance

Tranche ferme (2 caméras) et tranche optionnelle (2 caméras)

Mots descripteurs : Electronique (travaux)

CPV : Objet principal : 22220000

Lieu d'exécution du lot n° 1 : Ville de CASTELGIMEST

Description du lot n° 2 :

Lot n°2 : travaux de pôle cité

Tranche ferme (2 caméras) et tranche optionnelle (2 caméras)

Mots descripteurs : Geste civil

CPV : Objet principal : 22220000

Lieu d'exécution du lot n° 2 : Ville de CASTELGIMEST

Section 6 : Information Complémentaire

Visite obligatoire : Oui

Détails sur la visite : Les candidats devront passer rendez-vous auprès des Services Techniques de la Ville.

La visite doit être effectuée six jours avant la date limite de remise des offres.

ANNONCES LÉGALES
Une information économique
Demandez votre dépliant avant publication
du journal au vendredi

CHANGEMENT DE DÉNOMINATION

LABORATOIRE DES CÉDRES

société d'économie mixte
par actions simplifiée
au capital de 1.000.000 €
Siège social : CIDEX 3000
31730 CORNEILLAN

346 649 106 RCS TOULOUSE

Aux termes d'une réunion en date du

25/04/2022 la collectivité des actionnaires a décidé la modification de la

dénomination sociale de la société

à compter de ce jour afin qu'elle se

nomme désormais INOVIE Les

Cèdres.

Mention sera faite au RCS de TOU-

AVIS AU PUBLIC

COMMUNE DE GRAGNAGUE

En application de l'arrêté municipal n°58/2022 du 30/05/2022, il est procédé sur le territoire de la commune de Gragnague à une enquête publique portant sur le

MODIFICATION N° 06

DU PLAN LOCAL

D'URBANISME

A cet effet, Monsieur Christophe AVARIO, à titre d'agent commissaire enquêteur par décision n°E220000899/1 du 24/08/2022 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulouse. Cette enquête se déroulera durant 30 jours consécutifs du Vendredi 17 juin 2022 au Lundi 18 juillet 2022 inclus.

Durant cette période, le dossier d'enquête ainsi que le registre d'enquête, sur lequel le public peut porter ses observations, sont tenus à disposition du public dans les conditions suivantes :

- Consultation du dossier d'enquête sur support papier. Dossier en consultation au lieu suivant : Mairie de Gragnague, 15 Place Bellégard 31380 Gragnague, aux jours et heures d'ouverture.

- Consultation du dossier d'enquête publique sur le site internet de la ville : tracé.usrainc-castelgimest.fr

Outre cette période, le public peut consigner ses observations à l'attention du commissaire enquêteur dans les conditions suivantes :

- Consignation écrite des observations sur le registre d'enquête au lieu suivant : Mairie de Gragnague, 15 Place Bellégard 31380 Gragnague, aux jours et heures d'ouverture.

- Consignation écrite des observations par voie électronique : les courriels pourront être adressés Vendredi 17 juin 14h00 au Lundi 18 juillet 18h00 inclus à l'adresse christophe.avario@gragnague.fr. En indiquant en objet du courriel « Observations PLU pour le commissaire enquêteur ».

- Consignation écrite des observations par courrier postal : à Monsieur le commissaire enquêteur : Mairie de Gragnague, 15 Place Bellégard 31380 Gragnague, En indiquant en objet du courriel « Observations PLU pour le commissaire enquêteur ». Les observations adressées pendant la durée de l'enquête par courriel ou par courrier aux adresses indiquées ci-dessus seront annexées au registre d'enquête et tenues à la disposition du public au lieu de l'enquête.

Le commissaire enquêteur se tient à disposition du public pour recevoir ses observations, aux jours et heures suivants :

- Vendredi 17 juin de 14h à 18h

- Samedi 18 juin de 9h à 12h

- Lundi 18 juillet de 9h à 18h

DISPOSITION

TOUJOURS AVEC DAVID

EUR, en capital de 2 000 €
Siège social :
4 Imp. du 11 Novembre 1919,
31120 PINSACQUE,
326-328 Rue ROLLAND

Aux termes de l'ADS du 30/05/2022, il a été déclaré la dissolution anticipée de la société, à compter du 26/05/2022, et sa mise en liquidation.

A été nommé Liquidateur M. David CLAMENS détenant à l'imp. du 11 Novembre 1919, 31120 PINASQUE, avec les pouvoirs les plus étendus pour réaliser les opérations de liquidation et servir à la clôture de celle-ci.

Le siège de la liquidation est fixé à l'imp. du 11 Novembre 1919, 31120 PINASQUE, à l'adresse à laquelle toute correspondance devra être envoyée, et, actes et documents relatifs à la liquidation devront être remis.

Le dépôt des actes et pièces relatifs à la liquidation sera effectué au greffe du Tribunal de Commerce de TOULOUSE.

Mention sera faite au RCS de TOULOUSE.

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

COMMUNE DE SAINTE-FOY-DE-PÉYROUILLES

Par arrêté n° 2202002 en date du 31 mai 2022,

Le Maire de Sainte-Foy-de-Peyroüllies a ordonné l'ouverture d'une enquête publique unique sur les projets de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et de zonage d'aménagement des deux sites.

A cet effet, Madame Anne-Claude VERCHEIRE a été désignée en qualité de commissaire enquêteur par Madame le Président du conseil administratif de Toulouse.

L'enquête se déroulera à la mairie de Sainte-Foy-de-Peyroüllies du 20 juin 2022 à 9h au 25 juillet 2022 à 17h, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le lundi-mardi de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h.

Le mercredi de 9h00 à 12h00.

Le jeudi de 9h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h.

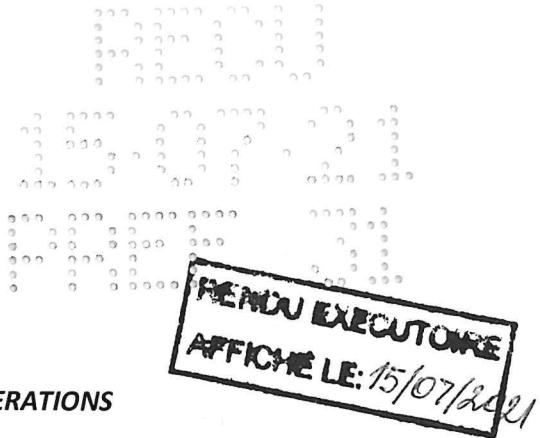
Le vendredi de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h.

Le samedi de 9h00 à 12h00, en sus des deux journées impaires. Le commissaire enquêteur réservé à la mairie de Sainte-Foy-de-Peyroüllies. Le lundi 20 juin 2022 de 9h à 12h, le samedi 25 juin 2022 de 13h30 à 17h, le jeudi 30 juin 2022 de 13h30 à 17h et le lundi 25 juillet 2022 de 13h30 à 17h.

Le public pourra prendre connaissance du dossier soumis à enquête publique, incluant le projet de PLU avec le rapport sur les incidences environnementales et l'avis de l'autorité environnementale, ainsi que le

Département de Haute-Garonne

Commune de GRAGNAGUE



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 9 juillet 2021

Objet de délibération N°49/2021 : Approbation de la 4^{ème} modification du P.L.U

Nombre de membres afférents au Conseil Municipal : 19

En exercice : 19

Présents : 11

Qui ont pris part à la délibération : 16

Date de la convocation : 05/07/2021

Date d'affichage : 05/07/2021

L'an deux mille vingt-et-un, le neuf juillet, à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de GRAGNAGUE, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur CALAS Daniel, Maire.

Présents : Daniel CALAS - Didier AVERSENG – Hélène BRUNEAU - Serge SOUBRIER. - Claude PLAUT - Marie-Laure DEJEAN - Amador ESPARZA - Denis BASSI - Sophie BOUSCASSE – Martine DUTHEY - Marie TEULOU.

Procurations : Stéphanie CALAS a donné pouvoir à Daniel CALAS – Chloé GREGOIRE a donné pouvoir à Hélène BRUNEAU – Davis MARCOS a donné pouvoir à Marie-Laure DEJEAN – Pascal RAULLET a donné pouvoir à Serge SOUBRIER – Caroline SALESSES a donné pouvoir à Didier AVERSENG.

Absents : Catherine ILLAC – Maxime SINQUIN – Camille VIALE.

Formant les membres en exercice.

Secrétaire de séance : Marie-Laure DEJEAN

APPROBATION DE LA MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Objet et engagement de la procédure de modification n° 4 :

Par arrêté n° 65/2020 en date du 08 décembre 2020, le Maire a engagé une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le projet de modification n°4 du PLU a pour objet :

- ↳ Des modifications mineures des pièces écrites du règlement :
 - Modification de l'article Ua.6

- Modification de l'article Ua.7
- Modification de l'article AUa.1
- Modification de l'article AUa.2
- Modification de l'article AUa.10

- ↳ La création d'un STECAL (Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées) afin de permettre le développement d'une entreprise : modification des pièces écrites et graphiques du règlement
- ↳ L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 « Le Claouset » et d'une partie de la zone AU0 « Le Lauzis » : modification du règlement et des Orientations d'Aménagement et de Programmation
- ↳ La mise en place d'un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU

Consultation des Personnes Publiques Associées :

Par courrier recommandé avec avis de réception en date du 07 janvier 2021 le projet de modification du PLU a été notifié au Préfet et aux Personnes Publiques Associées mentionnées à l'article L.132-7 du Code de l'Urbanisme pour avis avant le début de l'enquête publique.

Enquête publique :

Par arrêté municipal n°38/2021 en date du 02 avril 2021, le projet de modification n°4 du PLU a été soumis à enquête publique qui s'est déroulée du 03 mai au 03 juin 2021.

Le Commissaire Enquêteur a émis un avis favorable sous réserve :

- Des rectifications matérielles sur le règlement écrit et sur le règlement graphique du Plan local d'Urbanisme de la Commune
- Des rectifications sur les documents de l'OAP « Le Lauzis »
- De la prise en compte des avis et recommandations des Personnes Publiques Associées

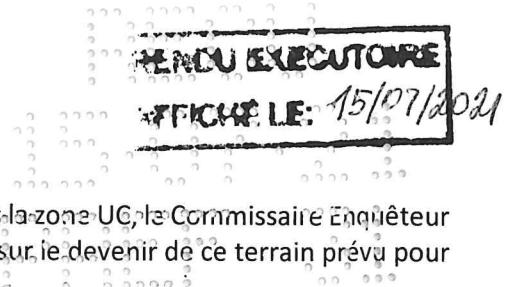
Concernant l'OAP « Le Lauzis », le Commissaire Enquêteur rend un avis favorable à l'ouverture immédiate à l'urbanisation de l'OAP sous réserve d'apporter les modifications suivantes :

- Porter à 57 le nombre de constructions au lieu de 52
- Supprimer l'accès de la voirie au chemin de randonnée (seul un chemin piétonnier de 1,50m est autorisé) et, en conséquence, modifier le tracé de la voie de desserte interne
- Prolonger la haie existante le long du chemin de la Briquetterie jusqu'à la limite de la parcelle communale UI 711, en maintenant un accès piétonnier de 1,50 m pour l'accès de la ZAC Trèzemines-Tuilerie au groupe scolaire, aux commerces et aux services de la Zone AUa

Concernant l'OAP « Le Claouzet », le Commissaire Enquêteur donne un avis favorable à l'OAP sans modification et à son ouverture à l'urbanisation quand 20% des permis de construire seront déposés au lotissement « le Lauzis ».

Concernant la partie AUa de l'OAP « Le Claouzet », le Commissaire Enquêteur émet un avis favorable à l'ouverture immédiate de l'OAP pour l'exploitation de cette zone scindée entre une résidence sociale « seniors » (R+2) et des locaux commerciaux ou de services (sans étage).

Concernant la densité des 2 OAP, le Commissaire Enquêteur rend un avis favorable sous réserve du contrôle de légalité au regard du SCOT Nord Toulousain.



Concernant l'intégration des parcelles section D n° 29 et 80 dans la zone UC, le Commissaire Enquêteur émet un avis favorable avec une recommandation de vigilance sur le devenir de ce terrain prévu pour deux habitations.

Concernant la mise en place d'un STECAL, le Commissaire Enquêteur apporte un avis favorable sous réserve d'un accord préalable avec le propriétaire riverain pour la mise en place des solutions d'atténuation des nuisances.

Proposition d'amendement de la Commune suite aux avis des Personnes Publiques Associées et au rapport du Commissaire Enquêteur :

Le projet de modification n°4 du PLU, soumis pour avis aux Personnes Publiques Associées puis à enquête publique est amendé comme suit :

1 – L'arrêté de classement sonore du 04 décembre 2020 est annexé au Plan Local d'Urbanisme suite à la demande de la Préfecture de la Haute-Garonne.

2 – Dans les pièces écrites du règlement, les caractéristiques des voiries sont détaillées afin de respecter les préconisations de la Communauté de Communes des Coteaux du Girou en la matière. Tous les articles 3 des zones U sont complétés avec les prescriptions 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'une aire de retournement
- Résistance des voies : Structure compatible avec des véhicules d'un PTAC de 26 tonnes
- trottoirs : largeur minimale de 1,50 m

3 - Le rapport de présentation complémentaire est complété par le bilan du nombre de constructions neuves et de la densité depuis 2012 à la demande du SCoT Nord-Toulousain.

4 – Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont complétées au niveau du secteur AUs à la demande du SCoT Nord-Toulousain et du Commissaire Enquêteur. Un plan masse du projet est intégré et il précisé que ce secteur a pour vocation à accueillir une résidence séniors (75 logements sociaux).

5 – Suite à la requête du groupe immobilier ANGELOTTI représenté par Monsieur Benoît COLAS, le nombre de logements prévus dans la résidence séniors de la zone AUs passe de 88 à 75 afin de pouvoir réaliser une place de stationnement par logement.

6 - Suite à la requête du groupe immobilier ANGELOTTI représenté par Monsieur Benoît COLAS et afin de prendre en compte la réserve du Commissaire Enquêteur, le nombre de logements prévus sur la zone AUa du « Lauzis » passe de 52 à 57, ce qui permettra une légère densification cohérente avec les objectifs de développement de la commune.

7- Suite à la requête du groupe immobilier ANGELOTTI représenté par Monsieur Benoît COLAS et à l'avis favorable du Commissaire Enquêteur, l'« Echéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser » est modifié de telle sorte que l'ouverture à l'urbanisation du secteur « Claouset » sera autorisée après le dépôt d'au moins 20% des permis de construire du secteur du

« Lauzis », l'objectif étant d'optimiser la participation des aménageurs au financement des équipements publics via une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP).

8- Suite à la requête de Monsieur Daniel CALAS, Maire de Gragnague, les parcelles n°674, 675, 676 et 677 section D classées en zone Ub et en Emplacements Réservés (ER n°2 et 7) afin de réaliser des équipements publics (aire de stationnement et extension du groupe scolaire) sont reclassées en zone AU0 étant donné que la commune a décidé de reporter son projet d'extension du groupe scolaire sur une parcelle lui appartenant et située derrière le groupe scolaire actuel. Ces modifications sont approuvées par le Conseil Municipal dans le cadre de la 4^{ème} modification du Plan Local d'Urbanisme.

9 – Afin de répondre à la réserve du Commissaire Enquêteur, l'obtention du permis de construire au niveau du STECAL sera conditionnée à la mise en œuvre de solutions permettant de respecter la règlementation en matière de nuisances sonores et de diffusion de sons amplifiés.

10 – En réponse à la réserve du Commissaire Enquêteur, la voirie traversant le chemin de randonnée (chemin de la Briqueterie) est maintenue sur l'OAP « Le Lauzis » mais la zone de croisement sera aménagée de façon à garantir la sécurité des usagers du chemin de randonnée.

11 - Afin de répondre à la réserve du Commissaire Enquêteur, la haie existante située le long du chemin de la Briqueterie est prolongée jusqu'à la limite de la parcelle communale UI 711 sur l'OAP «Le Lauzis».

Il appartient désormais au Conseil Municipal d'approuver le dossier de modification n°4 du PLU, amendé pour tenir compte des conclusions du Commissaire Enquêteur.

Le Conseil Municipal,

Vu l'ordonnance 2012-11 du 05 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;

Vu l'ordonnance n°2015-1174 du 23 décembre 2015 relative à la partie législative du livre premier du Code de l'Urbanisme ;

Vu le décret n°2015-1783 relatif à la partie réglementaire du livre premier du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu Plan Local d'Urbanisme ;

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu le Code de l'Environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants, et R.123-9 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal du 13 février 2014 ayant approuvé le Plan Local d'Urbanisme;

Vu les délibérations en date du 06 mars 2015 approuvant les modifications n°1 et 2 du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la délibération en date du 23 février 2016 approuvant la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la délibération en date du 26 juin 2019 approuvant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la délibération en date du 24 février 2020 approuvant la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme;

Vu l'arrêté n° 65 / 2020 en date du 08 décembre 2020 prescrivant la procédure de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme ;



Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 15 décembre 2020 justifiant l'ouverture à l'urbanisation des zones AU au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées ;

Vu la décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale en date du 03 mars 2021 de ne pas soumettre la modification du Plan Local d'Urbanisme à évaluation environnementale après examen au cas par cas ;

Vu l'arrêté n°38/2021 du 02 avril 2021 de mise à l'enquête publique du projet de 4^{ème} modification du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la Décision N°E2100042/31 en date du 12 mars 2021 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulouse désignant Madame Claudette GROLLEAU en qualité de commissaire enquêteur ;

Vu les avis des différentes personnes publiques associées ;

Vu le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur ;

Considérant que toutes les formalités prescrites par le Code de l'Urbanisme ont été respectées ;

Considérant que la 4^{ème} modification du Plan Local d'Urbanisme amendée telle que présentée à l'Assemblée est prête à être approuvée conformément à l'article L153-43 du code de l'urbanisme ;

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal.

DECIDE

- d'approuver la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme, amendée comme ci-dessus pour tenir compte des conclusions du Commissaire Enquêteur et des avis des Personnes Publiques Associées ;
- dit que la présente délibération fera l'objet, conformément à l'article R.123-25 du Code de l'Urbanisme d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal local ;
- dit que, conformément à l'article L.123-10 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme modifié est tenu à la disposition du public en mairie de GRAGNAGUE ;
- dit que la présente délibération sera exécutoire :
 - *dès réception par Monsieur le Préfet,
 - *après l'accomplissement des mesures de publicité précitées.

Et charge Monsieur le Maire de toutes démarches et signatures relatives à cette décision.

APPROBATION DE LA RÉVISION DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Par arrêté municipal n°38/2021 en date du 02 avril 2021, le projet de révision du zonage d'assainissement a été soumis à enquête publique qui s'est déroulée du 03 mai au 03 juin 2021.

Le Commissaire Enquêteur a émis un avis favorable.

Il appartient désormais au Conseil Municipal d'approuver le dossier de révision du zonage d'assainissement.

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L.2224-8 ;

Vu le Code de l'Environnement et notamment ses articles R.123-5 et suivant ;

Vu l'arrêté n° 38/2021 en date du 02 avril 2021 prescrivant la procédure de révision du zonage d'assainissement des eaux usées ;

Vu les pièces du dossier de révision du zonage d'assainissement des eaux usées ;

Vu la décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale en date du 03 mars 2021 de ne pas soumettre la révision du zonage d'assainissement à évaluation environnementale après examen au cas par cas ;

Vu l'arrêté n°38/2021 du 02 avril 2021 de mise à l'enquête publique du projet révision du zonage d'assainissement ;

Vu la Décision N°E2100042/31 en date du 12 mars 2021 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulouse désignant Madame GROLLEAU Claudette en qualité de commissaire enquêteur ;

Vu le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur ;

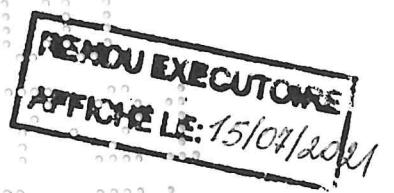
Considérant que toutes les formalités prescrites par le Code de l'Environnement ont été respectées ;

Considérant que la révision du zonage d'assainissement des eaux usées telle que présentée à l'Assemblée est prête à être approuvée ;

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal.

DECIDE

- d'approuver la révision du zonage d'assainissement des eaux usées ;
- dit que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal local ;
- dit que le zonage d'assainissement des eaux usées modifié est tenu à la disposition du public en mairie de GRAGNAGUE ;
- dit que la présente délibération sera exécutoire :
*dès réception par Monsieur le Préfet,



*après l'accomplissement des mesures de publicité précitées.

Et charge Monsieur le Maire de toutes démarches et signatures relatives à cette décision.

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an que dessus. Au registre sont les signatures.

Pour extrait conforme,

Gragnague, le 12 juillet 2021

Le Maire,

Daniel CALAS



	DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE COMMUNE DE GRAGNAGUE ARRÊTÉ MUNICIPAL N°3/2022	2022/03
Prescrivant la procédure de modification n° 05 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de GRAGNAGUE (L.153-37 du Code de l'Urbanisme)		

Le Maire de Gragnague,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-36 et suivants relatifs à la procédure de modification et à la procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la délibération en date du 13 février 2014 approuvant l'approbation du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu les délibérations en date du 06 mars 2015 approuvant les modifications n° 01 et n° 02 du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la délibération en date du 23 février 2016 approuvant la modification simplifiée n° 01 du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la délibération en date du 26 juin 2019 approuvant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n° 01 du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la délibération en date du 24 février 2020 approuvant la modification n° 03 du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la délibération en date du 09 juillet 2021 approuvant la modification n° 04 du Plan Local d'Urbanisme ;

« Considérant que par délibération en date du 9 juillet 2021, le conseil municipal de Gragnague a approuvé la modification n° 04 du Plan Local d'Urbanisme amendée conformément aux avis des Personnes Publiques Associées et aux réserves émises par le Commissaire Enquêteur.

La modification présentée à l'enquête publique proposait le classement des parcelles 674, 675, 676 et 677 Section D, précédemment en zone AU0, en zone Ub et la création de deux emplacements Réservés dans le but d'accueillir le futur groupe scolaire de la commune.

Toutefois, il est apparu en cours de procédure que l'ouverture à l'urbanisation de ces parcelles ne se justifiait plus compte tenu du déplacement du projet de groupe scolaire sur une parcelle appartenant à la commune. Monsieur le Maire a alors informé le commissaire enquêteur de la volonté de la commune d'abandonner l'ouverture à l'urbanisation de ces parcelles. La délibération du 9 juillet 2021 a acté cet abandon.

Or, à l'occasion d'un recours contentieux engagé à l'encontre de ladite délibération, cette façon de procéder a été critiquée.

Considérant que même si ce reproche ne paraît pas fondé, Monsieur le Maire souhaite sécuriser la modification du PLU et prescrire une modification n° 05 du Plan Local d'Urbanisme entérinant la précédente modification. L'objet de cette modification est donc identique à la modification n° 04 approuvée.

**DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE
COMMUNE DE GRAGNAGUE
ARRÊTÉ MUNICIPAL N°3/2022**

2022/03

**Prescrivant la procédure de modification n° 05 du Plan Local d'Urbanisme
(PLU) de la Commune de GRAGNAGUE (L.153-37 du Code de l'Urbanisme)**

Considérant qu'il est nécessaire de procéder à la modification du PLU pour les motifs suivants :

- L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone actuellement classée AU0 au règlement graphique du PLU, lieu-dit *Le Lauzis* et cadastrée parcelles D70, D72, D73, D74, D601, D602, D1318, D1319, D29 et D80 ainsi que le reclassement en zone AU de la parcelle D603 actuellement classée en zone UI du règlement graphique du PLU et la suppression de l'Emplacement Réservé n° 02 grevant cette parcelle D603. L'ouverture à l'urbanisation de la zone du Lauzis nécessite la définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), d'un règlement écrit spécifique et d'un échéancier prévisionnel.
- L'ouverture à l'urbanisation de la zone classée AU0 au règlement graphique du PLU, lieu-dit *Le Claouset* et cadastrée parcelle ZI62. L'ouverture à l'urbanisation de la zone du Claouset nécessite la définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) (projet d'ensemble des zones AU0 et AUs existante), d'un règlement écrit spécifique et d'un échéancier prévisionnel.
- Le reclassement d'une partie de la zone UI en zone Ub afin d'y accueillir le nouveau groupe scolaire.
- La modification des articles AUs 1, AUs 2 et AUs 10 concernant la destination et la hauteur des constructions.
- La modification des articles 3 dans les zones U concernant les caractéristiques des voiries.
- La création d'un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) en zone A (agricole) sur la parcelle cadastrée ZC 9.
- Considérant qu'il est nécessaire de prendre en compte les observations de la Préfecture de la Haute-Garonne portées à la connaissance de la Ville le 27 juillet 2020 lors de la modification n° 03 du PLU, et qui portent sur les éléments suivants :
 - L'insertion d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur la zone AUs sis lieu-dit du Claouset.
 - L'insertion aux articles 6 et 7 de la zone Ua de règles d'implantations pour les annexes.

Considérant que l'ensemble des modifications apportées ne sont pas de nature à (L.153-31 du Code de l'Urbanisme) :

- Changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de

**DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE
COMMUNE DE GRAGNAGUE
ARRÊTÉ MUNICIPAL N°3/2022**

2022/03

Prescrivant la procédure de modification n° 05 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de GRAGNAGUE (L.153-37 du Code de l'Urbanisme)

l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,

- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Considérant qu'en application de l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme, en dehors des cas où une procédure de révision s'impose en application de l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut faire l'objet d'une modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ;

Considérant qu'en application de l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme, lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ;

Considérant qu'en vertu de l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme, la modification du PLU est soumise à enquête publique lorsque le projet a pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- Soit de diminuer ces possibilités de construire,
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Considérant que les modifications envisagées dans le cadre de la présente procédure relèvent du champ d'application de la modification du PLU avec enquête publique ;

Considérant qu'en application de l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification du PLU sera notifié aux personnes publiques associées visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme ainsi qu'aux communes limitrophes, avant l'ouverture de l'enquête publique. Le cas échéant, les avis émis seront joints au dossier d'enquête ;

Considérant qu'en application de l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification du PLU sera notifié à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), avant l'ouverture de l'enquête publique. Le cas échéant, l'avis émis sera joint au dossier d'enquête ;

Considérant qu'ainsi, une procédure de modification du PLU peut-être engagée.

ARRETE :

Article 1 : en vertu du champ d'application des dispositions du Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-36 et suivants, une procédure de modification n° 05

**DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE
COMMUNE DE GRAGNAGUE
ARRÊTÉ MUNICIPAL N°3/2022**

2022/03

**Prescrivant la procédure de modification n° 05 du Plan Local d'Urbanisme
(PLU) de la Commune de GRAGNAGUE (L.153-37 du Code de l'Urbanisme)**

du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Gragnague est engagée, en vue de permettre la réalisation des objectifs suivants :

- L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone actuellement classée AU0 au règlement graphique du PLU, lieu-dit *Le Lauzis* et cadastrée parcelles D70, D72, D73, D74, D601, D602, D1318, D1319, D29 et D80 ainsi que le reclassement en zone AU de la parcelle D603 actuellement classée en zone UI du règlement graphique du PLU et la suppression de l'Emplacement Réservé n° 02 gérant cette parcelle D603. L'ouverture à l'urbanisation de la zone du Lauzis nécessite la définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), d'un règlement écrit spécifique et d'un échéancier prévisionnel
- L'ouverture à l'urbanisation de la zone classée AU0 au règlement graphique du PLU, lieu-dit *Le Claouset* et cadastrée parcelle ZI62. L'ouverture à l'urbanisation de la zone du Claouset nécessite la définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) (projet d'ensemble des zones AU0 et AUs existante), d'un règlement écrit spécifique et d'un échéancier prévisionnel.
- Le reclassement d'une partie de la zone UI en zone Ub afin d'y accueillir le nouveau groupe scolaire.
- La modification des articles AUs 1, AUs 2, AUs 10 concernant la destination et la hauteur des constructions.
- La modification des articles 3 dans les zones U concernant les caractéristiques des voiries.
- La création d'un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) en zone A (agricole) sur la parcelle cadastrée ZC 9.
- L'insertion aux articles 6 et 7 de la zone Ua de règles d'implantations pour les annexes.
- La mise à jour des annexes du PLU.

Article 2 : conformément à l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme, la justification de l'utilité des ouvertures à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones, sera approuvée par délibération du Conseil municipal.

Article 3 : le dossier sera notifié aux Personnes Publiques Associées (PPA) mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme, aux communes limitrophes, ainsi qu'à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) conformément à l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme ; pour avis avant le début de l'enquête publique.

Article 4 : le dossier sera notifié à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) dans le cadre de la saisine au cas par cas, conformément à l'article R.104-28 du Code de l'Urbanisme.

Article 5 : à l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des PPA, de la CDPENAF, des observations du

	DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE COMMUNE DE GRAGNAGUE ARRÊTÉ MUNICIPAL N°3/2022	2022/03
Prescrivant la procédure de modification n° 05 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de GRAGNAGUE (L.153-37 du Code de l'Urbanisme)		

public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération motivée de l'organe délibérant, conformément à l'article L.153-43 du Code de l'Urbanisme.

Article 6 : conformément aux articles R.153-20 et suivants du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un délai d'un mois, ainsi que sur le site internet de la Ville. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Article 7 : le présent arrêté sera exécutoire dès sa transmission au représentant de l'Etat dans le département et de l'accomplissement des mesures de publicités.

Article 8 : le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Toulouse dans le délai de deux mois à compter de l'accomplissement de l'ensemble de ces formalités.

Fait à Gragnague, le 28 JANVIER 2022
 Le Maire,
 Daniel CALAS

Document signé électroniquement

Le présent arrêté peut faire l'objet devant le tribunal administratif compétent, par courrier ou par voie dématérialisée via l'application Télerecours accessible par le lien : <http://www.telerecours.fr>, d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification de l'arrêté considéré. Il peut également faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'auteur de l'arrêté. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (en l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Liste des personnes ayant déposé une observation

(*) argumentaires des observations identiques

Auteur	registre	cosignataire	nature	date reg	commentaire
Aubin Julien	81		mail pj	18-juil	(*)
Barthalais-Laffont Nelly	76		mail	18-juil	
Basca Yannick	24		mail pj	07-juil	
Benos-Viale Julien	80		mail pj	18-juil	
Bessac Benoit	71	carole Fabry	mail	17-juil	STECAL
Blanquet Nathalie	22		Courrier	06-juil	(*)
Blasquez cecile	59		mail pj	14-juil	
Bories Olivier	18		mail	05-juil	
Bouloy Mroslawa	46		mail pj	12-juil	(*)
Bressolles Daniel	57	Francoise	mail	14-juil	
Cantaloube Didier	33		remis	09-juil	(*)
Cantaloube Didier	58		mail	17-juil	complément
Clergue Daniel	8	Annie Clergue	mail pj	26-juin	(*)
Coffe Philippe	83	valerie	courrier	18-juil	(*)
Colon Fabié Philippe	25		Courrier	08-juil	(*)
Crebassol Dominique	28		remis	09-juil	
Crebassol Florent	29		remis	09-juil	
De Sousa Philippe	79		mail pj	12-juil	(*)
Depagne Mathilde	73		mail pj	18-juil	
Dupont Olivier	23		mail	07-juil	
Fabien Louis	84		mail pj	18-juil	(*)
Ferrer Céline	17		mail pj	05-juil	(*)
Fillit Agnes	70	Charles	mail pj	17-juil	
Fouquet Clément	54		courrier	14-juil	(*)
Fouquet Monique	31		remis	09-juil	complément
Fouquet Monique	78		courrier	14-juil	complément
Fouquet Monique	12		Courrier	01-juil	(*)
Fouquet Nathan	77		courrier	14-juil	(*)
Fouquet Nicolas	15		Courrier	30-juin	(*)
Fourastié Coralie	43		mail	11-juil	
Fournial Franck	74		mail pj	18-juil	(*)
Fournial Pascale	61		mail pj	18-juil	(*)
Garcia LioneL	39		mail	10-juil	
Glachant Marie	35		mail	09-juil	
Gobeaux Batteux Daniele	27		registre	09-juil	Hors champ
Guittet Annie	30		registre	09-juil	
Haeghebaert Pierre	50		mail	13-juil	
Hansen Muriel	66		mail pj	17-juil	
Hartig-Toti Anne-Joelle	34		courrier	09-juil	(*)
Hervé Demoinet	51		courrier	13-juil	(*)
Himbert Guillaume	67		mail pj	17-juil	(*)
Jardin Julie	53		mail	14-juil	
Jardin Olivier	62		courrier	14-juil	(*)
Laffont Nicolas	75		mail	18-juil	

Laine Pascale	86		mail pj	17-juil	(*)
Laurini Stephane	6	Joelle Laurini	mail pj	25-juin	
Lorrain Jean-Jacques	52		mail pj	13-juil	(*)
Madelpuech jean-Paul	65		courrier	17-juil	(*)
Mascherini Aurelia	10		mail	29-juin	
Mascherini Aurelia	38		mail	10-juil	
Mazoyer Catherine	63	Alain	mail pj	15-juil	
Mendoza Jean-Marc	42		Courrier	11-juil	
Mendoza Veronique	41		Courrier	11-juil	
Morelle Benjamin	85		mail pj	03-juil	(*)
Nocaudie Vivien	48		mail pj	13-juil	(*)
Ochs Karine	56		courrier	14-juil	(*)
Ortelsberg Caroline	82		mail	18-juil	
Ortiz Laurent	72		remis	18-juil	
Pagnac Lydie	14	Bruno Pagnac	mail	01-juil	
Paillolle Alain	19		mail pj	06-juil	(*)
Paillolle Alain	20		courrier	06-juil	
Paillolle Clément	21		Courrier	06-juil	(*)
Paysans Emmanuel	44		Courrier	11-juil	(*)
Peyrot Parice	4		mail pj	22-juin	Hors champ
Philippon Sandra	37		mail	10-juil	(*)
Philippon Yohan	55		courrier	13-juil	(*)
Piecourt	47		remis	18-juil	Hors champ
Platon Frédéric	11		Courrier	30-juin	(*)
Raynaud Veronique	9	Didier	mail pj	28-juin	(*)
Salomon Joelle	40		courrier	11-juil	(*)
Sanchez Carlos	7		mail pj	26-juin	(*)
SAVI France	13	Emmanuel	mail pj	01-juil	(*)
Sire Bruno	1	Marie-Anne	remis	17-juin	(*)
Sire Bruno	32	Marie-Anne	remis	09-juil	
Subirada Laurent	49	Madame	mail	13-juil	
Sy Corinne	26		Courrier	08-juil	(*)
Tassel elodie	69	Vincent	mail pj	17-juil	(*)
Terancle Fabrice	16		mail pj	05-juil	(*)
Toti Jacques	36		mail pj	10-juil	(*)
Tuil Dan	60		mail pj	14-juil	(*)
Tuil Noellie	45		mail pj	11-juil	(*)
Urbanisme qualité	2		remis	17-juin	
Urbanisme qualité	3		remis	17-juin	
Vilette claire	68		mail pj	17-juil	(*)
Vilette Jean-Marc	64		mail pj	17-juil	(*)
Vollmer Lucie	5	J Vallade	mail	25-juin	

CERTIFICAT D'AFFICHAGE de l'avis d'enquête publique relative à la procédure de modification n° 05 du Plan Local d'urbanisme (PLU) de la commune de Gragnague

Je soussigné, **Daniel CALAS**, Maire de Gragnague, certifie que :

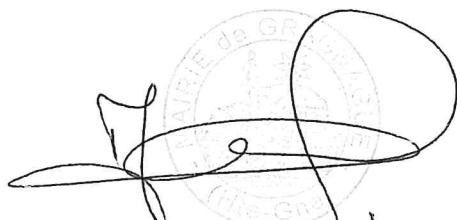
L'avis d'enquête publique relative à la procédure de modification n° 05 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Gragnague,

a été affiché du jeudi 02 juin 2022 au lundi 18 juillet 2022:

- Sur la porte de l'hôtel de Ville en 1 exemplaire
- Sur le panneau d'affichage extérieur de la mairie en 1 exemplaire.
- Sur le site internet de la Ville en 1 exemplaire
- Au lieu-dit Le Lauzis en 1 exemplaire
- Au lieu-dit Le Claouset en 2 exemplaires
- Sur la route de l'ARGOU en 1 exemplaire

Pour servir et valoir ce que de droit
Fait à Gragnague le 18 juillet 2022

Par délégation
Didier AVERSENG
1^{er} Adjoint au Maire



**Enquête publique relative à
la modification n°5 du plan local d'urbanisme de la commune de GRAGNAGUE
(Arrêté municipal n°38/2022 du 30/05/2022)**

**Procès-verbal de synthèse adressé à
Monsieur le Maire de Gragnague
15, place Bellegarde 31 380 GRAGNAGUE**

L'article R.123-18 du code de l'Environnement précise que : « le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans la huitaine suivant la clôture de l'enquête publique, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles. »

Le présent procès-verbal établi en application des dispositions précitées,

- Rend compte du déroulement de l'enquête,
- Liste les questions du commissaire-enquêteur à l'issue de la lecture du dossier attendant réponse du maître d'ouvrage,
- Rapporte et commente les observations et les documents et courriers figurant sur les registres à la clôture de l'enquête publique.

Les questions posées par le commissaire enquêteur en cours d'enquête, au responsable du projet, notamment concernant les avis des Personnes publiques associés ainsi que les réponses apportées par la Mairie, figurent dans le corps du rapport.

1. Déroulement de l'enquête :

Par décision E22000069/31, du 24/05/2022, le président du tribunal administratif de Toulouse m'a désigné comme commissaire enquêteur chargé de conduire l'enquête publique relative à la Modification n°5 du plan local d'urbanisme de la commune de Gragnague.

Le projet de modification, objet de la présente enquête, vise à corriger une possible fragilité juridique de la modification n°4, du fait de l'intégration dans délibération de juillet 2021 approuvant cette modification, d'une opération non incluse dans l'objet initial de l'enquête (déplacement du site prévu pour l'implantation de la nouvelle école primaire).

L'organisation de la présente enquête publique, a été déterminée en concertation avec la municipalité de Gragnague et son service de l'urbanisme.

Les modalités retenues ont été actées par arrêté municipal Arrêté municipal n°38/2022 du 30/05/2022. Ce document indique :

- La durée de l'enquête, (31 jours), du vendredi 17 juin (14h00) au lundi 18 juillet (18h00) ;
- L'objet de l'enquête : Arrêté municipal n°38/2022 du 30/05/2022 ;
- L'identité du commissaire enquêteur désigné par le tribunal administratif de Toulouse pour cette enquête ;
- Les mesures de publicité (publications et affichages) réglementaires à mettre en œuvre ;
- Le siège de l'enquête : Mairie de Gragnague ;

- Les dates des permanences du commissaire enquêteur, en vue de recevoir les observations écrites ou orales du public :

Dates	Personnes reçues	Observations
Vendredi 17 juin (14h-18h)	2	3
Samedi 09 juillet (9h-12h)	10	6
Lundi 18 juillet (14h-18h)	2	2

J'ai tenu les trois permanences prévues, dans un bureau mis à ma disposition. Pour tenir compte, du contexte sanitaire, Les responsables municipaux avaient veillé à proposer (sans l'imposer), aux personnes souhaitant s'entretenir avec le commissaire enquêteur, un masque chirurgical.

L'arrêté organisant l'enquête publique, le dossier du projet et les registres destinés au recueil des observations du public ont étaient disponibles, pendant toute la durée de l'enquête.

L'affichage officiel était conforme aux spécifications de l'arrêté et suffisant pour l'information du public. Les publications dans la presse ont été régulièrement effectuées.

L'enquête s'est déroulée sans incident et conformément aux textes en vigueur et aux prescriptions de l'arrêté municipal

14 personnes se sont présentées aux différentes permanences tenues par le commissaire-enquêteur. 86 observations ont été enregistrées sur le registre d'enquête ouvert, outre 2 observations directement exprimées sur le registre, elles incluent les observations adressées au commissaire enquêteur, par courrier postal ou déposées dans la boite de la mairie, par mail, en pièce jointe à un mail ou remises au commissaire enquêteur à l'occasion des permanences. Parmi ces observations 15 sont cosignées portant le nombre d'avis exprimés à 101.

Tous les avis sont défavorables à la modification n°5 du PLU de Gragnague à l'exception de trois observations intéressant des parcelles hors champ de l'enquête qui n'ont pas délivré d'avis sur le sujet.

2. Observations du commissaire enquêteur :

1. Question portant la résidence Seniors (Zone AUs) :

Le dossier concernant la Modification n°5 du PLU de Gragnague fait état de 75 logements pour la résidence seniors. La demande de permis de construire déposée le 6 août 2021 (à l'issue de l'approbation de la modification n°4) porte sur la construction de 74 logements (60 T2 et 14 T3) et un commerce en rez-de-chaussée dont la destination n'est pas précisée. Il serait souhaitable que le porteur de projet motive ce changement et indique la destination du local commercial en cause.

• Question portant sur la modification de l'article AUS.2 du règlement (Zone AUs) :

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".

Ce point a fait l'objet d'une remarque du syndicat mixte du SCOT : ... « 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...».

Réponse de la municipalité à la remarque du syndicat du SCOT : La commune souhaite

favoriser la diversité des types d'activités sur la zone AUS. Aussi, la somme des surfaces de ventes de la zone AUS pour les surfaces commerciales et artisanales, hors activités de service, atteindront au maximum 1000 m² de surface de vente.

Question du commissaire enquêteur : L'objectif du passage de la surface de plancher à la surface de vente dans le nouvel article AU_s2 m'interroge, la surface de plancher étant communément employée dans les demandes de permis de construire, alors que la surface de vente (qui n'inclut que les surfaces accessibles au public) est utilisée pour les seuils d'exploitation commerciale (article L752-1 code du commerce).

Si la municipalité maintient son choix de la surface de vente, elle devra, toutefois, modifier la rédaction de cet article qui en l'état peut être interprété comme portant sur chaque surface commerciale ou artisanale de l'ensemble de la zone et non sur la somme des surfaces de vente de la totalité de ces locaux.

- **Question portant sur le reclassement en zone UC des parcelles 29 et 80**

La surface de la parcelle 80 autoriserait par sa surface (2400m²) ; eu égard au règlement de la zone Uc, elle offre à la construction 1470m². Elle se prête ainsi à l'implantation de plus de 2 maisons (comme actuellement prévu) et sa situation au carrefour de deux voies fréquentées poseraient des problèmes en cas d'accès multiples. La suggestion de la commissaire enquêtrice chargée de l'enquête portant sur la modification n°4, portant sur l'opportunité d'édifier un petit immeuble (4 logements) en R+1 (locatif ou non) avec un accès unique à la voirie paraît de nature à résoudre le problème de droits à construction sur la parcelle. En l'état le projet d'y bâtir deux habitations n'est pas conforme au règlement de la zone Uc.

- **Question relative aux articles 3 (Accès et voiries) des zones AUa et AU_s :**

J'observe que les dispositions relatives à la voirie introduites par la présente modification dans les articles 3 des zones U concernant les voies nouvelles (largeurs minimales des chaussées (sens unique : 3,5m, double-sens, 5m pour les zones d'habitat et 6m pour les zones d'activités économiques et les équipements collectifs) ... ne sont pas reprises dans l'article AUa3 et AU_s3 du règlement. Ces dispositions ont été expressément demandées par la communauté de commune dans le cadre de la modification n°4.

- **Question portant sur l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation de l'AUa du Claouset :**

Cette ouverture, initialement subordonnée à la réalisation de 80% de la réalisation du programme de logements attendus sur le secteur AUa du Lauzis a été ramenée à 20% par la commune (à la demande de l'aménageur), dans la modification n°4.

Compte-tenu de la conjoncture immobilière et économique actuelle (conditions de prêts, hausse des taux et inflation) ne serait-il pas judicieux de relever significativement le seuil de réalisation (40 ou 50%) ceci permettant d'étaler dans l'espace et dans le temps l'urbanisation de ces deux zones et ce faisant d'échelonner et de concentrer les chantiers simultanément ouverts.

- **Erreur matérielle dans les réponses de la commune aux avis du SCOT et à la chambre d'agriculture :**

La prévision de logements de la résidence séniors est de 75 logements et non de 88 comme indiqué dans la réponse de la municipalité, la moyenne sur les zones AUa et AU_s est donc de 198 logements/9ha soit 22 logements/ha.

3. Observations du public :

3.1. Participation

- 43 personnes m'ont adressé des mémoires identiques (et 6 cosignés, soit 49 avis exprimés) ; 2 personnes ont déposé ce même mémoire complété par des observations supplémentaires.
- Le représentant de l'association « pour un urbanisme de qualité à Gragnague » a déposé à titre d'observations, une lettre ouverte au maire datée du 4 avril 2022 et le Compte-rendu d'une réunion Association/ municipalité qui s'est tenue le 28 avril 2022 (enregistrés comme 2 observations) ;
- 2 personnes ont adressé directement le tract d'appel de l'association précitée avec la mention avis défavorable, la date et leur signature.
- 33 personnes ont rédigé des observations plus personnalisées (et 9 cosignataires, soit 42 avis exprimés) ; **une seule personne a rédigé son avis directement sur le registre.**
- 3 personnes ont présenté des requêtes hors champ de l'enquête concernant des parcelles non concernées par le projet (parcelles proches du lycée ou situées en zone A).

Au total 86 observations ont été analysées je les ai regroupées, ci-dessous, par thème et récurrence.

Il est clair que la grande majorité de ces observations émane d'adhérents ou de sympathisants de l'association précitée, pour autant, leurs argumentaires doivent être considérés car unanimement partagés par ces intervenants.

3.2. Synthèse des observations du public :

- **Inadaptation de la voirie actuelle pour assurer l'accueil du flux généré par la modification n°5 du PLU (nouveaux lotissements, résidence séniors et zone commerciale et scolaire et la sécurité des personnes ; insuffisance de stationnements) :**

A noter, l'avis du Conseil départemental portait deux observations soulignant la sécurisation de deux carrefours particulièrement impactés par les projets objet de la modification n°5

82% des observations prévoient et redoutent, l'incapacité de la voirie actuelle à absorber, aux points de jonction, les flux de véhicules résultant du nouvel apport de population. Nombre d'observations fondent leurs craintes sur les « réticences » de la mairie à délivrer une information sur les études de voiries et doutent de leur réalité. Ils appuient également leur opinion sur la voirie existante dans les lotissements actuels qu'ils jugent sous-dimensionnées et « labyrinthiques » ; d'autres insistent sur la vétusté d'un maillage viaire déjà saturé qui sera débordé par ce nouvel afflux.

Le stationnement constitue la deuxième préoccupation des administrés qui se sont exprimés, notamment au voisinage de l'école et dans la zone Aus.

Monsieur Didier Cantaloube a déposé à titre d'observation un projet de voie de contournement qu'il soutient depuis 2012 et qu'il a présenté aux modifications successives du PLU depuis cette date. Il fait observer que la construction de la résidence séniors est incompatible avec le tracé du contournement qu'il propose

Commentaire du commissaire enquêteur : *Les rues du centre d'un village dont la population a pratiquement décuplé en 60 ans ne peuvent qu'être inadaptées aux conditions*

actuelles de circulation. Il appartient aux municipalités de mettre en place les mesures de sécurisation nécessaires pour le centre historique et les lieux exposés comme les écoles (ralentisseurs et limitations de vitesse) et aux usagers de s'y conformer.

J'ai pu constater au cours de l'enquête que des études étaient effectuées pour adapter et sécuriser les carrefours et accès aux nouveaux lotissements et à la zone des écoles. Ces études viennent de s'achever et sont en attente de conventions pour mise-en-œuvre.

S'agissant du stationnement, les plans de la future école font apparaître un parking de 25 places en lieu et place des « préfabriqués scolaires » qui s'ajoute à un nombre équivalent de places, devant le centre de loisirs.

Il est dommage que ces projets n'aient pas pu être présentés au public ou mis à sa disposition dans le cadre du dossier d'enquête (études non finalisées).

S'agissant de la proposition de M Cantaloube, la commissaire enquêtrice chargée de l'enquête de la modification n°4 a souligné tout l'intérêt de la mise en place d'un contournement qui décongestionnerait le centre bourg et résoudrait les problèmes liés à la convergence des flux issus des lotissements ; pour autant une telle opération excède les compétences et les moyens de financement communaux et ne serait envisageable que dans le cadre d'une révision du PLU.

Je considère que les craintes exprimées en matière d'adaptation des voiries, de places de stationnement et de sécurisation, sont légitimes. J'invite le maître d'ouvrage à conférer un caractère prioritaire à ces opérations d'adaptation et de sécurisation de la voirie.

- **Autorisation de construction d'un bâtiment R+2 dans la zone AUs :**

La construction de la résidence séniors dans la zone AUs est contestée dans 80% des observations, les arguments relevés sont les suivants :

- Hauteur, nombre de niveaux (R+2), massivité du bâtiment (60mx50m), emprise au sol excessive (60%) du terrain ;
- Situation du bâtiment sur un espace où était prévue initialement une place arborée ;
- Nuisance paysagère dans un espace rural ;
- L'aspect social et la mixité sociale du projet sont mis en doute par certains, contestés par d'autres qui y voient au contraire une concentration sociale ;
- Le décaissement que nécessite le projet est critiqué du fait que nombre de logements n'auront d'autres vues que celle d'un mur de soutènement de la rue en surplomb.
- Une observation (M Alain Paillole) alerte sur un risque d'inondation lié à l'urbanisation de cette zone qui aurait joué dans les années 2000, un rôle de rétention au cours d'une période de fortes précipitations. (Rétention pluviale ?).
- Une proposition (M Ortiz) insiste sur l'importance de l'emprise au sol accordée pour ce bâtiment (double des autres zones U). Son rédacteur propose, sans renoncer au R+2 de la partie AUS, de fractionner l'édifice en 2 bâtiments proches, le second en R+1 pouvant être construit en tout ou partie sur la zone AUa du Claouset, contigüe. Ceci permettrait, pour l'auteur de la proposition, de rompre la perspective massive du bâtiment en projet, de réduire l'emprise au sol sur la zone AUs, d'éviter les appartements « aveugles » et d'augmenter la densité de la zone AUa du Claouset.

- Une observation s'inquiète de savoir si la création de la résidence séniors s'accompagnera du développement d'un service d'aide à la personne au sein du village.
- **Implantation du centre scolaire : (64% des observations)**
 - La majorité des observations sur ce sujet, regrette le choix de cette implantation sur un terrain consacré jusqu'alors aux sports et loisirs. (Remarque du CE : Il semble que la zone UI « subsistante » demeure encore importante et certainement adaptée à la population, même future, du village).
 - Le deuxième sujet de préoccupation concernant le nouveau centre scolaire est l'aménagement de la voirie aux abords et le stationnement et la présence d'aires de dépose.
 - Une observation s'étonne de l'absence de cantine scolaire au sein du nouvel établissement ;
 - Une observation s'étonne que le projet retenu pour le nouveau groupe scolaire n'ait qu'un seul niveau alors qu'une construction sur deux niveaux aurait diminué l'emprise au sol et ainsi libérer de l'espace pour des zones de jeux arborées. Ceci diminuant également l'artificialisation du sol.
- **Dégradation du cadre de vie, nuisance paysagère, perte d'espace verts :**

Plus de la moitié des observations craignent les conséquences de cet apport de population sur leur cadre de vie et le caractère rural du village, certains s'inquiètent du passage protégé sur la route qui coupera le GR, d'autres jugent que les équipements sportifs, de loisirs et culturels, déjà sous-dimensionnés soient dépassés par cet afflux de population.

A noter, CE : *Le village a, semble-t-il, su s'adapter à un essor démographique d'importance, il est probable qu'il le fera encore, en s'éloignant cependant inéluctablement de son « caractère rural »*

 - **Non prise en compte des objectifs de la loi résilience en matière d'économie d'artificialisation des sols : 60% des observations.**
 - **Argumentaire contestant la procédure de modification retenue par la commune**

Le choix de la municipalité est fondé sur le fait que conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme

 - Qu'il ne change pas les orientations du PADD ;
 - Qu'il ne réduit pas d'espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
 - Qu'il ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
 - Par ailleurs, si dans sa dernière rédaction, cet article ramène à 6 ans le délai avant ouverture à l'urbanisation d'une zone AU0, la loi prévoit également que cet alinéa ne s'applique qu'aux PLU postérieurs à 2018 ; le PLU de Gragnague datant de 2014, ce délai reste fixé à 9 ans.

- **Observation concernant le STECAL :**

Le riverain le plus proche de la Gragnaguette considère dans cette intervention, insuffisantes les mesures obtenues, qu'il affirme partielles. Il souhaite :

- Connaître l'avancement des démarches entreprises par la commune en vue de déplacer l'entrée du Parking de l'établissement, de la route de l'Argou, à la RD 20.
- Le renforcement des mesures anti-bruit et que des engagements forts et durables soient pris par tous les acteurs du projet. Il souhaite pour cela que soit mentionné sur le PLU que l'activité développée sur cette parcelle est strictement limitée à celle de la restauration (notamment concernant la diffusion de musique).
- Il souligne la qualité de la communication et la prise en compte de nos requêtes par le propriétaire de l'établissement. Et souhaite la pérennisation de cet état de fait, quel que soit le devenir de cet établissement ou dans la perspective d'un éventuel repreneur.

Commentaire du commissaire enquêteur : *Certaines demandes peuvent paraître excessives et difficiles, voire impossible à mettre en œuvre, pour autant et afin de préserver à la fois l'outil de travail de l'un et la tranquillité de l'autre, il serait bon que la Mairie s'implique dans le contrôle de l'efficacité des mesures de réduction de bruit figurant dans le permis de construire et de l'application des termes de l'accord intervenu à son initiative.*

- **Observations concernant l'information sur la procédure et le projet :**

Les observations critiquent la communication « lacunaire et tardive » de la commune, réclament débats publics, participation des administrés aux projets d'urbanisme, référendum local sur le thème...

Commentaire du commissaire enquêteur : *Le ratio important de personnes (64%) ayant évoqué le thème s'explique en partie par le fait que la grande majorité des intervenants appartient à une association défavorable au projet de la commune. A contrario, on pourrait expliquer la mobilisation de cette association par une communication maladroite de la Commune.*

En l'occurrence, il m'apparaît que rien n'oblige la commune à passer par une forme de « consultation ou de participation de ses administrés », pour autant elle leur doit l'information. La réunion du 31 mars 2022 était tardive, mais à la décharge de la municipalité, le contexte sanitaire des deux années précédentes interdisait les réunions.

Si on peut regretter que dans sa communication, la municipalité n'ait pas mis suffisamment en valeur les points forts de son projet ;

- Aspect social et mixité sociale de la résidence Seniors, reconnu par le syndicat mixte du SCOT ;
- Explication de la procédure du PUP et intérêt pour la commune ;
- Maintien de l'homogénéité des lots dans les deux lotissements par rapport aux lotissements existant, développement des liaisons douces dans les lotissements et protection des végétaux existants ou re-végétalisation....

Je peux attester que le service urbanisme à informé en toute transparence les demandeurs pendant l'enquête de tout document concernant le projet et délivré les informations sur les études et projets en cours, dès leur validation.

- **Observations Concernant la protection de l'environnement et le dérèglement climatique :**

- Une observation déclare que la modification n°5, ne prend pas en compte les objectifs de la loi climat préconisant la végétalisation intensive, la création de zones humides que seule une révision du PLU autoriserait ;
- Une observation décrit le Patio prévu au centre de la résidence senior comme un « four solaire » que les résidents ne pourront fréquenter

- **Observations Hors champ de l'enquête**

- Trois personnes ont déposé des observations hors champ de l'enquête, il s'agit de :
 - Madame Gobeaux-Batteux, propriétaire d'une parcelle mitoyenne du lycée ;
 - Madame Piecourt, parcelle A 925 proche du lycée ;
 - Monsieur Peyrot propriétaire des parcelles A816, A817, A820 et A821.

Ces personnes ont été adressées au service Urbanisme de la Commune.

4. Mémoire en réponse

J'ai adressé le présent procès-verbal de synthèse au service urbanisme de la Commune de Gragnague, qui en a accusé réception en signant et datant l'exemplaire annexé à mon rapport.

Conformément aux dispositions de l'article R123-8 du Code de l'environnement, une réponse aux observations écrites ou verbales est attendue dans un délai de 15 jours à compter de la réception de la présente, faute de quoi, sauf justification de la nécessité d'un délai supplémentaire, l'exploitant sera considéré comme ayant renoncé à cette faculté.

Ce mémoire en réponse est à adresser par courrier (ou en pièce jointe à un mail) au commissaire enquêteur afin que ces apports puissent être pris en compte dans le rapport et les conclusions de l'enquête.

PV de synthèse de l'enquête E22000069/31, Commune de Gragnague (modification n°5 du PLU de Gragnague) ; Arrêté municipal n°38/2022 du 30/05/2022
Commissaire enquêteur : Claude AVARO désigné par décision du Président du tribunal administratif de Toulouse en date du 24/05/2022.



Le Maire
Daniel CALAS

Réponse au procès-verbal de synthèse adressé à Monsieur le maire de Gragnague 15, place Bellegarde, 31 380 Gragnague

I. Observations du commissaire enquêteur :

1-Question portant la résidence Seniors (Zone AUs) :

Le dossier concernant la Modification n°5 du PLU de Gragnague fait état de 75 logements pour la résidence seniors. La demande de permis de construire déposée le 6 août 2021 (à l'issue de l'approbation de la modification n°4) porte sur la construction de 74 logements (60 T2 et 14 T3) et un commerce en rez-de-chaussée dont la destination n'est pas précisée. Il serait souhaitable que le porteur de projet motive ce changement et indique la destination du local commercial en cause.

Réponse du Maître d'ouvrage :

* La demande de permis de construire est compatible avec les OAP définies dans les modifications n°4 et 5 étant donné qu'elles précisent que les commerces et services sont autorisés en zone AUs et que ce secteur doit comporter environ 75 logements.

*Le programme accepté par le PC comporte 74 logements collectifs et une surface commerciale complémentaire qui à ce jour devrait être occupée par une micro crèche pour 136 m² et pour le solde l'activité n'est pas encore certaine.

2-Question portant sur la modification de l'article AUS.2 du règlement (Zone AUs) :

L'objectif du passage de la surface de plancher à la surface de vente dans le nouvel article AUS2 m'interroge, la surface de plancher étant communément employée dans les demandes de permis de construire, alors que la surface de vente (qui n'inclut que les surfaces accessibles au public) est utilisée pour les seuils d'exploitation commerciale (article L752-1 code du commerce).

Si la municipalité maintient son choix de la surface de vente, elle devra, toutefois, modifier la rédaction de cet article qui en l'état peut être interprété comme portant sur chaque surface commerciale ou artisanale de l'ensemble de la zone et non sur la somme des surfaces de vente de la totalité de ces locaux.

Réponse du maître d'ouvrage :

*La municipalité maintient son choix concernant la surface de vente et ne se base donc pas sur la recommandation du DOO du SCOT. Cependant, afin d'éviter d'éventuels problèmes d'interprétation, la règle sera complétée de la façon suivante :

Enquête publique relative à la modification n°5 du plan local d'urbanisme de la commune de Gragnague.

*Avant approbation de la modification : « Les surfaces commerciales et artisanales, hors activités de service, de l'ensemble de la zone atteindront au maximum 1000 m² de surface de vente ».

*Après approbation de la modification : « La somme des surfaces commerciales et artisanales, hors activités de service, atteindra une surface de vente totale de 1000 m² maximum sur l'ensemble de la zone AUs ».

3-Question portant sur le reclassement en zone UC des parcelles 29 et 80

La surface de la parcelle 80 autoriserait par sa surface (2400m²) ; eu égard au règlement de la zone Uc, elle offre à la construction 1470m². Elle se prête ainsi à l'implantation de plus de 2 maisons (comme actuellement prévu) et sa situation au carrefour de deux voies fréquentées poseraient des problèmes en cas d'accès multiples. La suggestion de la commissaire enquêtrice chargée de l'enquête portant sur la modification n°4, portant sur l'opportunité d'édifier un petit immeuble (4 logements) en R+1 (locatif ou non) avec un accès unique à la voirie paraît de nature à résoudre le problème de droits à construction sur la parcelle. En l'état le projet d'y bâtir deux habitations n'est pas conforme au règlement de la zone Uc.

Réponse du Maître d'ouvrage :

*Le terrain a été divisé en 4 lots à bâtir et le service instructeur a demandé au pétitionnaire de réaliser 4 accès accolés donnant sur le chemin de Restes. La plupart des terrains ayant été vendus, il n'est pas possible de modifier les règles concernant les accès. Cependant, il conviendrait de modifier les OAP afin d'autoriser 4 logements sur cette parcelle.

*En outre, le projet comprenant 2 logements est conforme au règlement de la zone Uc. Cependant, l'avis de la DDT-31 évoque un droit à construire qui lui semble insuffisant.

4- Question relative aux articles 3 (Accès et voiries) des zones AUa et AUs :

J'observe que les dispositions relatives à la voirie introduites par la présente modification dans les articles 3 des zones U concernant les voies nouvelles (largeurs minimales des chaussées (sens unique : 3,5m, double-sens, 5m pour les zones d'habitat et 6m pour les zones d'activités économiques et les équipements collectifs) ... ne sont pas reprises dans l'article AUa3 et Aus3 du règlement. Ces dispositions ont été expressément demandées par la communauté de commune dans le cadre de la modification n°4.

Réponse du Maître d'ouvrage :

*Ces règles seront reprises dans l'article AUa3 et Aus3 avant l'approbation de la modification du PLU.

*Un modifiantif de chacun des permis d'aménager accordés au titre de la modification n°4 du PLU et nécessitant d'être repris pour intégrer les dispositions ci-dessus, a été déposé en début juin et en début aout.

Enquête publique relative à la modification n°5 du plan local d'urbanisme de la commune de Gragnague.

5- Question portant sur l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation de l'AUa du Claouset :

Cette ouverture, Initialement subordonnée à la réalisation de 80% de la réalisation du programme de logements attendus sur le secteur AUa du Lauzis a été ramenée à 20% par la commune (à la demande de l'aménageur), dans la modification n°4.

Compte-tenu de la conjoncture immobilière et économique actuelle (conditions de prêts, hausse des taux et inflation) ne serait-il pas judicieux de relever significativement le seuil de réalisation (40 ou 50%) ceci permettant d'étaler dans l'espace et dans le temps l'urbanisation de ces deux zones et ce faisant d'échelonner et de concentrer les chantiers simultanément ouverts.

Réponse du Maître d'ouvrage :

*La commune maintient l'ouverture de la zone AUa du Claouset, subordonnée à la réalisation de 20% de la réalisation du programme de logements attendus sur le secteur AUa du Lauzis.

*La commune de Gragnague souhaite développer une nouvelle offre commerciale et de services de proximité par l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUs et l'ouverture des autres zones permettront de pérenniser les activités et les services présents sur la commune ou souhaitant s'y installer.

*La définition d'un projet urbain partenarial permet à la commune d'obtenir des fonds plus importants et plus rapidement qu'avec la taxe d'aménagement dans le but de financer des équipements publics exceptionnels. Aussi, la zone du AUa du Claouset représente près de 50% de la somme reversée à la commune au titre du projet urbain partenarial et faciliterait le projet d'extension de l'école.

*En outre, étaler dans le temps les travaux pourrait donner le sentiment d'une commune en chantier permanent.

6-Erreur matérielle dans les réponses de la commune aux avis du SCOT et à la chambre d'agriculture.

La prévision de logements de la résidence séniors est de 75 logements et non de 88 comme indiqué dans la réponse de la municipalité, la moyenne sur les zones AUa et AUs est donc de 198 logements/9ha soit 22 logements/ha.

Réponse du Maître d'ouvrage :

*Cette erreur a été corrigée. Nous avons répondu à l'avis du SCOT Nord-Toulousain : « Pour donner suite l'avis du Syndicat Mixte du SCOT du Nord Toulousain sur le projet arrêté de modification n°5 du PLU de la commune de Gragnague en date du 23 juin 2022 ainsi qu'à la décision n°2022/11 portant avis sur la modification n°5 du PLU de la commune de Gragnague.

Nous vous confirmons que :

En l'état sur les deux secteurs AUa et le secteur AUs, la programmation est la suivante

Enquête publique relative à la modification n°5 du plan local d'urbanisme de la commune de Gragnague.

- Secteur AUa « Le Lauzis » : 57 logements environ sur 3,5 ha, dont 18 permis de construire délivrés à ce jour sous forme de maison en bande.
- Secteur AUa « Le Claouset » : 66 logements environ sur 4,4 ha
- Secteur AUs : 75 logements environ sur 1,1 ha. Aussi, 74 logements ont été accordés au titre de la réalisation d'une résidence senior.

Sur l'ensemble des trois secteurs, 197 logements environ seront construits sur une superficie totale de 9 ha, ce qui représente une densité moyenne brute à l'échelle des trois secteurs d'environ 21,9 logts/ha.

Les typologies d'habitat attendues sont précisées par secteur. La diversité des formes urbaines (collectif, intermédiaire groupé, individuel...) s'apprécie à l'échelle des trois secteurs. »

II- Observations du public :

1-Inadaptation de la voirie actuelle pour assurer l'accueil du flux généré par la modification n°5 du PLU (nouveaux lotissements, résidence séniors et zone commerciale et scolaire et la sécurité des personnes ; insuffisance de stationnements

A - A noter, l'avis du Conseil départemental portait deux observations soulignant la sécurisation de deux carrefours particulièrement impactés par les projets objet de la modification n°5.

82% des observations prévoient et redoutent, l'incapacité de la voirie actuelle à absorber, aux points de jonction, les flux de véhicules résultant du nouvel apport de population. Nombre d'observations fondent leurs craintes sur les « réticences » de la mairie à délivrer une information sur les études de voiries et doutent de leur réalité. Ils appuient également leur opinion sur la voirie existante dans les lotissements actuels qu'ils jugent sous- dimensionnées et « labyrinthiques » ; d'autres insistent sur la vétusté d'un maillage viaire déjà saturé qui sera débordé par ce nouvel afflux.

Réponse du maître d'ouvrage :

*La sécurisation de la voirie sera assurée par 2 carrefours à feux coordonnés sur l'avenue des Écoles, une au niveau de la sortie du centre commercial, l'autre au niveau de la route de La Faure sortie des écoles. Une onde verte sera située sur l'avenue des écoles et le feu passera au rouge en cas de dépassement de vitesse ou d'appel du piéton.

*Les nouvelles voiries permettront de désenclaver le quartier et de fluidifier la circulation, notamment sur la ZAC actuelle.

*Les voiries de la Zac Trèzemines restent inchangées, il s'agit donc de voirie dont l'accès des bus et des poids lourds est limité à la desserte locale du lotissement, la mairie pourra si nécessaire mettre en place un arrêté faisant valoir ce droit.

B - Le stationnement constitue la deuxième préoccupation des administrés qui se sont exprimés, notamment au voisinage de l'école et dans la zone Aus.

Réponse du maître d'ouvrage :

*À la jonction de la nouvelle voirie et de la ZAC un marquage au sol permettra de maintenir un nombre de parkings identique à la situation actuelle.

*Plusieurs parkings sont prévus pour compléter l'offre sur chaque équipement. Une zone de parking de 25 places sera réalisée le long de la nouvelle école élémentaire.

C - Monsieur Didier Cantaloube a déposé à titre d'observation un projet de voie de contournement qu'il soutient depuis 2012 et qu'il a présenté aux modifications successives du PLU depuis cette date. Il fait observer que la construction de la résidence séniors est incompatible avec le tracé du contournement qu'il propose

Commentaire du commissaire enquêteur : Les rues du centre d'un village dont la population a pratiquement décuplé en 60 ans ne peuvent qu'être inadaptées aux conditions actuelles de circulation. Il appartient aux municipalités de mettre en place les mesures de sécurisation nécessaires pour le centre historique et les lieux exposés comme les écoles (ralentisseurs et limitations de vitesse) et aux usagers de s'y conformer.

J'ai pu constater au cours de l'enquête que des études étaient effectuées pour adapter et sécuriser les carrefours et accès aux nouveaux lotissements et à la zone des écoles. Ces études viennent de s'achever et sont en attente de conventions pour mise-en-œuvre.

S'agissant du stationnement, les plans de la future école font apparaître un parking de 25 places en lieu et place des « préfabriqués scolaires » qui s'ajoutent à un nombre équivalent de places, devant le centre de loisirs.

Il est dommage que ces projets n'aient pas pu être présentés au public ou mis à sa disposition dans le cadre du dossier d'enquête (études non finalisées).

S'agissant de la proposition de M Cantaloube, la commissaire enquêtrice chargée de l'enquête de la modification n°4 a souligné tout l'intérêt de la mise en place d'un contournement qui décongestionnerait le centre bourg et résoudrait les problèmes liés à la convergence des flux issus des lotissements ; pour autant une telle opération excède les compétences et les moyens de financement communaux et ne serait envisageable que dans le cadre d'une révision du PLU.

Je considère que les craintes exprimées en matière d'adaptation des voiries, de places de stationnement et de sécurisation, sont légitimes. J'invite le maître d'ouvrage à conférer un caractère prioritaire à ces opérations d'adaptation et de sécurisation de la voirie.

Enquête publique relative à la modification n°5 du plan local d'urbanisme de la commune de Gragnague.

Réponse du maître d'ouvrage :

*Nous sommes d'accord avec le besoin de réaménager le réseau viaire communal ainsi qu'avec les remarques de la commissaire-enquêtrice de la modification n°4 du PLU de Gragnague. Dans le cadre de la prochaine révision générale, une réflexion sera menée sur l'intensification des zones urbaines.

*Cependant la commune placera la sécurisation de la voirie dans ses priorités afin d'avancer rapidement sur l'aménagement sécuritaire de l'avenue des écoles. En outre, une opération sur le réaménagement du bourg centre est portée par la région qui à ce jour a mandaté un architecte et un bureau d'étude. Cette étude sera lancée en fin d'année 2022, une réflexion sous forme de groupe de travail comprenant les habitants de gragnague et la mairie sera menée en vue de la rénovation du centre du village avec notamment un objectif d'amélioration des flux de circulation et des places de parking.

*Le schéma directeur élaboré par la Communauté des Communes sur les pistes cyclables sera intégré à cette réflexion.

2-Autorisation de construction d'un bâtiment R+2 dans la zone AUs :

La construction de la résidence séniors dans la zone Aus est contestée dans 80 % des observations les arguments sont les suivants :

A - Hauteur, nombre de niveaux (R+2), massivité du bâtiment (60mx50m), emprise au sol excessive (60%) du terrain ;

Réponse du maître d'ouvrage :

*Concernant le parti architectural, l'option retenue a bien été celle d'un bâtiment compact, qui intègre les besoins en stationnement des voitures dans le socle en RDC pour ne pas augmenter l'imperméabilisation des sols au regard du programme. Un sous-sol est impossible compte tenu de la remontée des eaux de la nappe en période printanière et d'écoulement souterrain ponctuel.

B - Situation du bâtiment sur un espace où était prévue initialement une place arborée ;

Réponse du maître d'ouvrage :

*La commune a souhaité privilégier l'implantation de services d'intérêt général dans la commune et a donc valorisé l'implantation de services et d'activité économiques. Ce choix se traduit par une OAP du claouset moins dirigiste qui permet de laisser au porteur de projet d'utilité publique une plus grande marge de manœuvre.

C - Nuisance paysagère dans un espace rural ;

Réponse du maître d'ouvrage :

La commune s'est attachée à maintenir une homogénéité de l'espace bâti en densifiant autour des axes centraux de la commune et en maintenant un urbanisme de faible densité sur les franges du centre-bourg.

D - L'aspect social et la mixité sociale du projet sont mis en doute par certains, contestés par d'autres qui y voient au contraire une concentration sociale ;

Réponse du maître d'ouvrage :

*La répartition par tiers entre PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), PLUS (Prêt locatif à Usage Social) et PLS (Prêt Locatif Social) permettra d'assurer une mixité sociale, notamment au niveau des ressources. Il convient également de préciser que le programme doit s'inscrire dans le cadre de l'article 20 de la loi ASV (Adaptation de la Société au Vieillissement) qui permet entre autres un fléchage des attributions plus particulièrement en direction des personnes de 55 ans et plus.

*La résidence senior ne pourrait être considérée comme une concentration sociale, elle participe au contraire au bon fonctionnement du territoire en permettant l'adaptation de celui-ci à la transition démographique pour un public marqué par la baisse de ses revenus.

*Plus généralement, la commune s'attache à favoriser la diversification des formes d'habitat pour accompagner ses habitants. Le taux de logement social atteindrait près de 10% sur la commune et les nouvelles constructions permettraient de diversifier les modes d'accès aux logements pour ne pas le limiter seulement à l'accès à la propriété. L'objectif est donc d'offrir aux habitants un plus large panel de modalités d'accès au logement.

E - Le décaissement que nécessite le projet est critiqué du fait que nombre de logements n'auront d'autres vues que celle d'un mur de soutènement de la rue en surplomb.

Réponse du maître d'ouvrage :

*Au regard du permis de construire accordé, 4 logements sur les 74 totaux prévus se situent dans l'environnement cité. Cependant, pour chacun d'eux un espace jardiné privé est aménagé entre la façade du bâtiment et les limites de propriété, pour qu'ils ne soient pas aveugles.

F - Une observation (M Alain Paillole) alerte sur un risque d'inondation lié à l'urbanisation de cette zone qui aurait joué dans les années 2000, un rôle de rétention au cours d'une période de fortes précipitations. (Rétention pluviale ?).

Réponse du maître d'ouvrage :

* La zone AUs n'est pas concernée par le plan de prévention des risques inondation et ne fait pas l'objet de risque aléa inondation.

*Le permis de construire de la résidence séniors a fait l'objet d'une étude concernant la gestion des eaux pluviales en se basant sur la pluviométrie des 20 dernières années. Les notes de calcul hydrauliques de la résidence séniors sont accessibles au public en mairie.

*La zone du Claouset est soumise à la loi sur l'eau qui intègre ce risque.

G - Une proposition (M Ortiz) insiste sur l'importance de l'emprise au sol accordée pour ce bâtiment (double des autres zones U). Son rédacteur propose, sans renoncer au R+2 de la partie AUS, de fractionner l'édifice en 2 bâtiments proches, le second en R+1 pouvant être construit en tout ou partie sur la zone AUa du Claouset, contigüe. Ceci permettrait, pour l'auteur de la proposition, de rompre la perspective massive du bâtiment en projet, de réduire l'emprise au sol sur la zone AUs, d'éviter les appartements « aveugles » et d'augmenter la densité de la zone AUa du Claouset. Une observation s'inquiète de savoir si la création de la résidence séniors s'accompagnera du développement d'un service d'aide à la personne au sein du village.

Réponse du maître d'ouvrage :

*Concernant les dispositions graphiques de la zone AUs et de son OAP, au regard des réponses précédemment émises, la commune maintient les dispositions validées au cours de la modification n°4 du PLU de Gragnague.

*Cependant, la résidence séniors sera intégrée au programme des actions que développe la commune au travers du CCAS ainsi que la communauté des communes dans le cadre du transport à la demande (TAD). Il s'agit donc d'aide au déplacement, à la réalisation de démarche administrative, de soutien moral, financier et à la réalisation des tâches du quotidien comme le ménage.

* Plus généralement, la commune cherche à nouer des partenariats avec d'autres structures afin de compléter l'offre de services proposés aux séniors et développer la silver-économie sur la commune.

3-Implantation du centre scolaire : (64% des observations)

A - La majorité des observations sur ce sujet, regrette le choix de cette implantation sur un terrain consacré jusqu'alors aux sports et loisirs. (Remarque du CE : Il semble que la zone UI « subsistante » demeure encore importante et certainement adaptée à la population, même future, du village).

Réponse du maître d'ouvrage :

Enquête publique relative à la modification n°5 du plan local d'urbanisme de la commune de Gragnague.

*L'extension de l'école sur un terrain communal permet de limiter le coût financier de l'école et d'autre part de favoriser la sécurité des enfants en évitant une traversée de voirie comme initialement envisagée.

*Les importants équipements sportifs qui accompagnent la réalisation du Lycée seront disponibles pour la commune et les associations sportives au travers de conventions qui en fixeront les règles.

*La commune maintient une superficie importante d'espace vert public d'environ 8.5 hectares sans prendre en compte les nouveaux espaces à proximité du lycée.

B - Le deuxième sujet de préoccupation concernant le nouveau centre scolaire est l'aménagement de la voirie aux abords et le stationnement et la présence d'aires de dépose.

Réponse du maître d'ouvrage :

*Une zone de parking de 25 places sera réalisée le long de la nouvelle école élémentaire.

*A l'aide de piste cyclable et de trottoir le long des nouvelles voies l'usage local du vélo et de marche sera plus aisée.

C - Une observation s'étonne de l'absence de cantine scolaire au sein du nouvel établissement ;

Réponse du maître d'ouvrage :

*La cantine actuelle a dernièrement fait l'objet d'une extension, notamment au niveau de la zone office dont les équipements et les aménagements permettent de s'adapter à l'évolution du nombre des élèves.

*Dans le respect des finances publiques, la partie self devra vraisemblablement faire l'objet d'une extension, elle pourra être réalisée à proximité et en continuité de celle déjà en place, les élèves maternelles bénéficiant de nouveaux espaces.

D - Une observation s'étonne que le projet retenu pour le nouveau groupe scolaire n'ait qu'un seul niveau alors qu'une construction sur deux niveaux aurait diminué l'emprise au sol et ainsi libérer de l'espace pour des zones de jeux arborées. Ceci diminuant également l'artificialisation du sol.

Réponse du maître d'ouvrage :

*Le choix d'un seul niveau a été privilégié pour faciliter la circulation des élèves, les espaces de jeux ont été jugés adaptés dans cette configuration.

*Avoir un seul niveau permet également de répondre plus facilement aux besoins des personnes à mobilité réduite et d'éviter toute forme de ségrégation.

4-Dégradation du cadre de vie, nuisance paysagère, perte d'espace verts :

Plus de la moitié des observations craignent les conséquences de cet apport de population sur leur cadre de vie et le caractère rural du village, certains s'inquiètent du passage protégé sur la route qui coupera le GR, d'autres jugent que les équipements sportifs, de loisirs et culturels, déjà sous-dimensionnés soient dépassés par cet afflux de population.

Réponse du maître d'ouvrage :

*Une réflexion a été menée avec les futurs aménageurs pour l'urbanisation des zones AU. Les exigences en termes de qualité urbaine et paysagère sont nombreuses.

*Ce chemin a été déclassé en chemin communal étant donné que le chemin de Saint-Jacques de Compostelle ne traverse plus Gragnague en ce lieu. Ce chemin, dénommé « Camino de la Briqueterie », reste un chemin communal. Le chemin de Saint-Jacques de Compostelle (GR46) a été modifié par la CD31 et ne traverse plus Gragnague en ce lieu.

*L'intersection du Camino de la Briqueterie avec la future voirie dénommée Impasse de la Tour sera sécurisée et permettra toujours le passage des piétons et des vélos.

*Plus généralement, les aménagements futurs et en cours favorisent l'usage des mobilités douces et permettront de désenclaver les habitants de la ZAC Trèzemines.

*Avec la mise à disposition de nouveaux équipements à destination des associations sportives et la réalisation dans le gymnase et dans l'école d'une « salle des associations » réservée aux associations de la commune les aspects loisirs et culture seront ainsi complétés.

5-Non prise en compte des objectifs de la loi résilience en matière d'économie d'artificialisation des sols : 60% des observations.

Réponse du maître d'ouvrage :

*Pour pouvoir prendre en compte pleinement les objectifs de la loi résilience et climat, la commune doit attendre que le SCOT soit révisé afin d'éviter tout problème de conformité des documents d'urbanisme.

*La commune considère que le foncier potentiellement divisible ne permet pas de répondre aux besoins des futurs habitants de Gragnague et qu'il est nécessaire de mobiliser la réserve foncière placée en zone AU0 du Plan local d'urbanisme lors de sa mise en place en 2014.

6-Argumentaire contestant la procédure de modification retenue par la commune.

Enquête publique relative à la modification n°5 du plan local d'urbanisme de la commune de Gragnague.

Le choix de la municipalité est fondé sur le fait que conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme

- Qu'il ne change pas les orientations du PADD ;
- Qu'il ne réduit pas d'espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- Qu'il ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- Par ailleurs, si dans sa dernière rédaction, cet article ramène à 6 ans le délai avant ouverture à l'urbanisation d'une zone AU0, la loi prévoit également que cet alinéa ne s'applique qu'aux PLU postérieurs à 2018 ; le PLU de Gragnague datant de 2014, ce délai reste fixé à 9 ans.

Réponse du maître d'ouvrage :

La commune est d'accord avec le pv de synthèse du commissaire-enquêteur.

7-Observation concernant le STECAL :

Le riverain le plus proche de la Gragnaguette considère dans cette intervention, insuffisantes les mesures obtenues, qu'il affirme partielles. Il souhaite :

A - Connaître l'avancement des démarches entreprises par la commune en vue de déplacer l'entrée du Parking de l'établissement, de la route de l'Argou, à la RD 20.

Réponse du maître d'ouvrage :

- La commune maintiendra le contact avec les différentes parties prenantes dans le but qu'un accord satisfaisant soit trouvé aux litiges en cours. Néanmoins, cette autorisation ne pourra être donnée que par le conseil départemental et à ce jour aucune demande ne leur a été transmise, à notre regret.

B-Le renforcement des mesures anti-bruit et que des engagements forts et durables soient pris par tous les acteurs du projet. Il souhaite pour cela que soit mentionné sur le PLU que l'activité développée sur cette parcelle est strictement limitée à celle de la restauration (notamment concernant la diffusion de musique).

Réponse du maître d'ouvrage :

*La commune reprendra les dispositions que la réglementation lui permet de prendre pour répondre à cet avis.

Enquête publique relative à la modification n°5 du plan local d'urbanisme de la commune de Gragnague.

*Le règlement en cours d'enquête publique énonce « *A2 : secteur destiné à l'activité de restauration et d'hébergement : Dans le secteur A2, tout est interdit à l'exception :* »

-*Des édicules et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*

-*Des constructions nécessaires à l'activité de restauration*

-*Des constructions nécessaires à l'hébergement des personnes travaillant sur la zone et au gardiennage*

-*Des piscines liées aux constructions existantes*

-*Le changement de destination à condition que la capacité de desserte (accès et réseaux) soit suffisante*

-*Pour les édifices identifiés au titre de l'article L123-1-5 7°, la volumétrie, les matériaux et les ouvertures de l'édifice devront rester en harmonie et s'inscrire dans le respect de l'architecture du bâtiment. »*

Cependant, la limitation dans le PLU de la zone A2 au seul usage restauration ne pourrait pas interdire la diffusion de musique.

*Néanmoins, dans l'attente de trouver un compromis plus acceptable, l'affectation d'un policier municipal permettra de faciliter l'application des prescriptions mentionnées dans le permis de construire de la Gragnaguette.

C - Il souligne la qualité de la communication et la prise en compte de nos requêtes par le propriétaire de l'établissement. Et souhaite la pérennisation de cet état de fait, quel que soit le devenir de cet établissement ou dans la perspective d'un éventuel repreneur.

Réponse du maître d'ouvrage :

La commune favorisera la communication entre riverains et propriétaire de l'établissement, comme cela a déjà été amorcé, pour faciliter le règlement des éventuels litiges.

D - Commentaire du commissaire enquêteur : Certaines demandes peuvent paraître excessives et difficiles, voire impossible à mettre en œuvre, pour autant et afin de préserver à la fois l'outil de travail de l'un et la tranquillité de l'autre, il serait bon que la Mairie s'implique dans le contrôle de l'efficacité des mesures de réduction de bruit figurant dans le permis de construire et de l'application des termes de l'accord intervenu à son initiative.

Réponse du maître d'ouvrage :

Nous sommes d'accord. Nous sommes déterminés à jouer notre rôle dans le cadre d'accord déjà trouvé et de continuer à travailler pour ce qui ne le serait pas encore.

Enquête publique relative à la modification n°5 du plan local d'urbanisme de la commune de Gragnague.

Commentaire du commissaire enquêteur : Le ratio important de personnes (64%) ayant évoqué le thème s'explique en partie par le fait que la grande majorité des intervenants appartient à une association défavorable au projet de la commune. A contrario, on pourrait expliquer la mobilisation de cette association par une communication maladroite de la Commune.

En l'occurrence, il m'apparaît que rien n'oblige la commune à passer par une forme de « consultation ou de participation de ses administrés », pour autant elle leur doit l'information. La réunion du 31 mars 2022 était tardive, mais à la décharge de la municipalité, le contexte sanitaire des deux années précédentes interdisait les réunions.

Si on peut regretter que dans sa communication, la municipalité n'ait pas mis suffisamment en valeur les points forts de son projet ;

- *Aspect social et mixité sociale de la résidence Seniors, reconnu par le syndicat mixte du SCOT ;*
- *Explication de la procédure du PUP et intérêt pour la commune ;*
- *Maintien de l'homogénéité des lots dans les deux lotissements par rapport aux lotissements existant, développement des liaisons douces dans les lotissements et protection des végétaux existants ou re-végétalisation....*

Je peux attester que le service urbanisme a informé en toute transparence les demandeurs pendant l'enquête de tout document concernant le projet et délivré les informations sur les études et projets en cours, dès leur validation.



Réponse du maître d'ouvrage :

Nous sommes d'accord.

8-Observations Concernant la protection de l'environnement et le dérèglement climatique :

A - Une observation déclare que la modification n°5, ne prend pas en compte les objectifs de la loi climat préconisant la végétalisation intensive, la création de zones humides que seule une révision du PLU autoriserait ;

Réponse du maître d'ouvrage :

Nous sommes d'accord avec la nécessité de protéger l'environnement, mais ne pouvons mettre en place ce type d'opération sans révision du PLU.

B - Une observation décrit le Patio prévu au centre de la résidence senior comme un « four solaire » que les résidents ne pourront fréquenter.

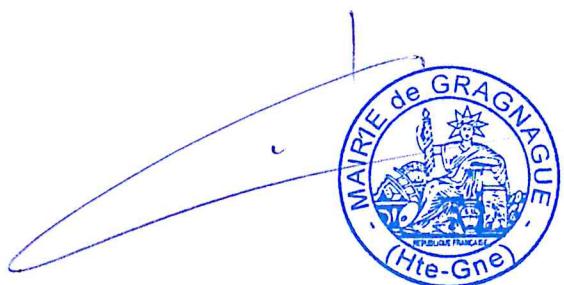
Réponse du maître d'ouvrage :

Enquête publique relative à la modification n°5 du plan local d'urbanisme de la commune de Gragnague.

*La demande de permis de construire répond aux obligations de la RT 2012-10%, elle dépasse donc les attentes de la réglementation nationale au moment du dépôt de permis de construire. Le maître d'ouvrage semble se préoccuper du bien-être des futurs occupants et il semble difficile de parler de four solaire.

A Gragnague le 05.08.2022

Monsieur Daniel CALAS le Maire de Gragnague



Enquête publique organisée par
Arrêté municipal, commune de GRAGNAGUE
n°38/2022 du 30/05/2022

MODIFICATION n°5 du Plan Local d'Urbanisme

Commune de GRAGNAGUE

Procédure prescrite par Arrêté Municipal n°3/2022 du 28/01/2022



Enquête publique du 17 juin au 18 juillet 2022

➤ Conclusions et avis motivé

Commissaire enquêteur : Claude AVARO

Désigné par décision du président du tribunal administratif de Toulouse du 24/05/2022.

ENQUÊTE PUBLIQUE n° E22000069/31

**Enquête publique relative à
la modification n°5 du plan local d'urbanisme de la commune de GRAGNAGUE
(Arrêté municipal n°38/2022 du 30/05/2022)**

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Sommaire

1. Rappel de l'objet de l'enquête	P1
2. Les causes du projet de modifications n°5 du PLU	P1
2.1. Le contexte communal	P1
2.2. Les motifs	P2
3. Déroulement de l'enquête	P2
4. Le dossier de l'enquête	P3
4.1. Composition	P3
4.2. Examen du dossier	P3
5. Participation du public et observations	P4
6. Avis motivés du commissaire enquêteur	P5
6.1. Objectifs de la modification	P5
6.2. Avis sur les composantes du projet	P6
7. Conclusions du commissaire enquêteur	P12-14

--==§==--

1. Rappel de l'objet de l'enquête :

Le Plan local d'Urbanisme de la commune de Gragnague a été approuvé par délibération du Conseil municipal du 13 février 1994 ; ce PLU a, depuis, fait l'objet de 4 modifications 2015 (n°1), 2016 (n°2), 2020 (n°3) et 2021 (n°4) ; une mise en conformité est intervenue en 2019, à la suite d'une déclaration de projet relative à la construction d'un lycée sur le territoire communal.

La présente enquête a pour objet le projet de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de Gragnague ; l'arrêté municipal 2022/03 du 28 janvier 2022 a prescrit cette procédure modificative en application des dispositions de l'article L.153-37 du code de l'Urbanisme.

Les modalités de l'enquête publique ont été établies par la municipalité en concertation avec le commissaire enquêteur (réunion en mairie le 30 mai). Au cours de cette réunion, le premier-adjoint m'a précisé le contexte de la commune et a exposé les enjeux locaux et les objectifs qui motivent le projet de modification du PLU de Gragnague.

Un contact continu pendant toute la durée de l'enquête avec le service Urbanisme de la commune m'a permis d'obtenir les précisions et documents complémentaires que j'ai jugé nécessaire pour compléter l'examen du dossier.

2. Les causes du projet de modification n°5 du PLU :

2.1. Le contexte communal :

Gragnague est un village situé à 17 km de Toulouse, dans l'aire d'attraction de la métropole régionale et à proximité immédiate de l'axe autoroutier Toulouse-Albi (A68) ; ce positionnement stratégique est source depuis plusieurs années d'un accroissement démographique régulier et très important (+ 48% depuis 2012). En 2020, Gragnague comptait 2576 habitants. La commune appartient à la communauté de communes des Coteaux du Girou, dont elle abrite le siège et relève du SCOT Nord-Toulousain.

En 2021, pour répondre à la demande de logements toujours en expansion, La commune a engagé une procédure de modification n°4 du PLU qui visait :

- Les adaptations réglementaires pour ouvrir à l'Urbanisation 2 zones AU0 (Le Lauzis et Le Claouset) : définition pour chacune d'entre elles, d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), d'un règlement écrit spécifique et d'un échéancier prévisionnel.
- Les modifications de pièces écrites et graphiques du règlement concernant notamment le secteur AUs (zone d'aménagement à vocation commerciale et d'habitation) : pour y permettre, l'inclusion d'activités artisanales parmi les commerces de la zone et pour modifier la hauteur autorisée pour les bâtiments (R+2) afin de permettre la réalisation du projet résidence Seniors (75 appartements) porté par la municipalité.
- La création d'un STECAL (Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées) en zone agricole afin de permettre le développement d'une entreprise et les modifications des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) correspondant à cette modification et la mise à jour des annexes du PLU.
- Le reclassement de 4 parcelles (D674 à D677) jusqu'alors en zone AU0 en zone Ub et en emplacements réservés (ER n°2 et 7) pour accueillir le futur groupe scolaire de la commune.

Cette modification n°4 a fait l'objet d'une enquête publique en mai 2021 et a été approuvée par délibération du conseil municipal de Gragnague Le 9 juillet 2021.

Commune de Gragnague (31380), enquête publique : E22000069/31

« Modification n°5 du plan local d'urbanisme de la commune de Gragnague » ; Arrêté municipal n°38/2022 du 30/05/2022.

Commissaire enquêteur : Claude AVARO désigné par décision Président du tribunal administratif en date du 24/05/2022

2.2. Les motifs de la modification n°5

Pendant l'enquête publique relative à la modification n°4, le maire de Gragnague avait introduit une requête tendant à remplacer les parcelles et emplacements réservés pour le nouveau groupe scolaire, par un emplacement situé en zone UI appartenant à la commune. Cette requête n'avait pu être prise en compte par le commissaire enquêteur, n'ayant pas fait l'objet d'une délibération municipal.

En dépit du refus de prise en compte de cette requête dans le cadre de l'enquête publique, la proposition du maire de Gragnague a été approuvée, dans le cadre de l'approbation de la modification n°4 du PLU de Gragnague, dont elle constitue l'article 8 (délibération n°49/2021 du 09/07/2021).

La fragilisation juridique de la délibération d'approbation de la modification n°4 du PLU, ainsi créée, et les recours qui en sont issus, motivent la décision de la modification n°5 du PLU de Gragnague qui prévoit expressément l'opération en cause.

3. Déroulement de l'enquête

Cette enquête publique s'est déroulée sans incident par rapport à son organisation ; elle a duré 31 jours, du 17 juin (14h) au 18 juillet (18h), dans les conditions prévues par l'arrêté municipal n°38/2022 du 30 mai 2022, permettant la libre expression du public.

J'ai personnellement constaté que la publicité (publications et affichage) était adaptée et conforme aux prescriptions de l'article R 123-11 du Code de l'Environnement. Le dossier d'enquête ainsi qu'un registre d'enquête publique destiné au recueil des observations du public ont été disponibles à la mairie de Gragnague pendant toute la durée de l'enquête. Le registre ouvert, côté et paraphé par mes soins en début d'enquête a été clos au terme de celle-ci. Le dossier d'enquête était par ailleurs disponible sur le site internet de la commune indiqué sur l'avis d'enquête publique (urbanisme@gragnague.fr).

J'ai tenu trois permanences à la mairie de Gragnague ; le tableau ci-après détaille le nombre de personnes reçues et d'observations déposées à ces occasions :

Permanences

Dates	Personnes reçues	Observations
Vendredi 17 juin (14h-18h)	2	3
Samedi 09 juillet (9h-12h)	10	6
Lundi 18 juillet (14h-18h)	2	2

Courriels reçus ou documents reçus à l'attention du commissaire enquêteur.

Courriels et pièces jointes ou documents remis à l'attention du commissaire enquêteur ont été répertoriés en tant qu'observations dans le registre d'enquête ; ils sont intégrés au registre d'enquête

Au total, 14 personnes se sont présentées aux différentes permanences tenues par le commissaire-enquêteur.

86 observations ont été enregistrées sur le registre d'enquête ouvert, outre 2 observations directement exprimées sur le registre, elles incluent les observations adressées au commissaire enquêteur, par courrier postal ou déposées dans la boîte de la mairie, par mail, en pièce jointe à un mail ou remises au commissaire enquêteur à l'occasion des permanences.

Parmi ces observations 15 sont cosignées portant le nombre d'avis exprimés à 101.

Tous les avis sont défavorables à la modification n°5 du PLU de Gragnague à l'exception de trois observations intéressant des parcelles hors champ de l'enquête. Ces personnes n'ont pas délivré d'avis sur l'objet de l'enquête

43 personnes ont adressé ou déposé des mémoires identiques (et 6 cosignés, soit 49 avis exprimés) ; 2 personnes ont déposé ce même mémoire complété par des observations supplémentaires. Le reste des observations est plus varié.

Regroupées par thème, j'en ai rapporté les items, assortis, le cas échéant de mes commentaires, dans le PV de synthèse que j'ai adressé au maire de Gragnague le 20/07/2022 ; ce document revêtu de l'accusé de réception du maire figure parmi les annexes du rapport d'enquête.

Conclusion : J'ai ainsi constaté le respect des obligations réglementaires applicables à la préparation et au déroulement de l'enquête publique, avec notamment la possibilité pour le public de s'informer correctement et de s'exprimer librement.

4. Le Dossier d'enquête :

4.1. Composition

Le dossier qui m'a été remis le 30 mai à l'occasion de la réunion avec la municipalité, relative à l'organisation de l'enquête. Un exemplaire du dossier et le registre d'enquête ont été tenus à la disposition du public à compter du 17 juin, premier jour de l'enquête. Ce dossier comportait,

- Les pièces administratives relatives à l'organisation de la présente enquête (arrêté d'organisation, avis d'enquête publique, annonces légales)
- Actes administratifs concernant la modification n°5 du PLU de Gragnague (Arrêté municipal n°3/2022 du 28/01/2022 prescrivant la procédure de modification n° 05 du PLU de Gragnague, Délibération du Conseil municipal n°13/2022 du 31/01/2022,relative au lancement de la procédure de modification du PLU, Arrêté municipal n°38/2022 du 30/05/2022 prescrivant l'enquête publique, décision n°E22000069/31 du président du Tribunal administratif de Toulouse en date du 24/05/2022 me désignant en qualité de commissaire enquêteur).
- Les avis des personnes publiques associées consultées
- Le dossier établi par l'Atelier d'Aménagement et d'Urbanisme à Toulouse, (rapport de présentation complémentaire, avec en annexe, l'atlas foncier, les Orientations d'Aménagement et de Programmation après Modification, le règlement (plans de zonage et pièces écrites après modification, les annexes, après modification).

4.2. Examen du dossier :

- Au cours de l'examen du dossier, j'ai demandé à la commune de me faire connaître ses réponses aux avis des personnes publiques associées, je les ai intégrées dans mon rapport au regard de chaque avis, assorties de mes commentaires éventuels.
- J'ai également demandé et obtenu des documents complémentaires (plans de l'école, permis de construire déposés dans le cadre de la modification n°4, études de voirie) pour me permettre appréhender correctement le dossier.

- Mes questions ou commentaires issus de ma lecture du dossier ont été récapitulés dans le rapport de synthèse que j'ai adressé au maire de Gragnague après la clôture de l'enquête.

Avis : Je considère le dossier complet et conforme aux dispositions réglementaires. Il contient les informations nécessaires pour le public et permet d'évaluer après analyse (§ 2 du rapport), les arguments motivant la modification n°5 du PLU de Gragnague.

.

5. Participation du public et observations :

14 personnes reçues à l'occasion des trois permanences tenues par le commissaire enquêteur et 86 observations déposées ou adressées.

45 personnes ont déposé ou adressé des argumentaires identiques ou similaires issus de l'association « Urbanisme et Qualité à Gragnague » fondée à l'occasion de la modification n°4 et hostile au projet porté par la commune dans le cadre de ces deux modifications.

L'unanimité des avis défavorables exprimés est à tempérée par le fait que la majorité des observations émanent de membres ou de sympathisants de l'association précitée ; pour autant, ceci ne diminue en rien l'intérêt et/ou l'opportunité des arguments présentés

Sur le PV de synthèse adressé au maire au terme de l'enquête, ces observations ont été classées selon les thèmes ci-après :

- **Inadaptation de la voirie actuelle pour assurer l'accueil du flux généré par la modification n°5 du PLU et la sécurité des personnes (nouveaux lotissements, résidence séniors et zone commerciale et scolaire) ; insuffisance de stationnements** : Thème présent dans 82% des observations ;
- **Autorisation de construction d'un bâtiment R+2 dans la zone AUs** : Le projet architectural retenu par la commune pour la résidence Séniors est contesté pour sa hauteur (12 m) et son aspect monobloc massif par 80% des observations.
- **Implantation du centre scolaire** : 64% des observations critiquent un emplacement situé initialement en zone UI (zone urbaine destinée à des équipements sportifs et de loisirs) ; ces observations expriment également des doutes sur la voirie, la sécurité et la présence de stationnements en nombre suffisant à proximité du groupe scolaire.
- **Dégénération du cadre de vie, nuisance paysagère, perte d'espace verts** Plus de la moitié des observations craignent les conséquences de cet apport de population sur leur cadre de vie et le caractère rural du village
- **Non prise en compte des objectifs de la loi résilience en matière d'économie d'artificialisation des sols** : 60% des observations.
- **Argumentaire contestant la procédure de modification retenue par la commune** : 2 arguments sont avancés :
 - L'ampleur des modifications auraient justifié une procédure de révision
 - La rédaction en vigueur de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme qui ramène à 6 ans le délai maximum avant ouverture d'une zone AU0.

Les réponses apportées par la commune figurent dans le rapport de synthèse, elles précisent notamment pour le 2^{ème} argument que les PLU antérieurs à 2018 restent soumis à la rédaction précédente de l'article en cause, soit 9 ans.

Commune de Gragnague (31380), enquête publique : E22000069/31

« Modification n°5 du plan local d'urbanisme de la commune de Gragnague » ; Arrêté municipal n°38/2022 du 30/05/2022.

Commissaire enquêteur : Claude AVARO désigné par décision Président du tribunal administratif en date du 24/05/2022

- **Observation concernant le STECAL :** Une seule observation concerne sujet, mais elle est importante car elle émane du riverain le plus proche de l'établissement bénéficiaire du STECAL qui évoque les nuisances sonores liées au fonctionnement de cet établissement (2 habitations dans le proche voisinage).
- **Observations concernant l'information sur la procédure et le projet :**
- **3 Observations portent sur des requêtes concernant des parcelles hors champ de la présente enquête publique.**

Conclusion : Outre l'hostilité au projet de la municipalité de l'ensemble des observations déposées, je constate à l'examen de ces observations qu'elles expriment :

- une préoccupation vis-à-vis des conséquences d'un nouvel apport conséquent de population dans le village (voierie, saturation des équipements culturels, sportifs ou de loisirs de la commune
- un besoin d'informations et de participation à la définition de la stratégie de la commune et en matière d'utilisation des espaces urbains, agricoles et naturels ;
- Le souci de nombreux intervenants de voir préserver le caractère rural d'un cadre de vie choisi pour ses qualités environnementales et paysagères (hauteur et massivité du bâtiment de la résidence séniors, coupure du sentier de randonnées, perte d'espaces verts...)

Je note également :

- Le fait qu'une très forte majorité des avis exprimés émanent de membres ou de sympathisants d'une association créée à l'occasion de la modification n°4, contre laquelle, cette association a introduit des recours ; sans remettre en cause la pertinence des arguments présentés, il paraît légitime de penser, que l'unanimité constatée ne traduit pas l'opinion générale de la population.
- que si la communication de la commune aurait pu être améliorée pendant la préparation du projet, j'ai relevé au cours de l'enquête publique que l'information du public avait été complète et transparente.

6. Mes Avis motivés :

6.1. Objectifs de la modification n°5 du PLU de Gragnague :

La présente modification vise à confirmer les opérations de la modification n°4 approuvées par le conseil municipal le 9 juillet 2021 ; elle n'en diffère que par le changement de situation du nouveau groupe scolaire, indûment approuvé par la délibération précitée. Cette modification n°5 comporte les opérations suivantes :

- (1) Modification du règlement de la zone AUs en vue de pouvoir accueillir des activités artisanales au sein du pôle commercial et médical (1370m²).
- (2) Modification du règlement de la zone AUs en vue de modifier la hauteur autorisée pour les bâtiments et le niveau R+2 nécessaires pour le projet de résidence séniors (5060m²).
- (3) Reclassement d'une partie de la zone UI en zone Ub pour y édifier le nouveau groupe scolaire (11625m² englobant le centre de loisirs associé à l'école).
- (4) Ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone AUO « Le Lauzis » et création d'une zone AUa de 3,5 ha, aménagée pour accueillir, environ, 57 habitations.
- (5) Ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone AUO « Le Claouset » et création d'une

zone AUa de 4,4 ha, aménagée pour accueillir 66 habitations.

(6) Extension en zone Uc des parcelles 29 et 80 (2440m²).

(7) Création d'un STECAL de 8285m² concernant la parcelle n°9 Section ZC située en zone A



6.2. Mes avis sur les composantes du projet de modification du PLU :

(1) Autorisation des activités artisanales au sein du pôle commercial de la Zone AUs : L'aménagement de cette zone prévoit, outre la résidence senior, un pôle médical (550m²) destiné à accueillir des professionnels de santé (médecins, ostéopathe, dentistes, infirmiers ...) et un pôle commercial (820m²) prévu pour accueillir divers commerces de proximité (pharmacie, commerces alimentaires). La modification de l'article AUs1 du règlement de la zone vise à autoriser les activités artisanales (boulangerie par exemple) dans cette zone.

Avis du commissaire enquêteur : *Cette modification qui permet d'augmenter la diversité des commerces susceptibles de s'installer dans ce pôle commercial me paraît fondée.*

Type d'occupation et d'utilisation des sols soumises à des conditions particulières (article AUs2) : En réponse à la remarque du SCOT et à mon PV de synthèse concernant le choix pour les surfaces commerciales, de la surface de vente plutôt que la surface de plancher communément utilisée, la commune de Gragnague a confirmé son choix et à ma demande, s'est engagée à lever l'ambiguïté de la rédaction actuelle dans l'article AUs2 (*Les surfaces commerciales et artisanales, hors activités de service, de l'ensemble de la zone atteindront au maximum 1000 m² de surface de vente*) par la rédaction suivante : « **La somme des surfaces commerciales et artisanales, hors activités de service, atteindra une surface de vente totale de 1000 m² maximum sur l'ensemble de la zone AU** »

Avis du commissaire enquêteur : *La rédaction me convient, dans la mesure où elle ne permet plus d'interpréter cette surface maximale comme applicable pour un ou chaque magasin de la zone. L'article 2 du règlement de la zone AUS devra être ainsi modifié.*

(2) Modification de la hauteur maximale autorisée pour les constructions dans la zone AUs (article AUs10 du règlement) : La municipalité souhaite édifier une résidence seniors sociale de 75 logements, elle prévoit, pour le financement de ces logements, une répartition par tiers entre PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), PLUS (Prêt locatif à Usage Social) et PLS (Prêt Locatif Social), afin d'assurer une mixité sociale, notamment au niveau des ressources. Elle précise également dans son mémoire en réponse que ce programme doit s'inscrire dans le cadre de l'article 20 de la loi ASV (Adaptation de la Société au Vieillissement) qui permet entre autres un fléchage des attributions plus particulièrement en direction des personnes de 55 ans et plus. La municipalité souligne en outre, Que son projet participe au bon fonctionnement du territoire en permettant l'adaptation de celui-ci à la transition démographique pour un public marqué par la baisse de ses revenus ; elle indique enfin que la résidence senior, « résidence service » sera intégrée au programme des actions que développe la commune au travers du CCAS ainsi que la communauté des communes dans le cadre du transport à la demande (TAD). Il s'agit d'aide au déplacement, à la réalisation de démarches administratives, de soutien moral, financier et à la réalisation des tâches du quotidien comme le ménage.

Le choix d'un bâtiment compact de deux étages, couvrant une surface plancher de 5060 m², contesté par nombre d'observations est justifié par la municipalité par le fait qu'il intègre les besoins en stationnement des voitures dans le socle en rez-de-chaussée pour ne pas augmenter l'imperméabilisation des sols au regard du programme. Un sous-sol est impossible compte tenu de la remontée des eaux de la nappe en période printanière et d'écoulement souterrain ponctuel.

Avis du commissaire enquêteur : *La dimension sociale du projet est à mettre au crédit de la mairie qui entend ainsi pouvoir accompagner le vieillissement de sa population la plus fragile ; Il offre à des personnes âgées aux revenus modestes des logements adaptés, accessibles au bénéfice de prêts locatifs aidés. La répartition par tiers entre les différents prêts locatifs accessibles, garantit une mixité sociale au sein de la résidence. Le choix d'un bâtiment monobloc de deux étages s'explique également par la recherche d'économie dans sa construction et surtout en fonctionnement.*

La situation centrale de cette résidence, par rapport aux deux nouveaux lotissements (Le Lauzis et le Claouset) prévus dans la modification n°5 du PLU, illustre la volonté de mixité sociale de la municipalité. L'environnement immédiat de cette résidence proposant, commerces de proximité, maison médicale, activités culturelles et/ou associatives (centre de loisirs) et activités de plein air (Plaine des sports et terrain de grands jeux et les nombreux services envisagés par la commune me paraissent tout à fait adaptés à la population visée.

Le permis de construire déposé, pour cette résidence, supprime un appartement et prévoit l'implantation dans la résidence d'une mini-crèche, y apportant ainsi un caractère intergénérationnel.

Enfin, l'effet visuel de ce monobloc, devrait être atténué par sa situation en partie encaissée, dans une zone de commerces et services suffisamment distante des habitations voisines et par le développement de la végétalisation que la mairie prévoit pour l'ensemble des aménagements objets de la modification n°5 du PLU.

(3) Reclassement d'une partie de la zone UI en zone Ub pour y édifier le nouveau groupe scolaire : La nouvelle école élémentaire occupera une surface de 6000m² ; la surface totale à reclasser (11625m²) englobe également le centre de loisirs associé à l'école. Ce reclassement s'accompagne du retour des parcelles initialement prévues pour cette implantation en zone AUO et de la suppression des emplacements réservés 2 et 7. L'école actuelle, restaurée et adaptée accueillera les classes maternelles et la cantine scolaire.

Avis du commissaire enquêteur : Le choix de la parcelle paraît judicieux, insérant le nouvel établissement scolaire dans un « campus » intégrant l'école maternelle, le centre de loisir et les espaces d'activités sportives et de plein air. Par ailleurs s'agissant d'une parcelle communale, cette solution s'avère économiquement intéressante pour la commune. Le « prélèvement » effectué sur la zone UI réservée aux activités sportives, culturelles ou de loisirs me paraît acceptable

En l'état, l'examen des documents de voirie concernant la zone des écoles qui m'ont été transmis, confirmés dans le mémoire en réponse de la municipalité me semblent de nature à assurer la fluidité et la sécurité des conditions de circulation dans cette zone.

S'agissant des places de stationnements et de dépôse à proximité du groupe scolaire, plus de cinquante places de stationnement figurent sur les plans (un parking devant le centre de loisir et un autre le long de l'école actuelle) ce point est également confirmé dans le mémoire en réponse de la municipalité.

(4) Ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone AUO « Le Lauzis » et création d'une zone AUa aménagée pour accueillir, environ, 57 habitations sur 3,5 ha.

(5) Ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone AUO « Le Claouset » et création d'une zone AUa de 4,4 ha, aménagée pour accueillir 66 habitations.

La commune de Gragnague justifie l'ouverture de ces deux secteurs par une faible capacité d'urbanisation, de densification et de mutation des espaces bâties coïncidant avec un afflux potentiel de population en lien avec l'implantation du Lycée (inauguré en 2022).

Deux zones AUa sont créées, de part et d'autre de la zone des écoles et de la zone AUs (pôle médical et pôle commercial et résidence seniors). J'ai particulièrement relevé les points suivants :

- Aux inquiétudes, manifestées dans les observations déposées au cours de l'enquête, relatives à la dégradation du cadre de vie, et à la saturation des équipements sportifs, culturels ou de loisirs dans la commune, du fait de cet **apport « massif » de population**, la municipalité a répondu que les aménagements prévus dans le projet favorisent l'usage des mobilités douces et permettront notamment de désenclaver les habitants de la ZAC Trèzemines ; elle précise **que l'intersection du « Camino de la Briqueterie » (ancien GR) avec la future voirie dénommée Impasse de la Tour sera sécurisée et permettra toujours le passage des piétons et des vélos.** La mise à disposition de nouveaux équipements à destination des associations sportives et la réalisation dans le gymnase d'une « salle des associations » réservée aux associations de la commune complèteront les aspects loisirs et culture.

- **Dans le règlement de des zones AUs, et AUa, les dispositions relatives à la voirie introduites par la présente modification dans les articles 3 des zones U,** concernant les voies nouvelles (largeurs minimales des chaussées (sens unique : 3,5m, double-sens, 5m pour les zones d'habitat et 6m pour les zones d'activités économiques et les équipements collectifs) ... ne sont pas reprises dans l'article AUa3 et Aus3 du règlement. Dans son mémoire en réponse au PV de synthèse, la municipalité s'est engagée à rectifier ces omissions et à intégrer les prescriptions de la communauté de commune dans les articles 3 des zones AUs et AUa. J'ai noté que les modificatifs aux permis d'aménager déposés le 7/07/2022 par la société Angelotti et le 2/08 par France-lot aménagement, tiennent compte de ces prescriptions.

- **La densité de logements des zones AUa et AUS :** Ce point fait l'objet d'une réserve du syndicat mixte du SCOT Nord Toulousain et également de la Chambre d'Agriculture de Haute-Garonne. Ces organismes considèrent que les densités prévues dans le projet (16 log/ha pour le Lauzis et 15Log/ha pour Le Claouset) bien que situées dans la fourchette définie par le SCOT (10 à 20 log/ha), devraient être augmentées ; ils soulignent le fait que la commune a privilégié, dans ces deux lotissements uniquement l'habitat individuel. Dans son mémoire en réponse, la municipalité de Gragnague confirme qu'elle

considère l'ensemble des opérations objets de la modification n°5, comme une unique zone d'habitat ; de ce fait, avec 57 logements sur 3,5 ha au Lauzis, 66 logements sur 4,4 ha au Claouset, et 75 logements sur 1,1 ha dans la zone AUs (résidence seniors), la densité de l'ensemble du projet d'urbanisation de la modification atteint 22 log /ha densité qui se situe dans la fourchette haute définie par le SCOT. Dans son projet, la commune s'est attachée à maintenir une homogénéité de l'espace bâti en densifiant autour des axes centraux de la commune et en maintenant un urbanisme de faible densité sur les franges du centre-bourg, elle maintient ainsi une harmonie avec les lotissements précédents. La construction de la résidence seniors permet par ailleurs à la commune d'afficher un taux de mixité sociale voisin de 10% de sa population, la part des logements sociaux dans la programmation objet de la modification du PLU s'élevant à 38%.

- **Echéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones AUa et AUs :**

Initialement l'échéancier prévoyait l'urbanisation immédiate de la zone Aus et de la zone AUa du Lauzis et l'ouverture à l'urbanisation de la zone Aua du Claouset après la réalisation de 80% du programme de logements du Lauzis. Ce pourcentage a été ramené à 20% par la modification n°4 du PLU.

Dans le PV de synthèse, j'ai suggéré de remonter ce taux, compte-tenu de la conjoncture immobilière actuelle.

Dans sa réponse, la commune précise, qu'elle confirme son choix, qu'elle justifie par le fait qu'elle souhaite développer une nouvelle offre commerciale et de services de proximité par l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUs ; dans ce cadre, l'ouverture des autres zones permettront de pérenniser les activités et les services présents sur la commune ou souhaitant s'y installer.

Par ailleurs, La définition d'un projet urbain partenarial permet à la commune d'obtenir des fonds plus importants et plus rapidement qu'avec la taxe d'aménagement dans le but de financer des équipements publics exceptionnels ; la zone du AUa du Claouset représente près de 50% de la somme reversée à la commune au titre du projet urbain partenarial ; cet apport faciliterait le projet d'extension de l'école.

En outre, selon la commune, étaler dans le temps les travaux pourrait donner le sentiment d'une commune en chantier permanent.

Avis du commissaire enquêteur :

- ***Sur les conséquences de cet afflux de population, sur le cadre de vie offert par la commune : il me semble que les aménagements prévus par la commune prennent en compte à la fois la pression démographique liée à sa situation dans la zone urbaine de la métropole toulousaine et préserve le caractère rural du village en privilégiant dans le projet les liaisons douces, en conservant la végétalisation existante et en développant les zones vertes ou arborées dans les lotissements programmés. La capacité du maillage viaire pour absorber cet afflux de nouveaux habitants restée à améliorer.***

- ***L'intégration des prescriptions de la communauté de commune concernant les voies nouvelles des zones U dans les règlements des zones AUs et AUa (articles 3) est impérative. La commune s'est engagée à effectuer ces modifications avant la délibération visant l'approbation de la modification n°5 du PLU.***

- ***Densité de logements des zones AUs et AUa : L'argument de la commune consistant à calculer la densité de logements sur l'ensemble des 3 zones, me paraît, compte-tenu de la topographie tout à fait pertinente. Les deux lotissements et la zone Aus, pouvant être considérés comme un unique quartier. Par ailleurs, la politique de la commune visant à conserver une certaine homogénéité entre les différents lotissements du village me semble recevable. Toutefois au regard de la légalité, je ne suis pas en mesure d'apporter un avis compétent.***

- Echéancier de réalisation : Compte-tenu de la conjoncture actuelle de l'immobilier, j'ai suggéré dans mon mémoire de synthèse d'augmenter le taux de réalisation au Lauzis permettant d'ouvrir le secteur du Claouset ; En réponse, la commune justifie son choix, par :

La recherche du développement le plus rapidement possible de la clientèle potentielle des commerces de la zones AUS ;

Le fait que La zone AUa du Claouset représente près de 50% de la somme revenant à la commune au titre du projet urbain partenarial qui permet à la commune d'obtenir des fonds plus importants et plus rapidement qu'avec la taxe d'aménagement dans le but de financer des équipements publics exceptionnels. Dans ce contexte, l'ouverture rapide du lotissement du Claouset faciliterait et accélérerait le projet d'extension de l'école.

L'étalement dans le temps les travaux qui pourrait donner le sentiment d'une commune en chantier permanent ;

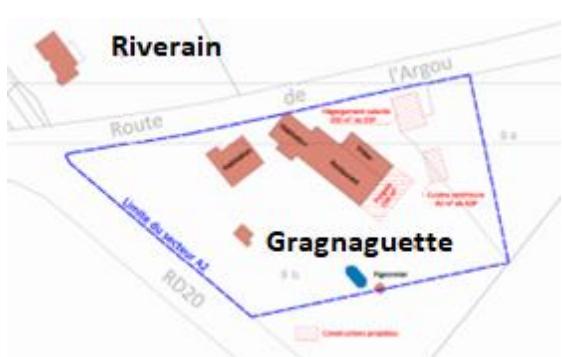
Ces arguments me paraissent pertinents, l'intérêt de commerces viables et du financement rapide d'équipement publics est indiscutable et nombre de municipalité ont eu à pâtir de travaux jugés interminables et perturbants pour les habitants.

(6) Extension en zone Uc des parcelles 29 (328m²) et 80 (2440m²) : En début d'enquête, l'aménagement de la parcelle 80 ne prévoyait que deux habitations. L'avis de la DDT met en garde la commune sur la fragilité juridique de ce projet au regard des droits à construction, par ailleurs la situation de cette parcelle à l'intersection de deux voies fréquentées est peu compatible avec des accès multiples. Dans son mémoire en réponse, la commune fait savoir que la parcelle 80 a été divisée en 4 lots à bâtir et le service instructeur a demandé au pétitionnaire de réaliser 4 accès accolés donnant sur le chemin de Restes. Les OAP seront modifiés afin d'autoriser 4 logements sur cette parcelle. La parcelle 29 est un délaissé de voirie qui ne présente aucun intérêt urbanistique.

Avis du commissaire enquêteur : La réponse de la commune me semble satisfaisante, le nouvel allotissement ne pose pas de problème de droits à construction et la fusion des 4 accès sur une seule des deux voies me paraît une solution adaptée.

(7) Création d'un STECAL de 8285m² concernant la parcelle n°9 Section ZC située en zone A

L'entreprise bénéficiant du STECAL est un restaurant de type « Guinguette », La commune de Gragnague a donné suite à l'avis de la commissaire enquêtrice en charge de l'enquête publique relative à la modification n°4 en 2021, en imposant dans le permis de construire déposé par l'entreprise, la mise en place de l'obligation de mise en place de solutions d'isolations acoustiques et d'équipements respectant la réglementation en matière de nuisances sonores et de diffusion de sons amplifiés. Elle a également favorisé des rencontres entre les deux voisins en vue d'aboutir à un accord.



Aujourd'hui le riverain souhaite encore :

- le déplacement de l'entrée du Parking de l'établissement, de la route de l'Argou sur la RD 20 ;
- Le renforcement des mesures anti-bruit et que des engagements forts et durables soient pris par tous les acteurs du projet.

Dans son mémoire en réponse, La municipalité fait savoir qu'elle appuiera toute démarche visant le déplacement de l'accès au parking, qui reste cependant de la compétence du Conseil départemental ; qu'elle demeure déterminée à jouer son rôle dans le cadre d'accord déjà trouvé et de continuer à travailler pour l'améliorer et qu'elle favorisera la communication entre riverains et propriétaire de l'établissement, comme cela a déjà été amorcé, pour faciliter le règlement des éventuels litiges. Enfin, l'affectation d'un policier municipal permettra, selon la municipalité, de faciliter l'application des prescriptions mentionnées dans le permis de construire de la « Gragnaguette ».

Avis du commissaire enquêteur : *La bonne volonté des partis et la vigilance de la commune me paraissent acquises ; il m'apparaît souhaitable que l'efficacité des mesures de réduction des nuisances soient contrôlée par la commune à l'issue de la mise en service des installations objet du permis de construire et périodiquement, pendant le fonctionnement de la guinguette ; à cet égard l'affectation d'un policier municipal envisagée par la commune me semble déterminante.*

(8) Adaptation du maillage viaire de la commune aux apports de trafic routier liés aux projets d'urbanisation de la modification n°5 du PLU de Gragnague : ce thème a fait l'objet de plusieurs remarques des PPA dans le cadre de la modification n°4 du PLU ; dans le cadre de la présente enquête, le conseil départemental et la communauté de commune ont exprimé des remarques ou formulé des prescriptions (voieries nouvelles des zones U et Au). L'intégration des nouvelles voies créées dans le cadre du projet de modification n°5 demeure une la préoccupation essentielle des observations exprimées dans le cadre de la présente enquête. Mes questions personnelles exprimées dans le PV de synthèse visaient en particulier l'aménagement et la sécurisation des accès et jonctions des deux zones AUa et AUs avec la voirie actuelle ; j'ai pu observer que le raccordement des voies ouvertes des lotissements précédents reste à améliorer. Les mesures prévues par la municipalité pour adapter et sécuriser les carrefours et accès des zones Aus et AUa objets du projet de modification du PLU paraissent adaptées et cohérentes (mise en place de carrefours à feux, limitation d'accès poids-lourds pour la Zac de Trezamines, création de places de stationnement en nombre et en situations adaptés).

Avis du commissaire enquêteur : Les aménagements prévus par la commune pour assurer de façon sécurisée le raccordement des différents secteurs d'urbanisation concernés par la modification n°5 à la voirie existante me paraissent nécessaires. Pour autant elles devront être complétées par un projet plus vaste et plus exhaustif concernant la totalité du maillage viaire du village ; A ce titre, la volonté affichée par la municipalité d'intégrer dès ce besoin dans une réflexion (groupe de travail incluant des habitants de Gragnague) en vue de la rénovation du centre du village avec notamment un objectif d'amélioration des flux de circulation et des places de parking me paraît pertinente. De même, un réaménagement du réseau viaire dans le cadre plus vaste d'une révision du PLU me semble opportun.

J'observe cependant que les études des aménagements des accès des nouveaux lotissements en zones AUa, de la zone AUs et de l'environnement du secteur des écoles, sont à peine achevées, alors que les permis d'aménager ou de construire des zones en causes ont été délivrés. Il me semble que ces aménagements qui mettent en jeu la fluidité du trafic urbain et la sécurité des personnes doivent être considérés comme prioritaires dans la réalisation des opérations d'urbanisation projetées.

(9) Non prise en compte des objectifs de la loi résilience en matière d'économie d'artificialisation des sols : Le SCoT recommande à la commune 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. De nombreuses observations du public ont fait valoir cette objection.

La municipalité de Gragnague, fait valoir que l'urbanisation de ces secteurs est prévue depuis plusieurs années et la commune a travaillé en concertation avec les aménageurs ; que pour pouvoir prendre en

compte pleinement les objectifs de la loi résilience et climat, la commune doit attendre que le SCOT soit révisé afin d'éviter tout problème de conformité des documents d'urbanisme.

La commune considère, qu'en l'espèce, le foncier potentiellement divisible ne permet pas de répondre aux besoins des futurs habitants de Gragnague et qu'il est nécessaire de mobiliser la réserve foncière placée en zone AU0 du Plan local d'urbanisme lors de sa mise en place en 2014, mais que, l'ouverture à l'urbanisation de la dernière zone AU0 nécessitera effectivement la prise en compte des objectifs de la loi Climat et Résilience.

Avis du commissaire enquêteur : Les arguments de la commune me semblent recevables, s'agissant d'un projet qui trouve son origine dans la modification n°3 du PLU (zone AUs) approuvée en février 2020. Par ailleurs, les évolutions attendues du SRADET et du SCOT en rapport avec la loi en cause sont des facteurs déterminants pour la stratégie à venir de la politique d'urbanisation dans la commune.

Conclusion : Au terme de cet inventaire, je considère que Le projet dz modification n°5 du PLU de Gragnague est un projet d'urbanisation cohérent et adaptée à l'évolution démographique de cette commune de la zone urbaine de la métropole Toulousaine.

Ce projet présente à mon sens :

- Des améliorations à apporter :
 - Omissions et modifications mineures des règlements des zones AUs et AUa ;
 - Nécessité d'accorder un caractère prioritaire à l'exécution des aménagements de voiries des accès et abords des opérations d'urbanisation projetées en vue de garantir la fluidité du trafic et la sécurité des personnes ;
 - La nécessité pour la municipalité de contrôler l'efficacité des mesures de réduction des nuisances sonores mises en œuvre en application du permis de construire accordé à l'entreprise bénéficiaire du STECAL, au terme des travaux et pendant le fonctionnement de cette entreprise.
- Des points forts :
 - Le caractère social de la résidence Séniors et sa situation centrale par rapport à l'ensemble du projet, dans un environnement particulièrement adapté aux bénéficiaires visés.
 - La mixité apportée au village par ce projet.
 - Le souci de privilégier dans les deux nouveaux lotissements les liaisons douces et de conserver ou de développer les zones végétalisées ou arborée et d'y maintenir une homogénéité de l'habitat en périphérie du Centre-Bourg ;
 - un positionnement judicieux du nouveau centre scolaire en continuité de la future école maternelle, et du centre de loisirs, à proximité d'une zone réservée aux activités sportives et de loisirs et en position centrale vis-à-vis des deux nouveaux lotissements.

7. Conclusions du Commissaire enquêteur

Au terme de cette enquête, sur la base des éléments qui précèdent et après étude attentive du dossier et examen détaillé des avis des personnes publiques associées et des observations exprimées par le public, éclairée par :

Commune de Gragnague (31380), enquête publique : E22000069/31

« Modification n°5 du plan local d'urbanisme de la commune de Gragnague » ; Arrêté municipal n°38/2022 du 30/05/2022.

Commissaire enquêteur : Claude AVARO désigné par décision Président du tribunal administratif en date du 24/05/2022

- Les échanges que j'ai pu avoir pendant la durée de l'enquête avec le maire et les conseillers municipaux de Gragnague ;
- Les renseignements obtenus du service urbanisme de la commune ;
- La visite des sites appelés à accueillir les opérations d'urbanisation prévues dans la modification n°5 du PLU de Gragnague ;

Il m'apparaît que :

- La légalité ainsi que le déroulement règlementaire de l'enquête publique selon les termes de l'arrêté municipal 2022/38 du 30 mai 2022 sont avérés ;
- L'enquête s'est déroulée selon la procédure établie et que le public a été correctement informé ;
- Le dossier présenté à l'enquête publique, est conforme aux dispositions réglementaires et contient toutes les informations nécessaires au public ;
- Le mémoire en réponse de la mairie de Gragnague a répondu de façon cohérente et argumentée aux questions posées par le commissaire enquêteur et aux observations du public
- La participation du public a été significative, même si une part conséquente des observations émane de membres ou de sympathisants d'une association locale hostile au projet.

En conséquence,

Sous réserve que les engagements pris par la commune pour lever les réserves exprimées par la commissaire enquêtrice en charge de la modification n°4 ne soient pas remis en cause lors de l'approbation de la présente modification ;

- **Sur la Modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gragnague,**

- Sous réserve :

- De la prise en compte des avis des personnes publiques associées ;
- Des rectifications matérielles sur le règlement (pièces écrites et parties graphiques) du plan local d'urbanisme de la commune et des rectifications sur les OAP correspondant.
- De la modification de la rédaction de l'article 2 du règlement de la zone AUs, comme indiqué par la commune, dans son mémoire en réponse, afin de lever toute ambiguïté sur la surface de vente maximum autorisée pour les surfaces commerciales ;
- De l'intégration dans les articles 3 des règlements des zones AUs et AUa, des prescriptions de la communauté de communes des coteaux du Girou, relatives aux voiries nouvelles ;
- Du caractère prioritaire accordé par la commune à l'exécution des aménagements de voirie nécessaires pour assurer la fluidité du trafic et la sécurité des personnes à la jonction des voies nouvelles avec la voirie existante et aux abords de secteurs sensibles (secteur des écoles) ;

- J'émet un avis favorable :

- À l'ouverture immédiate à l'urbanisation de la zone AUa du Lauzis (environ 57 logements) ;
- À l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUa du Claouset (environ 66 logements) quand 20% des permis de construire potentiels du Lauzis auront été attribués ;

-
- À la mise en exploitation immédiate de la zone AUs du Claouset partagée entre une résidence sociale seniors (R+2, environ 75 logements), un pôle médical et un pôle commercial
 - À la densité de logements des OAP relatifs aux secteurs précités, sous réserve du contrôle de légalité au regard du SCOT Nord-Toulousain
 - Au reclassement d'une partie de la zone UI en zone Ub (11625m² sur la parcelle D711 incluant le Centre de loisirs) afin d'y implanter un nouveau groupe scolaire.
 - Au classement en zone Uc des parcelles 29 et 80 section D (parcelle 80 prévue pour 4 habitations)
 - À la création d'un STECAL au lieu-dit Bordeneuve, sous réserve du contrôle par la mairie de l'efficacité des mesures de réduction des nuisances sonores prescrites dans le permis de construire, à la mise en service des installations concernées par le PC et périodiquement, pendant le fonctionnement de l'entreprise bénéficiaire du STECAL.

--===\$==--

Mazamet le 9 août 2022
Le Commissaire enquêteur



Claude AVARO