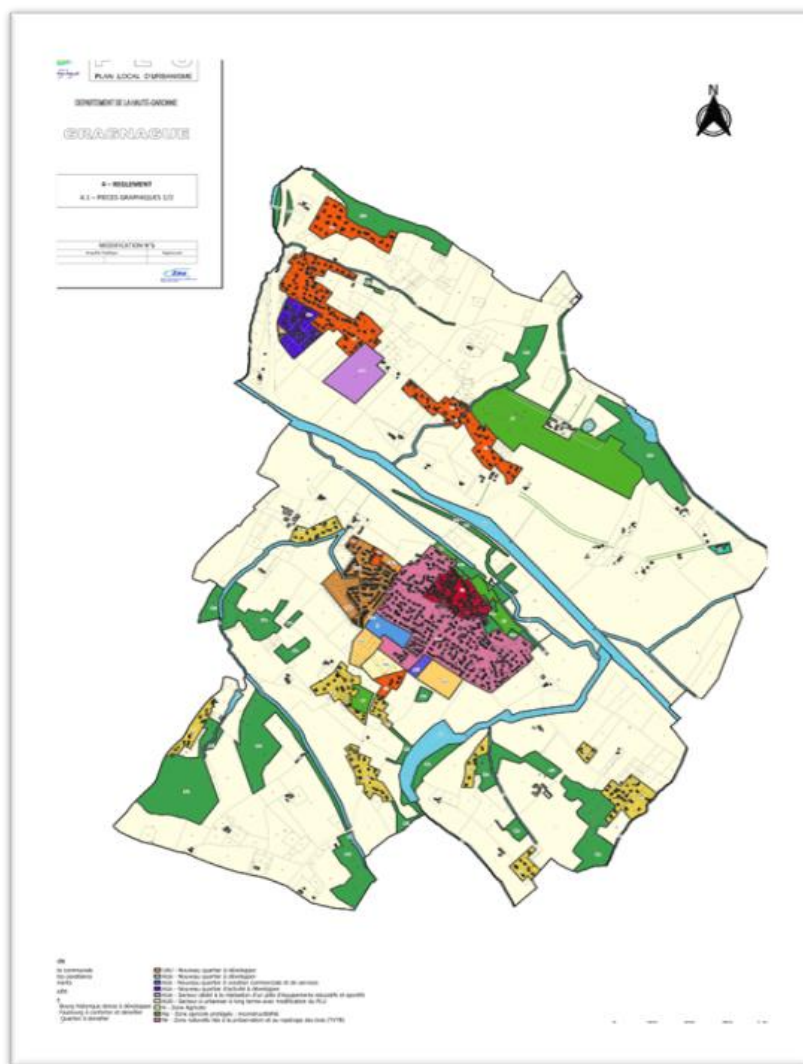


DÉPARTEMENT DE HAUTE-GARONNE
Commune de GRAGNAGUE (31380)

ENQUÊTE PUBLIQUE

MODIFICATION N° 6 du PLU



Du 05 au 24 juin 2023

CONCLUSIONS COMPLÉMENTAIRES & AVIS MOTIVÉ

Commissaire enquêteur : Gérald BAUDE

juillet 2023

TABLE DES MATIÈRES

1	CONCLUSIONS.....	4
1.1	Sur la forme de l'enquête.....	4
1.2	Initiative de l'enquête.....	4
1.3	Problématiques locales.....	4
1.4	Les réponses aux objectifs fixés dans ce contexte local.....	5
1.5	Les apports des avis des personnes publiques associées.....	6
1.5.1	Chambre d'Agriculture.....	6
1.5.2	Le Conseil départemental de la Haute-Garonne.....	6
1.6	Les réponses de la commune.....	6
1.6.1	Complément article A2.....	6
1.6.2	Zones de croisement.....	6
1.7	Avis du commissaire enquêteur.....	6
1.7.1	Les avantages, les points forts.....	7
1.7.2	Les inconvénients, points faibles.....	8
2	AVIS MOTIVÉ.....	10
2.1	Recommandations.....	10
2.2	Avis motivé.....	10

1 CONCLUSIONS

1.1 Sur la forme de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée selon les lois et règlement sans difficulté particulière et dans les conditions fixées par l'arrêté municipal signé par Monsieur le Maire de GRAGNAGUE le 10 mai 2023. En dépit d'une publicité en mairie et dans les journaux, je n'ai reçu aucune personne lors des trois permanences annoncées par voie de presse et sur le site WEB officiel de la commune. Il n'y a eu aucune observation ou contribution dans le registre mis à disposition du public dans les locaux de la mairie.

1.2 Initiative de l'enquête

La commune de GRAGNAGUE a décidé la modification n°6 de son PLU pour répondre aux anciennes observations du contrôle de légalité relative au « pastillage ». La commune a également souhaité prendre en compte les observations plus récentes du contrôle de légalité émises lors de la modification n°5 du PLU. Elles concernent divers points règlementaires du PLU. La suppression du « pastillage » a nécessité la création de deux STECAL pour permettre un nouveau projet porteur d'activités de services en lien avec la production maraîchère locale qui approvisionnera le futur centre de formations et de séminaires.

1.3 Problématiques locales

La technique du pastillage avait été utilisée avant la loi ALUR de 2014 pour gérer la présence de constructions non agricoles et, plus généralement, les secteurs bâtis isolés, dans les zones agricoles. Cela consistait à placer des micro-zones N au sein des zones A dans le plan d'urbanisme, du fait de leur caractère plus souple, permettant notamment des extensions et des aménagements des maisons concernées. Cette pratique a été censurée par le Conseil d'État car elle ne répond pas aux critères de la zone naturelle, laquelle doit être délimitée en raison du caractère d'espaces naturels des terrains ou de la volonté de préserver les milieux. GRAGNAGUE comportait **41 « pastilles »** sur son territoire.

L'ancien **château de DEGRÈS**, démolí pour l'essentiel a été reconstruit au XVIII siècle sur le flan de la colline dominant la rivière du Girou sur la commune de GRAGNAGUE. Toutes les anciennes dépendances ne sont plus utilisées à des fins agricoles. Le propriétaire privé actuel et le porteur projet « CHATEAUFORM » envisagent d'une part de réhabiliter certaines dépendances et de construire en limite de prairie un hôtel de 152 chambres pour une clientèle de groupes en séminaire ou en formation. Les circulations routières sont assurées uniquement par autocars sur la RD32, via

l'aéroport de Toulouse-Blagnac ou via la Gare Matabiau à Toulouse et la Halte ferroviaire de GRAGNAGUE.



1.4 Les réponses aux objectifs fixés dans ce contexte local

Le nombre relativement important de « pastilles » sur le territoire de la commune justifie pleinement une réécriture du règlement écrit relatif à toute la zone A concernant les types d'occupation et l'utilisation des sols interdits en secteur agricole. La réponse résout cette irrégularité réglementaire. Elle a fait l'objet d'une présentation publique aux gragnaguais le 25 janvier 2023.

Par ailleurs, les échanges entre la Direction Départementale des Territoires (DDT) et la commune ont permis de dresser une liste précise des constructions pouvant changer de destination dans le respect de la doctrine de la CDPENAF. Elles sont repérées sur les pièces graphiques du PLU modifié.

La question de la création de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) s'est particulièrement posée dans ce dossier. L'article L. 151-13 du code de l'urbanisme dispose notamment que « 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 création des deux STECAL doit présenter un caractère exceptionnel, de manière à éviter le mitage des espaces naturels. Les secteurs de taille et de capacité limitée sont créés sur des emprises anthropisées de 1 300m² pour le nouveau secteur Nt1 et 6 100 m² pour le nouveau secteur Nt2 en remplaçant le précédent pastillage A1 et NI2.

Les modifications dans le règlement écrit et les pièces graphiques du PLU modifié répondent aux objectifs assignés à la modification n°6 dans le contexte spécifique de la commune de GRAGNAGUE.

1.5 Les apports des avis des personnes publiques associées

Les personnes publiques associées sont toutes favorables. Cependant certaines d'entre elles ont formulé des demandes précises.

1.5.1 Chambre d'Agriculture

La demande complémentaire est une précision de la Chambre d'Agriculture notamment pour le nouvel article A2 : « Type d'occupation et d'utilisation autorisées soumises à des conditions particulières ». Elle demande d'ajouter à l'alinéa 3 :

« L'aménagement des constructions existantes à **usage d'habitation** quelles qu'en soient la surface... » ;

1.5.2 Le Conseil départemental de la Haute-Garonne

Le Conseil départemental souhaite que la nouvelle desserte par autocar prévue pour le projet de centre de séminaires et de formations au château de DEGRÈS soit améliorée. Il demande de créer des zones croisement dans la section allant du carrefours de la RD32 et RD45 à l'entrée du château soit, environ 460 mètres. La RD32 est étroite, elle a actuellement une largeur de 4,30 mètres.

1.6 Les réponses de la commune

Par courriel en date du 28 juin 2023, la commune de GRAGNAGUE a confirmé ses engagements oraux de modification et de prise en compte :

1.6.1 Complément article A2

Elle complètera dans l'alinéa 3 du nouvel article A2 que :

« L'aménagement des constructions existantes à **usage d'habitation** quelles qu'en soient la surface... » ;

1.6.2 Zones de croisement

La commune s'engage à conventionner avec le Conseil Départemental de la Haute-Garonne en vue de réaliser les zones de croisement sur la RD32 dans la section allant du carrefours de la RD32 et RD45 à l'entrée du château soit, environ 460 mètres.

1.7 Avis du commissaire enquêteur

Le dossier présenté dans la procédure, les observations émises par les personnes publiques associées et les enjeux inhérents au projet de la modification n°6 du PLU de la commune de Gragnague (31), nécessitent de réaliser une démarche d'objectivation des différents arguments.

Dans cette analyse le commissaire enquêteur a le souci de mettre en avant les avantages et les inconvénients du projet, afin d'identifier les points forts et les points faibles, et de mieux conclure dans les paragraphes qui suivent.

1.7.1 Les avantages, les points forts

1.7.1.1 La suppression du « pastillage »

La suppression des nombreuses (41) pastilles en zone A et en zone N permet la mise en place d'une nouvelle réglementation de ces zones. Ce nouveau règlement prend en compte les recommandations du contrôle de légalité.

1.7.1.2 Inventaire des bâtiments changeant de destination

En complément du nouveau règlement, les annexes comportent une liste précise ainsi que l'emplacement des bâtiments pouvant changer de destination. Le projet d'inventaire avait prévu neuf (9) bâtiments. Ce nombre a été réduit à quatre (4) en concertation avec la DDT et confirmé par une nouvelle délibération du conseil municipal en date du 22 mai 2023.

1.7.1.3 Création de deux STECAL

La création des deux STECAL porte sur des emprises foncières limitées déjà anthropisées. Les parcelles concernées sont sans enjeux agricoles ni forestiers. Concernant l'occupation du sol, les parcelles n°829, 899, 900 et 901 section B sont entièrement anthropisées et comportent un ancien hangar agricole et une piscine. Les parcelles n°8 et 10 section B sont occupées par des prairies permanentes appartenant à l'exploitant agricole qui souhaite arrêter son activité et vendre le Château de Degrés afin de préserver de façon pérenne ce patrimoine architectural. Le Château de Degrés se situe à environ 2 km du centre-bourg de Gragnague. Il est isolé et bordé de terres agricoles. Le Château n'est ni classé ni inscrit au titre des Monuments Historiques. L'urbanisation d'une partie de ces parcelles ne mettra donc pas en péril une exploitation agricole et aura un impact limité sur la consommation des espaces agricoles et naturels. Cette création a reçu les avis favorable de la CDPENAF et de la Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne.

1.7.1.4 Développement économique

Indéniablement, le projet de centre de séminaires et de formations au château de DEGRÈS participe au développement et à la diversification des activités économiques de la commune dans l'aire urbaine de Toulouse Métropole. Il dépassera l'échelle du grand bassin toulousain. Cette activité permettra de nouvelles synergies avec les activités maraîchères déjà présentes sur la commune.

1.7.1.5 Accessibilité du Centre de séminaires

Le centre de séminaires et de formations sera facilement accessible via l'autoroute A68 (sortie à 2 km) qui permet de rejoindre Toulouse et l'aéroport de Toulouse-Blagnac en 20' ainsi qu'Albi en 40'. Il est également desservi par la gare de Gragnague située à 5' en bus.

1.7.1.6 Création d'emplois

Outre les aspects cités au paragraphe précédent, le projet devrait être créateur d'emplois dans les domaines de la restauration et des services hôteliers, dont la commune de Gragnague devrait être le principal bénéficiaire.

1.7.1.7 Porteur de projet

Le propriétaire du château de DEGRÈS rencontré sur site et venu en permanence a justifié auprès du commissaire enquêteur son association avec un opérateur reconnu nationalement depuis 1996 ayant 1 800 salariés. Le porteur du projet CHATEAUFORM souhaite préserver le caractère exceptionnel du patrimoine bâti et les paysages de la colline dominant la rivière du Girou.

1.7.1.8 Démarche écologique

Le projet hôtelier de 152 chambres ne se situe ni dans un site Natura 2000, ni dans une ZNIEFF ni dans une zone humide. Il ne se situe pas à proximité de corridors écologiques identifiés dans le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) et dans le SCoT Nord Toulousain. Cependant, le porteur de projet a fait réaliser un diagnostic écologique comportant une expertise faune-flore complète des prairies en bordure du futur hôtel. Cette expertise conclut à un faible impact anthropique sur le milieu naturel.

1.7.2 Les inconvénients, points faibles

1.7.2.1 La desserte

La desserte du projet est assurée par une seule voie départementale étroite : La RD32. Le transport des séminaristes et stagiaires prévu par autocars s'ajoutera en période scolaire à la circulation des autocars des lycéens du nouveau lycée « Simone de Beauvoir ». Les zones de croisement dans la section allant du carrefour de la RD32 et RD45 à l'entrée du château devraient être réalisées en intégrant cette contrainte particulière.

1.7.2.2 Les réseaux

L'unité foncière peut être raccordée aux réseaux d'eau potable et d'électricité. Un renforcement du réseau d'eau potable sera nécessaire. De même, les équipements nécessaires au réseau de communication électronique devront être prévus.

1.7.2.3 Trames écologiques

Le cabinet d'expertise écologique préconise une protection des trames vertes, bleues et noires. Le schéma régional de cohérence écologique de Midi-Pyrénées a été adopté par arrêté du préfet en 2016 après son approbation par délibération du Conseil régional. À l'échelle régionale, le site se trouve dans un espace identifié comme important pour la trame bleue. Une analyse de site plus fine est donc nécessaire pour compléter les données du contexte écologique. À l'échelle de la commune, le site s'insère dans un espace agricole, à proximité de boisements classés, identifiés comme des éléments de la trame verte et bleue. Afin de favoriser les connectivités écologiques, il sera important de conserver au maximum la prairie pâturée du site et de compenser l'impact du projet grâce à la mise en place d'habitats en faveur de la biodiversité.

La trame noire est aussi importante que la trame verte et bleue. La pollution lumineuse impacte négativement la faune et la flore. À ce jour, la prairie pâturée est préservée de cette pollution. Il sera important de conserver des espaces épargnés de ces perturbations, notamment le boisement bordant le site. Afin de favoriser la trame noire, une attention particulière doit être portée sur les dispositifs d'éclairage.

2 AVIS MOTIVÉ

2.1 Recommandations

Les contributions et avis des personnes publiques associées ont permis d'améliorer le projet initialement soumis à l'enquête publique. Leur pertinence est manifeste. Mon analyse des avantages et inconvénients met en évidence une balance très favorable au projet de modification n° 6 du PLU et au projet de centre de séminaires et de formations au château de DEGRÈS, en conséquence :

Recommandation n°1 : Je recommande de prendre en compte la présence d'une exploitation agricole d'élevage à moins de 500 mètres du projet de centre séminaire pour éviter d'éventuelles nuisances.

2.2 Avis motivé

Je prends acte des engagements pris par les édiles de la commune de GRAGNAGUE dans leur courriel en réponse.

Dans ces conditions, j'émet **un avis favorable** au projet de modification n°6 du PLU **sous réserve que** :

1. La commune conventionne avec le Conseil Départemental de Haute-Garonne en vue de réaliser des zones de croisement le long de la RD32 sur la section comprise entre la RD32 et RD45 à l'entrée du château de DEGRÈS.
2. La commune complète dans l'alinéa 3 du nouvel article A2 en précisant « L'aménagement des constructions existantes **à usage d'habitation** quelles qu'en soient la surface... » ;

En conséquence :

Conformément à la demande du Tribunal Administratif en date du 20 juillet 2023 et en vertu de l'article R. 123-20 du code de l'environnement, je remets ces conclusions complémentaires d'une part, à monsieur le Maire de GRAGNAGUE (15, place de BELLEGARDE 31380 GRAGNAGUE) et d'autre part, à madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse.

TOULOUSE, le 27 juillet 2023

Le Commissaire enquêteur



Gérald BAUDE