



P L U

PLAN LOCAL D'URBANISME

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

GRAGNAGUE

**B – RAPPORT DE PRESENTATION COMPLEMENTAIRE
(PIECE N°1 DU PLU)**

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

Sommaire

1. PREAMBULE	2
2. PRESENTATION DE LA COMMUNE.....	4
3. PRISE EN COMPTE DU CONTROLE DE LEGALITE CONCERNANT LA 3EME MODIFICATION DU PLU.....	7
4. MODIFICATIONS MINEURES DES PIECES ECRITES ET GRAPHIQUES DU REGLEMENT	8
4.1. MODIFICATION DES ARTICLES UA.6 ET UA.7	8
✕ <i>Modification de l'article Ua.6.....</i>	8
✕ <i>Modification de l'article Ua.7.....</i>	9
4.2. MODIFICATION DES ARTICLES AUS.1, AUS.2 ET AUS.10	10
✕ <i>Modification de l'article AUS.1</i>	10
✕ <i>Modification de l'article AUS.2</i>	11
✕ <i>Modification de l'article AUS.10.....</i>	11
4.3. MODIFICATION DES ARTICLES 3	12
4.4. RECLASSEMENT D'UNE PARTIE DE LA ZONE UL EN ZONE UB.....	13
5. CREATION D'UN STECAL AU LIEU-DIT « BORDENEUVE »	15
5.1. MOTIVATIONS ET JUSTIFICATIONS	15
5.2. PROJET ET TRADUCTION REGLEMENTAIRE	18
✕ <i>Modification des pièces graphiques du règlement.....</i>	20
✕ <i>Modification des pièces écrites du règlement.....</i>	21
5.3. INCIDENCES SUR L'ACTIVITE AGRICOLE ET L'ENVIRONNEMENT	29
6. OUVERTURE A L'URBANISATION D'UNE PARTIE DE LA ZONE AU0 « LE LAUZIS »	30
✕ <i>Modification des pièces graphiques du règlement.....</i>	33
✕ <i>Modification des pièces écrites du règlement.....</i>	37
✕ <i>Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation.....</i>	44
✕ <i>Incidences sur l'activité agricole et l'environnement</i>	46
✕ <i>Compatibilité avec le SCoT Nord-Toulousain.....</i>	47
7. OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE AU0 « LE CLAOUSET ».....	48
✕ <i>Modification des pièces graphiques du règlement.....</i>	50
✕ <i>Modification des pièces écrites du règlement.....</i>	51
✕ <i>Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation.....</i>	51
✕ <i>Incidences sur l'activité agricole et l'environnement</i>	54
✕ <i>Compatibilité avec le SCoT Nord-Toulousain.....</i>	55
8. MISE EN PLACE D'UN ECHEANCIER PREVISIONNEL DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES A URBANISER.....	56
9. MISE A JOUR DES ANNEXES	57
10. ANNEXE.....	58

1. PREAMBULE

La commune de Gragnague dispose d'un **Plan Local d'Urbanisme** approuvé par délibération du Conseil Municipal le **13 février 2014**. Ce document a fait l'objet de trois modifications approuvées par délibération du Conseil Municipal le 6 mars 2015 et le 21 février 2020 ainsi que d'une modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal le 23 février 2016. Il a également fait l'objet d'une mise en compatibilité suite à une déclaration de projet (lycée) approuvée par délibération du Conseil Municipal le 26 juin 2019.

Par délibération en date du 9 juillet 2021, le Conseil Municipal de Gragnague a approuvé la **modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme**.

Le dossier présenté à l'enquête publique faisait apparaître un classement des parcelles D 674, 675, 676 et 677 en zone Ub et en Emplacements Réservés (ER n° 2 et 7) dans le but d'accueillir le futur groupe scolaire de la commune. Une requête déposée au cours de l'enquête publique a conduit au reclassement desdites parcelles en zone AU0 compte tenu du déplacement du projet de groupe scolaire sur une parcelle appartenant à la commune. Or, les modalités de cette requête peuvent donner lieu à une fragilité juridique.

Afin de supprimer cette fragilité juridique, le Maire a décidé d'engager une procédure de modification n° 5 du Plan Local d'Urbanisme identique à la modification n°4 approuvée qui conserve le classement initial des parcelles D 674,675,676 et 677 en zone AU0 et sans emplacement réservé.

Cette modification n° 5 concerne :

- ✎ **Des modifications mineures des pièces écrites et graphiques du règlement :**
 - Modification de l'article Ua.6
 - Modification de l'article Ua.7
 - Modification de l'article AUs.1
 - Modification de l'article AUs.2
 - Modification de l'article AUs.10
 - Modification des articles 3
 - Reclassement d'une partie de la zone UI en zone Ub
- ✎ **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**
- ✎ **La mise à jour des annexes**

Conformément aux **articles L.153-31 et suivants du Code de l'Urbanisme**, la **procédure de modification** peut être utilisée à condition qu'elle :

- ✚ ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- ✚ 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

Article L.153-31 du Code de l'Urbanisme :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de 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 ;
- 4° Soit d'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 l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ».

Article L.153-36 du Code de l'Urbanisme :

« 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 ».

Article L153-38 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 ».

Article L.153-41 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I^{er} du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° 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 ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ».

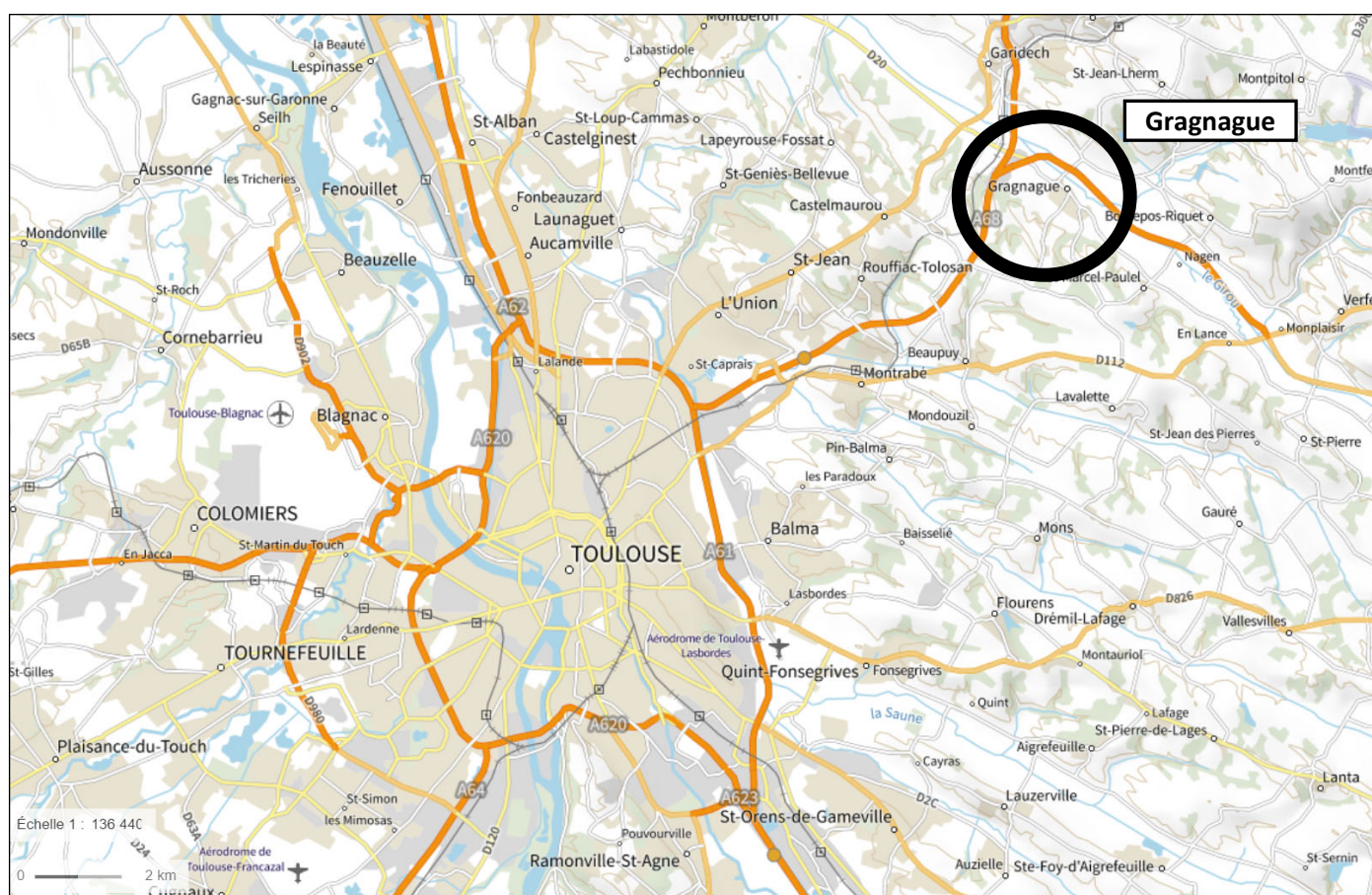
2. PRESENTATION DE LA COMMUNE

La commune de Gragnague fait partie du département de la **Haute-Garonne**, en région **Occitanie – Pyrénées/Méditerranée**.

Localisée dans le Nord-est toulousain, à environ 17 km de Toulouse, elle constitue une **porte d'entrée de l'Agglomération Toulousaine** au croisement des autoroutes A68 et A680 venant d'Albi et de Castres.

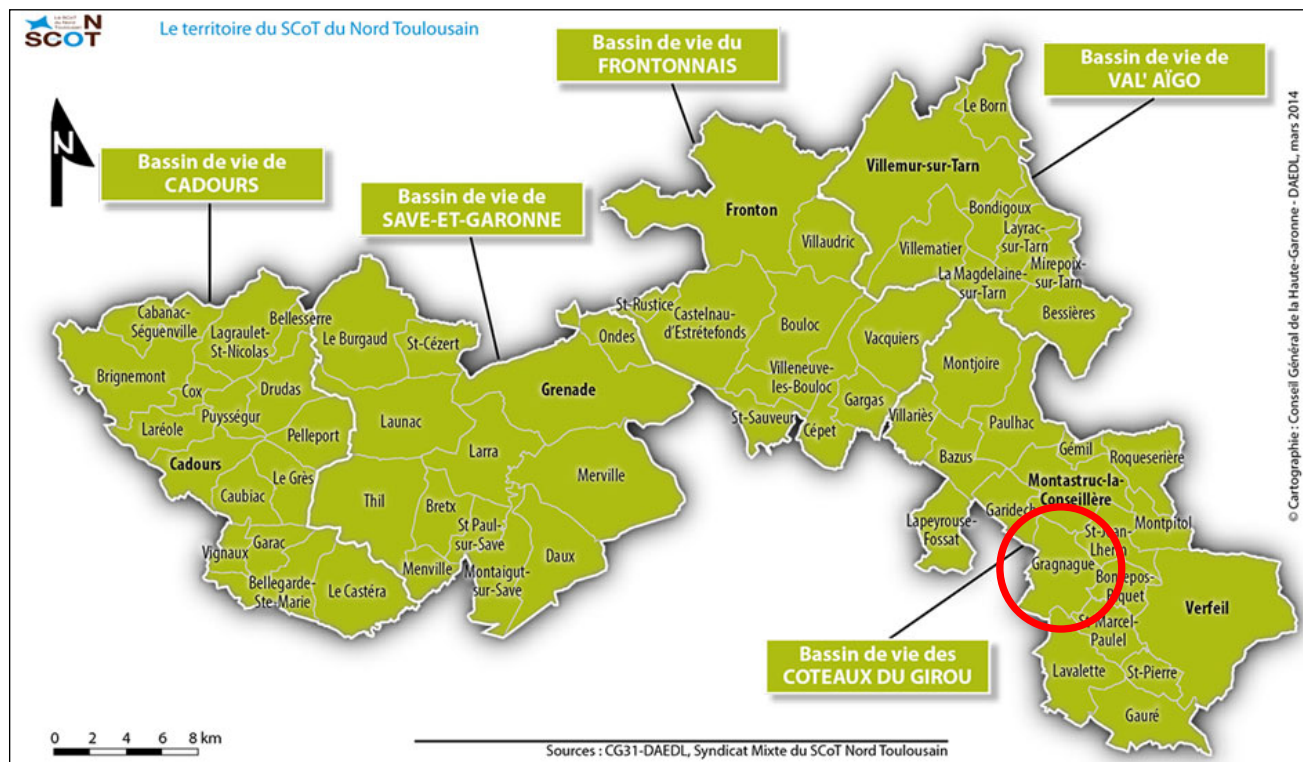
La commune est limitrophe avec Garidech au Nord-ouest, Montastruc-la-Conseillère au Nord, Saint-Jean-Lherm au Nord-est, Bonrepos-Riquet à l'Est, Saint-Marcel-Paulel au Sud-est, Beaupuy et Lavalette au Sud ainsi que Castelmaurou au Sud-ouest.

La superficie du territoire de la commune est de **1 340 ha**.



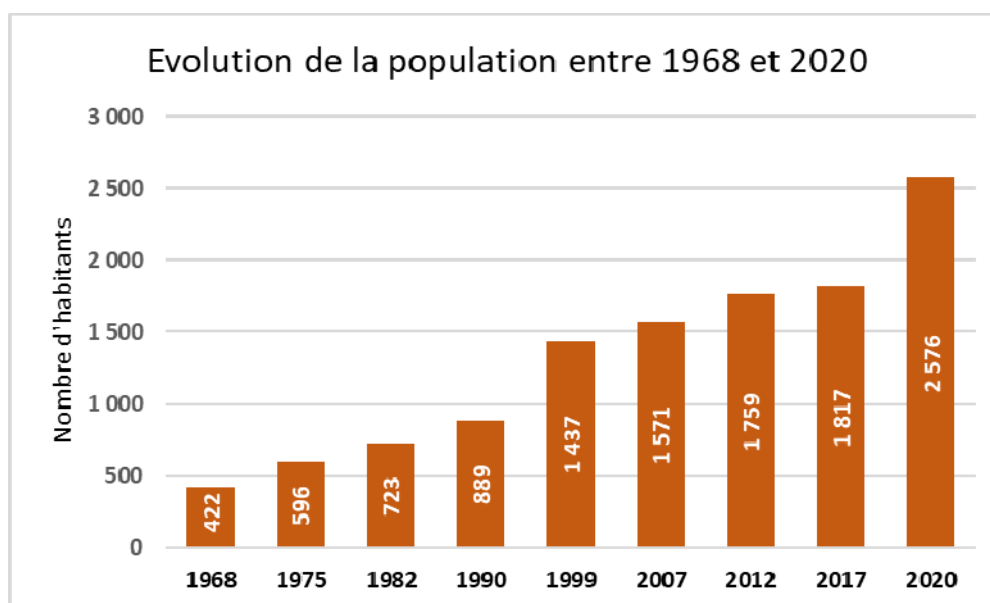
Localisation de Gragnague par rapport à l'Agglomération Toulousaine

La commune de Gragnague est membre de la **Communauté de Communes des Côteaux du Girou** et se situe dans le périmètre du **SCoT Nord Toulousain**.



Localisation de Gragnague au sein du territoire du SCoT Nord Toulousain

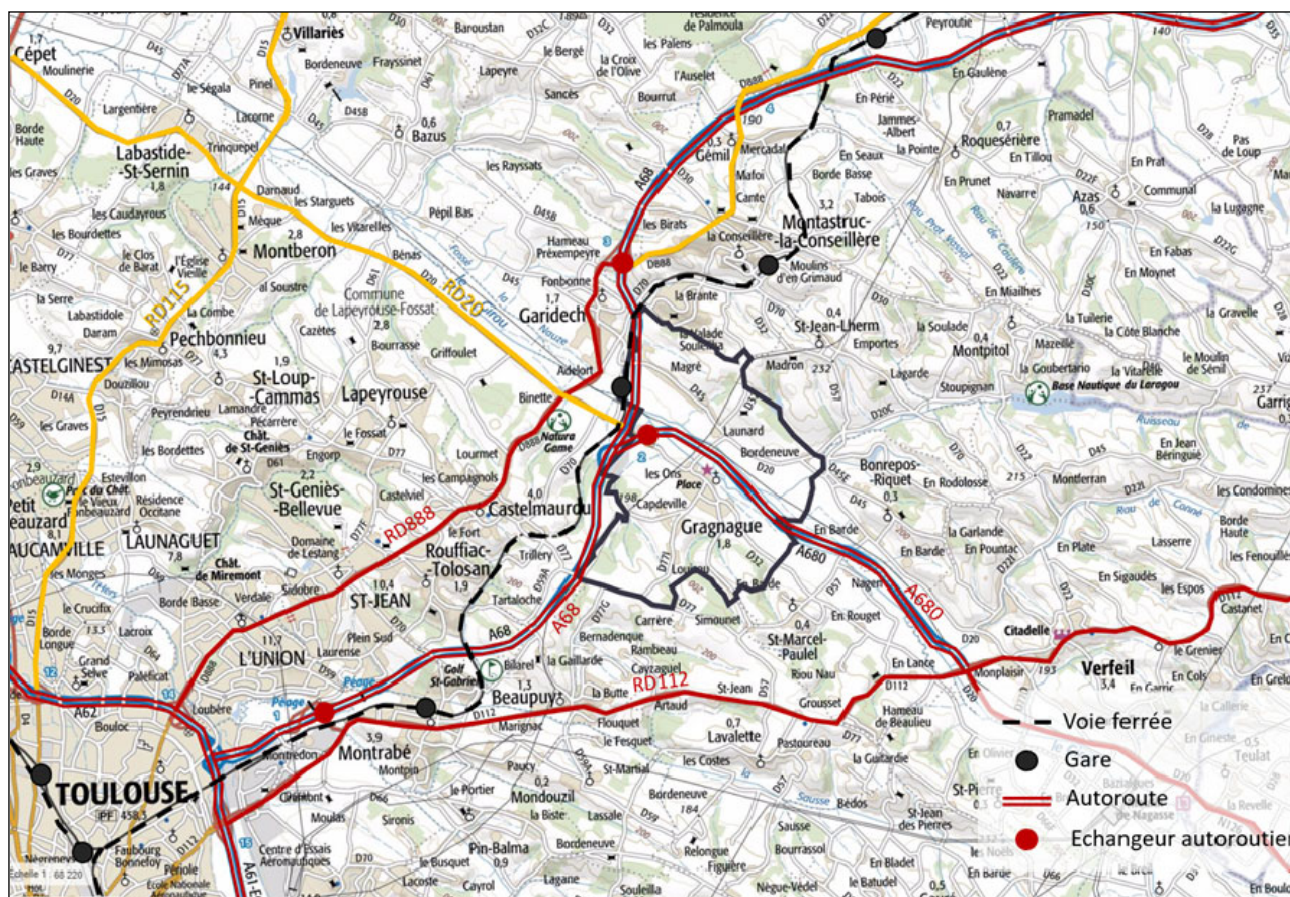
La commune de Gragnague est en pleine expansion. Elle connaît ces dernières années un développement important sur le plan de l'urbanisation (achèvement de la ZAC Trèzemines-Tuilleries) qui a conduit sa population à atteindre les **2 576 habitants en 2020** (recensement communal).



Entre 2012 et 2020, la population a augmenté de 46,4%, soit 817 habitants supplémentaires (taux de croissance annuelle : 5,8%). La croissance démographique que connaît la commune depuis les années 1968 est le résultat d'un solde migratoire positif combiné à un solde naturel stable (entre 0,4 et 0,8%).

L'attractivité croissante de la commune, tant sur le plan démographique qu'économique, est due à son positionnement stratégique, à proximité de l'agglomération toulousaine et du Tarn, renforcé par l'accès à l'A68 vers Toulouse et Albi ainsi que la liaison avec l'autoroute Toulouse/Castres. Elle bénéficie d'une très

bonne desserte vers Toulouse (A68, A680, RD888, gare SNCF, ...) et s'inscrit pleinement dans l'aire urbaine de celle-ci ce qui soulève de nombreux enjeux en termes d'aménagement du territoire et de mobilité.



Localisation de Gragnague par rapport aux infrastructures de transport

Cette attractivité est également due à la qualité du cadre de vie et des paysages ainsi qu'aux nombreux équipements structurants présents sur la commune. La Région Occitanie a débuté les travaux du lycée, son ouverture étant prévue pour l'année scolaire 2022-2023. Le centre-ville concentre une activité commerciale et de services dynamique.

Bilan du nombre de constructions neuves et de la densité depuis 2012

Entre 2012 et 2019, 264 logements ont été construits sur la commune Gragnague, soit une moyenne de 33 logements par an.

La taille moyenne des parcelles est de 500 m², ce qui fait une consommation foncière d'environ 13 ha en 8 ans pour une densité de 20 logts/ha.

Nombre de logements produits entre 2012 et 2019	
2012	12
2013	15
2014	17
2015	24
2016	32
2017	68
2018	52
2019	44
264	

3. PRISE EN COMPTE DU CONTROLE DE LEGALITE CONCERNANT LA 3EME MODIFICATION DU PLU

Le 27 juillet 2020, le Contrôle de Légalité de la Préfecture de la Haute-Garonne a envoyé à la Mairie de Gagnague un courrier au sujet de la troisième modification de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Il y formule plusieurs observations et invite la commune à les prendre en considération lors de la prochaine évolution de son document d'urbanisme. Les réponses apportées par la Mairie aux principales observations sont détaillées ci-après.

1- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies pour le secteur AUs ont été intégrées aux OAP du secteur AUa « Le Claouset » dans le cadre de la cinquième modification du PLU.

2 – La suppression du « pastillage » (secteurs A1) ne peut pas être réalisée dans le cadre de cette modification du PLU. En effet, ces secteurs comprennent des habitations et des bâtiments agricoles mais également des constructions à destination de loisir et d'hébergement. Il est indispensable de réaliser un diagnostic territorial précis avant de supprimer le « pastillage » afin d'adapter les règles en fonction des différents types de construction. Ce travail doit être mené dans le cadre d'une prochaine modification du PLU que la commune souhaite engager prochainement.

3 – Dans la zone Ua, des règles d'implantation pour les annexes ont été définies dans le cadre de la cinquième modification du PLU.

4 – Concernant les logements destinés au gardiennage dans la zone UL, aucune surface de plancher maximale n'a été définie étant donné que tous les terrains appartiennent à la commune et qu'elle maîtrise leur urbanisation.

5 – La numérotation des articles sera actualisée dans le cadre de la révision générale du PLU.

4. MODIFICATIONS MINEURES DES PIÈCES ÉCRITES ET GRAPHIQUES DU RÈGLEMENT

4.1. MODIFICATION DES ARTICLES UA.6 ET UA.7

Afin de répondre à la demande du Contrôle de Légalité concernant la modification n°3 du PLU (courrier du 27 juillet 2020), des règles d'implantation sont définies pour les annexes en zone Ua. Les articles Ua.6 et Ua.7 sont modifiés.

✕ **MODIFICATION DE L'ARTICLE UA.6**

• **Article Ua.6 avant modification :**

ARTICLE UA.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour les ouvrages techniques et d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics, l'implantation se fait soit à l'alignement des voies et emprises publiques soit avec un recul de 30 cm minimum.

Quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent sur la voie servant d'accès à la construction.

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement d'une des voies et emprises publiques.

Des implantations différentes peuvent être autorisées si cet alignement ne peut être défini ou lorsque la forme ou la situation de la parcelle et des constructions voisines ne permettent pas cette implantation à l'alignement.

• **Article Ua.6 après modification :**

ARTICLE UA.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour les ouvrages techniques et d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics, l'implantation se fait soit à l'alignement des voies et emprises publiques soit avec un recul de 30 cm minimum.

Quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent sur la voie servant d'accès à la construction.

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement d'une des voies et emprises publiques.

Des implantations différentes peuvent être autorisées si cet alignement ne peut être défini ou lorsque la forme ou la situation de la parcelle et des constructions voisines ne permettent pas cette implantation à l'alignement.

Les annexes doivent être implantées avec un recul de 2 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques ou de la limite de l'emplacement réservé.

✕ **MODIFICATION DE L'ARTICLE UA.7**

• **Article Ua.7 avant modification :**

ARTICLE UA.7– IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour les ouvrages techniques et d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics, l'implantation se fait soit sur la limite séparative soit avec un recul de 30 cm minimum.

Les constructions principales doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives latérales.

• **Article Ua.7 après modification :**

ARTICLE UA.7– IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour les ouvrages techniques et d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics, l'implantation se fait soit sur la limite séparative soit avec un recul de 30 cm minimum.

Les constructions principales doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives latérales.

Les annexes peuvent être implantées soit en limites séparatives soit avec un recul de 2 mètres minimum par rapport à celles-ci.

4.2. MODIFICATION DES ARTICLES AUs1, AUs.2 ET AUs.10

Un des objets de la modification n°3 du PLU était d'ouvrir à l'urbanisation la zone AUs située à proximité du centre-bourg et des équipements. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat, des commerces, des services et des équipements d'intérêt collectif. Elle doit notamment accueillir une résidence intergénérationnelle.

Cependant, la hauteur des constructions limitée à 7 mètres à l'égout du toit et l'interdiction de réaliser de l'artisanat (boulangier, coiffeur, etc.) ainsi que de l'habitat et des salles communes en rez-de-chaussée ne permettent pas la réalisation d'un tel projet. De plus, des précisions sont apportées dans l'article AUs2 concernant la surface totale de 1 000 m² des constructions à usage commercial et artisanal. Cette surface maximale concerne la surface de vente et non la surface de plancher. Afin de permettre la réalisation de ce projet d'intérêt collectif et de densifier ce secteur stratégique situé à proximité des équipements et des services, les articles AUs1, AUs2 et AUs10 sont modifiés dans l'objectif d'autoriser l'artisanat, l'habitat en rez-de-chaussée et une hauteur équivalente à R+2.

✕ **MODIFICATION DE L'ARTICLE AUs.1**

• **Article AUs.1 avant modification :**

ARTICLE AUs.1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à vocation hôtelière
- **Les constructions à vocation d'artisanat**
- Les constructions industrielles et de groupement industriel
- Les constructions à usage agricole et forestière
- Les entrepôts

• **Article AUs.1 après modification :**

ARTICLE AUs.1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à vocation hôtelière
- Les constructions industrielles et de groupement industriel
- Les constructions à usage agricole et forestière
- Les entrepôts

✕ **MODIFICATION DE L'ARTICLE AUs.2**

• **Article AUs.2 avant modification :**

ARTICLE AUs.2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières :

- Les constructions à vocation d'habitat à condition d'être intégrées dans la volumétrie du bâtiment, **en étage (rez-de-chaussée réservé pour des commerces)** et sous réserve d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation figurant dans le présent PLU
- Les surfaces commerciales, hors activités de service, de l'ensemble de la zone atteindront au maximum 1000 m² de surface de plancher
- L'aménagement de la zone sera réalisé au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur

• **Article AUs.2 après modification :**

ARTICLE AUs.2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières :

- **Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone sous réserve d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation figurant dans le présent PLU**
- **Les constructions à vocation d'habitat à condition d'être intégrées dans la volumétrie du bâtiment**
- **La somme des surfaces commerciales et artisanales, hors activités de service, atteindra une surface de vente totale de 1 000 m² maximum sur l'ensemble de la zone AUs**
- L'aménagement de la zone sera réalisé au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur

✕ **MODIFICATION DE L'ARTICLE AUs.10**

• **Article AUs.10 avant modification :**

ARTICLE AUs.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ainsi définie est limitée à 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et à 2 niveaux (R+1).

• **Article AUs.10 après modification :**

ARTICLE AUs.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ainsi définie est limitée à **10 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère et à **3 niveaux (R+2)**.

4.3. MODIFICATION DES ARTICLES 3

Afin de répondre aux observations de la Communauté de Communes des Coteaux du Girou, les caractéristiques des voiries sont détaillées dans les articles 3 des zones U :

- 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

• **Articles Ua/Ub/Uc/Ud/Ui/Us.3 avant modification :**

ARTICLES UA/UB/UC/UD/UI/US.3 – ACCES ET VOIRIE

2 - Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur minimale sous porche de 3,50 m. En cas de voie en impasse, les caractéristiques de la voie doivent être aménagées dans la partie terminale de façon à assurer un retournement pour les véhicules de lutte contre l'incendie à partir d'un nombre de lots et/ou logements supérieurs à trois. La largeur de la voie doit être de 3 m minimum.

Les règles relatives à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

• **Articles Ua/Ub/Uc/Ud/Ui/Us.3 après modification :**

ARTICLES UA/UB/UC/UD/UI/US.3 – ACCES ET VOIRIE

2 - Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur minimale sous porche de 3,50 m. En cas de voie en impasse, les caractéristiques de la voie doivent être aménagées dans la partie terminale de façon à assurer un retournement pour les véhicules de lutte contre l'incendie à partir d'un nombre de lots et/ou logements supérieurs à trois. La largeur de la voie doit être de 3 m minimum.

Les règles relatives à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées est soumise aux conditions minimales suivantes :

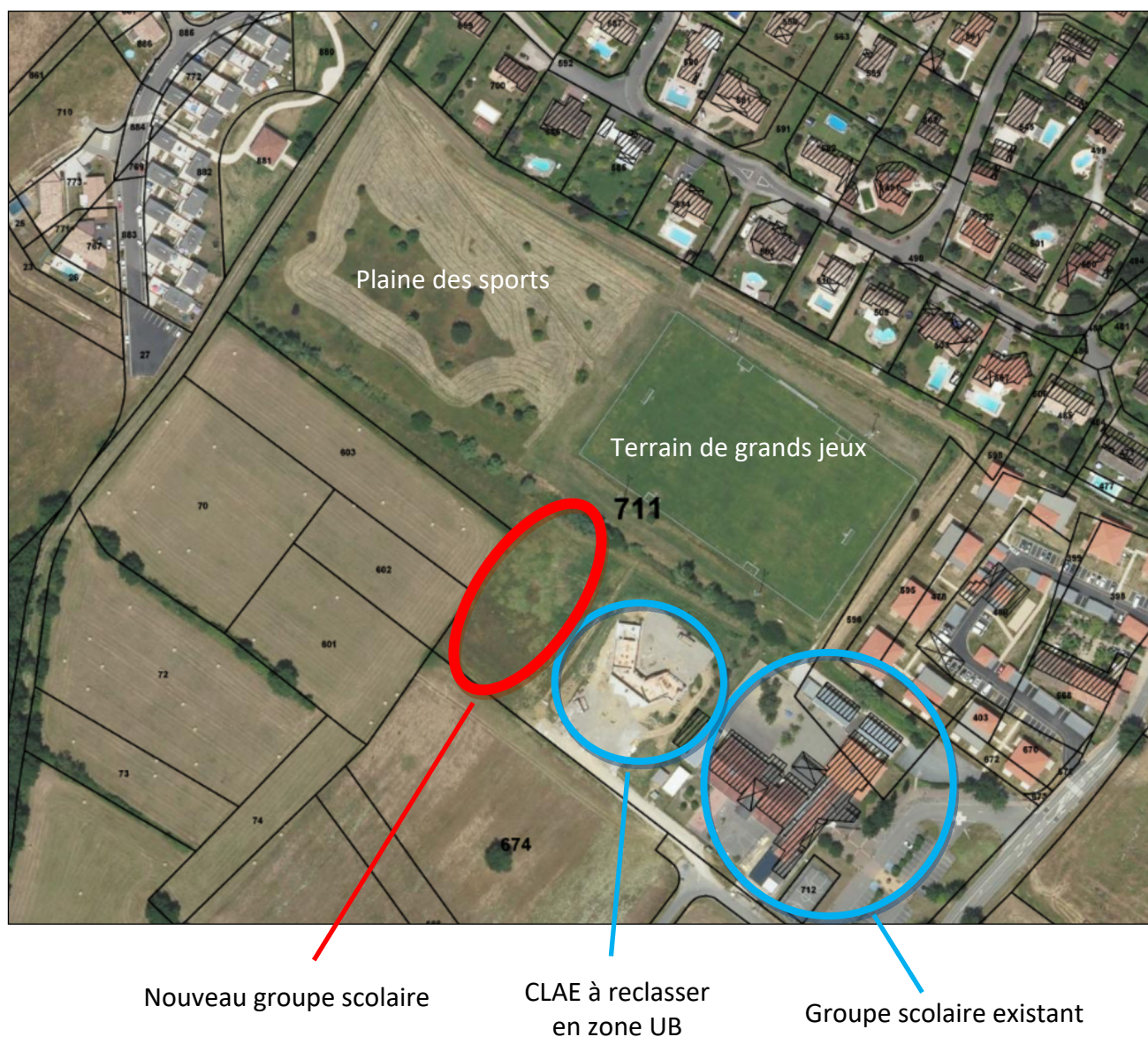
- Largeur minimale des voies : Sens unique : 3,5 m de chaussée / Double sens : 5 m de chaussée pour les zones réservées à l'habitat et 6 m pour les zones d'activités économiques et pour les équipements collectifs en tenant compte si nécessaire des transports en commun et des livraisons
- Rayon de giration 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

4.4. RECLASSEMENT D'UNE PARTIE DE LA ZONE UL EN ZONE UB

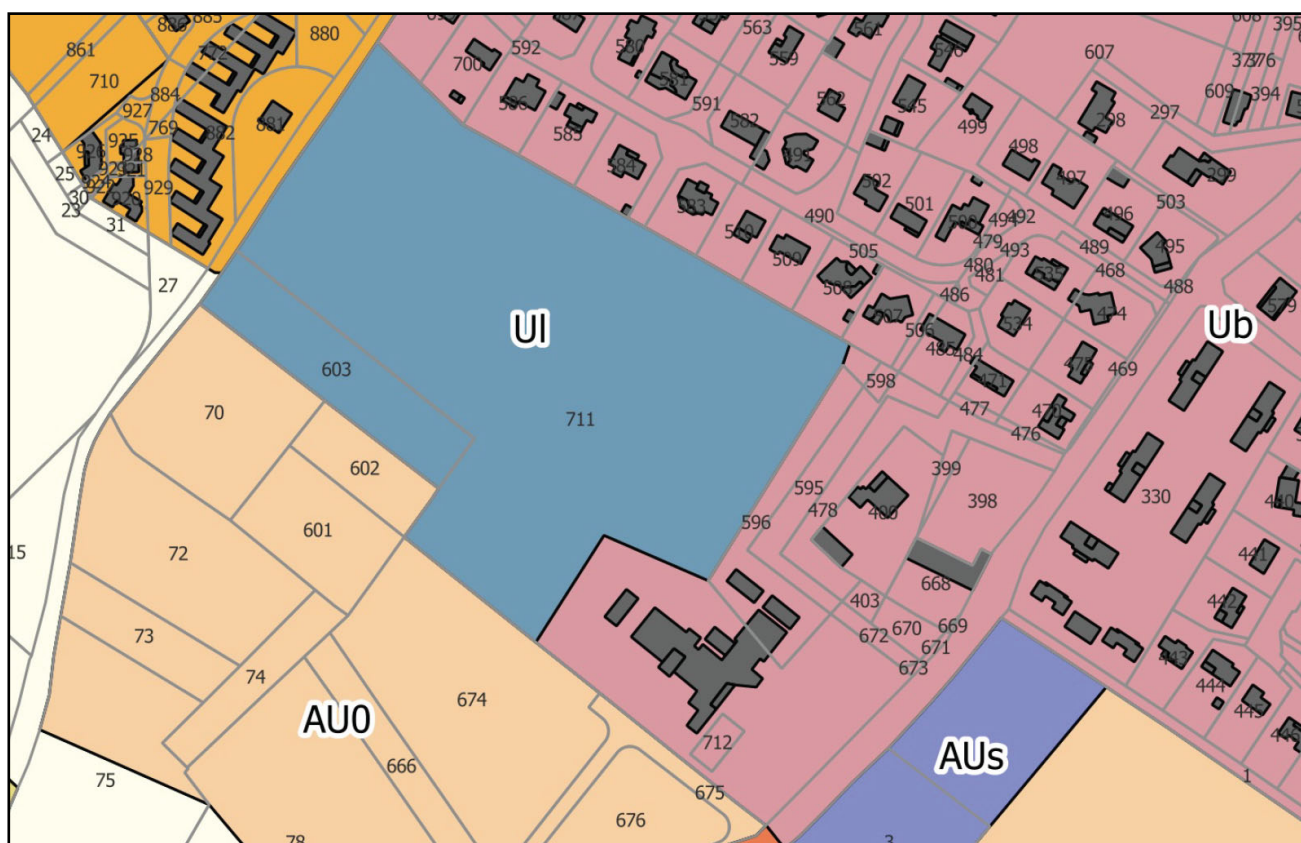
Au vu des évolutions démographiques actuelles, la création d'un nouveau groupe scolaire est devenue indispensable. Comme précisé en préambule du présent rapport de présentation complémentaire, le projet du nouveau groupe scolaire ne pouvant pas être réalisé sur les parcelles D 674, 675, 676 et 677, la Mairie souhaite l'édifier sur la parcelle D 711 appartenant à la commune et située à proximité du groupe scolaire existant.

Actuellement, l'emprise nécessaire à la création du nouveau groupe scolaire est classée en zone UI (zone urbaine destinée à des équipements sportifs et de loisirs). Il convient donc de la reclasser en zone UB (zone urbaine à vocation mixte) en englobant le Centre de Loisirs Associé à l'Ecole (CLAE) qui avait été réalisé en zone UI. La superficie reclassée en zone UB est de 11 625 m². Le terrain de grands jeux et la plaine des sports restent classés en zone UI.

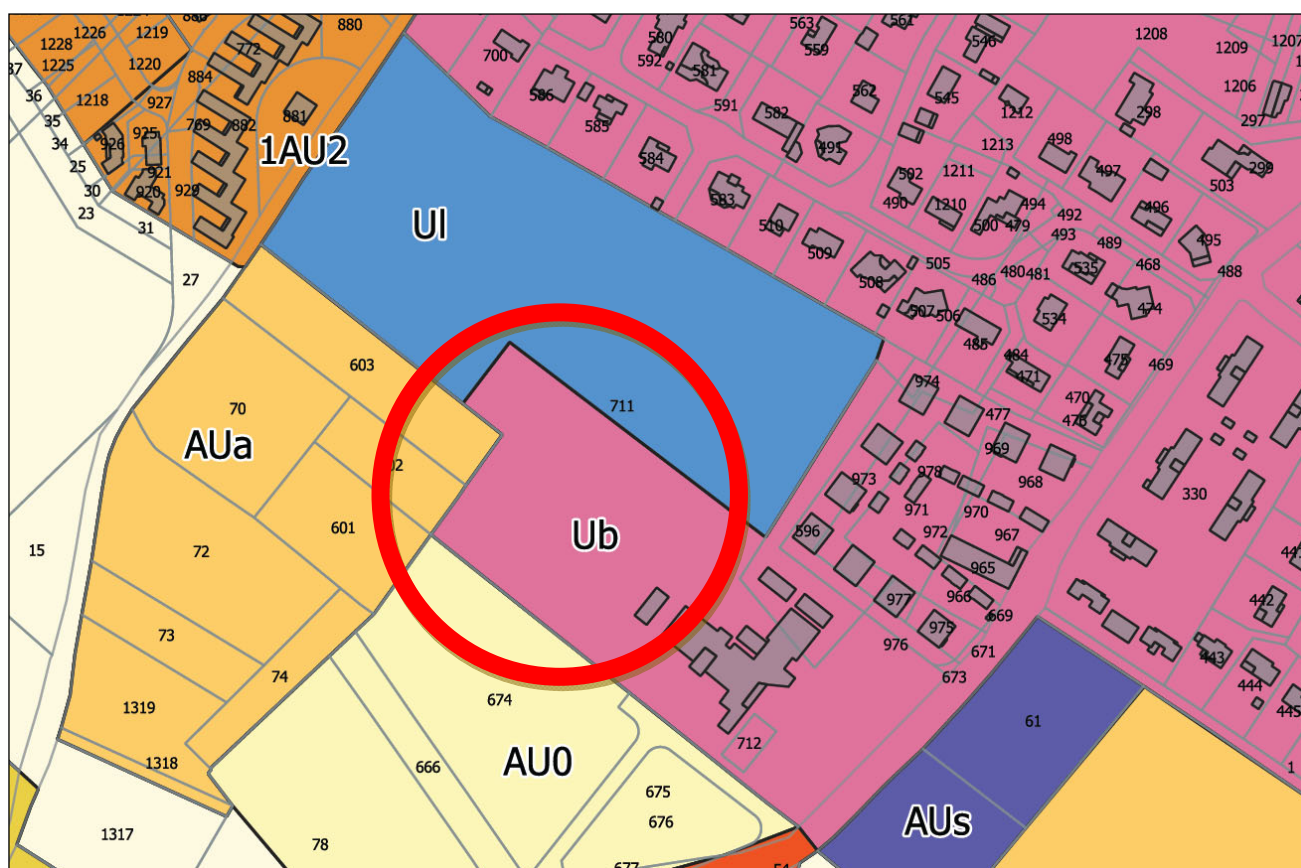
Ce reclassement partiel de la zone UI en zone Ub est compatible avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.



- **Pièces graphiques avant modification :**



- **Pièces graphiques après modification (avec prise en compte des chapitres 6 et 7 du présent rapport de présentation complémentaire) :**



5. CREATION D'UN STECAL AU LIEU-DIT « BORDENEUVE »

L'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme permet aux auteurs d'un Plan Local d'Urbanisme de délimiter dans des zones naturelles ou agricoles des «**Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées**» (dits «STECAL ») où certaines constructions peuvent être autorisées de façon limitée.

Article L.151-13 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs ».

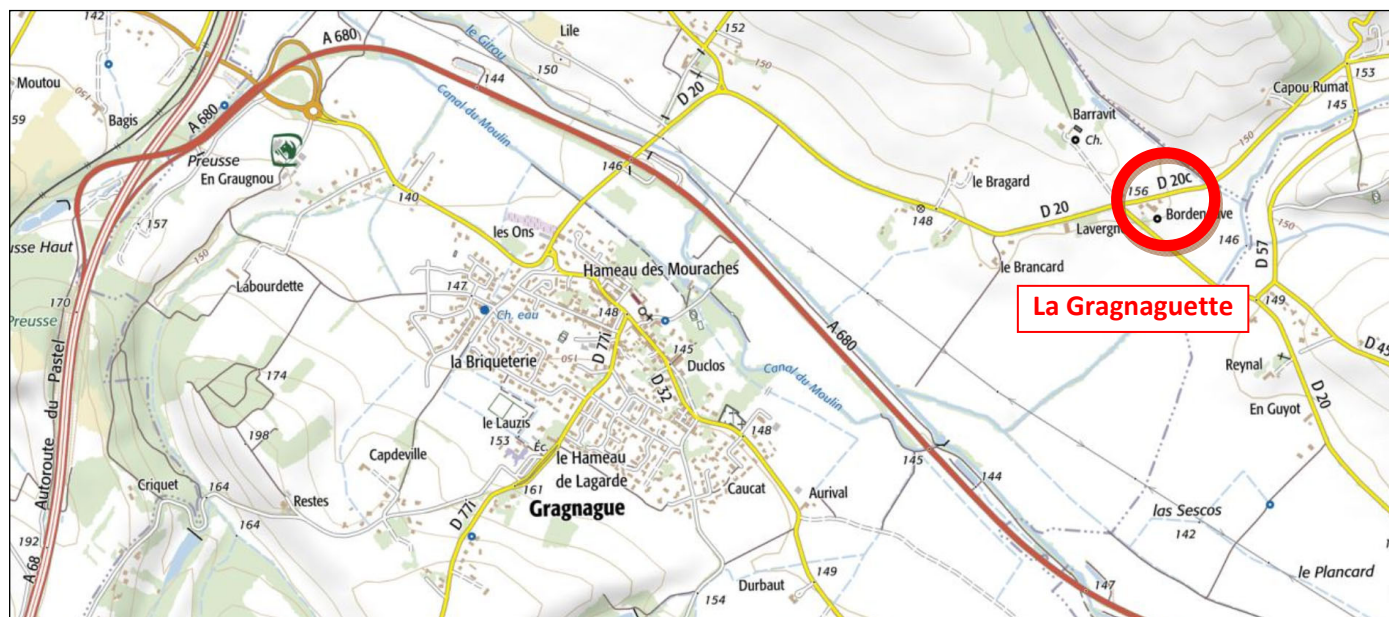
La délimitation d'un STECAL nécessite un examen en CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers).

5.1. MOTIVATIONS ET JUSTIFICATIONS

La commune de Gragnague souhaite créer un STECAL (Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limité) au titre de l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme en zone A, et plus précisément au niveau de la parcelle n° 9 section ZC, afin de permettre **l'extension d'un restaurant existant et la création de nouvelles constructions nécessaires à son exploitation.**

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

Ce projet d'extension et d'aménagement du site est considéré comme d'intérêt général dans le sens des répercussions économiques et touristiques prévues sur le territoire. Ce projet s'inscrit dans la politique générale de développement touristique communautaire



Localisation du restaurant « La Gragnaguette »

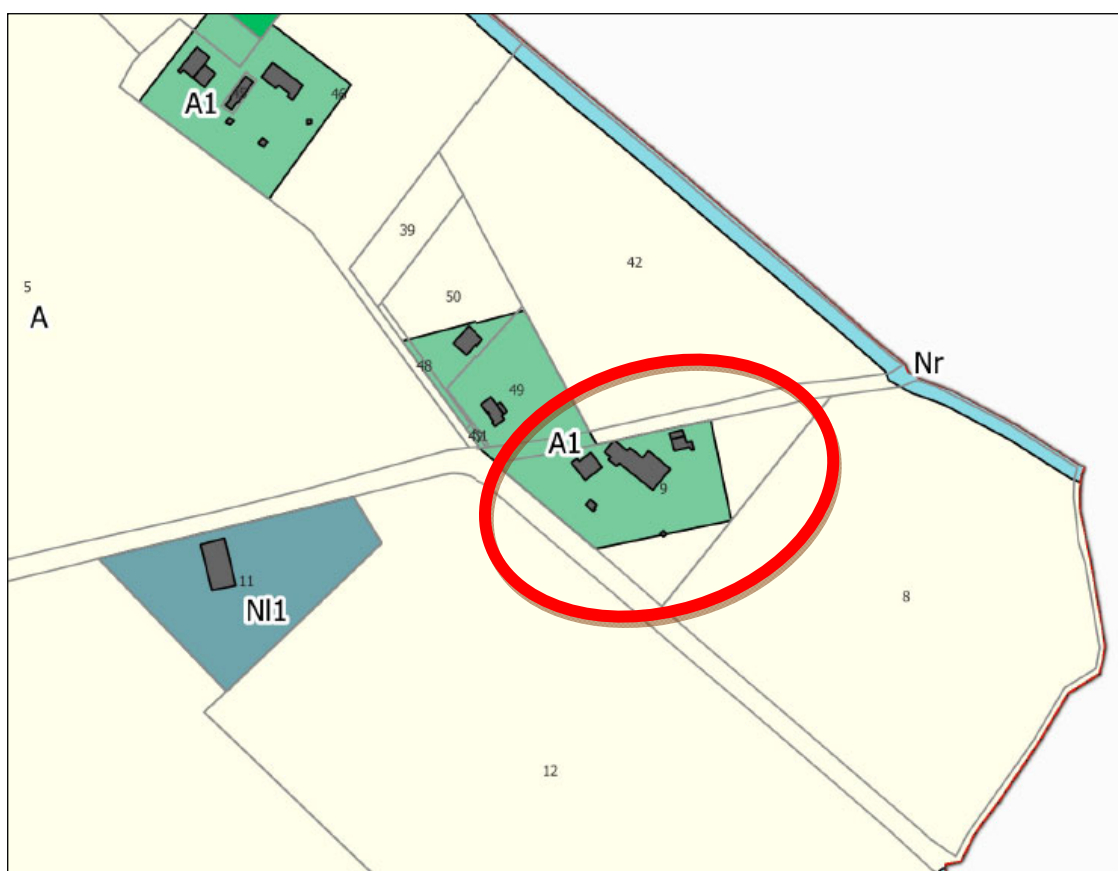


Restauration de plein air

Le site nécessitant la création d'un STECAL concerne une parcelle bâtie (parcelle n°9 section ZC) classée en zone A1 et A dans le PLU en vigueur. Cette parcelle, entièrement anthropisée, comporte actuellement deux maisons d'habitation et une ancienne grange, accolée à une maison d'habitation, qui n'a plus de vocation agricole et qui fait actuellement l'objet d'un permis de construire afin de la transformer en salle de restaurant. Elle comporte également un abri de jardin, une piscine et un pigeonnier identifié au PLU en tant qu'Elément de Paysage à Protéger (EPP 5 : Pigeonnier de Bordeneuve).



Occupation de la parcelle



Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur

La parcelle est raccordée aux réseaux d'eau et d'électricité. La capacité des réseaux est suffisante pour desservir les nouvelles constructions.

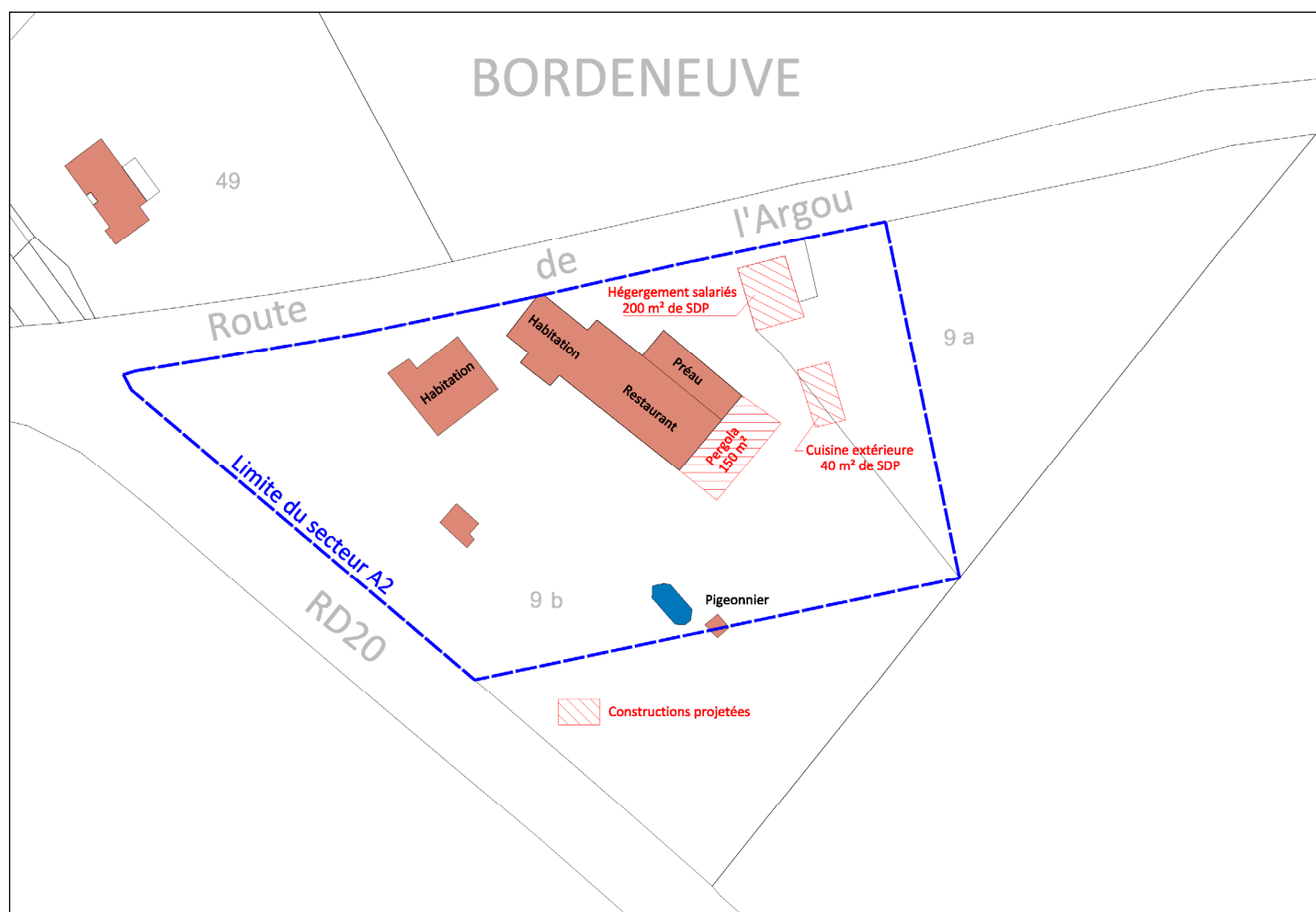
Les investigations sur la parcelle concernée ont montré l'absence de zone humide et d'espaces naturels protégés ou à protéger. Les impacts indirects sur la biodiversité et la ressource en eau ont été estimés dans le cadre d'une étude de faisabilité de l'assainissement autonome qui permet de garantir un impact limité et suivi. Les préconisations réglementaires permettront également d'accompagner l'intégration au paysage et le respect du patrimoine architectural en prescrivant notamment des emprises et hauteurs limitées.

La modification du PLU permet donc, à travers les éléments réglementaires mis en place, d'assurer des impacts mesurés sur le site.

5.2. PROJET ET TRADUCTION REGLEMENTAIRE

La création du STECAL permettra au restaurant :

- de réaliser une **pergola** accolée à l'ancienne grange (salle de restaurant) de 150 m² d'emprise au sol
- de construire des **cuisines** d'une superficie de 50 m² nécessaires à la restauration extérieure
- de créer une **structure d'hébergement pour les salariés** de 100 m² d'emprise au sol et 200 m² de surface de plancher en lieu et place d'un ancien bâtiment démoli



Implantation approximative des constructions projetées



Bâtiment démoli remplacé par la structure d'hébergement pour les salariés

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

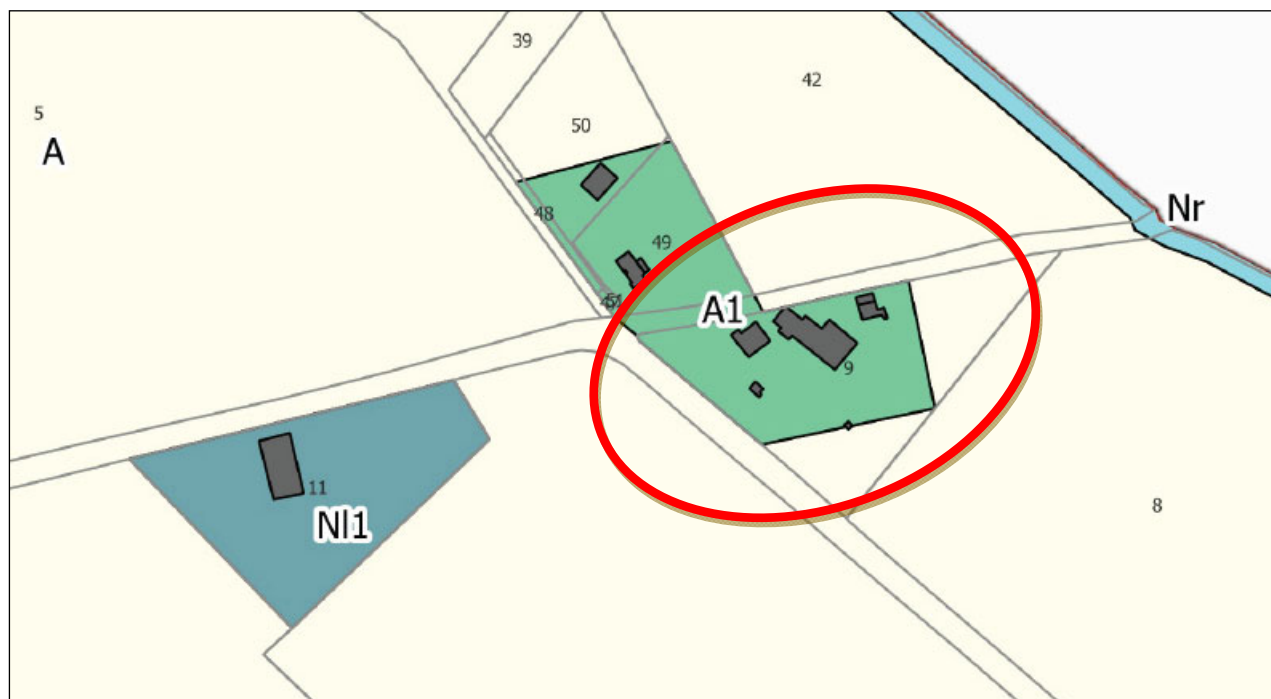
Le pigeonnier de Bordeneuve, situé sur la parcelle n°9 et identifié au PLU en tant qu'Elément de Paysage à Protéger (EPP n°5) a déjà fait l'objet d'une rénovation à l'identique. Son architecture et son caractère patrimonial sont préservés.



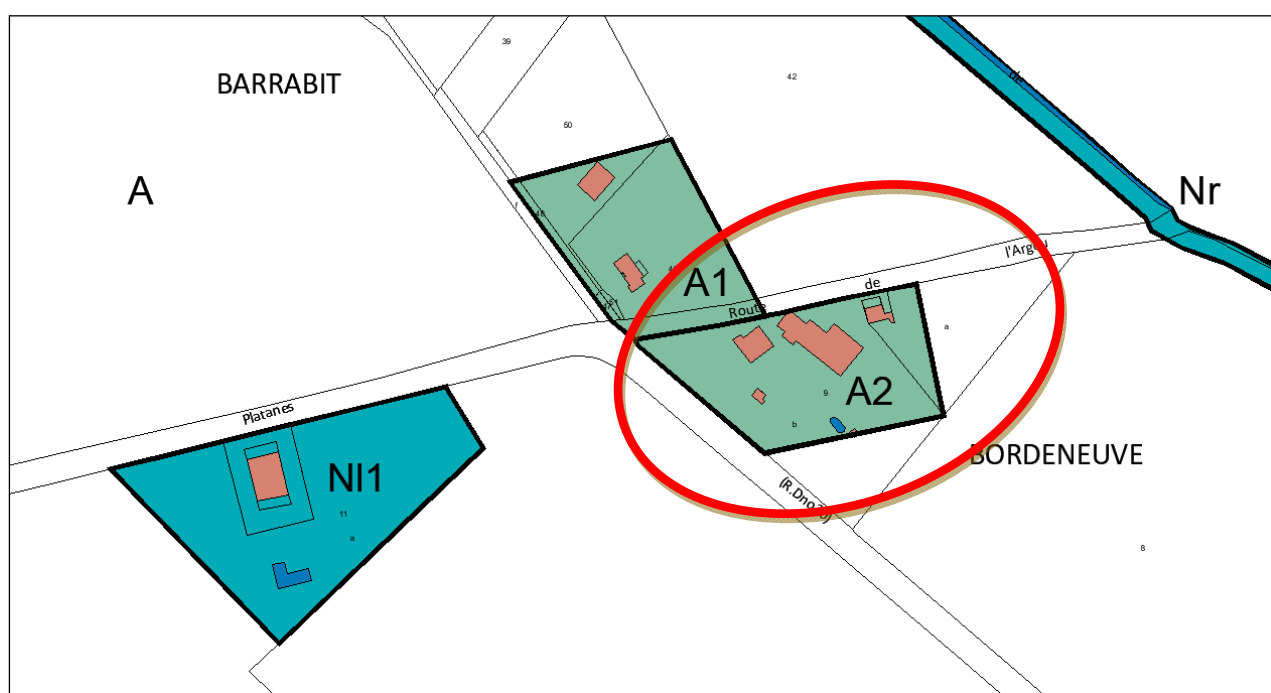
✕ MODIFICATION DES PIÈCES GRAPHIQUES DU RÈGLEMENT

Afin de permettre la création de ce STECAL, il convient de modifier les pièces graphiques du règlement. Une **zone spécifique A2** est donc délimitée sur les pièces graphiques du règlement au niveau d'une partie de la parcelle n°9. La superficie classée en zone A2 est de 8 285 m².

• Pièces graphiques avant modification :



• Pièces graphiques après modification



✖ **MODIFICATION DES PIECES ECRITES DU REGLEMENT**

Dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme en vigueur, il convient de créer un secteur A2 autorisant les constructions et installations destinées à la restauration. Conformément à l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme, il convient également de définir une emprise au sol et la hauteur des constructions autorisée. Le caractère de la zone, les articles A1, A2, A6, A7, A9 et A10 sont modifiés.

Afin de permettre la réalisation de ce projet, il convient d'autoriser 300 m² d'emprise au sol et 250 m² de surface de plancher supplémentaires.

Emprise au sol et surface de plancher des constructions

	Emprise au sol (en m²)	Surface de plancher (en m²)
Constructions existantes		
Maison habitation 1	200	200
Maison habitation 2	100	200
Grange	385	385
Préau grange	150	0
Pigeonnier	10	0
Abri de jardin	30	0
Piscine	50	0
SOUS-TOTAL	925	785
Constructions projetées		
Cuisine extérieure	50	50
Structure hébergement	100	200
Pergola grange	150	0
SOUS-TOTAL	300	250
TOTAL CONSTRUCTIONS	1 225	1 035

Dans l'article A2, l'emprise au sol totale (constructions existantes + nouvelles constructions) maximale est arrondie à 1 250 m² et la surface de plancher totale (constructions existantes + nouvelles constructions) maximale à 1 050 m².

- **Caractère de la zone A avant modification :**

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. » (Article R.123-7 du Code de l'urbanisme).

La zone A dédiée à l'espace agricole et ayant vocation à accueillir l'activité agricole compte 2 secteurs :

- A1 : bâti diffus dans l'espace agricole : ce secteur correspond à l'espace agricole occupé par des constructions dont l'usage n'est pas agricole (mitage)
- Ap : secteur agricole protégé: ce secteur est protégé en raison de ses qualités paysagères et des points de vue remarquables

- **Caractère de la zone A après modification :**

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. » (Article R.123-7 du Code de l'urbanisme).

La zone A dédiée à l'espace agricole et ayant vocation à accueillir l'activité agricole compte **3** secteurs :

- A1 : bâti diffus dans l'espace agricole : ce secteur correspond à l'espace agricole occupé par des constructions dont l'usage n'est pas agricole (mitage)
- **A2 : secteur destiné à l'activité de restauration et d'hébergement**
- Ap : secteur agricole protégé: ce secteur est protégé en raison de ses qualités paysagères et des points de vue remarquables

- **Article A.1 avant modification :**

ARTICLE A.1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Dans les zones A, tout est interdit à l'exception :

- Des constructions et installations nécessaires à l'activité agricole
- Des annexes des constructions existantes de moins de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol
- Des piscines liées aux constructions existantes
- Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Des constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de liaison autoroutière entre Castres et Toulouse ainsi que les affouillements et exhaussements du sol induits

Dans le secteur A1, tout est interdit à l'exception :

- Des édicules et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Des extensions des constructions existantes
- Des annexes des constructions existantes de moins de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol
- Des piscines liées aux constructions existantes
- Le changement de destination à condition que la capacité de desserte (accès et réseaux) soit suffisante
- Les édifices identifiés au titre de l'article L123-1-5 7° devront respecter la volumétrie, les matériaux les ouvertures de l'édifice devront rester en harmonie et s'inscrira dans le respect de l'architecture du bâtiment

Dans le secteur Ap, tout est interdit à l'exception :

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

- **Article A.1 après modification :**

ARTICLE A.1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Dans les zones A, tout est interdit à l'exception :

- Des constructions et installations nécessaires à l'activité agricole
- Des annexes des constructions existantes de moins de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol
- Des piscines liées aux constructions existantes
- Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Des constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de liaison autoroutière entre Castres et Toulouse ainsi que les affouillements et exhaussements du sol induits

Dans le secteur A1, tout est interdit à l'exception :

- Des édicules et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Des extensions des constructions existantes
- Des annexes des constructions existantes de moins de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol
- Des piscines liées aux constructions existantes
- Le changement de destination à condition que la capacité de desserte (accès et réseaux) soit suffisante
- Les édifices identifiés au titre de l'article L123-1-5 7° devront respecter la volumétrie, les matériaux les ouvertures de l'édifice devront rester en harmonie et s'inscrira dans le respect de l'architecture du bâtiment

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

Dans le secteur Ap, tout est interdit à l'exception :

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

- **Article A.2 avant modification :**

ARTICLE A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières :

- Les constructions à usage d'habitation liées à l'exploitation agricole sous réserve d'être implantées à proximité des bâtiments d'exploitation (sauf contraintes topographiques ou réglementaires) à une distance inférieure ou égale à 50 mètres

Dans les secteurs A1 :

Est autorisé, sous conditions particulières, l'extension des constructions existantes, dans les limites suivantes:

- 50 m² pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m² à la date de l'approbation du PLU.
- De 30% de la surface de plancher à la date d'approbation du PLU pour les constructions dont la superficie est supérieure à 100 m².

Sont autorisés, sous conditions particulières, les changements de destination des constructions, sous réserve de respecter la volumétrie, les matériaux, les ouvertures de l'édifice repéré et de rester en harmonie et dans le respect de l'architecture initiale du bâtiment.

- **Article A.2 après modification :**

ARTICLE A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières :

- Les constructions à usage d'habitation liées à l'exploitation agricole sous réserve d'être implantées à proximité des bâtiments d'exploitation (sauf contraintes topographiques ou réglementaires) à une distance inférieure ou égale à 50 mètres

Dans les secteurs A1 :

Est autorisé, sous conditions particulières, l'extension des constructions existantes, dans les limites suivantes:

- 50 m² pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m² à la date de l'approbation du PLU.
- De 30% de la surface de plancher à la date d'approbation du PLU pour les constructions dont la superficie est supérieure à 100 m².

Sont autorisés, sous conditions particulières, les changements de destination des constructions, sous réserve de respecter la volumétrie, les matériaux, les ouvertures de l'édifice repéré et de rester en harmonie et dans le respect de l'architecture initiale du bâtiment.

Dans le secteur A2 :

Sont autorisées les constructions nécessaires à l'activité de restauration et à l'hébergement des personnes travaillant sur la zone ainsi qu'au gardiennage à condition que l'emprise au sol totale (constructions existantes + nouvelles constructions) ne dépasse pas 1 250 m² et que la surface de plancher totale (constructions existantes + nouvelles constructions) ne dépasse pas 1 050 m².

- **Article A.6 avant modification :**

ARTICLE A.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans toutes les zones, pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que pour les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de liaison autoroutière entre Castres et Toulouse, l'implantation se fait soit à l'alignement des voies et emprises publiques soit avec un recul de 30cm minimum.

Quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliqueront sur la voie servant d'accès à la construction.

Pour la zone A :

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites publiques de telle sorte que la construction ne soit pas à plus de 50 mètres des constructions existantes de l'unité foncière quand elles existent et de telle façon qu'elles ne soient pas perçues, depuis l'espace public, comme un élément détaché de l'ensemble bâti.

Dans le cas de la création d'un siège d'exploitation, l'implantation doit être à 2 m au moins des voies et emprises publiques.

Pour les zones A1 :

Les constructions doivent être implantées dans le périmètre de la zone A1 définie dans le plan.

- **Article A.6 après modification :**

ARTICLE A.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans toutes les zones, pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que pour les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de liaison autoroutière entre Castres et Toulouse, l'implantation se fait soit à l'alignement des voies et emprises publiques soit avec un recul de 30cm minimum.

Quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliqueront sur la voie servant d'accès à la construction.

Pour la zone A :

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites publiques de telle sorte que la construction ne soit pas à plus de 50 mètres des constructions existantes de l'unité foncière quand elles existent et de telle façon qu'elles ne soient pas perçues, depuis l'espace public, comme un élément détaché de l'ensemble bâti.

Dans le cas de la création d'un siège d'exploitation, l'implantation doit être à 2 m au moins des voies et emprises publiques.

Pour les zones A1 et A2 :

Les constructions doivent être implantées dans le périmètre des zones A1 et A2 définies dans le plan.

- **Article A.7 avant modification :**

ARTICLE A.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans toutes les zones, pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que pour les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de liaison autoroutière entre Castres et Toulouse, l'implantation se fait soit à en limite séparative soit avec un recul de 30cm minimum.

Quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliqueront sur la voie servant d'accès à la construction.

Pour les zones A :

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites publiques de telle sorte que la construction ne soit pas à plus de 50 mètres des constructions existantes de l'unité foncière quand elles existent et de telle façon qu'elles ne soient pas perçues, depuis l'espace public, comme un élément détaché de l'ensemble bâti.

- Dans le cas de la création d'un siège d'exploitation, la distance minimale, sur au moins une des limites latérales, doit être égale à la hauteur du bâtiment (à l'égout du toit)
- Quand il y a la présence d'un ruisseau ou d'un fossé-mère, toute construction sera alors implantée à 20 mètres minimum de part et d'autre des bords de ceux-ci

Pour les zones A1 :

Les constructions doivent être implantées dans le périmètre de la zone A1 définie dans le plan.

- **Article A.7 après modification :**

ARTICLE A.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans toutes les zones, pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que pour les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de liaison autoroutière entre Castres et Toulouse, l'implantation se fait soit à en limite séparative soit avec un recul de 30cm minimum.

Quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliqueront sur la voie servant d'accès à la construction.

Pour les zones A :

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites publiques de telle sorte que la construction ne soit pas à plus de 50 mètres des constructions existantes de l'unité foncière quand elles existent et de telle façon qu'elles ne soient pas perçues, depuis l'espace public, comme un élément détaché de l'ensemble bâti.

- Dans le cas de la création d'un siège d'exploitation, la distance minimale, sur au moins une des limites latérales, doit être égale à la hauteur du bâtiment (à l'égout du toit)
- Quand il y a la présence d'un ruisseau ou d'un fossé-mère, toute construction sera alors implantée à 20 mètres minimum de part et d'autre des bords de ceux-ci

Pour les zones A1 et A2 :

Les constructions doivent être implantées dans le périmètre des zones A1 et A2 définies dans le plan.

- **Article A.9 avant modification :**

ARTICLE A.9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

- **Article A.9 après modification :**

ARTICLE A.9 – EMPRISE AU SOL

Dans les zones A et A1 :

Non réglementé.

Dans la zone A2 :

L’emprise au sol est de maximum 30% de la superficie de l’unité foncière.

- **Article A.10 avant modification :**

ARTICLE A.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone A :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant (avant tous travaux nécessaires à la construction) jusqu'à l'égout du toit. Les ouvrages techniques, pour le calcul de la hauteur, cheminées et autres superstructures sont exclus. La hauteur ne devra pas dépasser 9 m pour les constructions liées à l'agriculture et deux niveaux pour les maisons d'habitations.

Dans la zone A1 :

La hauteur ne devra pas dépasser deux niveaux pour les maisons d'habitations.

- **Article A.10 après modification :**

ARTICLE A.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone A :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant (avant tous travaux nécessaires à la construction) jusqu'à l'égout du toit. Les ouvrages techniques, pour le calcul de la hauteur, cheminées et autres superstructures sont exclus. La hauteur ne devra pas dépasser 9 m pour les constructions liées à l'agriculture et deux niveaux pour les maisons d'habitations.

Dans la zone A1 :

La hauteur ne devra pas dépasser deux niveaux pour les maisons d'habitations.

Dans la zone A2 :

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 7 mètres.

5.3. INCIDENCES SUR L'ACTIVITE AGRICOLE ET L'ENVIRONNEMENT

En 2019, cette parcelle est urbanisée et entièrement anthropisée.



Registre parcellaire agricole 2019

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

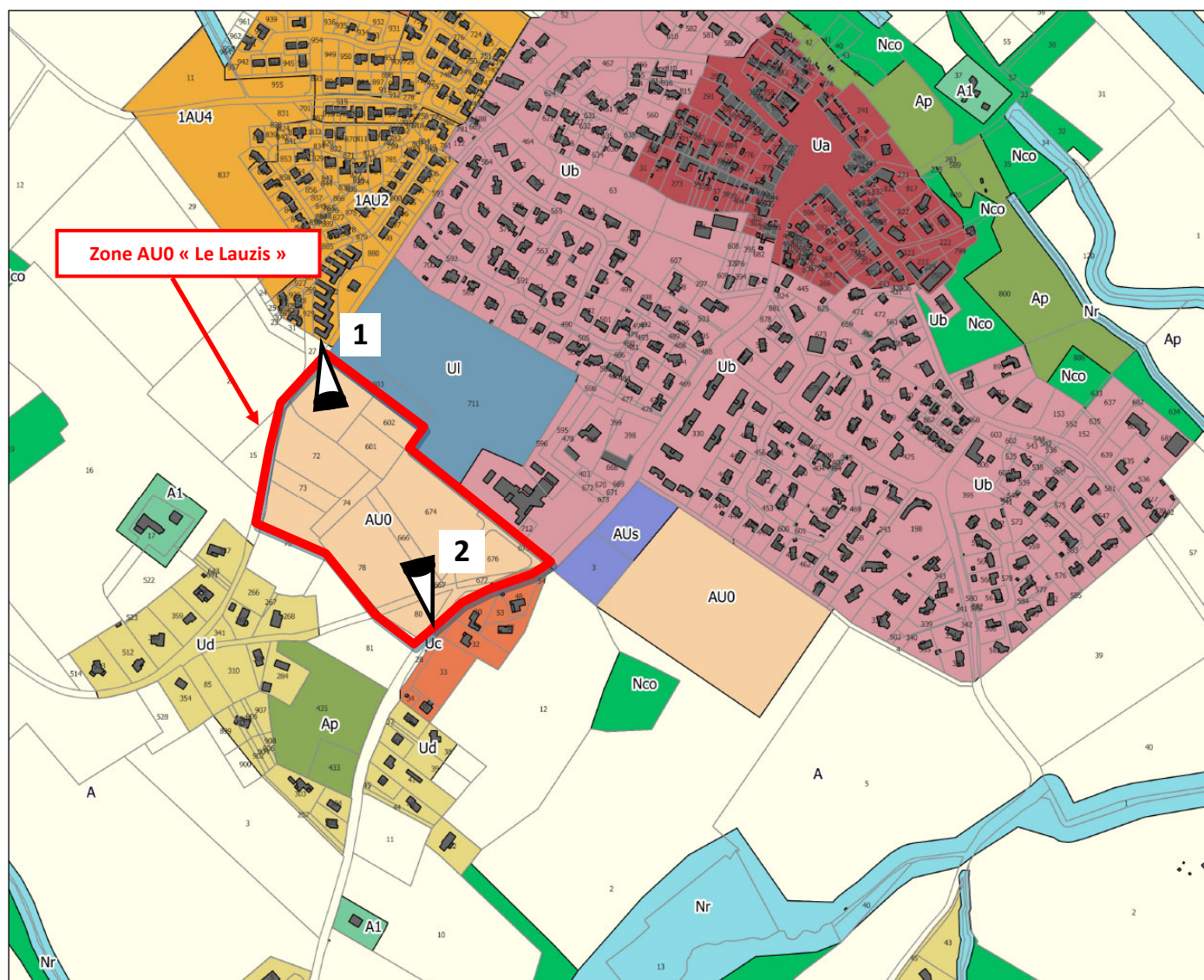
Les nouvelles règles applicables à la parcelle permettent une extension mesurée de 32,5% de l'emprise au sol existante et de 31,9% de la surface de plancher existante.

L'emprise au sol des nouvelles constructions ne représentera que 3,6% de la surface total de la zone A2 (300 m² sur les 8 285 m²) et aura un impact limité sur l'imperméabilisation des sols.

6. OUVERTURE A L'URBANISATION D'UNE PARTIE DE LA ZONE AU0 « LE LAUZIS »

Ce secteur, actuellement classé en zone AU0 (secteur d'urbanisation à moyen terme), est situé au Sud-ouest et en continuité des quartiers constituant le centre-ville de la commune.

Situation de la zone AU0 « Le Lauzis »



Les motivations concernant l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de cette zone sont de poursuivre le développement de la commune de Gragnague afin de répondre à l'accueil de population et de réaliser des équipements publics.

L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de ce secteur se justifie par :

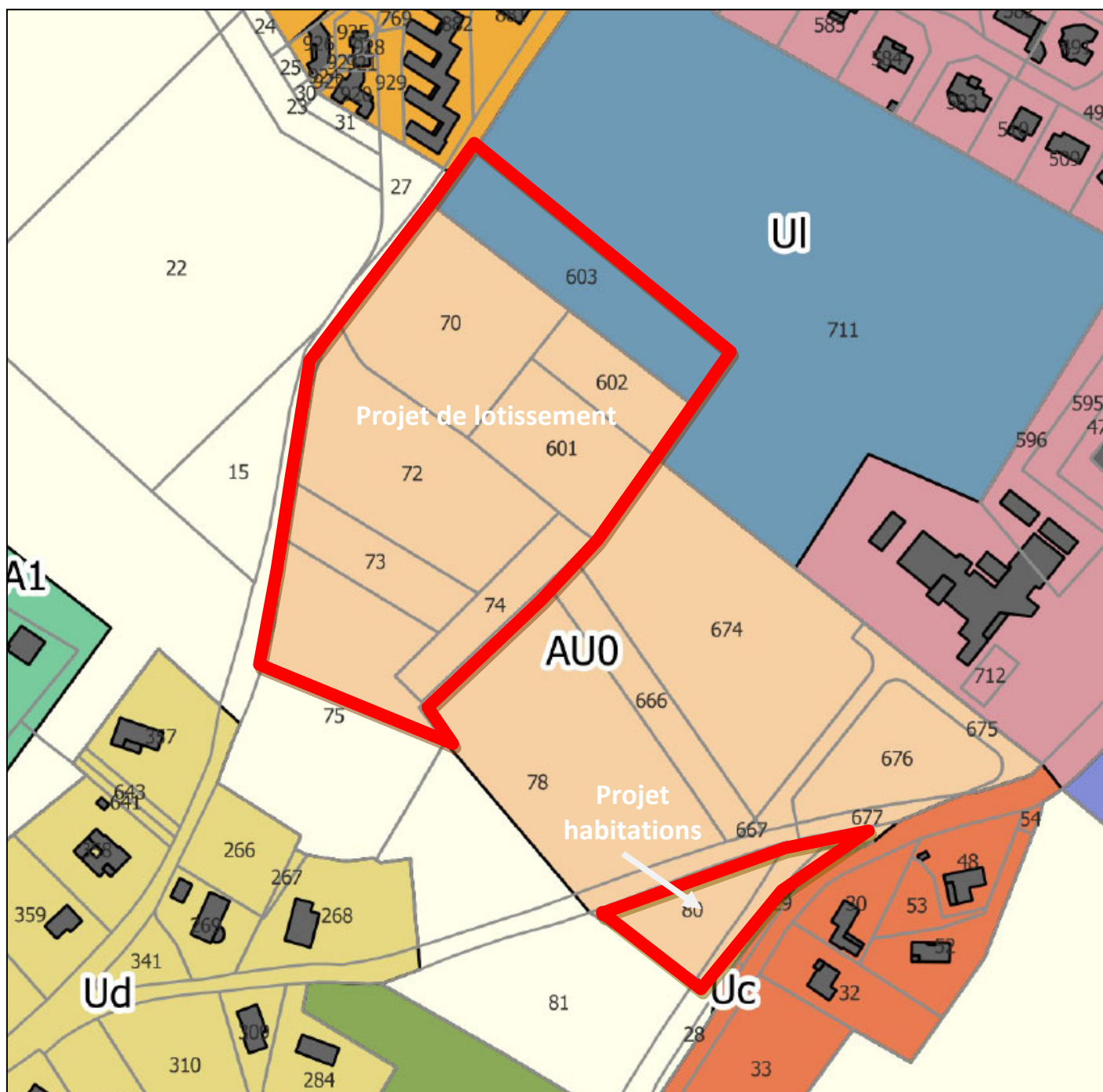
- Une capacité d'accueil (urbanisation et intensification) très faible : L'analyse de la capacité d'urbanisation, de densification et de mutation des espaces bâtis (annexée au présent rapport) a identifié un gisement foncier total de 4 hectares, soit un potentiel de 32 logements seulement. Toutes les zones définies lors de la révision du PLU comme étant urbanisables à court terme, le seront fin 2020. De nouvelles zones peuvent ainsi être ouvertes à l'urbanisation.
- L'implantation prochaine du lycée sur la commune : Celui-ci va entraîner un afflux important de population. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone permettra d'accueillir les nouveaux habitants.
- La localisation du nouveau secteur AUa : Ce dernier se situe derrière le groupe scolaire, dans la continuité de la ZAC de « Trèzemines-Tuilerie », ainsi qu'à proximité immédiate des commerces et du centre-ville. Ce secteur sera très attractif auprès des nouveaux habitants et l'ouverture prochaine de commerces et de services dans la zone AUs (cf. modification n°3) permettra de répondre plus précisément aux besoins de la population.
- Une capacité des réseaux (eau potable, défense incendie, électricité et assainissement) suffisante au droit de la zone. La capacité de la station d'épuration est de 1 900 éq/hab. Actuellement, elle est utilisée à hauteur de 600 éq/hab.

Concernant l'aménagement d'une partie de ce secteur, une réflexion a été menée par la commune et le futur aménageur. Le projet d'urbanisation de ce secteur consiste en :

- La réalisation d'un lotissement d'environ 57 lots dans la partie Ouest du secteur. Ce lotissement permettra d'accueillir environ 148 habitants. La densité est de 16 logts/ha.
- Le classement en zone Uc des parcelles n°29 et 80 section D, situées dans la partie Est du secteur, qui permettra la construction de quatre logements. 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 dans le cadre de la révision générale. Concernant la parcelle D29, elle se situe au milieu 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. Elle doit être classée en Uc comme le reste du secteur dans lequel elle s'inscrit.
- Le maintien en zone AU0 de la partie centrale afin d'échelonner l'urbanisation dans le temps.

Afin de permettre la réalisation de ces projets, il convient de modifier les pièces graphiques du règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Localisation des projets au niveau de la zone AU0 « Le Lauzis »



✖ **MODIFICATION DES PIÈCES GRAPHIQUES DU RÈGLEMENT**

Dans le PLU en vigueur, la zone AU recouvre les zones à urbaniser de la commune et compte cinq secteurs :

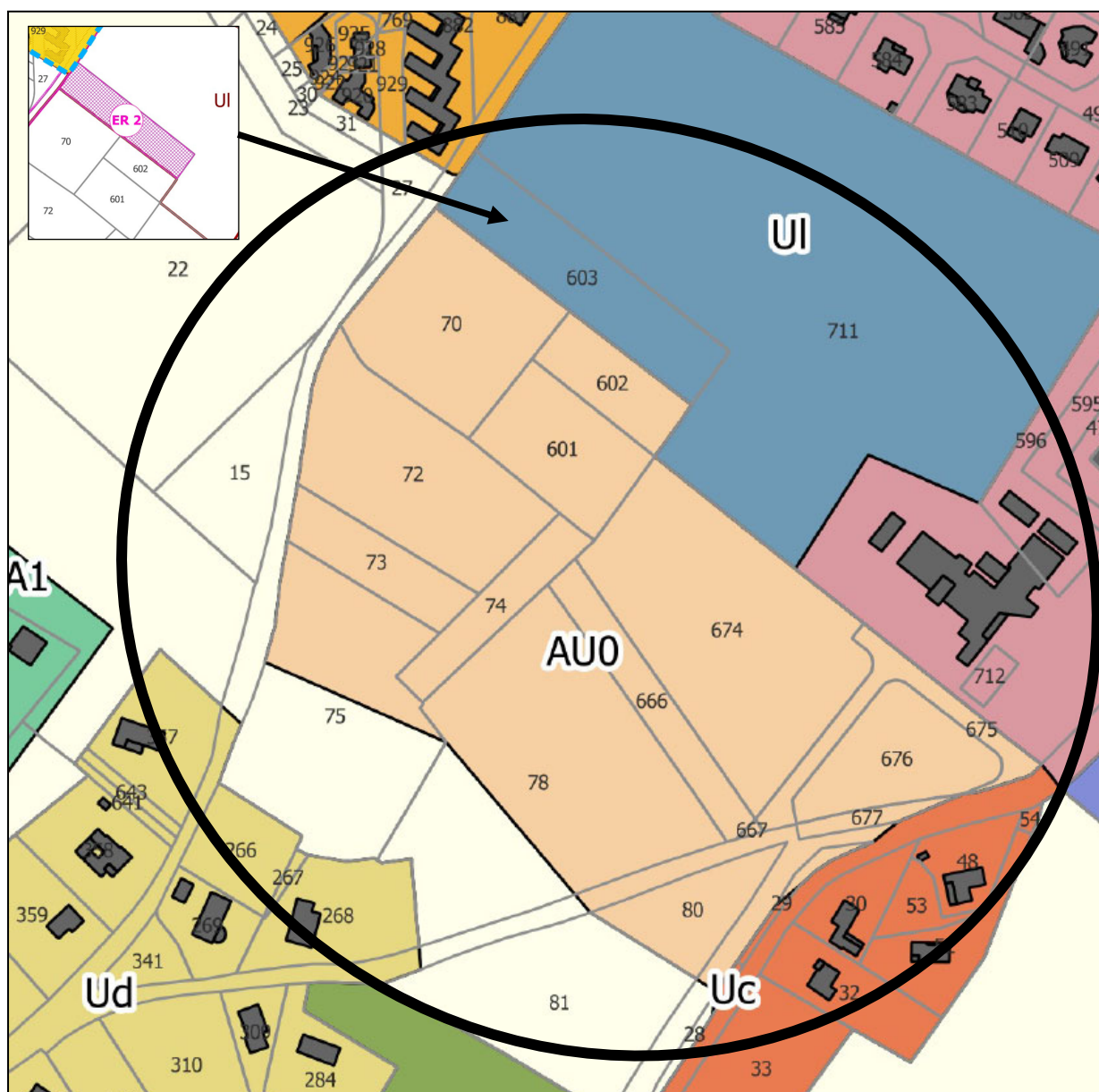
- 1AU : Secteur correspondant à la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de « Trèzemies-Tuilerie » et comprenant quatre sous-secteurs (1AU1, 1AU2, 1AU3 et 1AU4)
- AUe : Secteur dédié à la réalisation d'équipements éducatifs et sportifs et leurs annexes
- AUs : Secteur mixte destiné à du commerce et de l'habitat
- AUx : Secteur destiné à l'accueil d'activités tertiaires à usage de services et de bureaux
- AU0 : Secteur d'urbanisation à moyen terme

Aucun secteur ne correspond au projet d'urbanisation de la zone « Le Lauzis » (secteur à vocation d'habitat nécessitant un aménagement d'ensemble). Un secteur AUa est donc créé afin de correspondre à ce type d'urbanisation.

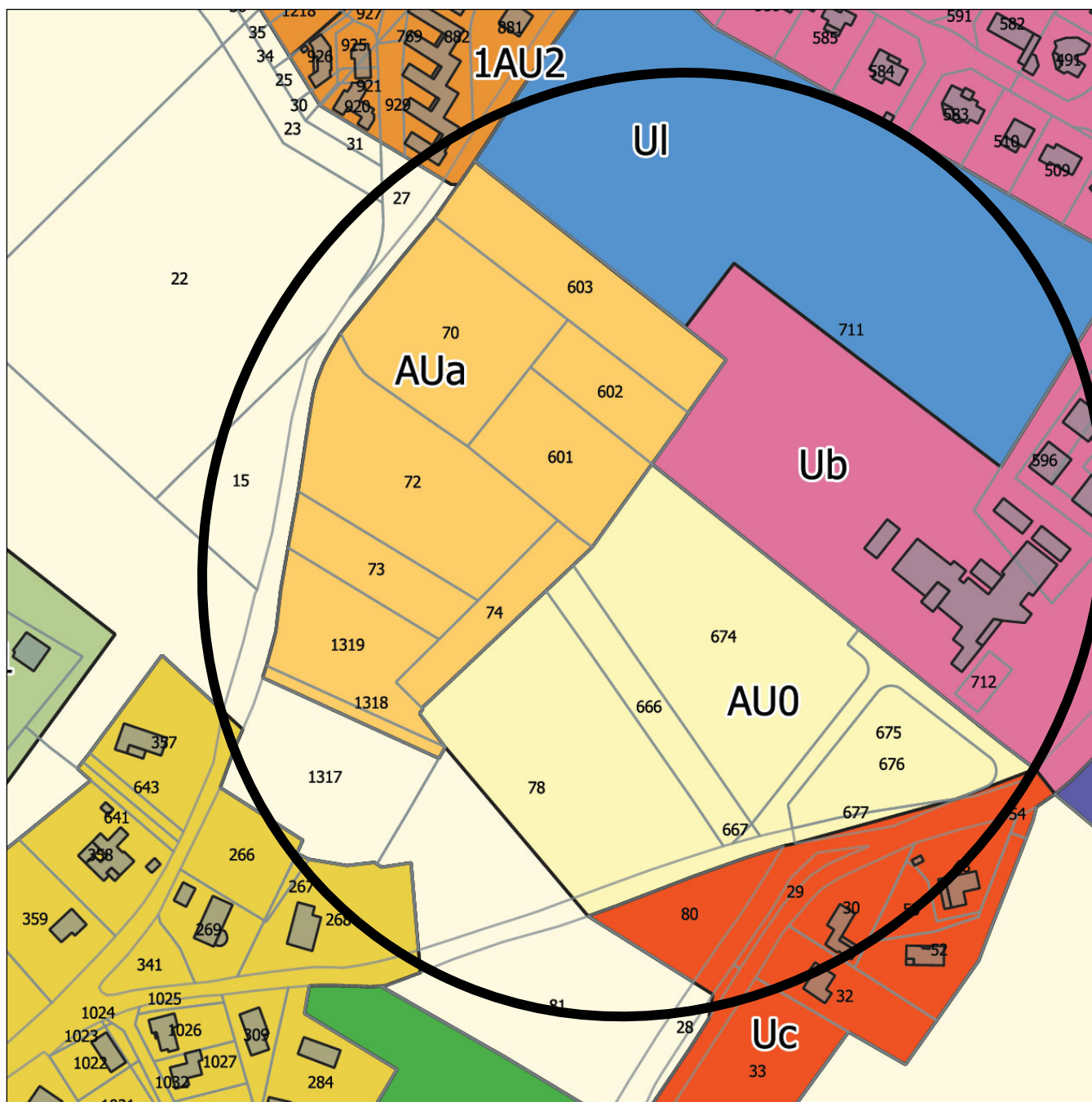
Les modifications apportées aux pièces graphiques du règlement sont les suivantes :

- Afin de permettre la réalisation du lotissement « Le Lauzis » les parcelles n°70, 72, 73, 74, 1318 et 1319 (ancienne parcelle 75 en partie), 601 et 602 section D sont classées en **secteur AUa**. La parcelle n°603 section D, classée en zone UI dans le PLU en vigueur et sur laquelle un emplacement est réservé pour la création d'une liaison douce, est également intégrée dans le secteur AUa. La liaison avec les équipements sportifs sera réalisée en partie par l'aménageur. L'Emplacement Réservé n°2 est donc supprimé. La surface du secteur AUa est de 3,5 ha.
- Les parcelles n°29 et 80 section D, qui sont isolées du reste de la zone et ne peuvent pas être intégrées dans un projet d'aménagement d'ensemble, sont reclassées en zone Uc afin de permettre la construction de quatre logements. Leur superficie est de 2 440 m².

• Pièces graphiques avant modification :



- Pièces graphiques après modification (avec prise en compte du chapitre 4 du présent rapport de présentation complémentaire) :



- **Liste des Emplacements Réservés avant modification :**

N° des emplacements réservés	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Surface (à titre indicatif en m²)
1	Création d'un bassin de rétention	Commune	1 450
2	Création de liaison et équipement sportif	Commune	5 000
3	Emprise pour piste cyclable	Commune	900
4a	Elargissement de la voie communale	Commune	1 200
4b	Elargissement de la voie communale	Commune	550
5	Ouvrage hydraulique jusqu'au canal du Moulin (6 mètres)	Commune	2 800
6	Liaison autoroutière entre Castres et Toulouse et aménagements connexes	Etat ou son représentant (concessionnaire)	511 505

- **Liste des Emplacements Réservés après modification :**

N° des emplacements réservés	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Surface (à titre indicatif en m²)
1	Création d'un bassin de rétention	Commune	1 450
3	Emprise pour piste cyclable	Commune	900
4a	Elargissement de la voie communale	Commune	1 200
4b	Elargissement de la voie communale	Commune	550
5	Ouvrage hydraulique jusqu'au canal du Moulin (6 mètres)	Commune	2 800
6	Liaison autoroutière entre Castres et Toulouse et aménagements connexes	Etat ou son représentant (concessionnaire)	511 505

✕ **MODIFICATION DES PIÈCES ÉCRITES DU RÈGLEMENT**

Le projet défini nécessite la création d'un **secteur AUa** pour lequel il convient de créer un règlement écrit spécifique. Le règlement du secteur AUa reprend les principales règles et prescriptions de la ZAC de «Trèzemines-Tuilerie» (secteur 1AU à vocation d'habitat similaire au projet d'urbanisation du « Lauzis »).

• **Article AUa.1 après modification :**

Le secteur AUa est à vocation principale d'habitat. Cependant, afin de favoriser la mixité urbaine, les constructions destinées aux bureaux, au commerce et à l'artisanat ne sont pas interdites mais soumises à des conditions particulières (cf. article AUa.2).

ARTICLE AUa.1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits :

- Le stationnement des caravanes isolées, des résidences mobiles de loisirs, et les habitats légers de loisirs
- Les parcs d'attractions
- Les constructions à usage industriel
- Les constructions à usage agricole
- Les dépôts de ferrailles et de vieux véhicules à ciel ouvert
- L'ouverture et l'exploitation de carrière
- Les établissements et installations classées

• **Article AUa.2 après modification :**

Le secteur AUa est soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Afin de maîtriser l'urbanisation à court et moyen terme, notamment eu égard à la capacité des équipements publics, un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation est défini dans l'article AUa.2 et dans les OAP. Concernant le logement social, des règles particulières sont définies dans les OAP.

ARTICLE AUa.2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'urbanisation des secteurs AUa est autorisée dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant dans le présent PLU.

Elle doit se dérouler suivant la hiérarchisation suivante :

- Le secteur AUa « Le Lauzis » est constructible immédiatement
- Le secteur AUa « Le Claouset » sera ouvert à l'urbanisation (dépôt du permis d'aménager) après la réalisation de 20% au moins du programme de logements (dépôt des permis de construire) attendus sur le secteur AUa « Le Lauzis »

Sont autorisées sous conditions particulières :

- Les installations classées sont admises à condition qu'elles n'apportent pas de nuisances inacceptables pour le voisinage, qu'elles soient considérées comme un service usuel de la zone urbaine et que toutes les mesures soient prises pour assurer, dans le cadre réglementaire, la protection du milieu dans lequel elles s'implantent
- Les occupations et utilisation du sol non interdites à l'article AUa.1, sous réserve d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant dans le présent PLU

- **Article AUa.3 après modification :**

Les règles sont générales et applicables à l'ensemble des zones. Elles visent un objectif global de sécurité mais aussi de salubrité.

ARTICLE AUa.3 – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès le long des voies départementales sont limités à un seul par unité foncière d'origine et sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

L'accès doit être aménagé de manière à ce que la visibilité soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité et que son impact sur la circulation de la voie soit limité ; si un tel aménagement n'est pas réalisable l'accès pourra être refusé.

Les dispositions et dimensions d'accès devront permettre un raccordement à la route en préservant le profil normal de la voie, l'écoulement des eaux de ruissellement et la sécurité des usagers.

Le positionnement doit prendre en compte la faculté de raccorder les zones voisines futures ou existantes.

2. Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur minimale sous porche de 3,50 m.

En cas de voie en impasse, les caractéristiques de la voie doivent être aménagées dans la partie terminale de façon à assurer un retournement pour les véhicules de lutte contre l'incendie à partir d'un nombre de lots et/ou logements supérieurs à trois. La largeur de la voie doit être de 3 m minimum.

- **Article AUa.4 après modification :**

Les règles sont générales et applicables à l'ensemble des zones. Elles visent un objectif global de sécurité mais aussi de salubrité.

ARTICLE AUa.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

2.2. Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public d'eau pluviale est obligatoire lorsqu'il existe. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (puisards, cuves, noue...).

L'économie d'eau sera recherchée, la récupération des eaux pluviales sera favorisée.

3. Réseaux secs

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone...) doivent être réalisés en souterrain à l'intérieur des parcelles privatives dans la zone AUa.

D'un point de vue général, il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des réhabilitations, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

L'éclairage public doit être conçu dans un souci d'économie d'énergie.

- **Article AUa.5 après modification :**

ARTICLE AUa.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant - Article supprimé par la loi ALUR

- **Article AUa.6 après modification :**

Les règles d'implantation définies dans le secteur AUa ont pour objectif de favoriser la densité et la diversité des formes urbaines.

ARTICLE AUa.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour les ouvrages techniques et d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics, l'implantation se fait soit à l'alignement des voies et emprises publiques soit avec un recul de 30 cm minimum.

Quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent sur la voie servant d'accès à la construction.

Les constructions, à l'exception des piscines, doivent être implantées au minimum à 5 mètres des voies et emprises publiques ou de la limite de l'emplacement réservé.

Les piscines non couvertes devront être implantées en observant un retrait minimum de 2 mètres.

- **Article AUa.7 après modification :**

Les règles d'implantation définies dans le secteur AUa ont pour objectif de favoriser la densité et la diversité des formes urbaines.

ARTICLE AUa.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour les ouvrages techniques et d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics, l'implantation se fait soit sur la limite séparative soit avec un recul de 30 cm minimum.

Les constructions, à l'exception des piscines, doivent être implantées :

- Soit sur les deux limites séparatives latérales à condition que la parcelle ait une largeur donnant entièrement sur la voie inférieure ou égale à 13 mètres, dans ce cas la hauteur de la construction sur l'une des deux limites séparatives ne pourra pas excéder 3 mètres à l'égout du toit
- Soit sur une seule des deux limites séparatives latérales. Dans ce cas, la distance entre la construction et l'autre limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment à l'égout du toit, avec un minimum de 2 mètres
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment à l'égout du toit, avec un minimum de 2 mètres

Les piscines non couvertes devront être implantées en observant un retrait minimum de 2 mètres.

Dans le cas où un emplacement réservé est défini sur la zone, l'implantation des constructions doit s'effectuer en prenant en compte les nouvelles limites séparatives qui seront générées par l'emplacement réservé.

- **Article AUa.8 après modification :**

Afin de favoriser la densité, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

ARTICLE AUa.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

- **Article AUa.9 après modification :**

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, l'emprise au sol ne peut pas dépasser 30% de l'unité foncière.

ARTICLE AUa.9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie totale située en zone à urbaniser.

Sont exclues du calcul de l'emprise au sol :

- Les surfaces présentes en sous-sol
- Les terrasses de plain-pied, c'est-à-dire non surélevée ou très faiblement
- Une annexe de moins de 20 m²
- Les piscines non couvertes
- Les constructions d'ouvrages et équipements publics

- **Article AUa.10 après modification :**

La hauteur maximale des construction est définie en fonction de la typologie de l'habitat existant et pour tenir compte de la pente des terrains.

ARTICLE AUa.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions d'ouvrages et équipements publics n'est pas réglementée dans la zone.

1. Construction avec toiture en pente :

La hauteur des constructions avec toiture en pente est limitée à 7 mètres à l'égout du toit et à 2 niveaux (R+1).

Pour les terrains dont la pente est significative (au-delà de 8%), la façade la plus haute peut atteindre 8 mètres à l'égout du toit à condition qu'elle s'intègre dans l'environnement et le paysage.

La hauteur des annexes avec toiture en pente est limitée à 3 mètres à l'égout du toit.

2. Construction avec toiture terrasse

La hauteur des constructions avec toiture terrasse est limitée à 7 mètres au point haut de l'acrotère et à 2 niveaux (R+1).

Pour les terrains dont la pente est significative (au-delà de 8%), la façade la plus haute peut atteindre 8 mètres au point haut de l'acrotère à condition qu'elle s'intègre dans l'environnement et le paysage.

La hauteur des annexes avec toiture terrasse est limitée à 3 mètres au point haut de l'acrotère.

- **Article AUa.11 après modification :**

Des règles sont définies pour que les constructions présentent un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

ARTICLE AUa.11 – ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, leur architecture, leurs volumes ou leurs matériaux, les constructions et installations ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages urbains et naturels.

1. Les façades

Leur couleur doit être conforme à la palette du guide des matériaux et des teintes du Midi-Toulousain publiée par le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP) de la Haute-Garonne (http://www2.culture.gouv.fr/culture/sites-sdaps/sdap31/aperçu-guide_des_materiaux_et_des_teintes-5.htm).

Les parements tels que briques creuses et agglomérées doivent être obligatoirement enduits.

2. Les clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 1.60 m.

Elles doivent être composées :

- Pour les clôtures sur rue : d'un mur bahut de 0,20 à 0,50 mètre de hauteur, surmonté d'un treillage métallique de couleur sombre
- Pour les clôtures sur les limites séparatives latérales et de fond de parcelle : soit d'un simple traitement grillagé ; soit d'un mur bahut de 0,20 à 0,50 mètre de hauteur, surmonté d'un treillage métallique de couleur sombre, dans la continuité du traitement réalisé sur la limite séparative à l'alignement des voies et emprises publiques

Les matériaux bruts doivent être enduits des deux côtés.

Mur de soutènement en limite parcellaire avec l'emprise publique :

Un mur de soutènement peut être autorisé uniquement dans le cas où le terrain naturel (avant le début des travaux de construction) est plus haut que l'emprise publique. Un mur de soutènement peut être édifié si nécessaire, il sera équivalent à la hauteur du talus sans excéder 1 m. Il sera surmonté obligatoirement d'un chaperon en terre cuite et pourra être complété par un grillage d'une hauteur de 1,20m.

Les murs de soutènement projetés doivent figurer dans les demandes de permis de construire avec les plans et coupes s'y reportant.

Cas d'un mur nécessitant des ressauts sur les voies en pente :

Il sera réalisé autant de ressauts que nécessaire, sous condition que ces derniers aient une hauteur maximale de 20 cm. La hauteur du mur sera comprise entre 40 cm minimum et 60 cm maximum, hors parefeuille.

- **Article AUa.12 après modification :**

Des règles sont définies en fonction de la superficie des constructions.

ARTICLE AUa.12 – STATIONNEMENT

Pour les constructions nouvelles, les aires de stationnement doivent être réalisées à l'intérieur de l'unité foncière avec au minimum deux places de stationnements par logement.

Pour toute construction supérieure à 150 m² de surface de plancher, une place de stationnement supplémentaires doit être réalisée à l'intérieur de l'unité foncière par palier de 50 m² entamé.

Des places de stationnement doivent être réalisées pour l'accueil des visiteurs :

- Dans les lotissements d'habitation de plus de 5 lots : 1 place par tranche entamée de 2 lots
- Pour les opérations groupées ou d'habitat collectif : 2 places par tranche entamée de 10 logements

- **Article AUa.13 après modification :**

Le règlement a pour objectif de créer des espaces verts et de limiter l'imperméabilisation des sols.

ARTICLE AUa.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 2 places de stationnements.

Les plantations doivent être composées d'essences locales présentes naturellement dans l'environnement local. Les essences mono-spécifiques de types thuyas ou lauriers sont proscrites quand elles sont implantées sur la limite séparative à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les aires de stationnement non imperméabilisées seront préconisées.

Dans le cas de projets d'ensembles, au moins 10% de la surface totale de l'unité foncière (hors voirie) doivent rester des espaces libres de toutes constructions dédiés à un usage public non artificialisé.

- **Article AUa.14 après modification :**

ARTICLE AUa.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant - Article supprimé par la loi ALUR

- **Article AUa.15 après modification :**

Les règles ont pour objectif de favoriser l'économie énergétique.

ARTICLE AUa.15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent respecter la réglementation en vigueur dans le cadre des dispositions d'économie énergétique et poursuivre un objectif de réduction de la consommation énergétique.

L'éclairage public doit être conçu dans un souci d'économie d'énergie.

- **Article AUa.16 après modification :**

Le raccordement au réseau numérique est obligatoire.

ARTICLE AUa.16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

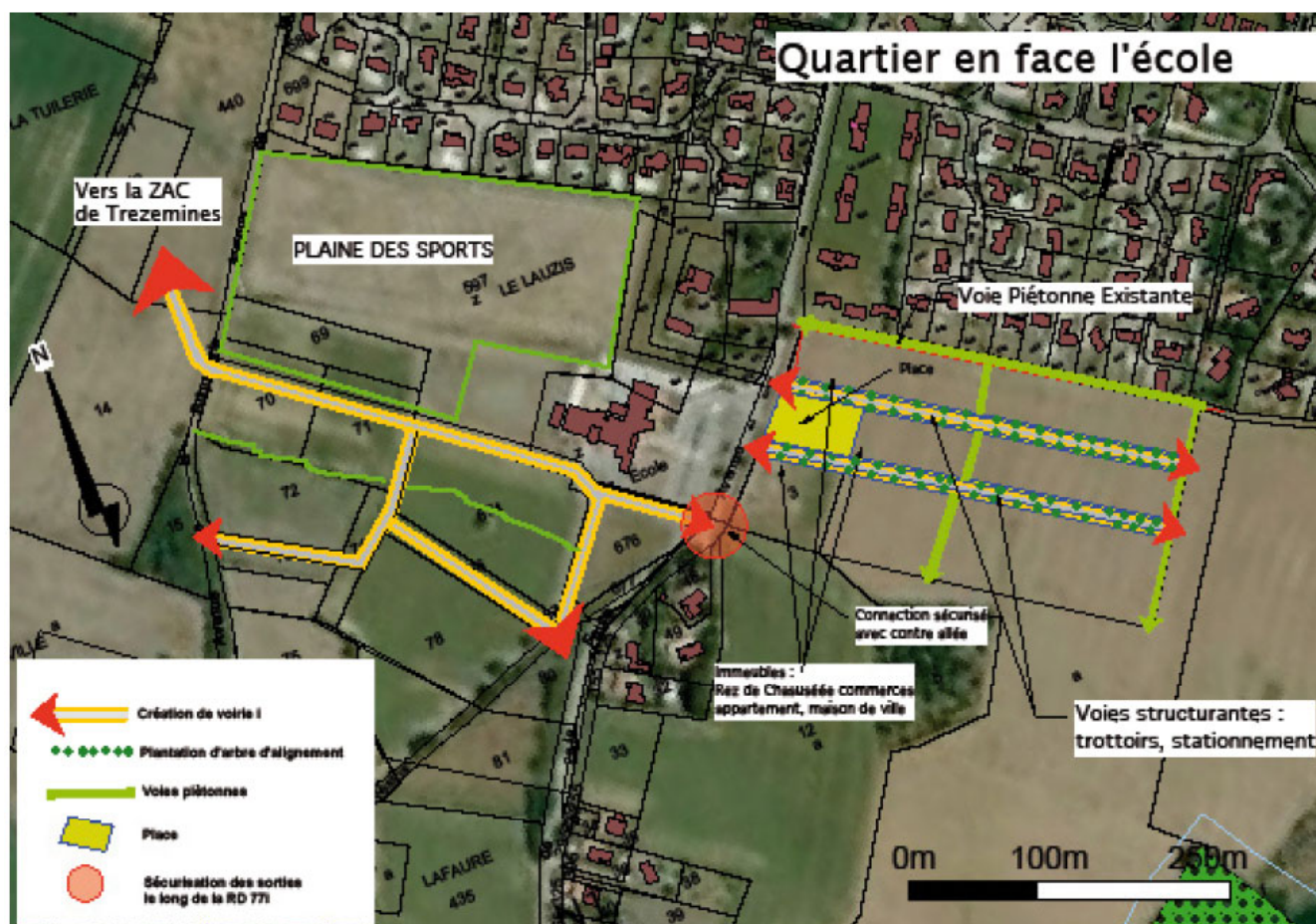
Les aménageurs doivent prévoir les équipements qui permettront le raccordement au réseau numérique, notamment la pose de gaines pour le passage de la fibre optique.

✕ **MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

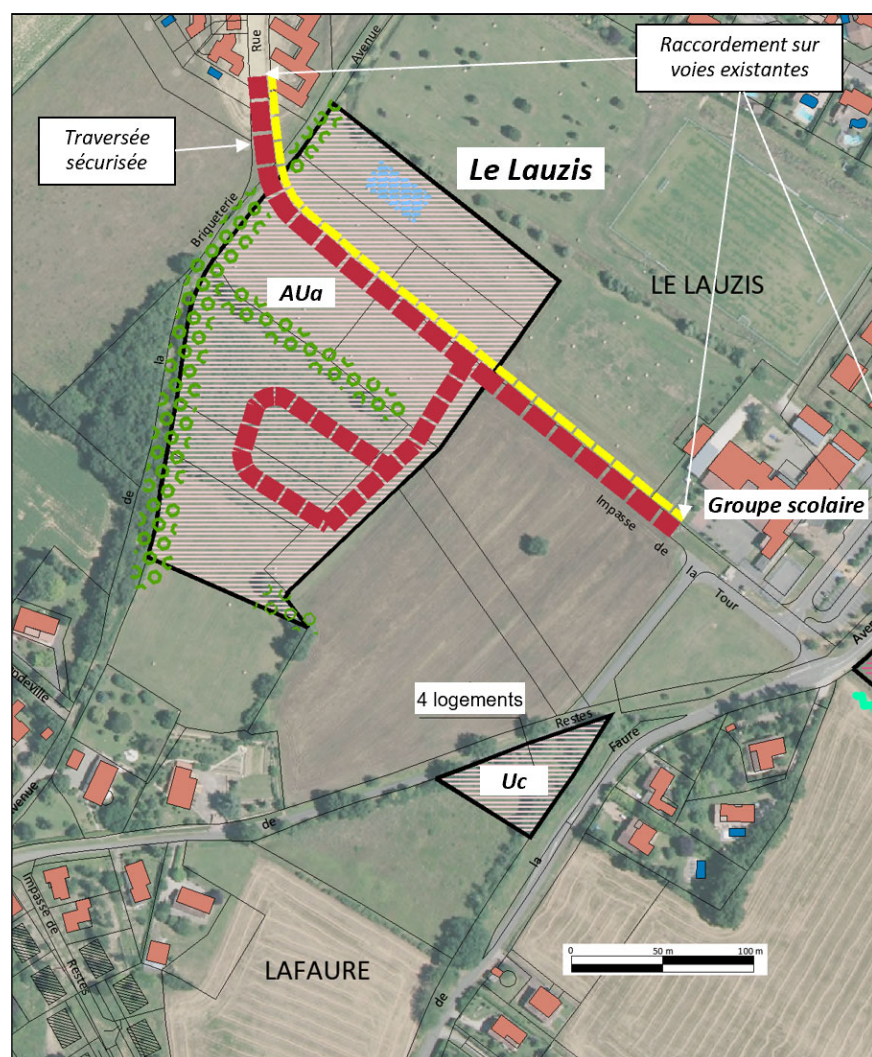
Afin d'assurer un aménagement cohérent du **secteur AUa « Le Lauzis »** correspondant au projet défini par les élus, les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies dans le PLU de 2014 sont modifiées.

Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation sont compatibles avec les orientations et les objectifs définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

- **Orientations d'Aménagement et de Programmation avant modification :**



- **Orientations d'Aménagement et de Programmation après modification :**




Éléments de programmation


 Habitat individuel / groupé

Fonctionnement et aménagement urbain

 Liaisons douces à créer

Éléments de paysage à créer et/ou à valoriser

 Boisements, haies et arbres existants à conserver

 Bassin de rétention à créer

■ Surface aménageable :

Secteur AUa « Le Lauzis » : 3,5 ha

■ Nombre de logements :

Secteur AUa « Le Lauzis » : environ 57 logements

■ Constructions :

Les constructions doivent privilégier une conception, des matériaux et leur mise en œuvre ainsi qu'une consommation d'énergie compatibles avec le concept de développement durable.

L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes doit être privilégié.

✕ **INCIDENCES SUR L'ACTIVITE AGRICOLE ET L'ENVIRONNEMENT**

Zone Uc et secteur AUa « Le Lauzis » / 3,7 ha	Enjeux : Faibles
 <p> Prairie (2019) Haie ou alignement d'arbres </p>	
Etat des lieux : Prairie limitrophe au centre-ville et aux équipements publics (groupe scolaire) Zone humide : Non Présence de cours d'eau : Non Boisements : Arbres le long des routes Haies : Oui	Zones de protection : Natura 2000 : Non ZNIEFF : Non APPB : Non ZICO : Non Corridor écologique ou réservoir de biodiversité : Non Zone exposée aux risques : Non
Identification des incidences probables sur l'environnement : Urbanisation de parcelles agricoles Imperméabilisation des sols Absence d'incidences sur les milieux naturels	Mesures de réduction ou de compensation : Maintien des haies et des arbres en place Limitation de l'imperméabilisation des surfaces en verdissant les surfaces non utilisées

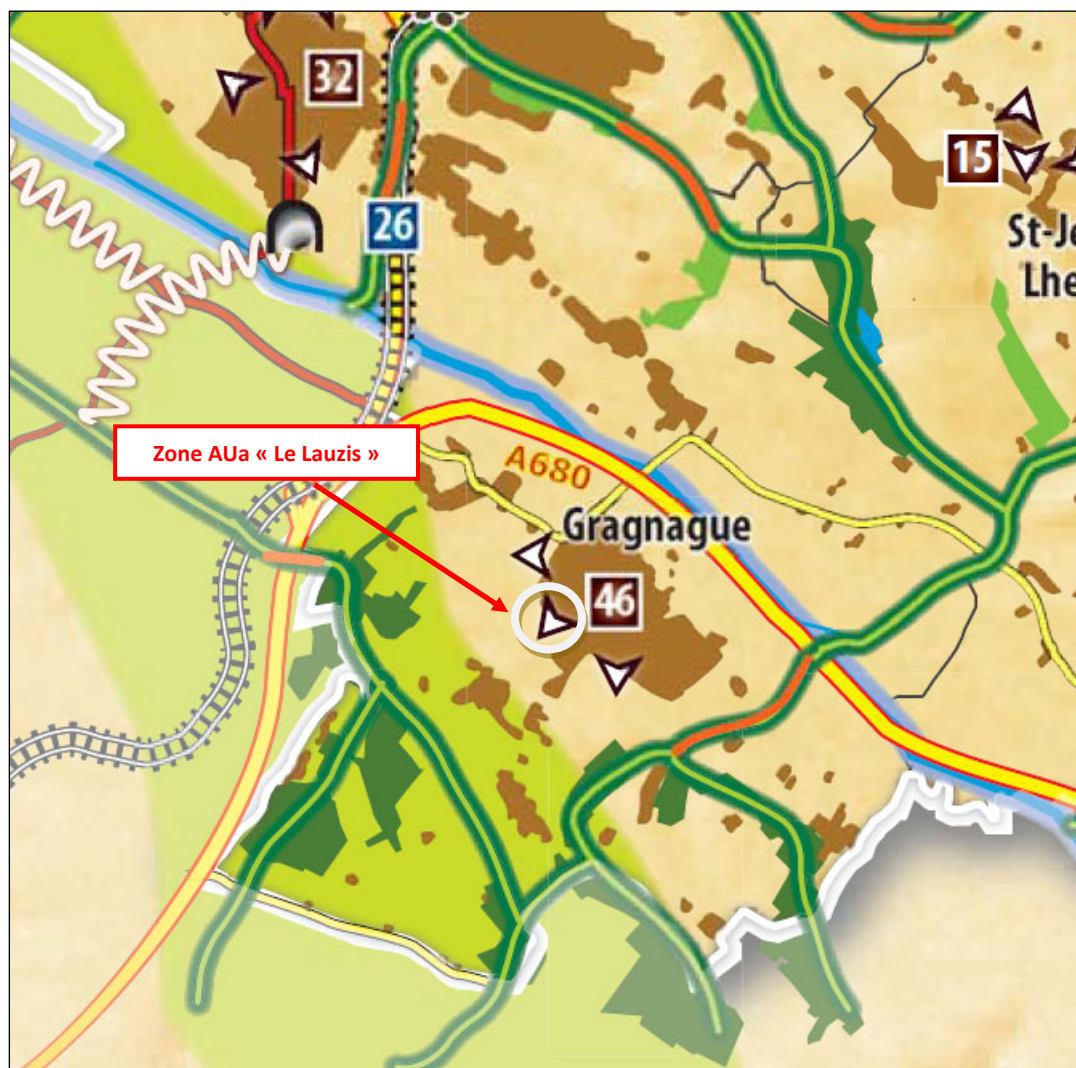


✖ **COMPATIBILITE AVEC LE SCoT NORD-TOULOUSAIN**

L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone AU0 « Le Lauzis » est compatible avec les orientations et les prescriptions du SCoT Nord-Toulousain. Aucune zone de protection (espace naturel, continuité écologique, couronne verte et paysage de qualité) n'a été identifiée sur ce secteur.

Le Document d'orientations et d'objectifs (DOO) prévoit à fortiori le développement de l'urbanisation au niveau de la zone AU0 « Le Lauzis ».

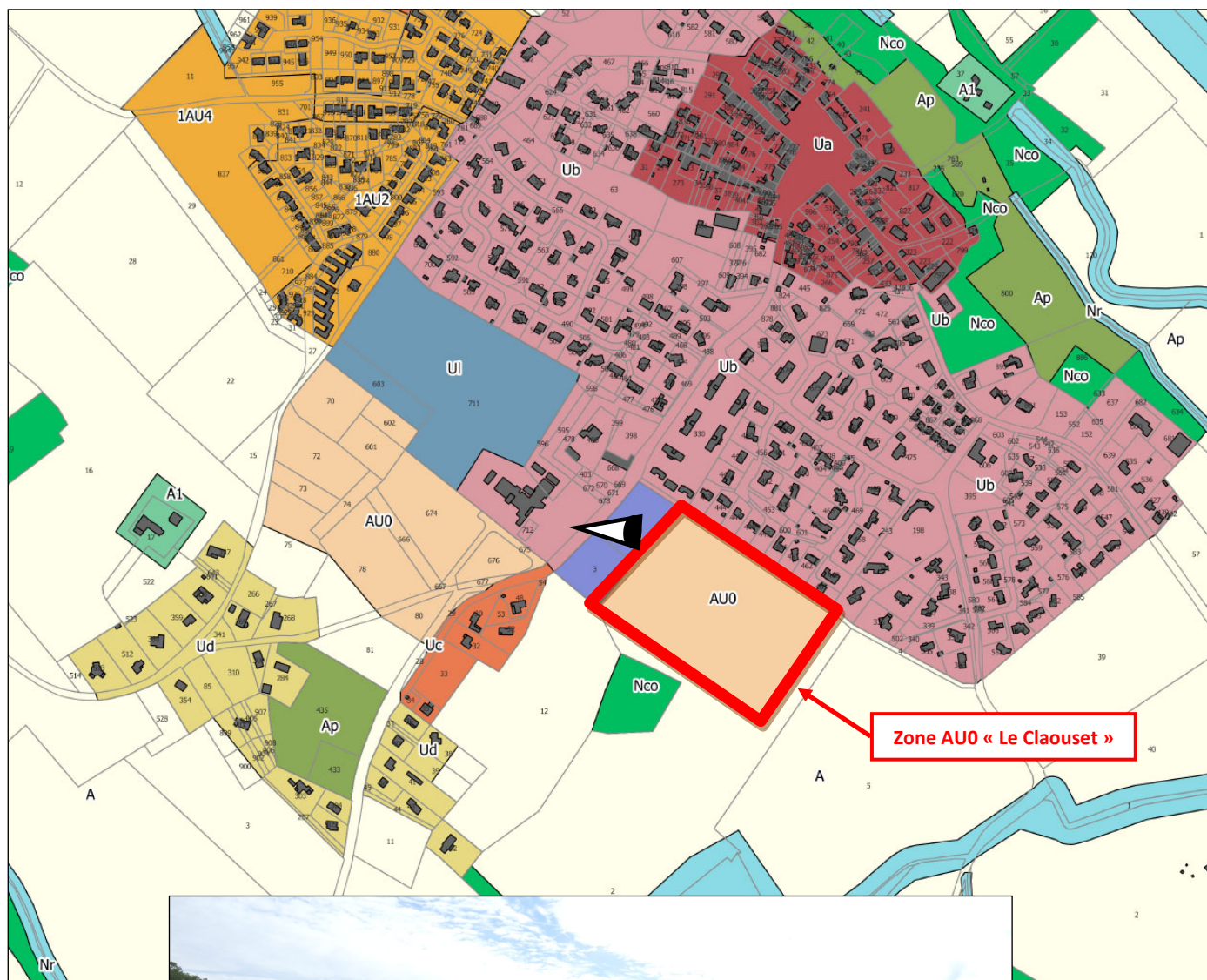
Extrait du Document d'orientations et d'objectifs (DOO)



7. OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE AU0 « LE CLAOUSER »

Ce secteur, actuellement classé en zone AU0 (secteur d'urbanisation à moyen terme), est situé au Sud et en continuité des quartiers constituant le centre-ville de la commune.

Situation de la zone AU0 « Le Claouset »



Les motivations concernant l'ouverture à l'urbanisation de cette zone sont de poursuivre le développement de la commune de Gragnague afin de répondre à l'accueil de population.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur se justifie par :

- Une capacité d'accueil (urbanisation et intensification) très faible : L'analyse de la capacité d'urbanisation, de densification et de mutation des espaces bâtis (annexée au présent rapport) a identifié un gisement foncier total de 4 hectares, soit un potentiel de 32 logements seulement. Toutes les zones définies lors de la révision du PLU comme étant urbanisables à court terme, le seront fin 2020. De nouvelles zones peuvent ainsi être ouvertes à l'urbanisation.
- L'implantation prochaine du lycée sur la commune : Celui-ci va entraîner un afflux important de population. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone permettra d'accueillir les nouveaux habitants.
- La localisation du nouveau secteur AUa : Ce dernier se situe en face du groupe scolaire ainsi qu'à proximité immédiate des commerces et du centre-ville. Ce secteur sera très attractif auprès des nouveaux habitants et l'ouverture prochaine de commerces et de services dans la zone AUs (cf. modification n°3) permettra de répondre plus précisément aux besoins de la population.
- Une capacité des réseaux (eau potable, défense incendie, électricité et assainissement) suffisante au droit de la zone. La capacité de la station d'épuration est de 1 900 éq/hab. Actuellement, elle est utilisée à hauteur de 600 éq/hab.

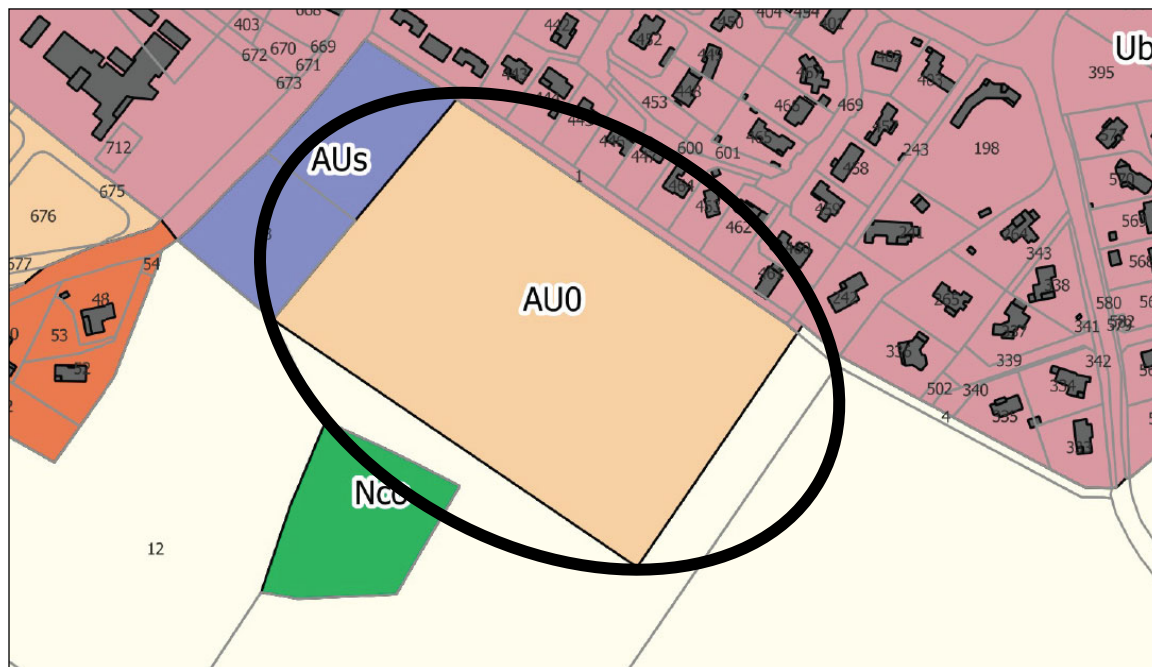
Concernant l'aménagement de ce secteur, une réflexion a été menée par la commune et le futur aménageur. Le projet consiste en la réalisation d'un lotissement d'environ 66 lots permettant l'accueil d'environ 170 habitants. La densité est de 15 logts/ha.

Afin de permettre la réalisation de ce projet, il convient de modifier les pièces graphiques et écrites du règlement ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

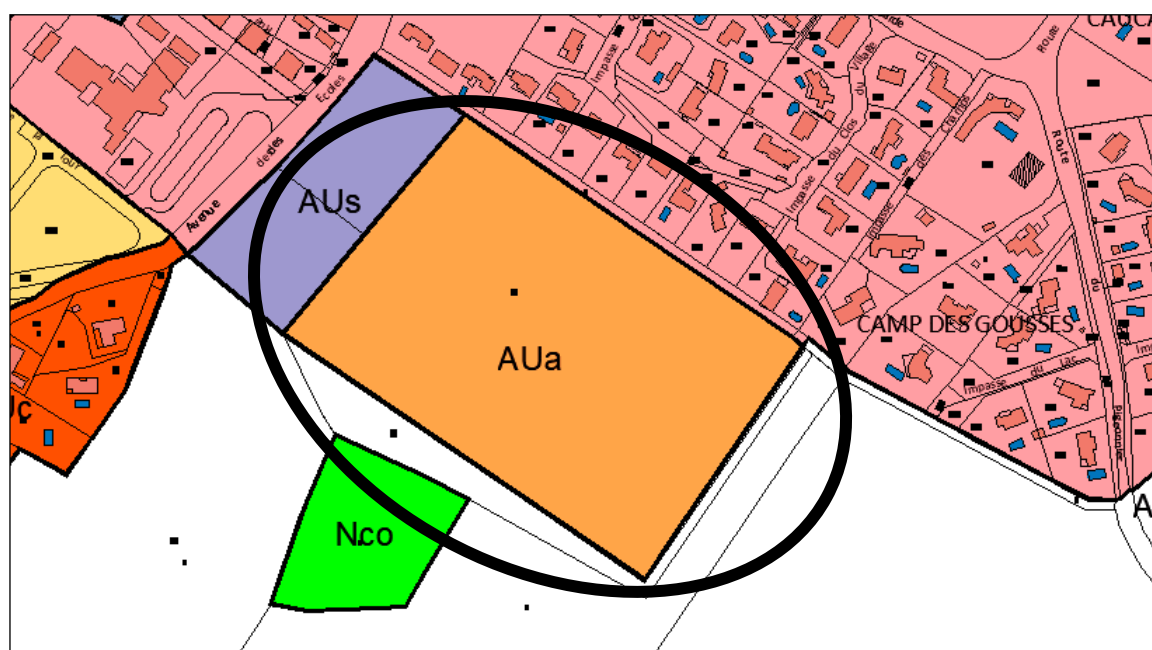
✕ **MODIFICATION DES PIÈCES GRAPHIQUES DU RÈGLEMENT**

La zone AU0 « Le Claouset » (parcelle n°62 section ZI / 4,4 hectares) est reclassée en **secteur AUa**.

• **Pièces graphiques avant modification :**



• **Pièces graphiques après modification :**



✕ MODIFICATION DES PIÈCES ÉCRITES DU RÈGLEMENT

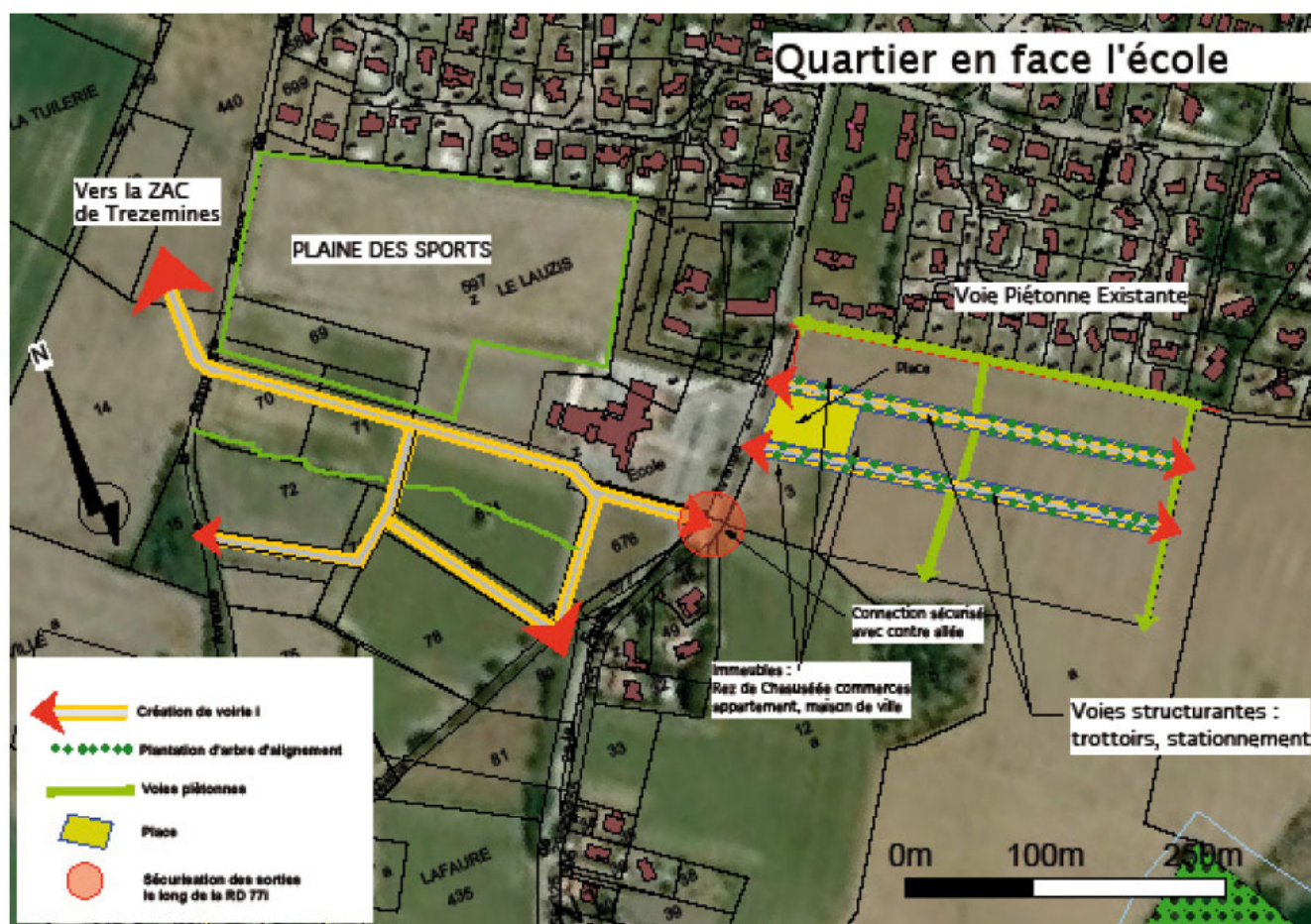
Les règles applicables au projet de lotissement « Le Claouset » sont identiques à celles qui ont été définies pour le secteur AUa « Le Lauzis » (cf. chapitre précédent).

✕ MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

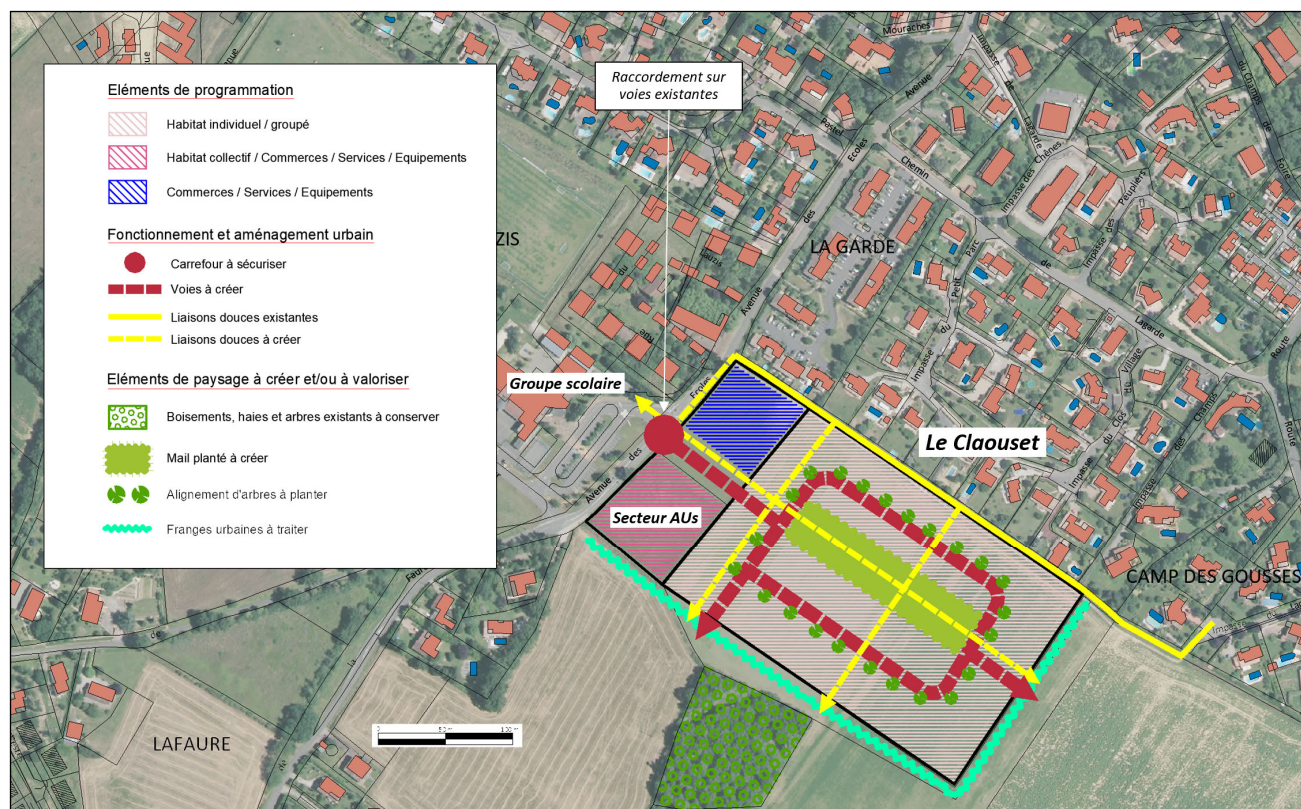
Afin d'assurer un aménagement cohérent du **secteur AUa « Le Claouset »** correspondant au projet défini par les élus, les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies dans le PLU de 2014 sont modifiées. De plus, afin de répondre à la demande du Contrôle de Légalité suite à la modification n°3 du PLU (courrier du 27 juillet 2020), le secteur AUa est intégré dans ces Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation sont compatibles avec les orientations et les objectifs définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

- Orientations d'Aménagement et de Programmation avant modification :



- **Orientations d'Aménagement et de Programmation après modification :**



- **Surface aménageable :**

Secteur AUa « Le Claouset » : 4,4 ha

Secteur AUs : 1,1 ha

- **Nombre de logements :**

Secteur AUa « Le Claouset » : environ 66 logements

Secteur AUs : Résidence sociale « seniors » environ 75 logements

- **Programmation sociale dans le secteur AUs :**

100% de logements sociaux bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat avec la variété des formes actuelles de financement possibles

- **Constructions :**

Les constructions doivent privilégier une conception, des matériaux et leur mise en œuvre ainsi qu'une consommation d'énergie compatibles avec le concept de développement durable.

L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes doit être privilégié.

⇒ **Part des logements sociaux à l'échelle des trois secteurs d'urbanisation**

Sur les deux secteurs AUa et le secteur AUs, la programmation est la suivante :

- Secteur AUa « Le Lauzis » : environ 57 logements pour une surface de plancher équivalente à 6 500 m²
- Secteur AUa « Le Claouset » : environ 66 logements pour une surface de plancher équivalente à 8 250 m²
- Secteur AUs : environ 75 logements sociaux pour une surface de plancher équivalente à 5 060 m²

Sur l'ensemble des trois secteurs, environ **198 logements dont 75 logements sociaux** sont programmés. La **part des logements sociaux** s'élève donc à **38%** de la production totale de logements (25,6% de la surface de plancher totale).

✕ **INCIDENCES SUR L'ACTIVITE AGRICOLE ET L'ENVIRONNEMENT**

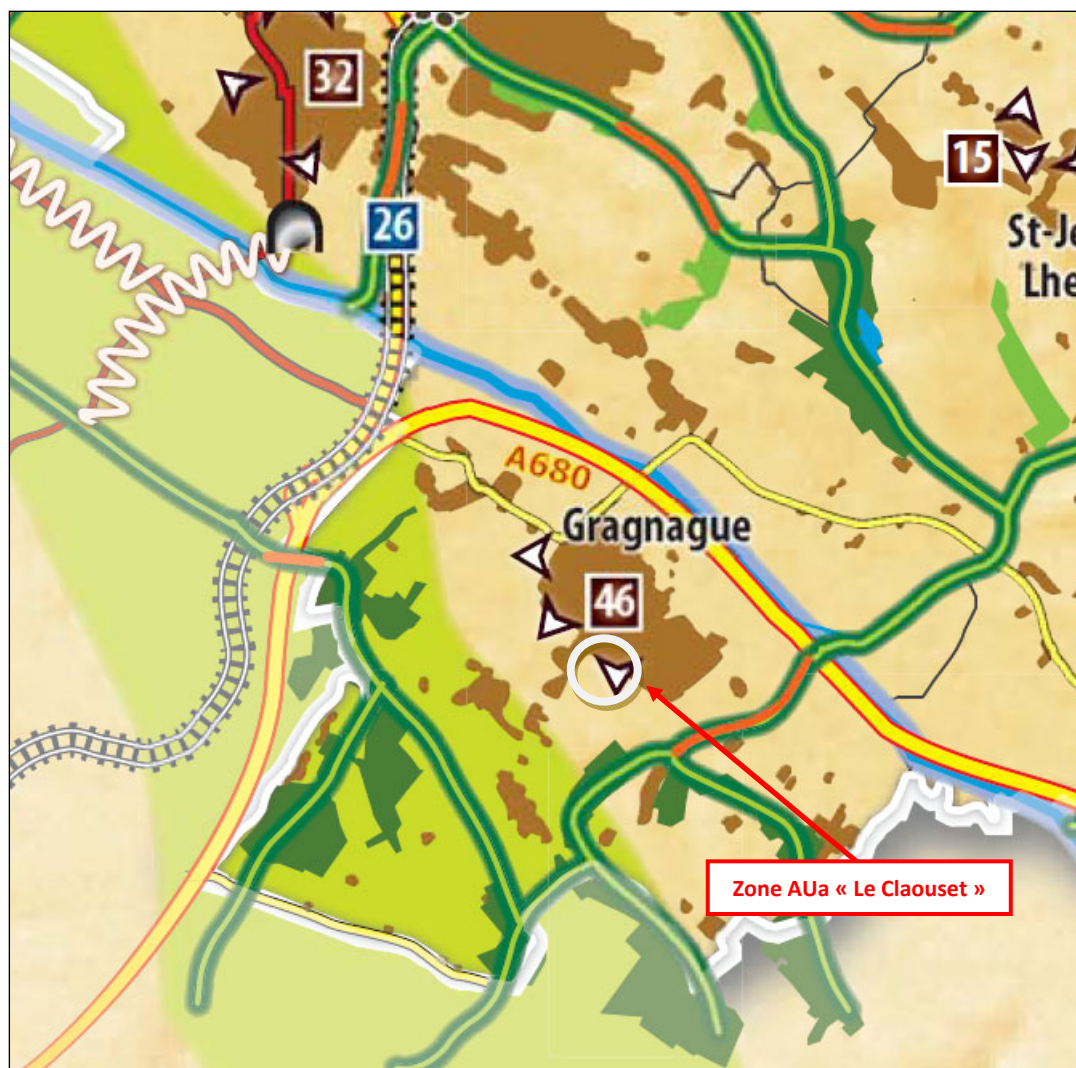
Secteur AUa « Le Claouset » / 4,4 ha	Enjeux : Faibles
 <div data-bbox="148 1025 810 1086"> Maïs (2019) Bosquet de chênes </div>	
Etat des lieux : Parcelle cultivée (céréales) limitrophe au centre-ville et aux équipements publics (groupe scolaire) Zone humide : Non Présence de cours d'eau : Non Boisements : Bosquet de chênes en périphérie de la zone Haies : Non	Zones de protection : Natura 2000 : Non ZNIEFF : Non APPB : Non ZICO : Non Corridor écologique ou réservoir de biodiversité : Non Zone exposée aux risques : Non
Identification des incidences probables sur l'environnement : Urbanisation d'une parcelle agricole Imperméabilisation des sols Absence d'incidences sur les milieux naturels	Mesures de réduction ou de compensation : Mail planté intégré dans les OAP Plantations effectuées le long des voies afin d'assurer un maillage des refuges naturels Limitation de l'imperméabilisation des surfaces en verdissant les surfaces non utilisées Plantation de haies afin d'assurer une transition entre les espaces agricoles et urbains

✖ **COMPATIBILITE AVEC LE SCoT NORD-TOULOUSAIN**

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 « Le Claouset » est compatible avec les orientations et les prescriptions du SCoT Nord-Toulousain. Aucune zone de protection (espace naturel, continuité écologique, couronne verte et paysage de qualité) n'a été identifiée sur ce secteur.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) prévoit à fortiori le développement de l'urbanisation au niveau de la zone AU0 « Le Claouset ».

Extrait du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO)



8. MISE EN PLACE D'UN ECHEANCIER PREVISIONNEL DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES A URBANISER

Conformément à l'article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU est intégré aux Orientations d'Aménagement et de Programmation afin de maîtriser l'urbanisation à court et moyen terme notamment eu égard à la capacité des équipements publics (groupe scolaire).

- **Orientations d'Aménagement et de Programmation après modification :**

Echéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU

Secteur	Site	Nombre de logements attendus (+ ou – 4)	Echéancier
AUs	Le Claouset	75	Immédiatement
AUa	Le Lauzis	57	Immédiatement
AUa	Le Claouset	66	Ouvert à l'urbanisation (dépôt du permis d'aménager) après la réalisation de 20% au moins du programme de logements (dépôt des permis de construire) attendus sur le secteur AUa « Le Lauzis »

9. MISE A JOUR DES ANNEXES

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.

La révision du zonage d'assainissement approuvée le 9 juillet 2021 est annexée au Plan Local d'Urbanisme.

10. ANNEXE

- **Annexe 1 : Atlas foncier - Analyse de la capacité d'urbanisation et de densification et de mutation des espaces bâtis**

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
17 juin 2022	18 juillet 2022	30 août 2022

ANALYSE DU GISEMENT FONCIER DISPONIBLE

2

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

2

Spatialisation et analyse pondérée du gisement foncier

3

Conclusion

12

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 subjectif** sur la structure parcellaire et le niveau d’urbanisation des secteurs visés :

- l’**occupation** et l’usage des terrains
- les **formes urbaines et architecturales** environnantes
- les opportunités de renouvellement urbain
- la **configuration des parcelles** et les possibilités de desserte
- la topographie
- l’intention des propriétaires (construction, cession, rétention foncière...)

Si tous ces éléments concernant la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis ne peuvent être évalués sans une démarche fine de terrain, certains paramètres peuvent en revanche être approchés par la **géomatique** afin de repérer des gisements fonciers potentiels et ainsi préparer une prospection foncière efficace.

Cette approche permet de repérer les **unités foncières constructibles non bâties** (espaces interstitiels, « dents creuses ») et celles pouvant être **densifiées** ou faire l’objet d’un **redécoupage parcellaire**.

L’analyse des **pièces graphiques du règlement** et une **photo-interprétation** (interprétation des photographies aériennes) des espaces concernés permettent d’identifier :

- ↳ les unités foncières bâties (en deçà d’une surface résiduelle disponible)
- ↳ les unités foncières partiellement bâties
- ↳ les unités foncières non bâties soit en continuité du bâti existant, soit en « dent creuse »

L’analyse des **pièces écrites du règlement** permet de définir la constructibilité de ces surfaces résiduelles ainsi que les possibilités d’urbanisation par **reclassement** ou par **changement de vocation de zone**.

Ces analyses sont effectuées en prenant en compte des **contraintes qui s’appliquent sur les unités foncières** et qui obèrent de manière plus ou moins importante les possibilités de construire sur tout ou partie du foncier concerné. Ces contraintes sont multiples. Elles peuvent être liées aux milieux naturels, à la biodiversité, au paysage, à des servitudes d’urbanisme spécifiques, aux risques, à la topographie...

L’analyse de la capacité résiduelle sur une unité foncière bâtie :

L’objectif est d’estimer la Surface de Plancher de Construction résiduelle des unités foncières constructibles afin d’approcher les capacités de construction de celles-ci et d’envisager par la suite les différentes interventions pouvant être mises en œuvre pour optimiser le foncier disponible.

Les **capacités de construction réelles** par unité foncière constructible se calculent en fonction de deux paramètres, à savoir l’emprise au sol disponible et les formes urbaines qui pourront y être développées.

Une manière d’approcher la surface résiduelle disponible est de soustraire à la superficie de l’unité foncière l’espace dédié aux constructions existantes et à leurs usages (jardin, desserte, stationnement...) ainsi que les éléments limitant la constructibilité (ex : risque d’inondation).

Sur cette surface résiduelle, les possibilités de construire dépendent des règles d’urbanisme et de la « densité acceptable». La densité acceptable s’apprécie par rapport aux hauteurs des bâtiments dans un voisinage immédiat de l’unité foncière.

SPATIALISATION ET ANALYSE PONDEREE DU GISEMENT FONCIER

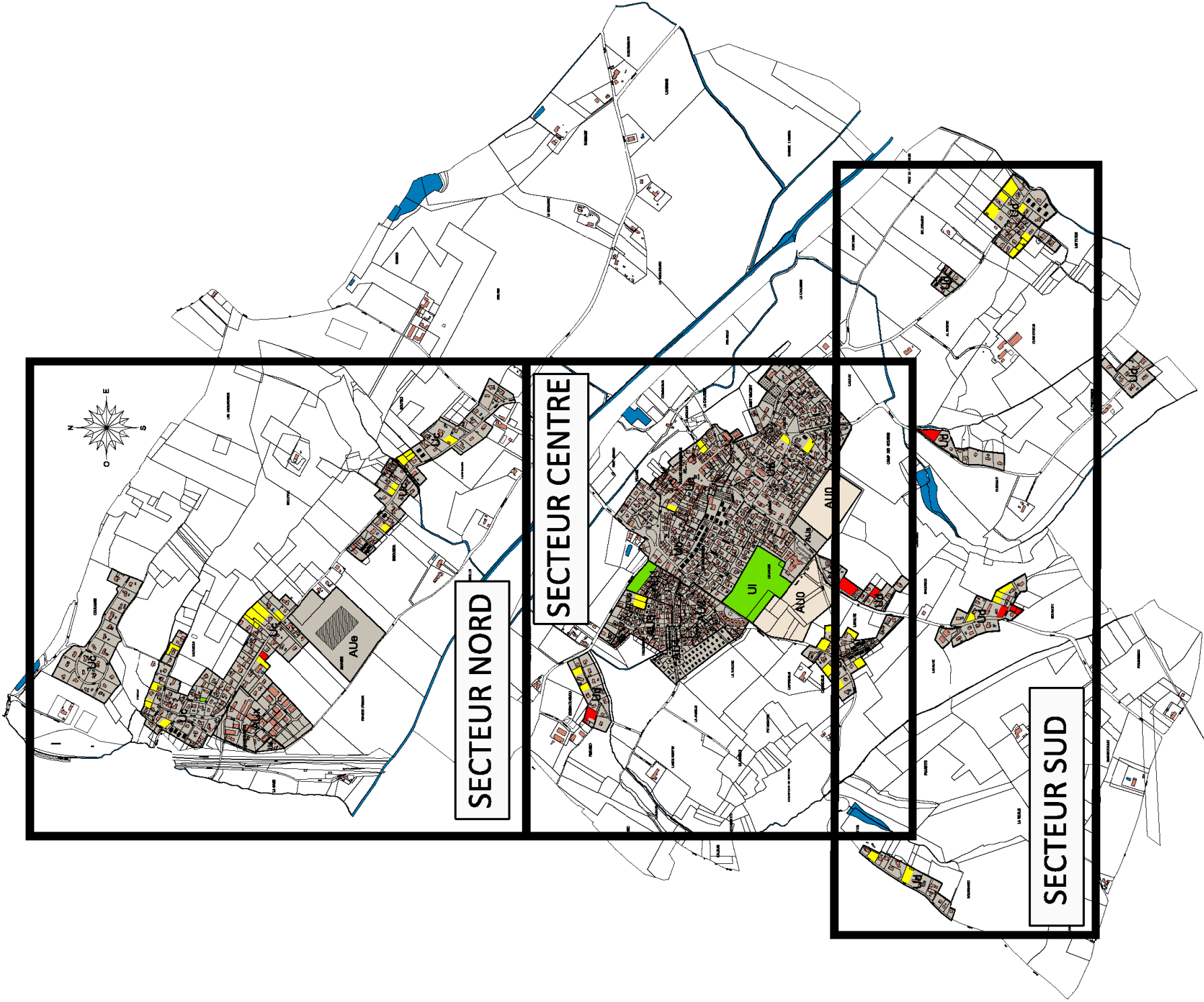
Cet atlas met en évidence le foncier disponible sur le territoire communal, appelé gisement.

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.

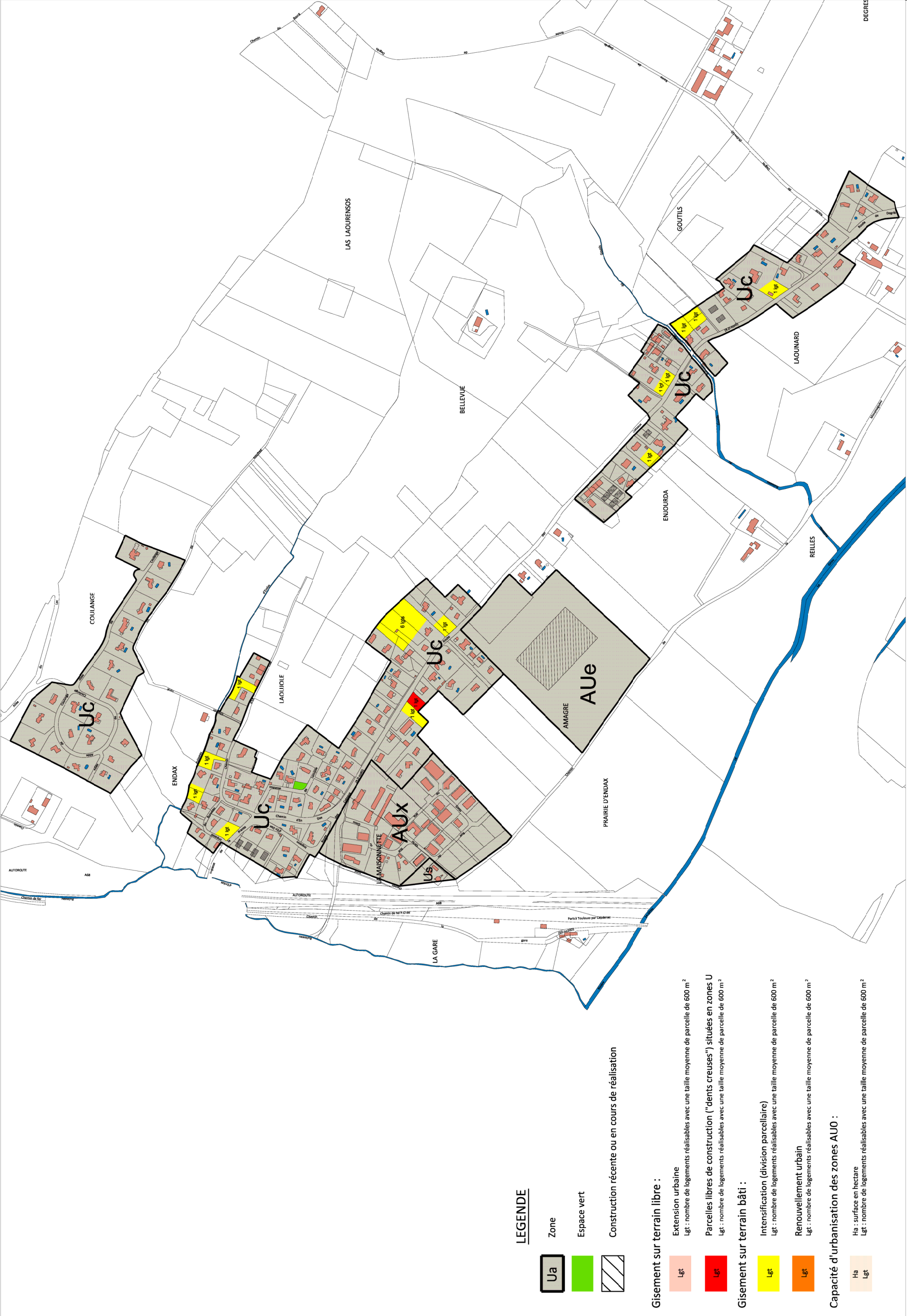
Le foncier de l'atlas est classé en quatre catégories :

- ↳ **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.



LOCALISATION DES PLANCHES



LEGENDE

- Ua
- Espace vert
- Construction récente ou en cours de réalisation

Gisement sur terrain libre :

- Extension urbaine
Lgt : nombre de logements réalisables avec une taille moyenne de parcelle de 600 m²
- Parcelles libres de construction ("dents creuses") situées en zones U
Lgt : nombre de logements réalisables avec une taille moyenne de parcelle de 600 m²

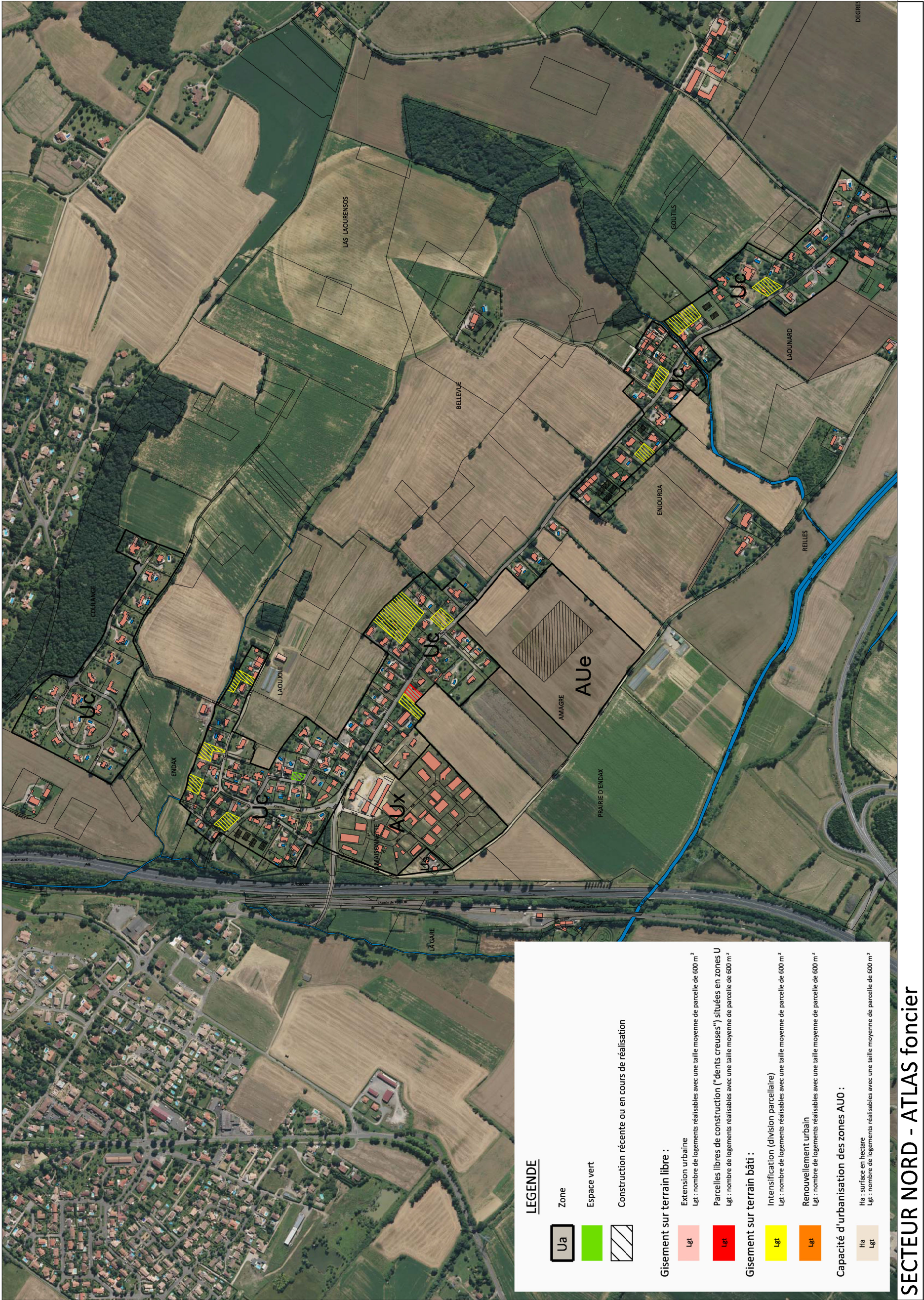
Gisement sur terrain bâti :

- Intensification (division parcellaire)
Lgt : nombre de logements réalisables avec une taille moyenne de parcelle de 600 m²
- Renouvellement urbain
Lgt : nombre de logements réalisables avec une taille moyenne de parcelle de 600 m²

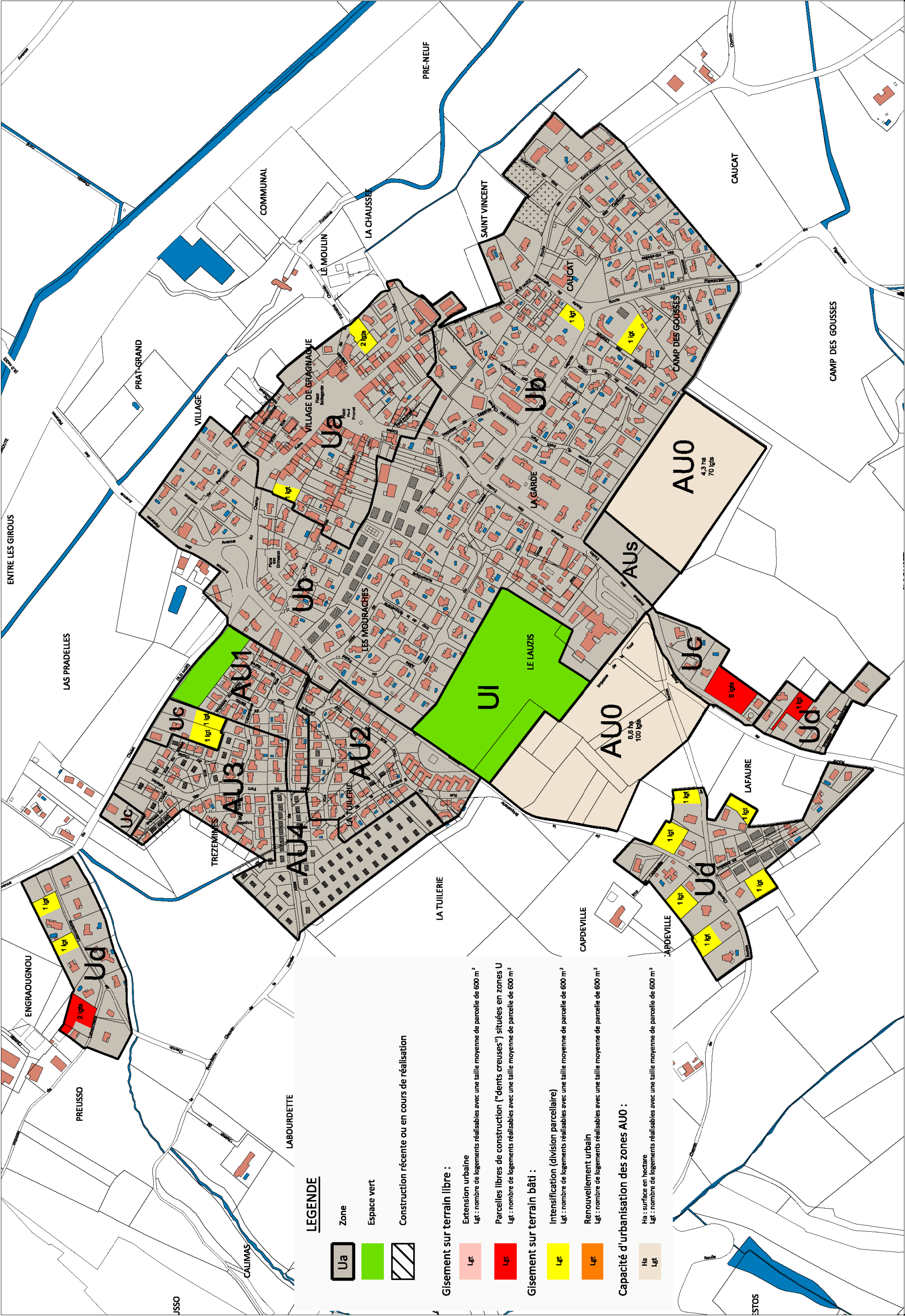
Capacité d'urbanisation des zones AUO :

- Ha : surface en hectare
Lgt : nombre de logements réalisables avec une taille moyenne de parcelle de 600 m²

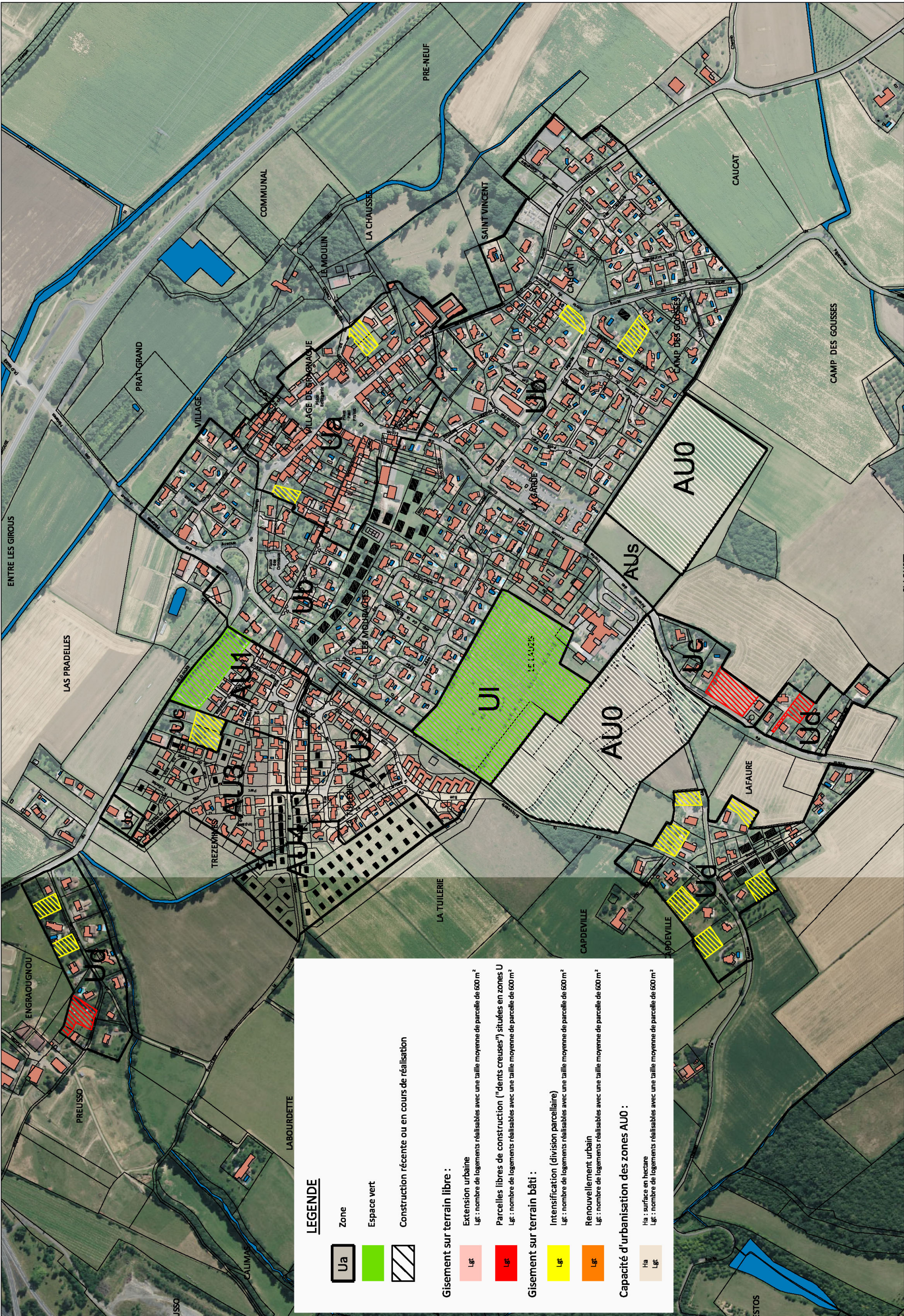
SECTEUR NORD - ATLAS foncier



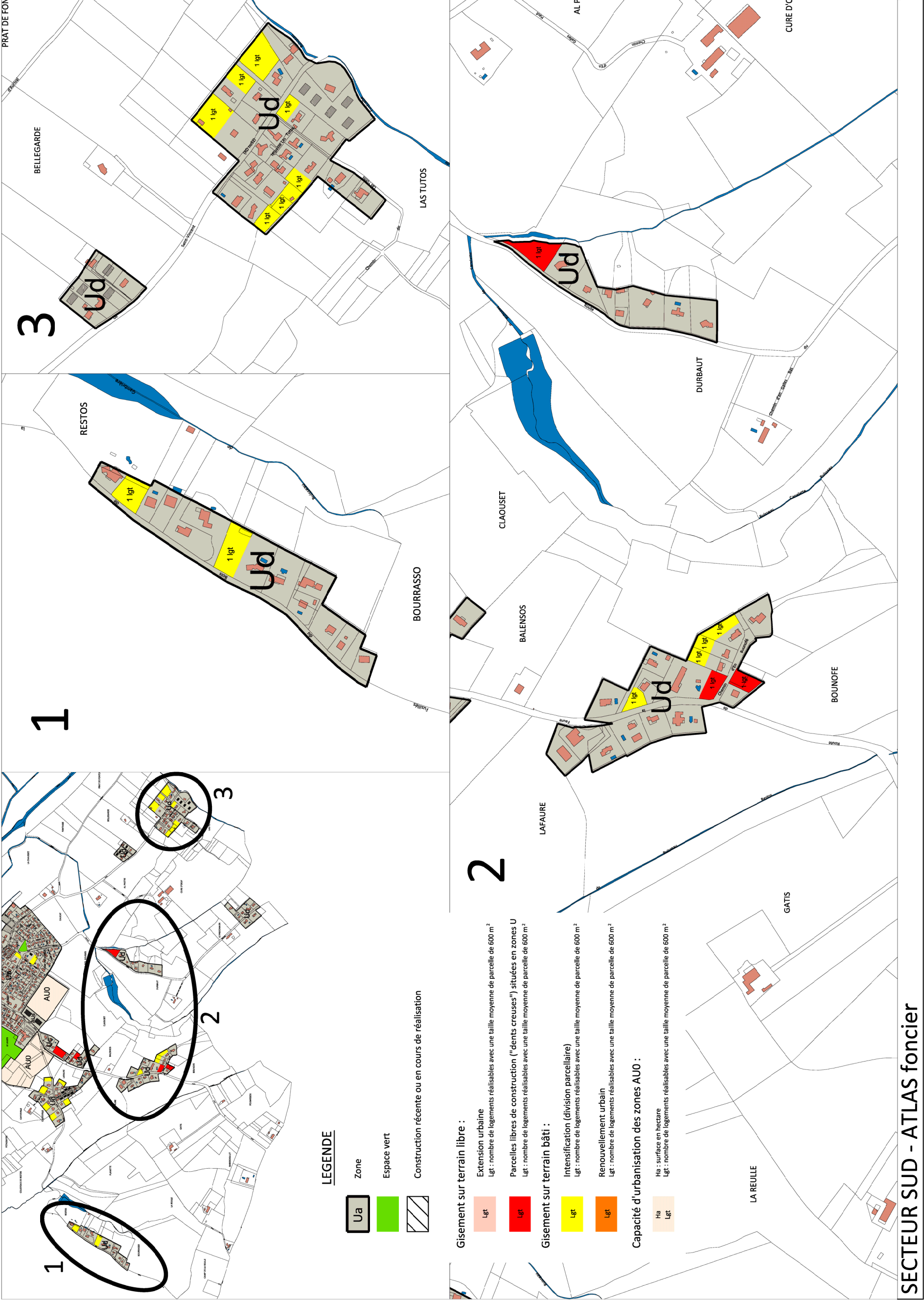
SECTEUR NORD - ATLAS foncier

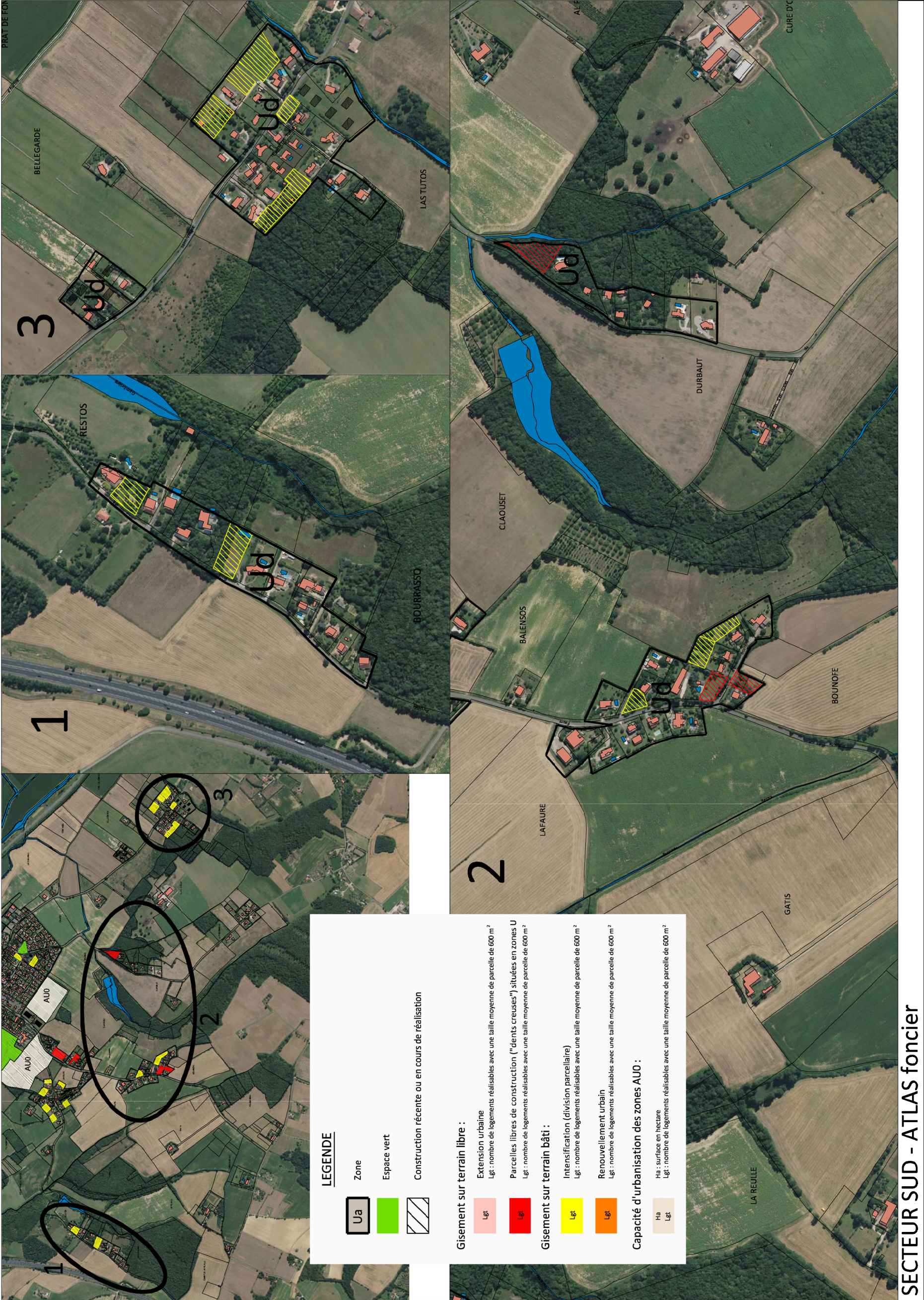


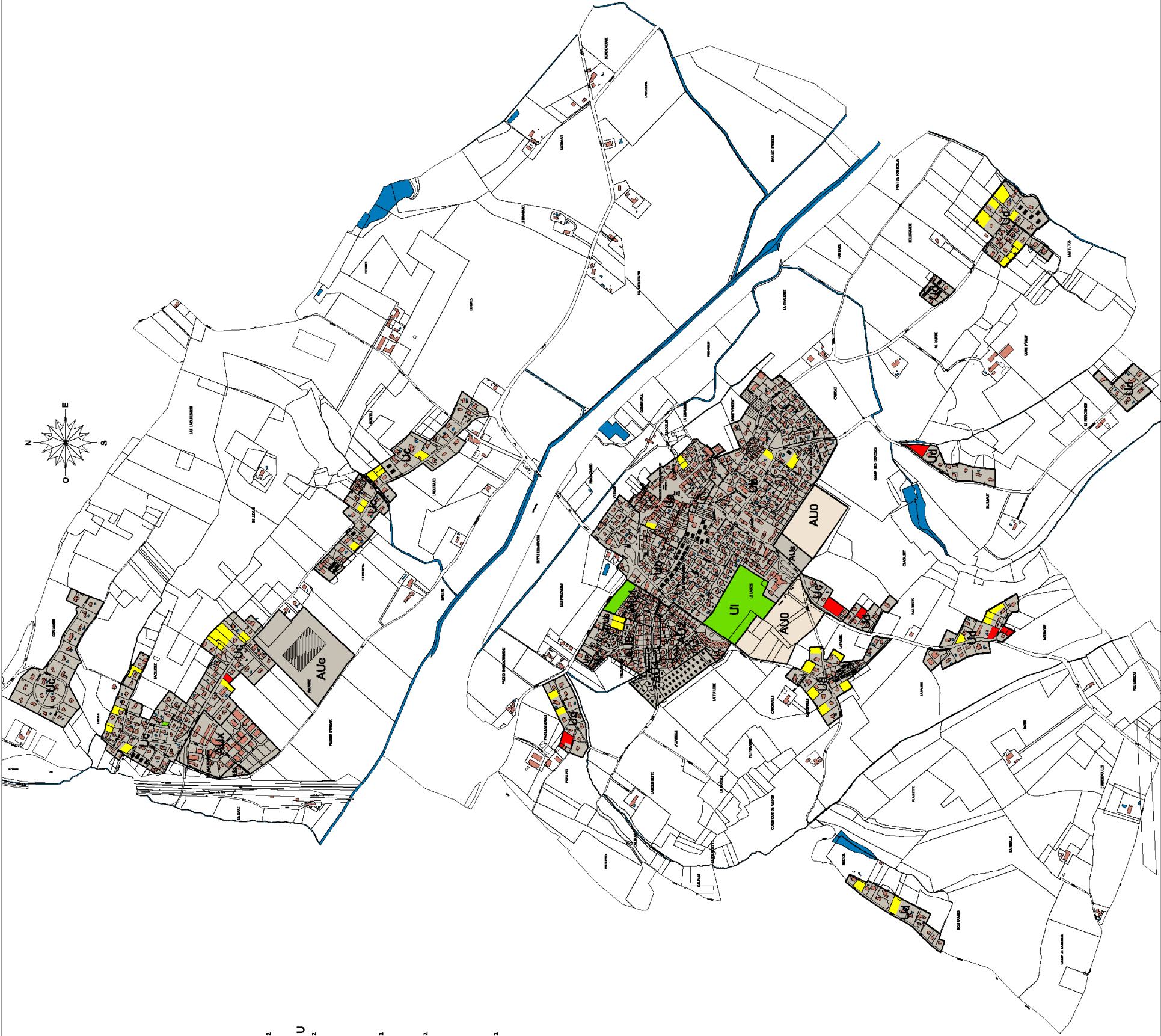
SECTEUR CENTRE - ATLAS foncier



SECTEUR CENTRE - ATLAS foncier







LEGENDE

- Ua

Zone

Espace vert

Construction récente ou en cours de réalisation
- Gisement sur terrain libre :

Lgt

Extension urbaine
Lgt : nombre de logements réalisables avec une taille moyenne de parcelle de 600 m²

Lgt

Parcelles libres de construction ("dents creuses") situées en zones U
Lgt : nombre de logements réalisables avec une taille moyenne de parcelle de 600 m²
- Gisement sur terrain bâti :

Lgt

Intensification (division parcellaire)
Lgt : nombre de logements réalisables avec une taille moyenne de parcelle de 600 m²

Lgt

Renouvellement urbain
Lgt : nombre de logements réalisables avec une taille moyenne de parcelle de 600 m²
- Capacité d'urbanisation des zones AU0 :

Ha
Lgt

Ha : surface en hectare
Lgt : nombre de logements réalisables avec une taille moyenne de parcelle de 600 m²

CONCLUSION

<u>Gisement foncier</u>		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"		32

Le **gisement foncier sur terrain libre** (dents creuses) représente **1,3 hectares** auxquels il convient d’appliquer un coefficient de rétention foncière* de 0,2 ; ce qui représente un potentiel de **1 hectare** soit **10 logements** sur des parcelles de 600 m².

Le **gisement foncier sur terrain bâti** (intensification) représente **5,9 hectares** auxquels il convient d’appliquer un coefficient de rétention foncière* de 0,5 ; ce qui représente un potentiel de **3 hectares** soit **22 logements** sur des parcelles de 600 m².

Le **gisement foncier total** représente donc **4 hectares**, soit un potentiel de **32 logements**.

La **capacité d’urbanisation des zones AU0** représente **10,9 hectares** soit un potentiel de **170 logements**.

La **capacité d’accueil totale** de la commune est donc de **14,9 hectares** soit un potentiel de **202 logements**.

*La **rétention foncière** désigne la conservation par les propriétaires de terrains potentiellement urbanisables alors qu'ils pourraient être mis en vente et urbanisés. Elle est beaucoup plus importante lorsque le terrain est déjà bâti et que sa densification nécessite un redécoupage foncier.

<u>Capacité d'urbanisation des zones AU0</u>		Capacité en nombre de logements
Zone AU0	10,9	170
Total capacité d'urbanisation des zones AU0	10,9	170

<u>Capacité d'urbanisation des zones d'activités</u>		Capacité en superficie (ha)
Zone AUX		1,1
Total capacité d'urbanisation des zones d'activités		1,1