



P L U

PLAN LOCAL D'URBANISME

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

GRAGNAGUE

A – INFORMATIONS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES
**A.3 – AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES
ASSOCIEES**

MODIFICATION N°6		
Enquête Publique		Approuvée
05 juin 2023	24 juin 2023	17 juillet 2023



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA HAUTE-GARONNE

Direction Départementale des Territoires

Toulouse, le 17 avril 2023

Service économie agricole

Affaire suivie par :Younes Rahhali

Téléphone : 06 85 44 01 11

Courriel : younes.rahhali@haute-garonne.gouv.fr

Avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) du 13 avril 2023 sur le projet de sixième modification du Plan Local d'Urbanisme de GRAGNAGUE

Objet : Délimitation de deux secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL)
Encadrement des extensions et des annexes en zone A et N

Vu le code rural et de la pêche maritime, notamment l'article L 112-1-1 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L 151-12 et L 151-13 ;

Vu la saisine de la CDPENAF en date du 15 mars 2023;

Vu le projet arrêté de modification du PLU de la commune de GRAGNAGUE;

À l'issue de la présentation et après débats la commission émet,

Un **avis Favorable** sur le projet de deux STECAL pour la création d'un centre de séminaires au « Château de Degrés » assorti de la recommandation suivante :

- La commission recommande de prendre en compte l'existence d'une exploitation agricole d'élevage, dont les activités sont situées à 500 m du projet, vis-à-vis de potentielles nuisances

Détail des suffrages (18 votes) : **Favorable** à l'unanimité

Un **avis Favorable** sur les dispositions visant à encadrer les extensions et les annexes des habitations existantes en zone A et N

Détail des suffrages (18 votes) : **Favorable** à l'unanimité

La présidente de séance,


Melanie Tauber

h



DIRECTION DU
DEVELOPPEMENT ET DE
L'APPUI AUX TERRITOIRES

Dossier suivi par :
Virginie PECO
Tél. : 05 34 33 48 71
Fax : 05 34 33 43 90
DDAT / VP / 20230419

Toulouse, le

Monsieur Daniel CALAS
Maire de GRAGNAGUE
Mairie de GRAGNAGUE
15 Place Bellegarde
31380 GRAGNAGUE



Monsieur le Maire,

J'ai l'honneur d'accuser réception du projet de modification N°6 du P.L.U. de votre commune.

Après consultation des services, je vous informe que ce dossier appelle, de ma part, les observations suivantes concernant des orientations d'aménagement :

▪ Zone du "Château de Degrés"

Cette modification du P.L.U. prévoit un développement important du "Château de Degrés" permettant la création d'un centre de séminaires, comprenant un espace d'hébergement de 152 chambres, de restauration, de détente et d'accueil de séminaires.

L'accès de cette zone s'effectue par un accès déjà existant, depuis la RD 32 hors agglomération dont la largeur maximum est de 4,30 mètres.

Le Secteur Routier (SR) de Villemur constate dans cette modification l'absence des nouvelles modalités d'accès. Il est néanmoins prévu une aire de stationnement pour les bus.

Au vu de l'importance du projet, sa desserte par les bus nécessite la création de zones de croisement le long de la RD 32 (section allant du carrefour RD 32 et RD 45 à l'entrée du "Château de Degrés", environ 460 mètres).

Le SR de Villemur précise que ces aménagements devront faire l'objet d'une convention avec la municipalité de Gragnague, qui en assurera la maîtrise d'ouvrage.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de ma considération distinguée.

Sébastien VINCINI
Président

MONSIEUR DANIEL CALAS
MAIRE DE GRAGNAGUE
MAIRIE
15, PLACE BELLEGARDE

31 380 GRAGNAGUE

Réf : GD.AV.SD.2023_145
Service urbanisme et foncier
Dossier suivi par : Aude VIELLE/Jacqueline BESSETTES
Tél : **05 61 10 42 92**

Toulouse, le 17 avril 2023

Siège social

32 rue de Lisieux
CS 90105
31026 **Toulouse** Cedex 3
Tél. : 05.61.10.42.50
Fax : 05.61.23.45.98

Antennes

Château de Capdeville
140 allée du château
31620 **Fronton**
Tél. : 05.61.82.13.28
Fax : 05.61.82.51.88

3 av. Flandres Dunkerque
31460 **Caraman**
Tél. : 05.61.27.83.37
Fax : 05.61.81.74.92

28 route d'Eaunes
31605 **Muret** Cedex
Tél. : 05.34.46.08.50
Fax : 05.61.51.34.69

6 Espace Pégot
31800 **St-Gaudens**
Tél. : 05.61.94.81.60
Fax : 05.61.94.81.65

Objet : Avis sur la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gragnague

Monsieur le Maire,

Par courrier du 13 mars 2023, reçu le 16 mars 2023, vous nous avez transmis le dossier concernant la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme de votre commune.

Les modifications apportées au dossier concernent les points suivants :

- La suppression des secteurs A1, NI1 et NI2 ;
- L'identification de bâtiments pouvant changer de destination ;
- La création de deux STECAL afin de permettre la mise en place d'un centre de séminaires au château de Degrés ;
- La prise en compte d'observations du contrôle de légalité dans le règlement écrit.

Vous trouverez ci-après nos observations et avis sur le dossier :

Les règles d'extension des constructions à usage d'habitation existantes et de leurs annexes en zone agricole sont conformes à la note de cadrage de la CDPENAF.

Par ailleurs, nous demandons l'ajout suivant à l'article A2, 3^{ème} alinéa, du règlement écrit autorisant : L'aménagement des constructions existantes « à usage d'habitation » quelles qu'en soient la surface et l'emprise au sol à condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole ainsi que la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; sans quoi ces bâtiments doivent être identifiés comme pouvant changer de destination.

Concernant les changements de destination la notice explicative devra être reprise et améliorée :

- Les constructions qui ont déjà fait l'objet d'un changement de destination devront être supprimées.
- L'usage actuel des constructions doit être précisé.
- Le changement de destination « autorisé » doit être mentionné dans le règlement écrit pour être appliqué.

Nous rappelons que le pastillage doit rester limité, le projet désigne une vingtaine de constructions.

La création des STECAL Nt1 et Nt2, pour permettre le développement d'un centre de séminaires au Château de Degrés, remplace le précédent pastillage A1 et Nt2. Les droits à construire évoluent à la baisse concernant le secteur Nt2 et à la hausse pour le secteur Nt1, toutefois il s'agit pour ce dernier d'étendre le bâtiment existant sur une emprise anthropisée. Les droits à construire conséquents (Nt1 : 950 m² / Nt2 : 2 850 m² d'emprise au sol) correspondent au projet porté et l'emprise des STECAL est appropriée (Nt1 : 1 300 m² / Nt2 : 6 100 m²).

Nous n'avons pas d'observation sur les autres points objet de la présente modification.

En conséquence, nous formulons un **avis favorable** au projet de modification n°6 de votre PLU tel qu'il est présenté, **sous réserve de la prise en compte des observations qui précèdent.**

Nous vous précisons que nous souhaitons être informés des suites qui seront données au présent avis.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Guillaume DARROUY,
Vice-Président



**PRÉFET
DE LA HAUTE-
GARONNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Toulouse, le 02 juin 2023

**Le directeur départemental des
territoires de la Haute-Garonne**

à

**Monsieur le Maire de Gragnague
15 place Bellegarde
31380 GRAGNAGUE**

Objet : Modification n°6 PLU de Gragnague

PJ : Courriers du contrôle de légalité en date du 09 novembre 2021 (Avis DDT 31 du 28 avril 2021 sur Modification n°4) et du 03 novembre 2022 (Avis DDT 31 du 07 juin 2022 sur Modification n°5)

Par courrier reçu le 17 mars 2023, vous avez informé la DDT de la Haute-Garonne d'un projet de 6^e modification du PLU de la commune de Gragnague. Cette procédure, arrêtée le 10 mars 2023, a pour objet de :

- **créer deux STECAL** (Nt1 de 0,13 ha / Nt2 de 0,61 ha) **afin de permettre la création d'un centre de séminaires au château de Degrés ;**
- **modifier les règles de certaines zones dans le règlement écrit (dont certaines pour répondre aux observations du contrôle de légalité concernant la modification n°5 du PLU) ;**
- **supprimer le « pastillage » concernant les secteurs A1, N11 et N12 (pour répondre aux observations du contrôle de légalité concernant la modification n°4 du PLU).**

Service Territorial

Pôle Territorial Nord/ UPP NL

Affaire suivie par : Sophie MATEU

Téléphone : 05.81.97.72.73

Courriel : sophie.mateu@haute-garonne.gouv.fr

Cité administrative, 2 Boulevard Armand Duportal- BP 70001
31074 TOULOUSE CEDEX 9

Par délibération complémentaire du conseil municipal en date du 22 mai 2023, la commune a souhaité, avant le début de l'enquête publique, faire évoluer le projet de modification en ce qui concerne les changements de destination autorisés, afin de prendre en compte les remarques exprimées par les services de l'État sur le projet.

Le nouveau projet de modification fait l'objet des remarques suivantes.

- Concernant la **création d'un centre de séminaires au château de Degrés**, la procédure consiste en la création de deux STECAL :
 - le secteur Nt1 permettant l'aménagement, l'extension et le changement de destination du château pour accueillir un espace de restauration et des salons de réception ;
 - le secteur Nt2 pour la construction de nouveaux hébergements, d'un centre de séminaire et de parkings.

L'analyse des documents transmis montre que le projet est bien abouti et précis. Les surfaces de plancher existantes et créées sont bien indiquées. Les enjeux environnementaux ont bien été appréhendés dans le projet global du Château de Degrés.

- Concernant les **observations faites au préalable par le contrôle de légalité** sur les 4^e et 5^e modifications (dont les courriers sont annexés à cet avis), les réponses apportées dans cette nouvelle procédure sont jugées globalement satisfaisantes, y compris en ce qui concerne les changements de destination maintenus dans le projet modifié après délibération du conseil municipal en date du 22 mai 2023 .

Pour conclure, les services de l'État émettent un avis favorable sur le projet de modification n°6.

Par ailleurs, les services de l'État souhaitent souligner que la **préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers constitue un enjeu important sur le territoire de la commune.**

Le bilan de la consommation d'espaces affiché à la page 80 de la notice explicative fait référence au portail national de l'artificialisation selon lequel 31,7 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été consommés sur la commune entre 2011 et 2021.

Ce bilan indique également une nouvelle consommation de 9,7 ha entre 2021 et 2023, comprenant le projet du château de Degrés, objet de la présente procédure. En outre, ce bilan ne semble prendre en compte que le logement, sans mentionner les secteurs économiques urbanisés depuis 2021 ou en cours d'urbanisation.

Le PLU de la commune datant de 2014 et le rythme de consommation d'espace observé paraissant particulièrement rapide, la commune pourrait envisager une révision générale de son document afin de se donner les moyens de maîtriser son développement dans le temps et de conserver des marges de manœuvre à moyen et long terme dans un contexte de sobriété foncière désormais nécessaire.

Le présent avis de l'État, en tant que personne publique associée, devra être joint au dossier d'enquête publique.

Le directeur départemental des territoires de la Haute-Garonne



Yves SCHENFEIGEL



Chambre
de **Métiers**
et de l'**Artisanat**
OCCITANIE / PYRÉNÉES-MÉDITERRANÉE
HAUTE-GARONNE

Toulouse, le 23 mars 2023

AP



Mairie de Gragnague
Monsieur Daniel CALAS
Maire
15 place Bellegarde
31380 GRAGNAGUE

Direction des Affaires Economiques
Horaires : 8h-12h30/13h-17h
Dossier suivi par Guy DAIMÉ
Chef de projet Politiques Territoriales
Mail : gdaime@cm-toulouse.fr
Tél. : 05.61.10.47.11

Nos réf. : LA/GD/SDE/NS0323 020

Objet : Modification n°6 du PLU – Notification et consultation des PPA

Monsieur le Maire,

La Chambre de Métiers et de l'Artisanat a été destinataire en date du 15 mars 2023 de votre courrier relatif à la modification n°6 de votre plan local d'urbanisme et nous vous en remercions.

Au regard des documents fournis, nous n'avons pas de remarques particulières à formuler.
La Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Haute-Garonne émet un avis favorable sur votre projet de modification.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de ma sincère considération.

Le Président,
L. AMOROS

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Liberté - Égalité - Fraternité

CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT DE RÉGION OCCITANIE

59 ter chemin Verdale 31240 Saint-Jean - +33 5 62 22 94 22 - crma@crma-occitanie.fr - www.artisanat-occitanie.fr
SIREN 130 027 931

CMA HAUTE-GARONNE

18 bis boulevard Lascrosses - BP 91030 - 31010 Toulouse Cedex 6 - +33 5 61 10 47 47 - contact@cm-toulouse.fr - www.cm-toulouse.fr - www.creer-et-gérer-son-entreprise.fr
SIRET 130 027 931 00133 - NDA 7631030031
Décret n° 2020-1416 du 18 novembre 2020