



P L U

PLAN LOCAL D'URBANISME

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

GRAGNAGUE

A – INFORMATIONS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES

A.1 – DELIBERATIONS - ARRETES

MODIFICATION N°5		
Enquête Publique		Approuvée
17 juin 2022	18 juillet 2022	30 août 2022

	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 échancier 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 échancier 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 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 échancier 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 échancier 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 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).

Envoyé en préfecture le 11/02/2022

Reçu en préfecture le 11/02/2022

Affiché le 14/02/2022

SLO

ID : 031-213102288-20220128-2022_AM_03-AR



- HELIOS : comptabilité publique
- ACTES : contrôle de légalité

BORDEREAU D'ACQUITTEMENT DE TRANSACTION

Collectivité : **VILLE GRAGNAGUE (31)**

Utilisateur : **CALAS Daniel**

Paramètre de la transaction :

Type de transaction :	Transmission d'actes
Nature de l'acte :	Actes réglementaires
Numéro de l'acte :	2022_AM_03
Date de la décision :	2022-01-28 00:00:00+01
Objet :	Arrêté de prescrivant la procédure de modification n°5 du P.L.U de la commune de GRAGNAGUE
Documents papiers complémentaires :	NON
Classification matières/sous-matières :	2.2 - Actes relatifs au droit d occupation ou d utilisation des sols
Identifiant unique :	031-213102288-20220128-2022_AM_03-AR
URL d'archivage :	Non définie
Notification :	Non notifiée

Fichier contenus dans l'archive :

Fichier	Type de fichier	Taille du fichier
Nom métier :		
031-213102288-20220128-2022_AM_03-AR-1-1_0.xml	text/xml	912
Nom original :		
Arrêté prescrivant la procédure de modification n°5 du P.L.U de Gragnague.pdf	application/pdf	2583555
Nom métier :		
99_AR-031-213102288-20220128-2022_AM_03-AR-1-1_1.pdf	application/pdf	2583555

Cycle de vie de la transaction :

Etat	Date	Message
En attente d'être signée	11 février 2022 à 13h56min00s	En attente d'être signé
Posté	11 février 2022 à 13h56min31s	L'acte a été signé électroniquement
En attente de transmission	11 février 2022 à 13h56min31s	Accepté par le TdT : validation OK
Transmis	11 février 2022 à 13h56min35s	Transmis au MI
Acquittement reçu	11 février 2022 à 13h56min48s	Reçu par le MI le 2022-02-11

Commune de GRAGNAGUE
Département de Haute-Garonne

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 31 janvier 2022

Objet de délibération N°13 /2022 : Modification n°05 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) : Justification de l'ouverture à l'urbanisation de zones AU0 (L.153-38 du CU).

Nombre de membres afférents au Conseil Municipal : 19
En exercice : 19
Présents : 12
Qui ont pris part à la délibération : 14
Date de la convocation : 26/01/2022
Date d'affichage : 26/01/2022

L'an deux mille vingt-deux le 31 janvier, 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 Daniel CALAS, Maire.

Présents : Daniel CALAS - Didier AVERSENG - Stéphanie CALAS - Serge SOUBRIER - Claude PLAUT - Marie Laure DEJEAN - Amador ESPARZA - Denis BASSI - Martine DUTHEY - Pascal RAULLET - Sophie BOUSCASSE - Maxime SINQUIN.

Procurations : Hélène BRUNEAU pouvoir donné à Denis BASSI - Marie TEULOU pouvoir donné à Didier AVERSENG.

Absents : David MARCOS - Catherine ILLAC - Chloé GREGOIRE - Caroline SALETTES - Camille VIALE

Formant les membres en exercice.

Secrétaire de séance : Serge SOUBRIER.

Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal que par délibération en date du 13 février 2014, a été approuvé le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville.

Monsieur le Maire rappelle également que :

Par délibérations en date du 06 mars 2015 ont été approuvées les modifications n° 01 et n° 02 du PLU,

Par délibération en date du 23 février 2016 a été approuvée la modification simplifiée n° 01 du PLU,

Par délibération en date du 26 juin 2019 a été approuvée la mise en compatibilité n° 01 du PLU,

Par délibération en date du 24 février 2020 a été approuvée la modification n° 03 du PLU,

Par délibération en date du 09 juillet 2021 a été approuvée la modification n° 04 du PLU.

« 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 le 09 juillet 2021.

Le Conseil municipal est informé que par arrêté n° 03/2022 en date du 28 janvier 2022, il a été prescrit la procédure de modification n° 05 du Plan Local d'Urbanisme (PLU),

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-36, L.153-37 et L.153-38 ;

Considérant que l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme prévoit que l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser (AU) doit être justifiée au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ;

- 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 U1 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 existantes), d'un règlement écrit spécifique et d'un échéancier prévisionnel.
- Le reclassement d'une partie de la zone U1 en zone Ub afin d'y accueillir le nouveau groupe scolaire.
- La modification des articles AUs 1, AUs 2, AUs 10 et U3.
- 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.

Les évolutions envisagées entrent dans le champ d'application de l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme qui prévoit que « sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ». Par ailleurs, ces évolutions ne font pas partie de celles qui peuvent faire l'objet d'une modification simplifiée dès lors qu'il est prévu l'ouverture de zones à l'urbanisation.

Justifications de l'ouverture à l'urbanisation :

Monsieur le Maire informe les membres du Conseil municipal que conformément à 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 de l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

1. Au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et dans les zones ouvertes à l'urbanisation.

La Commune de Gragnague dispose à ce jour de zones dédiées à l'habitat sur son territoire, dont les capacités d'accueil au regard du fort taux de croissance démographique de la Ville (+16.36 % en 10 ans), présentent une offre sous forme de terrains à bâtir (urbanisation et densification) très faible. En effet l'analyse de la capacité d'urbanisation, de densification et de mutation des espaces bâtis, réalisée conformément à l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme et annexée à la présente, a identifié un gisement foncier total de 4 hectares, soit un potentiel de 32 logements seulement. Toutes les zones UA, UB, UC, UD ainsi que les zones 1AU1, 1AU2, 1AU3 et 1AU4 correspondant à la ZAC Trèzemines-Tuileries, définies lors de la révision du PLU comme étant urbanisables à court terme, le seront courant 2022. De nouvelles zones peuvent ainsi être ouvertes à l'urbanisation. De plus, l'implantation prochaine d'un lycée sur la commune va entraîner un afflux important de population.

Lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (approuvé le 13 février 2014) il avait été défini des zones d'urbanisation future (AU0) vouées à la réalisation de lotissements pavillonnaires, en attente de l'épuisement de l'offre des zones déjà ouvertes à l'urbanisation (notamment la ZAC Trèzemines-Tuilerie, les Mouraches, la zone UC de la RD 45).

L'ouverture à l'urbanisation de ces deux zones que sont le Lauzis et le Claouset, permettra de répondre à une demande forte de logements individuels en propriété ou en location. Il permettra également de créer une offre en commerces de proximité, en services médicaux-sociaux et en établissement de service pour personnes âgées.

2. Au regard de la faisabilité opérationnelle de projets dans ces zones.

Les zones concernées par l'ouverture à l'urbanisation se trouvent à proximité immédiate de la partie agglomérée de la Commune, et à quelques mètres d'équipements structurants tels que le groupe scolaire, le terrain de grands jeux et le centre de loisirs. Aussi ces deux zones bénéficient d'ores et déjà des réseaux secs et humides, ainsi que des voies de circulation nécessaires à leur développement à proximité de leurs emprises. La capacité de la station d'épuration quant à elle est de 1 900 équivalent / habitant ; actuellement sa charge est de 600 équivalent / habitant.

Les capacités d'urbanisation des zones déjà urbanisées ne sont pas suffisantes pour accueillir des opérations d'aménagements d'ensemble.

L'ouverture à l'urbanisation de ces deux secteurs répond de plus à l'orientation n° 03 du Programme d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui vise à accueillir une nouvelle population dans le respect du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

De plus, le projet d'ensemble dit du Claouset permettra la poursuite et le développement du maillage cyclo-pédestre à l'échelle du territoire communal.

En ce sens, l'ouverture de ces zones répond à des enjeux de développement du territoire, et dans ces conditions l'ouverture à l'urbanisation des zones AU0 est pleinement justifiée.

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones qui nécessite une procédure de modification

du PLU permettra de réaliser deux Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), afin d'encadrer le développement et imposer une qualité urbaine, architecturale et paysagère. Les règlements écrit et graphique du PLU seront également modifiés.

Le Conseil municipal, invité à délibérer, à l'unanimité des membres présents et représentés, par 14 voix Pour, décide de :

- CONFIRMER le lancement de la procédure de modification n°05 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui a pour objet les modifications énoncées dans le corps de la présente délibération ;
- APPROUVER l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone AU0 sise lieu-dit Le Lauzis, d'une superficie d'environ 3.8 ha et cadastrée D70, D72, D73, D74, D601, D602, D 1318, D1319, D29 et D80, au regard des motivations exposées ci-avant quant aux capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et dans les zones ouvertes à l'urbanisation ainsi qu'à la faisabilité opérationnelle d'un projet dans cette zone ;
- APPROUVER l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 sise lieu-dit Le Claouset, d'une surface d'environ 4.4 ha et cadastrée ZI 62, au regard des motivations exposées ci-avant quant aux capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et dans les zones ouvertes à l'urbanisation ainsi qu'à la faisabilité opérationnelle d'un projet dans cette zone ;
- AUTORISER Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout acte ou document qui serait la suite des présentes.

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

GRAGNAGUE, le 31 janvier 2022

Le Maire,
Daniel CALAS

Document signé électroniquement



P L U

PLAN LOCAL D'URBANISME

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

GRAGNAGUE

2 – RAPPORT DE PRESENTATION COMPLEMENTAIRE

ANNEXE 1 : ATLAS FONCIER - ANALYSE DE LA CAPACITE D'URBANISATION ET DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS

MODIFICATION N°5

Enquête Publique

Approuvé

Envoyé en préfecture le 04/03/2022

Reçu en préfecture le 04/03/2022

Affiché le 04/03/2022



ID : 031-213102288-20220131-2022_00013-AR

Envoyé en préfecture le 04/03/2022
Reçu en préfecture le 04/03/2022
Affiché le 04/03/2022
ID : 031-213102288-20220131-2022_00013-AR



ANALYSE DU GISEMENT FONCIER DISPONIBLE

Méthodologie d'analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

Spatialisation et analyse pondérée du gisement foncier

Conclusion

ANALYSE DU GISEMENT FONCIER DISPONIBLE

En application de l’article L.123-1-2 du Code de l’Urbanisme, le rapport de présentation du Plan Local d’Urbanisme doit analyser la **capacité de densification et de mutation de l’ensemble des espaces bâtis** en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Article L.123-1-2 du Code de l’Urbanisme :

« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.

Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques ».

METHODOLOGIE D'ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS

Évaluer les **capacités de densification futures** d'une commune implique notamment de prendre en compte :

- ↳ Les **zones constructibles** et les **droits à bâtir** définis dans le PLU (emprise au sol, hauteur des constructions, espaces libres, règles de prospects, stationnement...) ainsi que les enjeux de préservation et de gestion des espaces au regard des risques naturels et/ou technologiques, de l’environnement et du patrimoine
- ↳ L'état du foncier et son environnement : l'analyse réglementaire est à pondérer par un **regard plus**

Cette approche permet de repérer les **unités foncières constructibles** (unités foncières creuses ») et celles pouvant être **densifiées** ou **facilement densifiables**.

L'analyse des **pièces graphiques du règlement** (plans, coupes, vues, etc.) permet d'identifier les **unités foncières constructibles** (unités foncières creuses ») et celles pouvant être **densifiées** ou **facilement densifiables**.

- ↳ les unités foncières bâties (en deçà d'unités foncières constructibles)
- ↳ les unités foncières partiellement bâties
- ↳ les unités foncières non bâties soit en construction soit en projet

L'analyse des **pièces écrites du règlement** permet d'identifier les **possibilités d'urbanisation par reclassement** (unités foncières constructibles) et les **possibilités d'urbanisation par densification** (unités foncières constructibles).

Ces analyses sont effectuées en prenant en compte les **contraintes** (unités foncières constructibles) et les **opportunités** (unités foncières constructibles) de densification. Ces contraintes sont multiples. Elles peuvent être liées à des servitudes d'urbanisme spécifiques, aux règles d'urbanisme, aux règles de construction, etc.

L'analyse de la **capacité résiduelle** sur une unité foncière permet d'estimer la Surface de Plancher d'urbanisation (SPU) et d'approcher les capacités de construction de l'unité foncière en tenant compte des contraintes et des opportunités de densification.

Les **capacités de construction réelles** par unité foncière sont les capacités de construction de l'unité foncière en tenant compte des contraintes et des opportunités de densification.

Une manière d'approcher la surface résiduelle d'urbanisation est d'approcher la surface résiduelle d'urbanisation en tenant compte des contraintes et des opportunités de densification (ex : risque d'inondation, etc.).

Sur cette surface résiduelle, les possibilités de densification sont à évaluer. La densité acceptable s'apprécie par rapport à la densité d'urbanisation existante de l'unité foncière.

SPATIALISATION ET ANALYSE PONDEREE DU GISEMENT FONCIER

Cet atlas met en évidence le foncier disponible sur le territoire communal, appelé gisement.

Le gisement correspond à l'ensemble des terrains et bâtiments pouvant faire l'objet d'une urbanisation, d'une intensification ou encore d'une opération de renouvellement urbain, ayant pour conséquences d'accroître le nombre d'habitants ou d'emplois par unité de surface. Ces terrains sont situés en zone U ou AU du PLU.

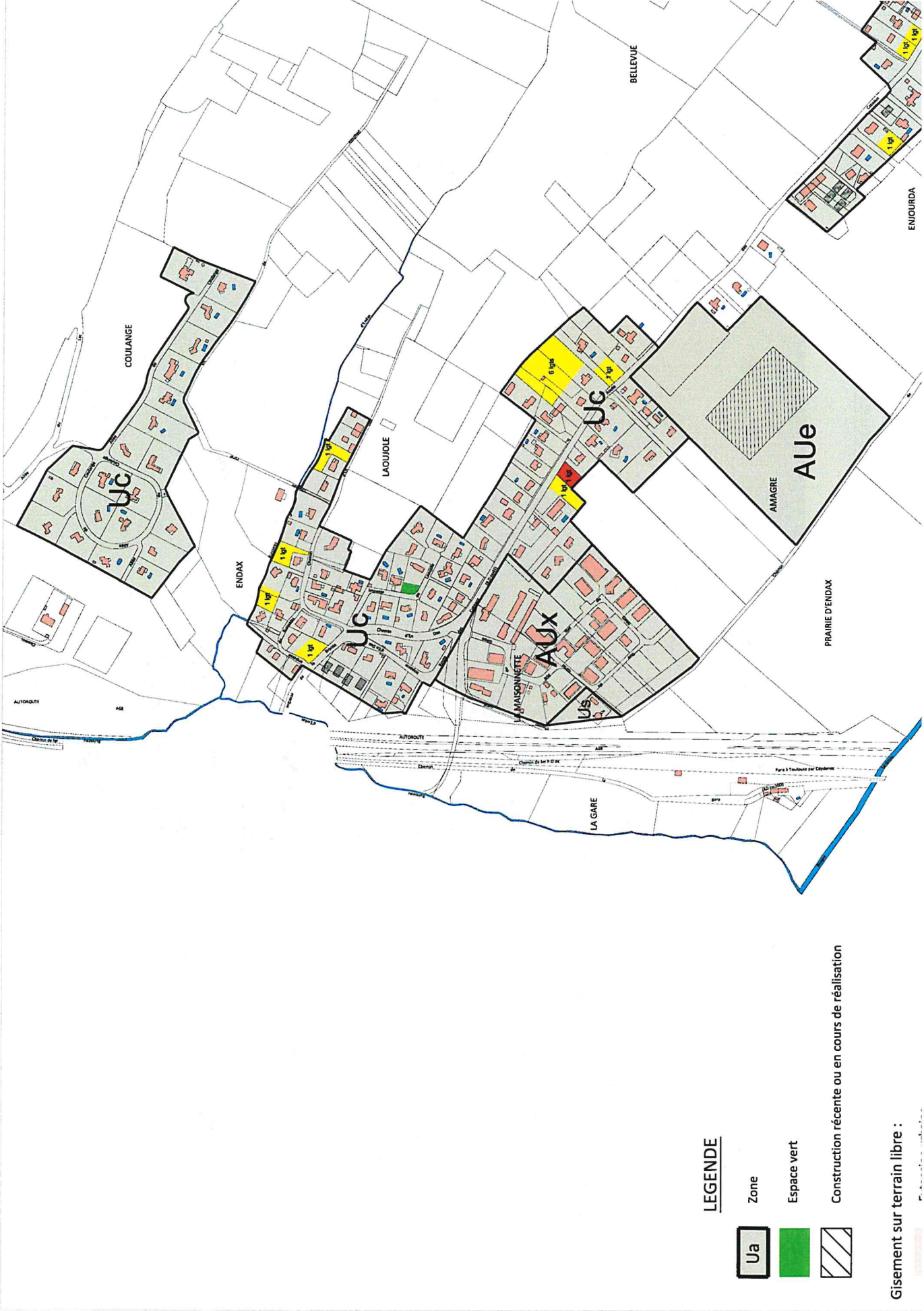
Le foncier de l'atlas est classé en quatre catégories :

- ↳ **Extension urbaine**
- ↳ **Parcelle libre de construction « dent creuse »**
- ↳ **Intensification (division parcellaire)**
- ↳ **Renouvellement urbain**

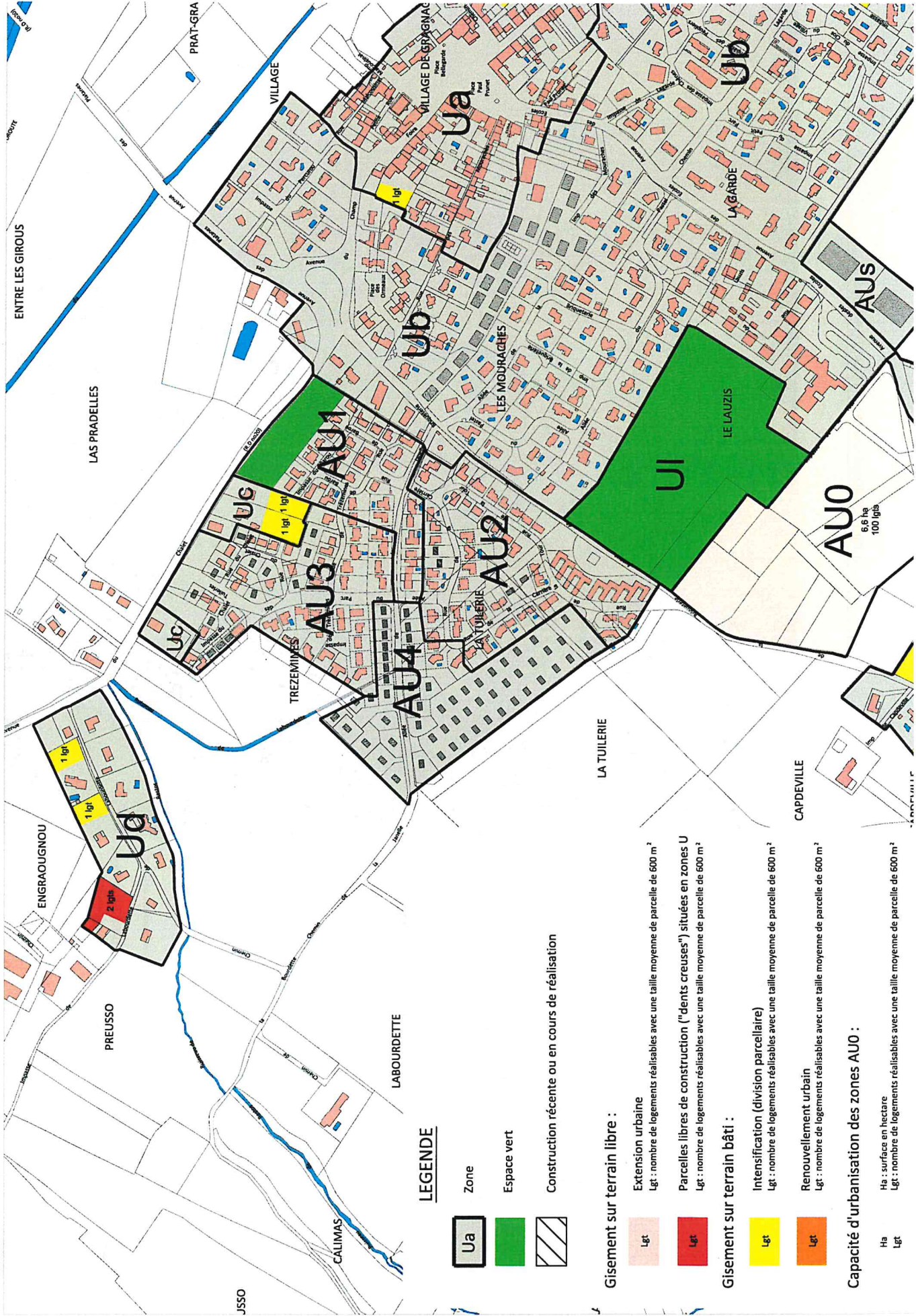
Pour toutes les parcelles libres de construction et les espaces interstitiels ainsi que les parcelles divisibles, les documents graphiques précisent le nombre de logements réalisables avec une taille moyenne de parcelle de 600m².

Envoyé en préfecture le 04/03/2022
Reçu en préfecture le 04/03/2022
Affiché le 04/03/2022
ID : 031-213102288-20220131-2022_00013-AR

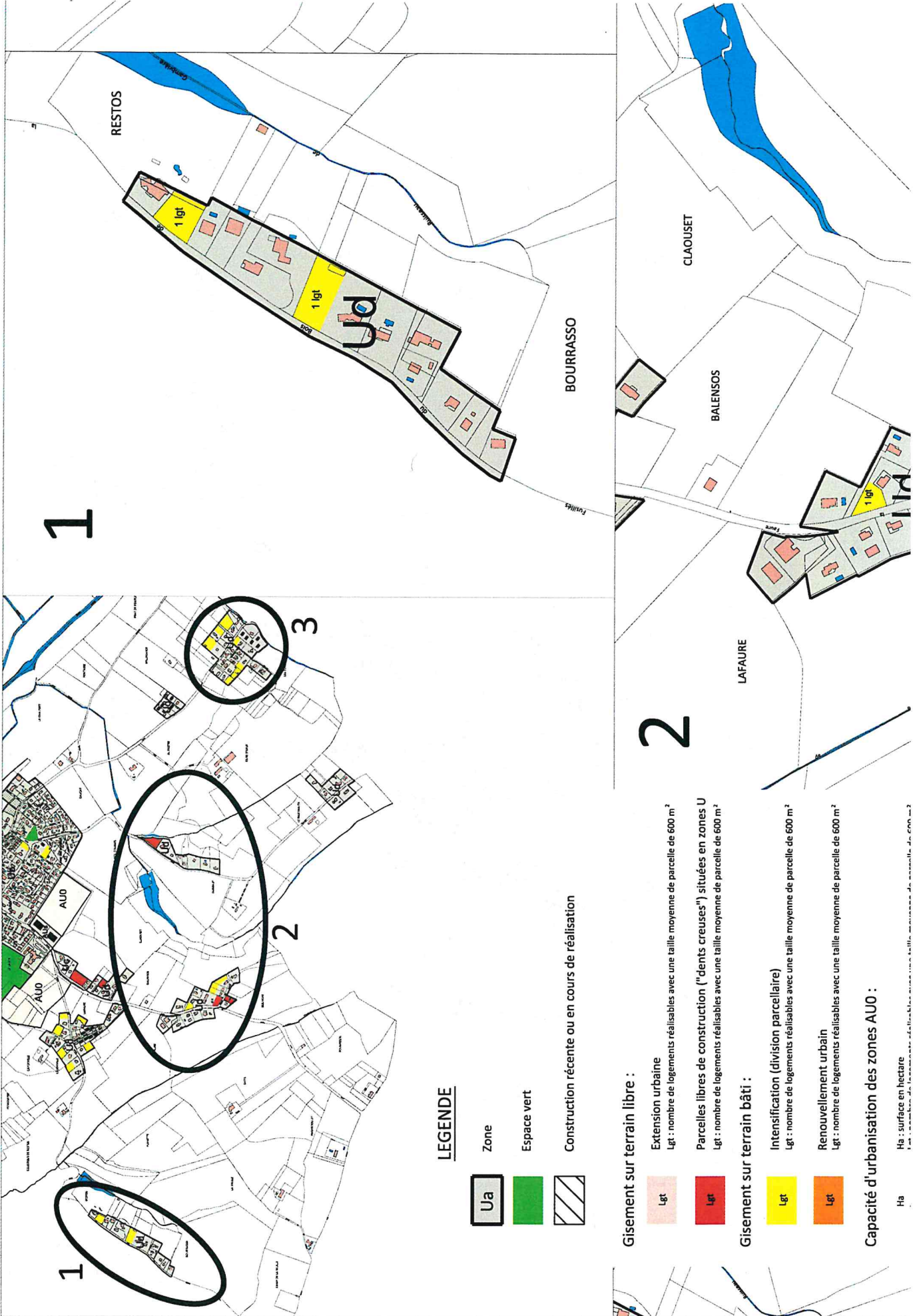


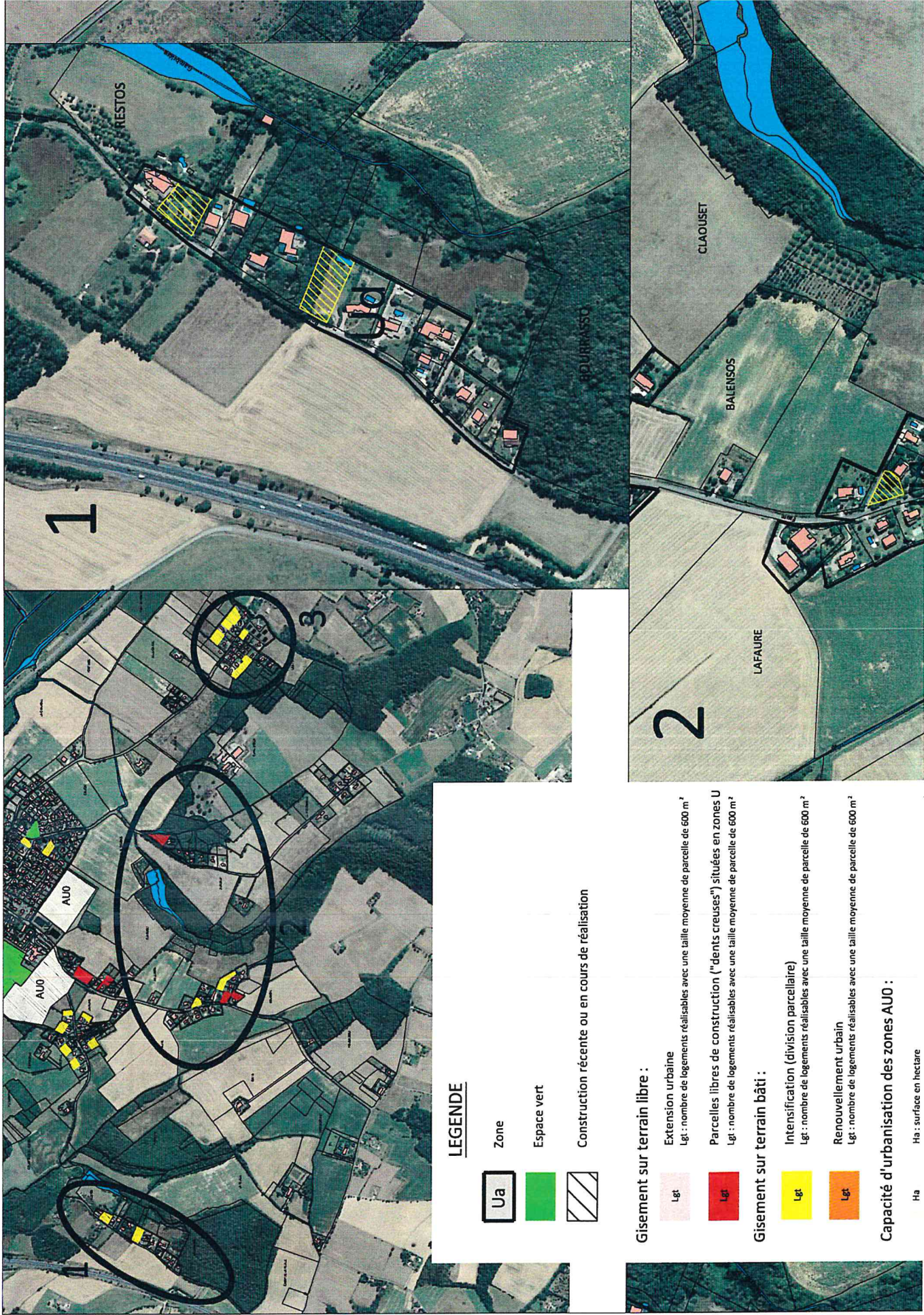


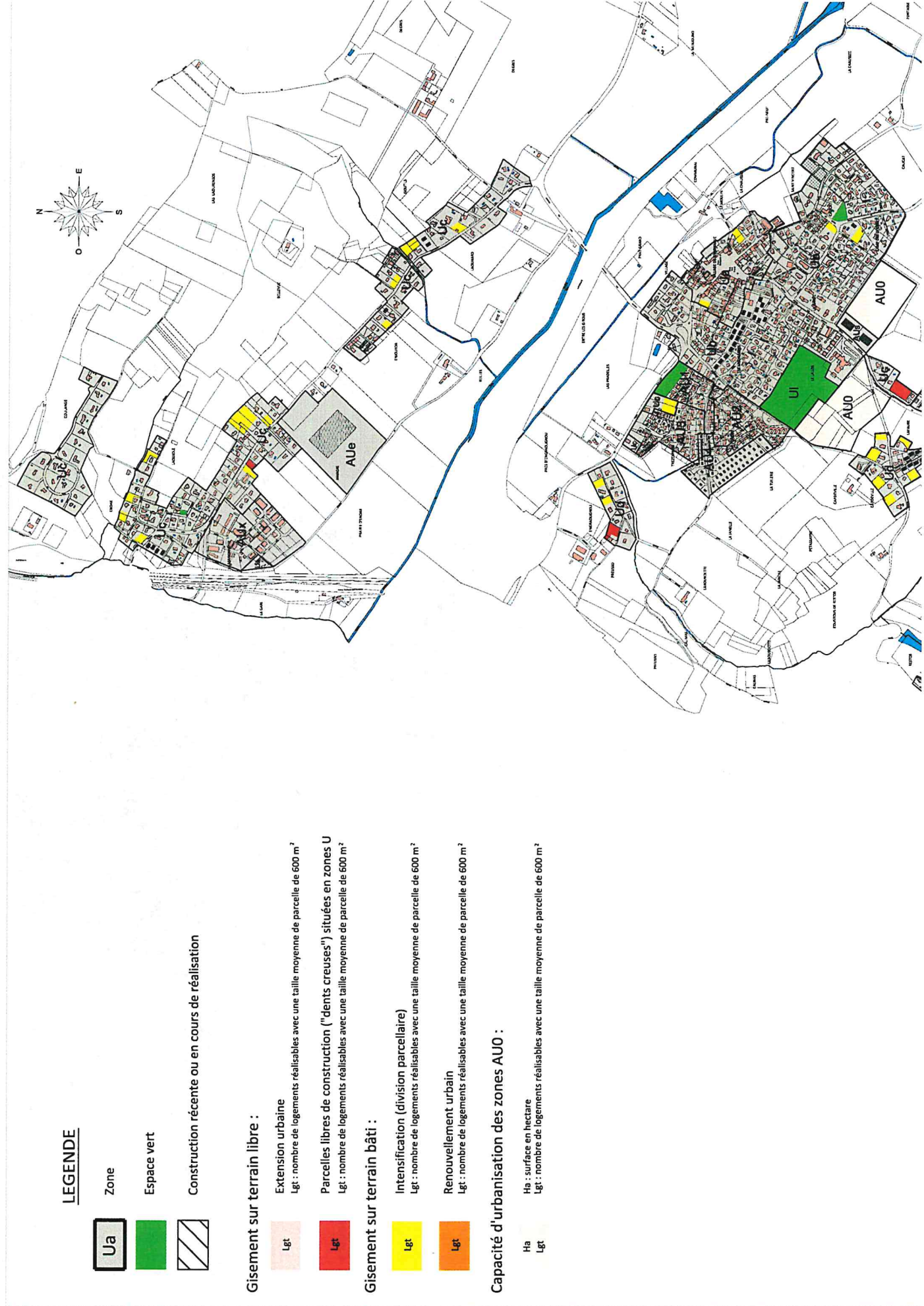


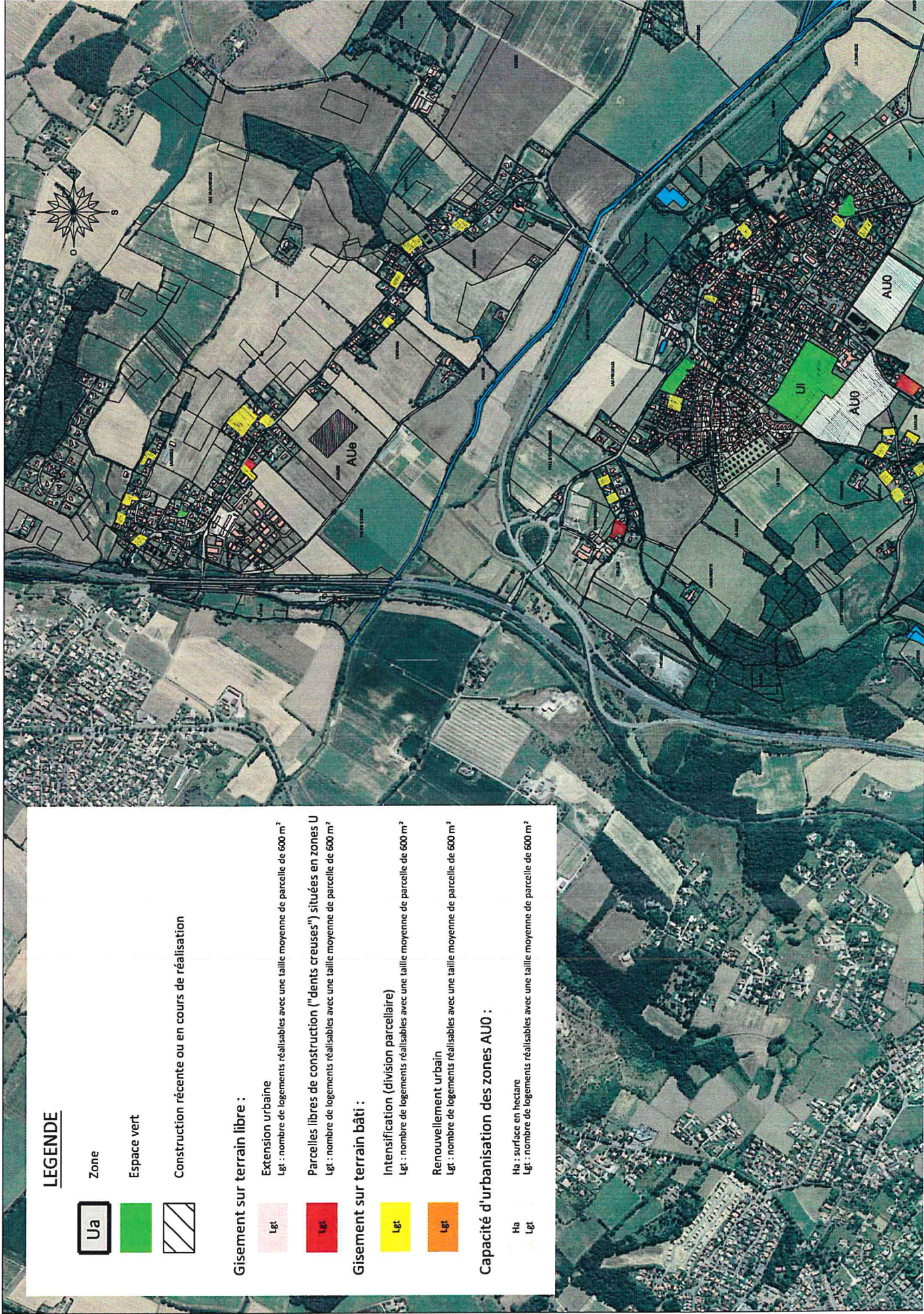












CONCLUSION

Gisement foncier			Capacité en superficie (ha)	Capacité "pondérée" en nombre de logements
Capacité de densification et de mutation des espaces bâtis				
Gisement sur terrain libre				
Parcelle libre de construction "dent creuse"				
Zone UC			0,4	6
Zone UD			0,9	6
Total gisement sur terrain libre			1,3	12
Total gisement sur terrain libre avec coefficient de rétention de 0,2			1,0	10
Gisement sur terrain bâti				
Intensification (division parcellaire)				
Zone UA			0,2	3
Zone UB			0,2	2
Zone UC			2,4	18
Zone UD			3,1	21
Total gisement sur terrain bâti			5,9	44
Total gisement sur terrain libre avec coefficient de rétention de 0,5			3,0	22
Total général "gisement foncier"			4,0	32

Le **gisement foncier sur terrain libre** (dents creu coefficient de rétention foncière* de 0,2 ; ce qui parcelles de 600 m².

Le **gisement foncier sur terrain bâti** (intensificat coefficient de rétention foncière* de 0,5 ; ce qui parcelles de 600 m².

Le **gisement foncier total** représente donc **4 heci**

La **capacité d'urbanisation des zones AU0** repré:

La **capacité d'accueil totale** de la commune est

*La **rétention foncière** désigne la conservation p qu'ils pourraient être mis en vente et urbanisés. et que sa densification nécessite un redécoupage

Capacité d'urbanisation des zones AU0		Capacité en superficie (ha)	Capacité en nombre de logements
Zone AU0		10,9	170

Envoyé en préfecture le 04/03/2022

Reçu en préfecture le 04/03/2022

Affiché le 04/03/2022



ID : 031-213102288-20220131-2022_00013-AR