

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE GRATENS

**ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET
ABROGATION DE LA CARTE COMMUNALE
DE LA COMMUNE DE GRATENS**

LE RAPPORT D'ENQUETE

COMMISSAIRE ENQUETEUR

M. CUSSAC Jean-Marc

SOMMAIRE :

LE RAPPORT D'ENQUETE :

A) GENERALITES.

- a) Cadre général du projet
- b) Objet de l'opération envisagée
- c) Le cadre juridique de l'enquête
- d) Le dossier d'enquête publique
 - 1 – composition du dossier
 - 2 – analyse du dossier

B) ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE.

- a) Période et lieu de l'enquête
- b) Contacts préalables - visite des lieux.
- c) Modalités de consultation du dossier d'enquête et registres d'enquête
- d) Permanences du commissaire enquêteur
- e) Mesures de publicité, Information du public
- f) Concertation du public
- g) Avis des personnes publiques associées

C) OBSERVATIONS RECUEILLIES.

- a) Remarques générales et bilan comptable des observations
- b) Observations du public et réponses du maître d'ouvrage
- c) Analyse des observations, questions du commissaire enquêteur et réponses du maître d'ouvrage

ANNEXES.

I - Décision de nomination du commissaire enquêteur en date du 24 septembre 2025 émise par le Tribunal Administratif de Toulouse

II – Arrêté municipal en date du 08 octobre 2025 soumettant à enquête publique le PLU et l’abrogation de la carte communale de la commune de GRATENS

III – Publications

IV- Certificat d’affichage

V- Registre d’enquête

A) GENERALITES.

a) Le cadre général du projet

La commune de Gratens est une commune de 763 habitants au recensement INSEE. D'une superficie de 15,15km², elle est située à proximité de Toulouse avec l'autoroute A64 qui passe à proximité et qui permet de rejoindre la capitale régionale en 40min en voiture. Cette proximité participe à l'attractivité de Gratens, notamment pour des actifs travaillant à Toulouse et étant à la recherche d'un cadre de vie rural.



Positionnement de Gratens, par rapport aux grandes villes départementales et régionales

La commune de Gratens se situe dans l'intercommunalité Coeur de Garonne, dans le département de la Haute-Garonne. Cette intercommunalité compte 48 communes et environ 34 000 habitants. La Communauté de Communes Coeur de Garonne est née de la fusion de 3 intercommunalités :

La Communauté de Communes du Savès,

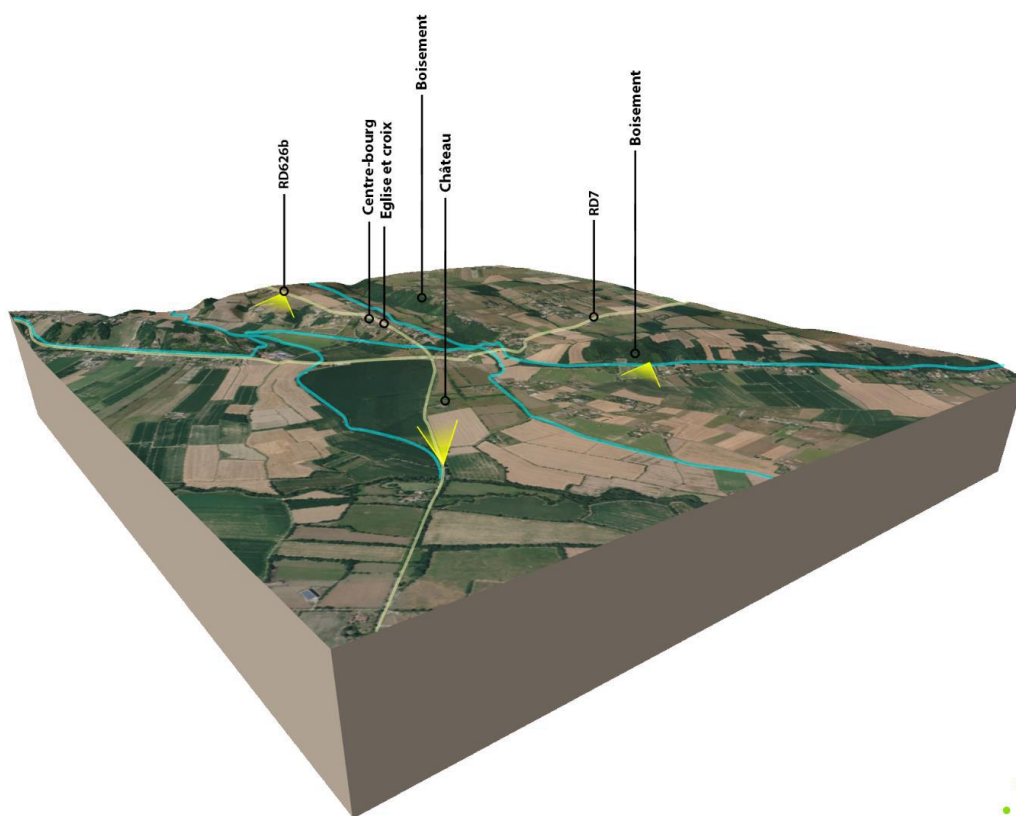
La Communauté de Communes de la Louge et du Touch, dont faisait partie Gratens,

La Communauté de Communes du Canton de Cazères.

La commune de Gratens bénéficie du rayonnement de Toulouse et de l'attractivité de Carbone. Ainsi, Gratens bénéficie de sa proximité avec Toulouse et rend la commune particulièrement attractive au regard de la population travaillant à Toulouse qui souhaite habiter dans un cadre de vie rural.

D'autres villes à proximité, et notamment Carbone, jouent un rôle structurant pour la commune avec notamment la présence de nombreux commerces, services ainsi qu'une liaison ferroviaire.

La commune de Gratens s'organise autour de deux lignes de crête orientées schématiquement Nord/Sud, séparées par de petits vallons au fond desquels s'écoulent le Peyre et La Peyrane en direction de la vallée de la Garonne. Le canal de Saint-Martory, quant à lui continue son tracé jusqu'à Toulouse où il rejoint la Garonne. ;



Bloc diagramme de Gratens

C'est sur les sommets des talus que l'habitat s'est implanté, prenant la forme de hameaux linéaires constitués autour des voies principales. Le centre du village s'inscrit dans cette logique et se distingue des autres groupements d'habitation par la silhouette de l'église qui signale sa présence au loin. Elle constitue un repère paysager à l'échelle de la commune.

L'espace agricole s'organise sous la forme d'un parcellaire aux formes variées dont les lignes de crête et les talwegs des vallons structurent le tracé. Ces paysages agraires ouverts mettent en évidence les hameaux et fermes isolées qui se détachent sur le ciel. Sur la partie sud/est du territoire communal, le paysage change, les haies bocagères ont été supprimées au profit des grandes cultures agricoles.



Carte de la trame végétale

La trame viaire est relativement simple. Un axe ouest/est (RD626B) traverse la commune. Celui-ci offre des vues larges et dégagées sur le paysage local au nord et les reliefs des Pyrénées au sud. Cet axe est bordé d'un alignement de platane. Un second axe Nord/Sud (RD7) traverse certains hameaux et permet de relier le centre-bourg à la commune de Labastide-de-Clermont puis Rieumes.

b) Objet de l'opération envisagée

La présente enquête publique porte sur deux objets :

1. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Gratens arrêté en conseil municipal le 19 décembre 2024 ;

La commune est à ce jour dotée d'une carte communale devant être révisée pour se mettre en conformité avec le contexte législatif et réglementaire, notamment le SCoT du Pays Sud Toulousain. La commune de Gratens souhaite également disposer d'un PLU, afin de pouvoir accompagner un développement raisonné de la commune, recentrée autour du centre bourg.

Les objectifs cités dans la délibération de prescription du PLU du 13/11/2020 sont de :

- Définir une véritable stratégie d'accueil et de développement urbain pour les 10 à 15 ans à venir (résidentiels, économiques, serviciels, ...) qui tiendra compte de la capacité du territoire à soutenir cette croissance, notamment au regard de ses équipements, et qui garantira le respect du cadre rural et agricole de la commune,
- Définir les territoires et les modalités de développement urbain en cohérence avec les attendus du SCOT et des nouvelles lois,
- Se doter d'un document de planification qui permettra d'encadrer l'urbanisation en définissant les formes urbaines attendues et la maîtriser dans le temps,
- Proposer et décliner une stratégie de valorisation du cœur de village et de liens inter-quartiers,
- De mieux tenir compte des risques et contraintes dans les choix de règles d'urbanisation, en particulier du risque inondable,
- Préciser les modalités de préservation/valorisation des richesses naturelles et agricoles de la commune,
- Définir et protéger les éléments qui constituent la trame verte et bleue (1VB) sur la commune, en relation avec les éléments déterminés au schéma régional de cohérence écologique (SRCE) et au SCoT,
- Proposer un maillage de circulations douces et sécurisées,
- Mettre en compatibilité le PLU avec l'actuel SCoT du Pays du Sud Toulousain tout en veillant à s'articuler étroitement avec les travaux de révision du SCoT engagés parallèlement,
- Contribuer à la mise en œuvre des objectifs définis au niveau intercommunal, en particulier les orientations et objectifs du Programme Local de l'Habitat.

Le Projet d'Aménagement et de Développement durable PADD a vocation à définir les grandes orientations en matière d'aménagement et de développement pour la collectivité, il se veut pour cela pragmatique. Le PADD est basé sur le

diagnostic ainsi que sur l'Etat Initial de l'Environnement (EIE) réalisé sur le territoire et de la volonté des élus de Gratens.

Le PADD fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Pour répondre à ces objectifs, la réflexion menée dans le cadre du PADD a défini trois axes du projet de la commune déclinés en grandes orientations qui ont été définis comme feuille de route de développement de la commune :

Axe n°1 : Gratens, une perspective d'évolution durable

- **Préservation des richesses naturelles**
 - en préservant les boisements existants
 - en permettant la remise en état des cours d'eau
 - en préservant les haies et les bandes herbées aux abords des cours d'eau
 - en favorisant une pratique raisonnée de l'agriculture
 - en définissant des essences végétales adaptées au territoire
- **Une mobilité diversifiée**
 - en développant des conditions favorables pour les transports en commun
 - en incitant la pratique des mobilités douces
 - en favorisant le covoiturage
- **Émergence régulée des énergies renouvelables**
 - en conciliant l'éventuelle implantation d'un parc photovoltaïque avec la préservation des paysages et de l'activité agricole
 - en permettant le développement des panneaux photovoltaïques sur les toitures des constructions dans le respect de la qualité architecturale de l'environnement bâti

Axe n°2 : Gratens, un projet respectueux du patrimoine paysager et architectural

- **Conservation du paysage de qualité**
 - En favorisant la mise en valeur des vues et paysages remarquables du territoire par le renforcement et la création de parcours pédestres
 - En préservant les espaces agricoles identitaires
 - En requalifiant les lisières urbaines par le renforcement du maillage des haies champêtres
- **Cohérence de l'environnement urbain**
 - En favorisant et préservant le bâti historique sur le territoire Gratinos
 - En permettant la mise en valeur de l'entrée Est du bourg

En favorisant la cohérence architecturale des nouvelles extensions urbaines avec les constructions existantes du centre bourg

Axe n°3 : Gratens, la promotion d'un projet de proximité

Privilégier une urbanisation raisonnée et qualitative

en structurant l'entrée Est du centre bourg via la sécurisation de la circulation et l'aménagement d'un lotissement communal relié au cœur de bourg par des circulations douces

en favorisant une densification de l'offre en logement

en proposant un développement démographique en cohérence avec les capacités de services et des équipements publics existants

en permettant la diversification et l'évolution du site du château de Gratens

Développer l'attractivité économique et les services

en favorisant des espaces dédiés aux équipements à vocation récréative

en pérennisant le tissu économique artisanal et les services existants

Réajuster le cadre de vie à l'échelle gratinoise

en aménageant des espaces publics et liaisons douces pour favoriser les liens sociaux

en adaptant la voirie, les arrêts de bus et les aires de stationnement aux besoins de sécurité et d'accessibilité

en favorisant le déploiement de la fibre optique et en couvrant le territoire avec le réseau 4G

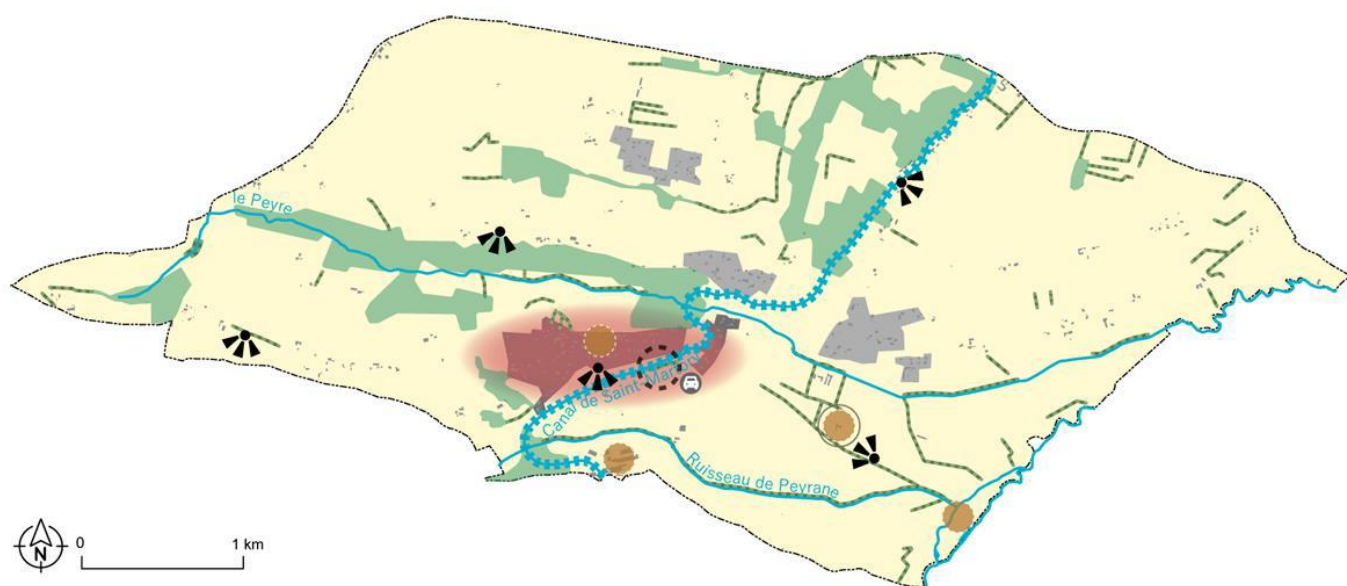
Promouvoir la filière agricole.

En maintenant les exploitations agricoles existantes et en permettant leur évolution

En favorisant le circuit court

En intégrant des produits agricoles locaux au sein du marché de plein vent

Répondant à un enjeu national d'économie du foncier, la commune a engagé son projet de PLU dans un objectif de modération de la consommation d'espace en visant un développement progressif et maîtrisé. **Ont ainsi été alloués 5.1 hectares de consommation d'espaces à de nouvelles zones à construire dont 4,3 hectares pour accueillir de l'habitat, avec une densité programmée de 10 logements par hectare.**



AXE 1 : GRATENS. UNE PERSPECTIVE D'EVOLUTION DURABLE

- Boissements présents sur le territoire à maintenir
- Principaux cours d'eau du territoire à remettre en état et à préserver
- Canal Saint - Martory
- Haies et alignements d'arbres
- Points de vue remarquable
- Secteur d'implantation privilégié pour un espace de covoiturage

AXE 2 : GRATENS. UN PROJET RESPECTUEUX DU PATRIMOINE PAYSAGER ET ARCHITECTURAL

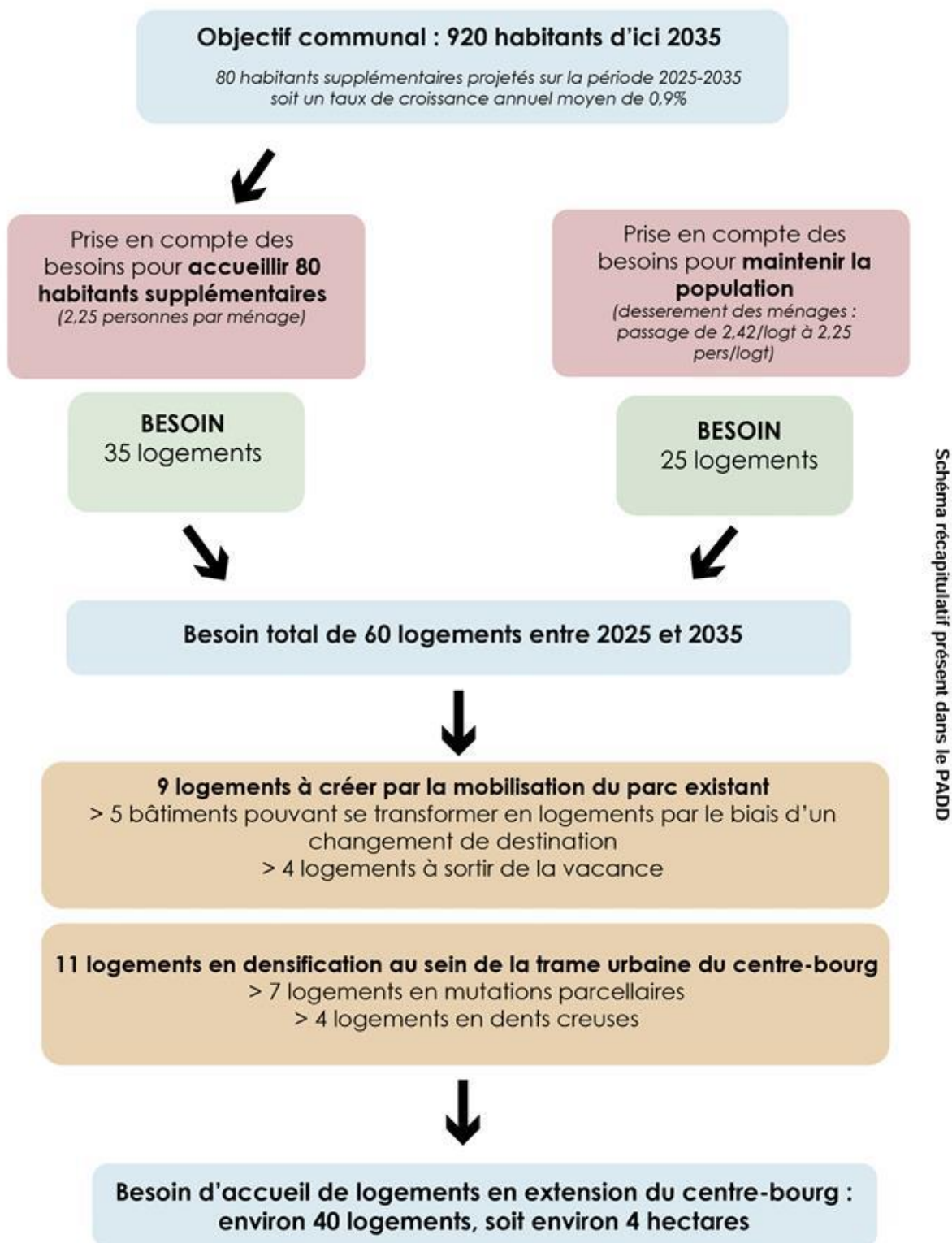
- Espaces agricoles du territoire à préserver
- Centre-bourg : valoriser la cohérence architecturale entre l'existant et les nouvelles extensions urbaines
- Principaux espaces bâtis sur la commune : revaloriser la frange entre espace bâti et espace naturel
- Ne pas accueillir de nouvelles constructions dans les hameaux, mais permettre l'évolution des constructions existantes
- Entrée est du centre-bourg à valoriser
- Patrimoine bâti à préserver et à valoriser (Eglise Saint Michel et sa croix, Château de Gratens et le pigeonnier, le Moulin, la Briqueterie)

AXE 3 : GRATENS. LA PROMOTION D'UN PROJET DE PROXIMITE

- Site du Château de Gratens : projet de logements et de diversification des activités
- Zone de développement et de conservation des activités en lien avec le commerce, les équipements et les services.
- Aménagement des espaces publics et intégration de nouvelles liaisons douces pour renforcer le maillage piéton et cycle

Carte du PADD

Le scénario d'évolution du PLU a été le suivant :



Le projet de PLU de Gratens est traduit réglementairement par différentes pièces définissant les règles applicables sur le territoire communal concrétisant ainsi les orientations définies dans le PADD.

Le règlement graphique définit sur un plan :

Des zones sur le territoire en fonction des enjeux et projets de la commune

Une série de prescriptions linéaires, ponctuelles ou surfaciques vouées à la préservation d'éléments du patrimoine, de la trame verte et bleue ;

Des prescriptions ponctuelles visant à permettre le changement de destination de certains bâtiments en zone agricole ou naturelle ;

Des prescriptions linéaires et ponctuelles visant à garantir la préservation de l'activité commerciale et la densification de l'armature urbaine existante ;

Des emplacements réservés (servitude qui consiste à réserver du foncier en vue de la réalisation d'un projet d'intérêt public comme la création d'une voie, un espace vert, une installation à créer ou à modifier...).

Le règlement écrit définit, pour chacune des zones ciblées ci-dessus, les règles de constructibilité, d'accès, les prescriptions d'intégration paysagère et environnementale des constructions etc.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation OAP définissent les principes d'urbanisation du territoire communal pour tous les projets identifiés.

Zones Urbaines	
UA	Zone urbaine ancienne
UB	Zone urbaine récente
UB1	Extensions urbaines localisées dans la continuité de la zone urbaine ancienne
UB2	Grouperements de bâtis type hameaux
UX	Zone urbaine vouée aux activités économiques
Zones À Urbaniser	
1AU	Espaces ouverts à l'urbanisation en continuité de la trame urbaine à vocation d'habitat
1AUX	Espaces ouverts à l'urbanisation à vocation principale d'artisanat, de commerce et de services
Zone Agricole et Zone Naturelle	
A	Espaces cultivés ou de pâturage
N	Espaces naturels

Le projet de PLU de la commune de Gratens prévoit la répartition suivante :

Zones urbaines : 4.2% du territoire communal soit 65.3 hectares

Zones à urbaniser : 0.3% du territoire communal soit 4.7 hectares

Zones naturelles : 14.8% du territoire communal soit 228.1 hectares

Zones agricoles : 80.6% du territoire communal soit 1239.7 hectares

Sur un total de 1538.4 hectares, seulement 4.8 sont programmés pour du développement urbain (zones AU) dont majoritairement pour de l'habitat (4 hectares).

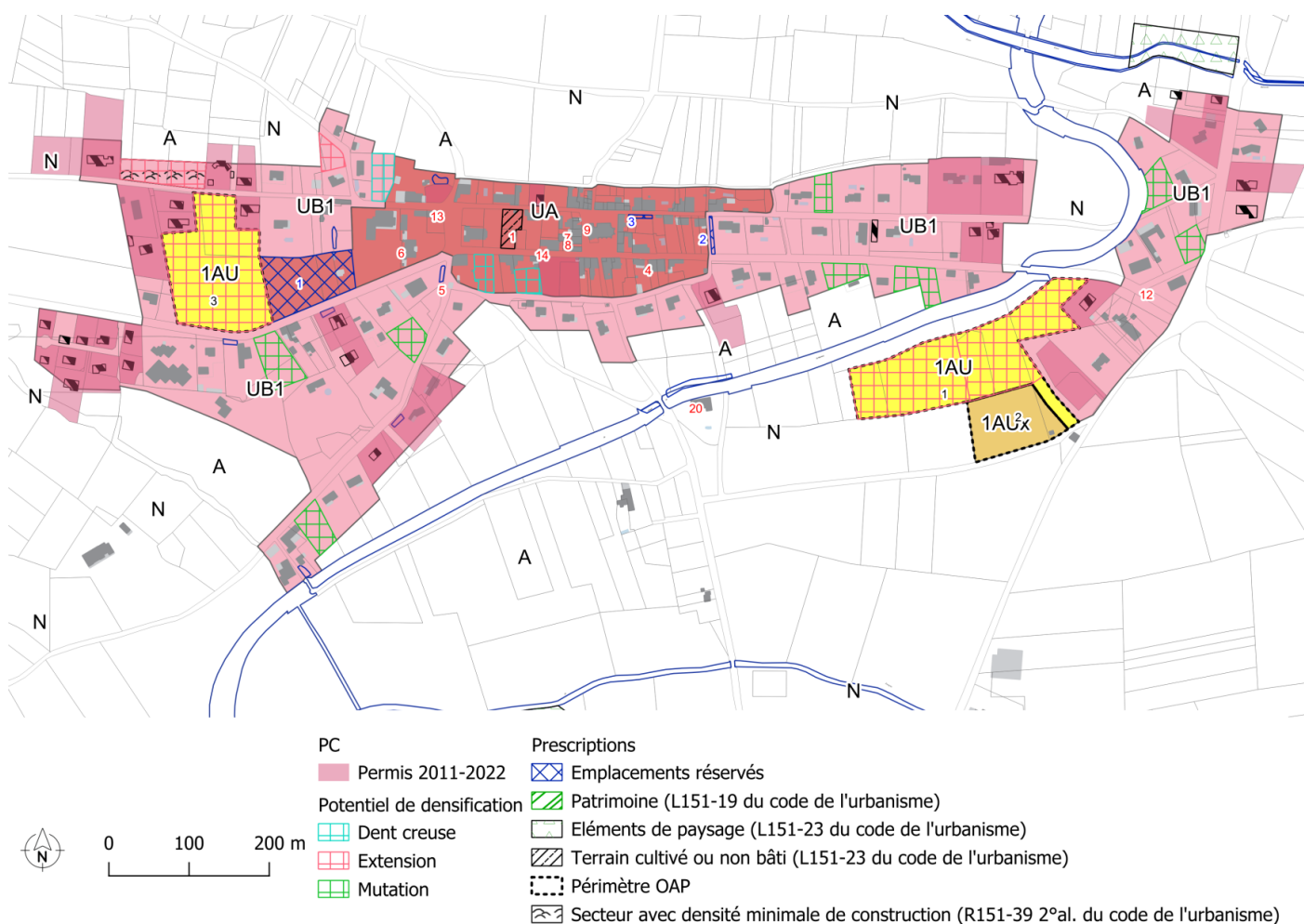
Les objectifs principaux de ce PLU sont le maintien d'un cadre de vie agréable pour les habitants, la préservation des surfaces agricoles et naturelles, un développement économique maîtrisé et adapté à la commune, le confortement des équipements publics ainsi que la création de nouvelles résidences principales tout en réalisant un effort de modération de la consommation foncière.

Bilan du zonage et différentes zones du PLU

ENSEMBLE DES ZONES	SURFACE (en ha)	SYNTHESE PAR GRAND TYPE DE ZONE
UA	6,5	Zones urbaines : 65,3 ha 4,2 %
UB	53,5	
UX	5,8	
1AU	4	Zones à urbaniser 4,7 ha 0,3 %
1AUx	0,7	
N	228,1	Zones Naturelles 228,1 ha 14,8 %
A	1 239,7	Zones Agricoles 1 239,7 ha 80,6 %
TOTAL	1 537,8 ha	100%

Plus de 95 % du territoire de la commune est occupé par des zones naturelles et agricoles, tandis que les zones dédiées à l'urbanisation représentent seulement 0,3 % de la surface totale. Ces chiffres démontrent la capacité de la commune de Gratens à préserver ses espaces naturels, agricoles et forestiers, tout en développant un projet urbain cohérent et durable.

Ci-après, la synthèse du potentiel d'accueil au sein du centre-bourg de Gratens



2. L'abrogation de la carte communale en vigueur avant l'approbation du PLU ;

Le territoire communal est concerné à ce jour par une carte communale en vigueur, qui sera abrogée au bénéfice du PLU.

Deux documents d'urbanisme ne peuvent être simultanément en vigueur sur un même territoire. Ainsi, lorsqu'il existe une carte communale sur le périmètre d'élaboration d'un PLU, il est nécessaire de prévoir une abrogation de la carte communale en amont de l'approbation du nouveau document d'urbanisme. L'abrogation de la carte communale s'effectue à la suite d'une enquête publique. Le conseil municipal approuvera l'abrogation et le préfet en fera de même (dans un parallélisme des formes).

c- Le cadre juridique de l'enquête

La carte communale a été approuvée par délibération du Conseil Municipal du 07 décembre 2006 et par arrêté préfectoral du 15 janvier 2007.

En date du 12 novembre 2020 sont intervenues les délibérations du Conseil Municipal de la commune de Gratens prescrivant l'élaboration du PLU.

En date du 05 Mai 2022, les orientations du PADD ont fait l'objet d'un débat au sein du Conseil Municipal.

Néanmoins, suite aux avis des personnes publiques associées, il a été nécessaire d'apporter quelques modifications au PADD qui ont fait l'objet d'un débat lors de la séance du Conseil Municipal en date du 07 décembre 2023.

En date du 19 décembre 2024 sont intervenues les délibérations du Conseil Municipal de la commune de Gratens arrêtant le projet d'élaboration du PLU et tirant le bilan de la concertation de la commune de Gratens

Par décision en date du 24 septembre 2025, la Magistrate déléguée du Tribunal Administratif de Toulouse a désigné Monsieur Jean-Marc CUSSAC en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique relative à l'élaboration du PLU de la commune de Gratens et à l'abrogation de sa carte communale.

Par arrêté du maire en date du 08 octobre 2025, il a été ordonné l'ouverture de la présente enquête publique pour une durée de 31 jours du 10 Novembre 2025 à 09 heures au 12 décembre 2025 à 17 heures.

d- Le dossier d'enquête publique

1 Composition du dossier d'enquête.

Le dossier soumis à enquête publique comprenait les pièces suivantes :

- 0. Pièces administratives
- 1. Rapport de présentation
 - 1.A. Diagnostic
 - 1.B. Justifications et évaluation environnementale
 - 1.C. Annexe au rapport de présentation
- 2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
- 3. Orientations d'aménagement de programmation OAP
- 4. Règlement
 - 4.A. Règlement écrit.

- 4-B Règlement graphique.
- 5. Annexes
 - 5.1. Liste des servitudes d'utilité publique
 - 4.2. Plan des servitudes
- 6. Note de présentation non technique
- 7. Rapport de présentation de la carte communale
 - Arrêtés instituant la carte communale
 - Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal approuvant la carte communale
- 8. Courriers des personnes publiques associées
 - Réponses aux avis des personnes publiques associées

2 Analyse du dossier d'enquête

Le dossier soumis à enquête est précis synthétique et permet une compréhension rapide et complète du projet soumis à enquête publique.

- La partie administrative permet de prendre connaissance de toutes les décisions menant à cette révision. Le diagnostic territorial de l'enquête publique résume clairement l'objet de l'enquête, la présentation du territoire, la justification des choix retenus et le cadre réglementaire de l'enquête publique dans la procédure d'élaboration du PLU.
- Le rapport de présentation permet d'appréhender le diagnostic stratégique. Il permet une présentation précise et synthétique du projet d'élaboration du PLU. Ce rapport permet de clairement identifier les zones concernées, le contexte, les enjeux de ces zones et les prescriptions d'aménagement qui y sont définies.
- L'étude environnementale permet de facilement appréhender le projet et d'en comprendre les enjeux environnementaux.
- Les règlements graphiques et écrits sont précis. Les cartes soumises au dossier sont cependant trop petites et difficiles à utiliser.
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D) est précis et synthétique.
- L'ensemble des courriers des personnes publiques associées fait partie intégrante du dossier. Chaque courrier dans sa globalité y est intégré et un mémoire en réponse a été fait.
- Les servitudes d'utilité publique sont précisément décrites.
- Les différentes OAP prévues dans le cadre de l'élaboration du PLU sont précisément identifiées et décrites dans des documents écrits et graphiques appropriés.

B) ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE.

a) - Période de l'enquête et lieu de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée du 10 novembre 2025 à 09h00 au 12 décembre 2025 à 17H00, soit une durée de 31 jours.

b) Contacts préalables - visite des lieux.

Le commissaire enquêteur est allé visiter les lieux le 08 novembre 2025. Ceci lui a permis de prendre concrètement connaissance de la configuration du terrain, d'appréhender avec une idée plus exacte les enjeux du présent projet.

c) Modalités de consultation du dossier d'enquête et registres d'enquête

Les pièces et les registres d'enquête ont été tenus à la disposition du public comme suit :

- sur le site internet de la commune : <https://gratens.fr>
- en format papier à la mairie de Gratens aux jours et heures habituels d'ouverture du secrétariat : les mercredis et samedis de 09h00 à 12h00
- sur un poste informatique mis gratuitement à la disposition du public à la mairie de Gratens aux jours et heures habituels d'ouverture du secrétariat : les mercredis et samedis de 09h00 à 12h00

Pendant la durée de l'enquête publique, le public a pu émettre ses observations et propositions :

- sur le registre d'enquête publique disponible en mairie aux jours et heures d'ouverture habituels,
- par courrier postal adressé à l'attention du Commissaire enquêteur à l'adresse de la Mairie – 1 Place de la Mairie 31430 GRATENS
- par courrier électronique à l'adresse suivante : plu.gratens@orange.fr

d) Permanences du commissaire enquêteur

Le commissaire-enquêteur s'est tenu à la disposition du public à la Mairie de Gratens aux jours et heures suivants :

- le lundi 17 novembre 2025 de 09h00 à 12h00
- le mercredi 26 novembre 2025 de 09h00 à 12h00
- le mercredi 10 décembre 2025 de 14h00 à 17h00.

e) **Mesures de publicité – Information du public**

L'enquête publique a fait l'objet de la publicité suivante :

- Affichage en mairie et sur les lieux suivants : tableau d'affichage de la Mairie (face à la salle des fêtes) , sur la vitre à l'entrée de la mairie et au lieudit « Maillolles » à hauteur de la parcelle D 1283 et aux abords de la RD 626 B.

- Publications dans les journaux d'annonces légales suivants :

. «Le petit Journal Toulousain ».

1^{ère} publication : le 16 octobre 2025 (soit un délai conforme aux 8 jours minimums réglementaires avant le début de l'enquête)

2^{ème} publication : le 13 novembre 2025 (soit un délai conforme aux exigences réglementaires puisque la seconde publication a bien eu lieu dans les huit premiers jours de l'enquête publique)

. « La Dépêche du Midi - 31 ».

1^{ère} publication : le 17 octobre 2025 (soit un délai conforme aux 8 jours minimums réglementaires avant le début de l'enquête).

2^{ème} publication : le 17 novembre 2025 (soit un délai conforme aux exigences réglementaires puisque la seconde publication a bien eu lieu dans les huit premiers jours de l'enquête publique).

f) **Concertation du public**

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gratens, la concertation a été organisée conformément aux modalités définies par la délibération de prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme du conseil municipal datée du 12 novembre 2020.

Cette concertation s'est matérialisée de la manière suivante :

Installation de panneaux d'exposition en mairie ;

Publication d'un article présentant l'avancement du projet de PLU sur le site internet ;

Organisation d'une réunion publique le 10 octobre 2024, à 19h, de présentation des orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Environ 60 habitants étaient présents à la réunion publique.

Il a été fourni un recueil des observations issu de la mise à disposition du public d'un cahier en mairie et à l'adresse de messagerie électronique suivante : plu.gratens@orange.fr..

g) Avis des personnes publiques associées PPA

Les personnes publiques associées ont été consultées et ont émis des avis sur le projet. Des réponses ont été apportées par le maître de l'ouvrage avec des éléments d'explication, des justifications et des propositions afin de répondre et justifier les choix du projet.

Une analyse a été faite d'une part par thème abordé et d'autre part en apportant des éléments de réponses aux avis des personnes publiques associées.

Plusieurs personnes publiques associées ont émis des avis défavorables au projet. Des réponses précises et étayées ont été faites pour y répondre favorablement.

Analyse des avis par thématiques principales :

1 – Consommation foncière et densité

Les PPA insistent sur la nécessité de **concentrer l'urbanisation en priorité dans le coeur de bourg**, afin de **maîtriser l'étalement urbain** et de favoriser un développement plus structuré. Ils recommandent également d'**actualiser et de compléter l'analyse des logements vacants et des changements de destination**, en précisant leur **localisation**, en incluant des **éléments photographiques** et en encadrant le **nombre de logements**, pour disposer d'une meilleure **évaluation du potentiel mobilisable**. Par ailleurs, les PPA préconisent de **réviser la consommation foncière projetée** afin de la rendre conforme aux **objectifs du SCoT et aux exigences de la loi Climat et Résilience**, en **optimisant les capacités d'accueil existantes** et en **augmentant la densité de construction** dans les **zones urbaines et d'extension**, de manière à **limiter l'artificialisation des sols** et à soutenir un **développement plus durable**.

Réponse :

Concernant le potentiel en densification, le retard d'actualisation du cadastre et de l'orthophoto peuvent laisser penser que de nombreuses parcelles récemment bâties sont disponibles et peuvent donner l'impression d'un tissu lâche voire d'une discontinuité entre certaines zones. Le règlement graphique sera mis à jour afin d'actualiser la donnée des constructions en cours d'une actualisation cadastrale. Les schémas des OAP seront aussi amendés par une représentation schématique des constructions en cours ou réalisées qui n'apparaissent pas sur la photo aérienne car ces différentes données donnent une impression faussée de la réalité.

Un travail de réduction de la zone AU située au sud-est de la commune est envisagé afin de limiter la consommation foncière globale du projet et de répondre aux demandes des différentes PPA tout en maintenant un secteur de développement plus réduit mais répondant aux objectifs fixés dans le PADD en matière d'accueil de logements et d'habitants. La zone passerait d'une surface de 2,3hectares à environ 8 000m². La surface globale de la consommation d'espace à horizon 2035 passerait donc de 5,1 ha (source : rapport de présentation du PLU arrêté) à 3,6 et s'inscrirait donc dans un rapport de compatibilité avec le SCoT prochainement approuvé et permettrait de s'inscrire encore plus dans la trajectoire de modération de la consommation de l'espace, en affichant une réduction de : 62% vis-à-vis de la période du 01/01/2011 au 31/12/2020 et de 71% vis-à-vis de la période du 01/01/2013 au 31/12/2022. A l'arrêt et sans cette réduction de la zone AU, la modération de la consommation est de 47% et 58% sur ces deux périodes de référence.

L'espace rebasculant en zone N. restera un espace public et aura pour vocation d'être reboisé à terme.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) seront revus pour intégrer une densification accrue, avec une densité ciblée d'environ 15 logements par hectare, en cohérence avec les objectifs du SCoT et les avis des PPA. Ces mesures visent à optimiser l'utilisation des espaces urbanisables et à favoriser un développement plus compact, limitant ainsi l'artificialisation des sols. Les deux OAP à destination d'habitat seront ainsi retravaillées afin de proposer une densité augmentée. La réduction de la zone AU et l'augmentation de la densité sur les 2 zones AU d'habitat permet de respecter les objectifs dans le PADD en matière de logements. Le PADD sera mis à jour en ce qui concerne les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces et des objectifs de densité poursuivie.

La consommation d'espace ne sera pas immédiate mais phasée dans le temps, avec une priorité donnée à la zone AU située à proximité immédiate du noyau villageois, conformément aux recommandations de la DDT et du SCoT. Ce phasage sera donc traduit dans l'échéancier des OAP afin de mieux maîtriser la consommation foncière globale et d'intégrer progressivement les besoins de la commune tout en respectant les objectifs environnementaux.

Par ailleurs, la commune juge effectivement nécessaire d'intégrer dans le diagnostic un état précis des permis de construire déjà accordés mais non réalisés afin d'éviter une surestimation des besoins en nouvelles zones à urbaniser. Après étude du registre des permis de construire (donnée fiable et observée par la commune durant toute l'élaboration du PLU), quatre permis de construire accordés n'ont en effet pas été réalisés et seront pris en compte dans le besoin en logement du futur PLU.

Comme demandé par la MRAe, les différents scénarios et hypothèses seront détaillés, notamment le premier scénario envisagé, qui prévoyait d'autoriser l'urbanisation dans les hameaux. Ce scénario a dû être mis de côté car il entraînait une consommation excessive de l'espace, un mitage des constructions et une inadéquation entre la disponibilité suffisante des réseaux et les projets d'urbanisation. La réduction de la zone AU telle qu'envisagée ici sera également justifiée et reprise dans le rapport de présentation et notamment l'évaluation environnementale.

2– La projection démographique

Les Personnes Publiques Associées ont exprimé des **réserves sur les projections démographiques**, jugées **trop élevées**, la **prise en compte incomplète des données existantes**, et l'**absence d'analyse multi-scénarios**. Elles appellent à une **meilleure justification du scénario retenu** et à une **coordination renforcée avec les documents de planification territoriale**.

Réponse :

La commune prend acte des remarques formulées par les Personnes Publiques Associées concernant les projections démographiques. Un travail d'actualisation du diagnostic est engagé afin d'intégrer l'ensemble des permis de construire déjà délivrés mais non encore réalisés, de manière à affiner la prévision de croissance. Quatre PC accordés n'ont pas été réalisés, ils seront en effet intégrés afin de diminuer le besoin en logement. Cette donnée ne remet pas en cause le scénario.

Les dernières données de recensement connues par la mairie seront prises en compte. Le scénario de +0,9 % par an retenu sera justifié de manière argumentée dans le rapport de présentation, notamment au regard des capacités d'accueil de la commune et de ses objectifs de développement qui restent mesurés. Pour rappel, le PLU doit observer un rapport de compatibilité avec le SCOT, une différence de 0,1% de croissance annuel moyenne ne remet pas en cause le rapport de compatibilité. Le scénario de +0,9% ne sera pas revu car il correspond à un choix politique, au regard de plusieurs scénarios qui seront davantage détaillés dans le rapport de présentation. L'ambition est d'atteindre sans dépasser les 900 habitants à l'horizon 2035.

En effet, dans une logique d'évaluation environnementale complète, une analyse multi-scénarios intégrant différentes hypothèses d'évolution démographique, de localisation des zones à urbaniser et de densité sera présentée afin d'identifier les scénarios les moins impactant pour l'environnement.

3 – Logement social et mixité sociale

Les PPA recommandent **une planification claire des objectifs en matière de logements sociaux et mixité sociale**, en cohérence avec les ambitions de maîtrise de l'étalement urbain et de densification

Réponse :

La commune de Gratens est évidemment favorable au développement de l'offre en logement social et réaffirme sa volonté de favoriser la mixité sociale, en cohérence avec les objectifs fixés par le SCoT et par les Personnes Publiques Associées.

Elle indique notamment que des parcelles communales (869 et 870, d'une superficie d'environ 1 500m² au coeur du village) accueillera un programme de logements sociaux, contribuant ainsi de manière concrète à cet objectif.

Enfin, la commune souligne que le développement de logements plus compacts et une meilleure gestion foncière contribueront à renforcer la mixité sociale, tout en limitant la consommation d'espace et en améliorant la qualité urbaine des projets.

4 – Traduction réglementaire de la trame verte et bleue (TVB)

Les PPA encouragent la commune à **renforcer l'intégration de la trame verte et bleue** dans le PLU, en s'appuyant sur les **données écologiques existantes**, en **adaptant le zonage** et en **prévoyant des mesures réglementaires claires et contraignantes** dans les documents graphiques et écrits.

Réponse :

La commune de Gratens prévoit d'intégrer la trame verte et bleue (TVB) de manière explicite dans le règlement graphique ainsi que dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique dédiée à la TVB, en conformité avec les prescriptions du SCoT et la TVB sera complétée pour prendre en compte les nouveaux corridors identifiés par le SCoT arrêté.

De plus, un zonage spécifique sera créé (zone Nco ou Ntvb) afin d'instaurer des règles réglementaires renforcées visant à préserver et encadrer strictement cette zone, garantissant ainsi la protection des continuités écologiques identifiées.

Pour garantir la protection durable des continuités écologiques, il est essentiel de renforcer les prescriptions relatives aux corridors bleus, notamment en incluant un périmètre de protection de 20 mètres autour des cours d'eau, afin de protéger les ripisylves. De plus, les zones humides identifiées doivent faire l'objet d'un zonage spécifique strictement inconstructible et inaménageable, conformément aux préconisations du SCoT et des inventaires départementaux.

5 – Zones d'énergies renouvelables

Les observations des PPA invitent la commune à **préciser dans le PLU les orientations et prescriptions relatives au développement maîtrisé des énergies renouvelables**, en lien avec les documents cadre comme le SCoT et les Plans Climat.

Réponse :

Aucune zone spécifique NAer (zone dédiée aux énergies renouvelables) n'a été identifiée sur le territoire communal, en raison de l'absence, à ce jour, de porteur de projet déclaré. Néanmoins, la commune souhaite laisser ouverte la possibilité d'intégrer ultérieurement des projets d'énergies renouvelables, afin de soutenir la transition énergétique et répondre aux objectifs régionaux et nationaux. Par conséquent, aucune zone d'exclusion n'est identifiée dans le PLU.

Par ailleurs, dans les zones urbaines (U) et d'urbanisation future (AU), le développement du photovoltaïque domestique est expressément autorisé et encadré conformément aux dispositions du règlement écrit du PLU. Cette autorisation vise à encourager l'autoproduction d'énergie renouvelable par les particuliers, tout en garantissant une bonne intégration paysagère et la protection du cadre de vie.

La commune reste attentive aux évolutions technologiques et réglementaires dans ce domaine et se tient prête à adapter ses documents d'urbanisme, notamment par la création éventuelle de zones dédiées (NAer) si des projets structurants émergent à l'avenir

Ci-après, la synthèse des observations des personnes publiques associées et réponses du maître de l'ouvrage aux observations des personnes publiques associées :

Avis des personnes publiques associées	Réponses formulées par le maître de l'ouvrage
<u>RTE :</u> Aucune observation formulée	
<u>Communauté de Communes Coeur de Garonne CCCG :</u> Avis favorable	
<u>SIECT Syndicat intercommunal des eaux des Coteaux du Touch</u> Avis favorable avec observations : - Lieu-dit Le Tourné : aucun nouveau branchement n'est possible. - Quartier Revel : 7 branchements supplémentaires peuvent être réalisés. - Lieu-dit Labartète : aucun nouveau branchement n'est envisageable. - Zone 1AU, sous le canal : il est préconisé d'alimenter les parcelles concernées via une canalisation Ø 160 PVC. Il est nécessaire d'étudier un accès aux réseaux, par une voirie ou une liaison piétonne, afin de permettre l'entretien de cette canalisation. - Sortie du village en direction du lieu-dit Grave : 4 à 5 branchements supplémentaires peuvent être raccordés sur la canalisation Ø 63 PVC, et 6 à 7 sur celle Ø 75 PVC. - Chemin des Moussats, zone 1AU n°3 : en fonction de la densification prévue, une extension du réseau devra être réalisée.	La commune prend note de ces retours

<u>SDIS</u>	Une réunion sera nécessaire avec les services du SDIS 31 afin de clarifier les points de couverture
<u>DGAV / SNIA</u> Le DGAC / SNIA précise qu'une servitude relative aux « zones de dégagement concernant des installations particulières » couvre l'ensemble de la commune et sera intégrée dans la légende du plan des SUP.	La commune prend acte de cette observation et intégrera la servitude relative aux « zones de dégagement concernant des installations particulières » dans la légende du plan des SUP, conformément à leurs recommandations
<u>DDT</u> Avis <u>défavorable</u> <u>Concernant les données chiffrées :</u> Le chiffre de 840 habitants estimé pour 2025 doit être justifié et engager des engagements communaux pour adapter les équipements et services publics à cet accueil de population.	Il est envisagé par la commune de mettre à jour le chiffre de population projeté pour 2025 afin de mieux refléter la dynamique réelle et les permis déjà délivrés. Cette actualisation s'accompagnera d'une attention particulière portée à l'adaptation progressive des équipements et services publics en fonction des besoins liés à l'évolution démographique. En matière d'équipement, la commune a pris des engagements pour remettre aux normes et agrandir l'école (la cantine). 106 élèves sont présents à ce jour à l'école, dont 90 par jour dans le service de restauration, il y a donc une obligation à agrandir la cantine pour prendre en compte le développement démographique. Cette salle servira aussi de salle d'accueil et polyvalente qui pourra être louée. Le parking est en train d'être aménagé pour l'installation de l'abri bus. Le chemin de la Briqueterie est agrandi de 2 mètres pour relier le bas du village à la mairie (piétonnier en calcaire tout le long pour relier le canal avec le village). Des chemins ruraux ont été ré ouverts. Un emplacement réservé est prévu au PLU pour la création d'un équipement sportif (city stade) qui sera aménagé en lieu de convivialité pour regrouper des personnes de tout âge et agrandir les capacités de stationnement sans imperméabiliser, des arbres seront également plantés. Le parking devant la mairie va être également végétaliser et en partie désimperméabilisé. La mairie va par ailleurs être

Le diagnostic ne prend pas assez en compte les permis de construire déjà attribués dont les constructions n'ont pas démarré et qui peuvent permettre d'accueillir une partie des nouveaux habitants. Un écart est observé entre l'estimation de 18 logements vacants et les données LOVAC qui les situent entre 40 et 45. Une analyse spécifique est à prévoir. Le nombre de logements locatifs sociaux doit être compatible avec les objectifs du SCoT révisé. La consommation d'ENAF projetée est supérieure à 5 ha et donc incompatible avec le SCoT. <u>Concernant le PADD</u> Préciser la position de la Communauté de Communes vis-à-vis des projets d'implantation économique relevant de sa compétence. Les densités de constructions envisagées dans le tissu urbain existant ou pour les extensions sont trop faibles par rapport au SCoT (PLU : 10 lgts/ha et SCoT : 10 à 20 lgts/ha). <u>Concernant le règlement graphique</u> L'ouverture de deux nouvelles zones à l'urbanisation n'est pas justifiée et il conviendrait de retirer du PLU la zone identifiée au sud du bourg dont la situation	aggrandie. Les dernières données connues par la mairie concernant le recensement seront utilisées. Se référer à la réponse apportée dans la partie 1 ci-dessus. La mairie procédera à un recensement des logements vacants, accompagné d'une cartographie de leur implantation. L'estimation du potentiel de densification à 11 logements est sous-estimée. La densité moyenne de 10 lgts/ha sur ces surfaces apparaît minimaliste et une densité de 15 lgts/ha apparaît atteignable à l'horizon 2035. Se référer à la réponse apportée dans la partie 3 ci-dessus. Se référer à la réponse apportée dans la partie 1 ci-dessus. La Communauté de Communes a émis un avis favorable concernant le projet de PLU tel qu'il a été arrêté. L'activité libérale prévue s'inscrit pleinement dans cette orientation, en répondant à un besoin exprimé à la fois par la Communauté de Communes et par la commune elle-même, notamment en matière de services de proximité. Se référer à la réponse apportée dans la partie 2 ci-dessus L'OAP sera revue afin de proposer une réduction de la surface d'environ 1,5 ha, d'améliorer la frange arborée entre les zones 1AU et 1Aux, et de densifier le secteur de projet à hauteur de 15 logements par hectare, afin d'optimiser les surfaces constructibles et limiter l'étalement urbain (se référer à la réponse
--	---

géographique n'est pas cohérente avec le projet d'ensemble

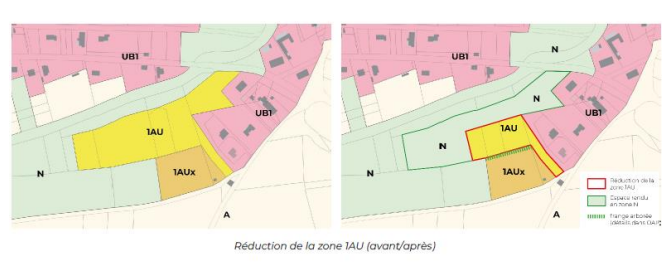
Ajuster le périmètre de la zone UB1 au plus près du périmètre d'étude du potentiel de densification. Des parcelles absentes du potentiel en densification ont été ajoutées à la trame

Concernant le règlement écrit

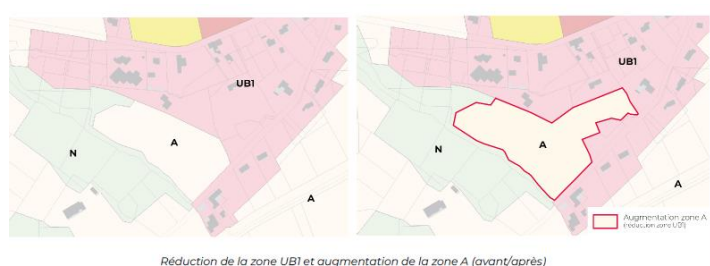
Le projet ne traduit pas les objectifs du PADD dans le règlement écrit concernant les installations photovoltaïques.

La règle relative à l'implantation des constructions principales en zone UB2 n'apparaît pas justifiée car seuls les changements de destination, les extensions et les annexes sont autorisés sur ce secteur, il convient en conséquence de la supprimer.

apportée dans la partie 2-I). Le maintien de la zone, sur une surface réduite, est cependant nécessaire au respect des objectifs du PADD en matière de logement et permet de structurer cette entrée de ville en continuité du bâti existant.



La zone UB1 sera retravaillée afin de proposer une réduction de sa surface, conformément à l'étude du potentiel de densification, afin d'optimiser les surfaces constructibles et limiter l'étalement urbain. Les constructions existantes et non encore cadastrées seront représentées sur le règlement graphique, l'extrait ci-dessous n'étant en effet pas à jour (manque les 2 constructions sur la 1320 et 1321 + celle sur la 1164 + tout le lotissement à l'ouest).



Se référer à la réponse apportée dans la partie 5 ci-dessus.

La commune est d'accord pour supprimer cette règle, conformément à l'avis émis et aux arguments présentés.

La commune prévoit de faire un point sur les projets, notamment en identifiant le projet de ferme pédagogique, sans nécessiter de STECAL.

En zone A et N ne peuvent pas être autorisés les aménagements liés à l'accueil à la ferme, ces projets peuvent être accueillis seulement par le changement de destination des bâtiments identifiés dans le document graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination ou par délimitation de STECAL <u>Concernant les OAP</u> Le phasage n'apparaît pas cohérent dans la mesure où la première zone est séparée du bourg par le canal de St Martory. La seconde est dans l'enveloppe déjà urbanisée et serait aussi suffisante pour accueillir les nouveaux logements si les constructions déjà autorisées étaient comptabilisées <u>Concernant les milieux naturels</u> Le PLU devra prévoir une meilleure protection des milieux naturels sensibles à forts enjeux : corridors écologiques, milieux aquatiques, zones humides, boisements etc. Des compléments sont attendus sur le recensement des parcelles à forte valeur agricole, et il serait utile d'identifier le rôle de l'agriculture sur le territoire. Ces éléments permettraient d'identifier des secteurs à enjeux à protéger dans le PLU. Il est demandé d'actualiser le diagnostic agricole en utilisant les données du recensement de 2020. Les outils de la TVB et des secteurs N ne sont pas assez protecteurs et ne couvrent pas l'ensemble des enjeux identifiés dans le diagnostic ainsi que dans le document graphique n° 2 du SCoT concernant les orientations de protection du maillage écologique	Se référer à la réponse apportée dans la partie 1 ci-dessus. La commune prend pleinement en compte cette recommandation et s'engage à renforcer la protection des milieux naturels sensibles dans le PLU. Une attention particulière sera portée aux corridors écologiques, milieux aquatiques, zones humides et boisements afin de préserver la biodiversité et assurer un développement durable du territoire. Se référer à la réponse apportée dans la partie 4 ci-dessus. La commune prend note de la demande et prévoit de compléter le diagnostic agricole. Le rôle de l'agriculture sur le territoire sera précisé afin d'identifier clairement les secteurs à enjeux à protéger dans le PLU. Le diagnostic agricole sera actualisé en intégrant les données issues du recensement agricole 2020. Se référer à la réponse apportée dans la partie 4 ci-dessus.
---	---

Il est attendu un classement en EBC plus systématique, à défaut il conviendra de justifier le non-classement en EBC. La zone naturelle N autorise un grand nombre de constructions et d'installations ne permettant pas de préserver les enjeux environnementaux. Il faudra modifier les secteurs ou ajouter un zonage Ntvb. <u>Concernant les risques</u> Le diagnostic doit être complété sur les risques. L'enveloppe de la CIZI doit être reportée sur le règlement graphique pour une bonne information du public. Il conviendra de corriger le plan des servitudes sur le risque sécheresse <u>Concernant la procédure</u> Il conviendra d'abroger la Carte Communale	La commune prendra en compte la demande d'un classement plus systématique en EBC. En cas de non-classement, une justification claire sera fournie. Se référer à la réponse apportée dans la partie 4 ci-dessus. La commune veillera à enrichir le diagnostic en intégrant des informations supplémentaires sur les risques. L'enveloppe de la CIZI sera ajoutée. La commune prendra les mesures nécessaires pour rectifier le plan des servitudes concernant le risque de sécheresse La Carte Communale sera abrogée au moment de l'approbation du PLU.
<u>PAYS SUD TOULOUSAIN EN CHARGE DU SCOT</u> Avis défavorable : <u>Concernant la consommation doncière :</u> La consommation foncière prévue par le PLU (5,1 ha entre 2025 et 2035) dépasse largement les seuils du SCoT arrêté, qui recommande un maximum d'environ 3 ha. Une réserve est émise concernant la compatibilité avec la loi ZAN et le SCoT du 28 avril 2025. <u>Concernant les OAP :</u>	Se référer à la réponse apportée dans la partie 1 ci-dessus.

Les OAP prévues ne sont pas situées en continuité immédiate du noyau villageois. Il conviendrait d'envisager la modification des zones de futures constructions en les situant plus proche de l'enveloppe urbaine existante de la commune.

Concernant le projet de développement démographique :

La commune prévoit une croissance démographique supérieure aux recommandations du SCoT arrêté en avril 2025. Alors que ce dernier préconise une hausse de +0,8 % par an entre 2020 et 2030 pour les communes non-pôles (soit environ 5,5 habitants par an), le projet communal table sur une croissance de +0,9 % par an sur 10 ans.

Concernant la trame verte et bleue :

Le SCoT prévoit un corridor écologique entre le centre et le nord-ouest du village, ainsi qu'une trame verte et bleue actualisée, incluant la préservation des milieux ouverts via des infrastructures agroécologiques. La commune, concernée par une rupture de corridor au niveau du Canal de St Martory, doit intégrer ces éléments et les nouvelles dispositions de la TVB dans son projet.

Concernant l'autonomie économique du territoire :

Gratens n'est pas identifiée comme une zone prioritaire de développement économique dans le SCoT. Les projets économiques doivent donc rester à l'échelle des besoins locaux et ne pas concurrencer les centralités existantes

Concernant l'urbanisation durable pour tous :

Le projet de Gratens ne prévoit pas de logement social. Il est recommandé d'intégrer un objectif de 5 % de logements abordables

La surface ainsi que l'aménagement (densité) des OAP et leur phasage seront retravaillés pour être en cohérence avec les objectifs du territoire.

Se référer à la réponse apportée dans la partie 1 ci-dessus.

Se référer à la réponse apportée dans la partie 2 ci-dessus.

Se référer à la réponse apportée dans la Partie 4 ci-dessus.

Les nouveaux corridors identifiés par le SCoT seront intégrés au règlement graphique.

La commune confirme que Gratens n'est pas une zone prioritaire de développement économique dans le SCoT. Ainsi, les projets économiques envisagés seront strictement adaptés aux besoins locaux, avec une offre calibrée en fonction de la demande existante et des besoins spécifiques à l'échelle communale, sans concurrencer les centralités déjà établies. L'implantation d'activités libérales est envisagé et les locaux envisagés ont déjà trouvé preneur (orthophonie).

Se référer à la réponse apportée dans la partie 3 ci-dessus.

(sous réserve de faisabilité) ainsi que des logements adaptés aux besoins spécifiques (personnes âgées, handicap, etc.). <u>Concernant la densité :</u> Pour limiter la consommation foncière tout en maintenant l'accueil de nouveaux habitants, la commune pourrait viser une densité plus élevée, proche de 20 logements/ha, même sans assainissement collectif, conformément aux recommandations du SCoT. <u>Concernant le développement des énergies renouvelables</u> Le SCoT encourage la commune à encadrer le développement des énergies renouvelables, notamment le photovoltaïque au sol et l'agrivoltaïsme, via son règlement écrit et graphique.	Se référer à la réponse apportée dans la partie 1 ci-dessus. Se référer à la réponse apportée dans la partie 5 ci-dessus.
<u>CHAMBRE D'AGRICULTURE</u> <u>Avis défavorable :</u> <u>Diagnostic agricole</u> Le diagnostic agricole doit être enrichi, notamment par la localisation des surfaces irriguées et irrigables, la description des productions spécifiques, des installations d'élevage et des ateliers de diversification, ainsi que la configuration du parcellaire et l'identification des problématiques agricoles. <u>Parcelles déclarées a la PAC et emprises agricoles</u> La Chambre d'Agriculture souligne que certaines parcelles déclarées à la PAC limitent leur mobilisation pour l'urbanisation. Elle relève également que la règle limitant l'emprise au sol des exploitations agricoles à 5 000 m² est trop contraignante pour le fonctionnement des exploitations. <u>Interface urbanisation / agriculture</u> La Chambre d'Agriculture rappelle que l'urbanisation a déjà consommé des espaces	Le diagnostic agricole sera actualisé dans la mesure du possible, en fonction des données disponibles auprès de la commune et des services compétents, afin de compléter les informations demandées. Les parcelles concernées seront identifiées et étudiées. La limitation de 5 000 m² sera étudiée afin de la supprimer éventuellement, en accord avec les autres remarques des PPA sur le règlement écrit. Les choix d'urbanisation et de densification intégreront les enjeux des interfaces. Des mesures spécifiques seront prévues dans le règlement et les OAP, dans les textes et schémas, pour protéger les

agricoles et que les zones situées en interface avec l'agriculture nécessitent une attention particulière <u>Capacité de densification et mobilisation du potentiel</u> La Chambre d'Agriculture constate que le potentiel de densification identifié n'est pas pleinement mobilisé, certaines dents creuses ou divisions parcellaires n'ayant pas été intégrées. <u>Concertation avec les exploitants</u> Il est suggéré d'organiser une concertation avec les exploitants pour évaluer l'impact réel de l'urbanisation sur l'activité agricole. <u>Justifications et complément de données</u> La Chambre d'Agriculture rappelle que les données sur les changements de destination, les parcelles mobilisables et le potentiel de densification doivent être complétées pour justifier les choix du PLU.	parcelles agricoles, limiter les impacts et préserver la continuité des exploitations. Elles seront rappelées dans le rapport de présentation. Se référer à la réponse apportée dans la partie 1 ci-dessus. Se référer à la réponse apportée dans la partie 1 ci-dessus. La commune ne prévoit pas de concertation à ce stade, cependant les enjeux agricoles pourront néanmoins être intégrés dans le PLU pour protéger les parcelles et interfaces avec l'urbanisation. Dans le cadre du diagnostic agricole, les exploitants ont été rencontrés afin de connaître leur activité et leurs projets. Se référer à la réponse apportée dans la partie 1 ci-dessus. Le rapport de présentation pourra être complété avec localisation, photos et éléments chiffrés, afin de justifier que les choix d'urbanisation tiennent compte des enjeux agricoles, même sans concertation formelle.
<u>CDPENAF</u> Avis défavorable : <u>Les données chiffrées</u> La consommation foncière prévue n'intègre pas les autorisations d'urbanisme accordées mais non encore mises en oeuvre. La consommation d'ENAF planifiée est excessive au regard du projet de SCoT qui vient d'être arrêté. <u>Les OAP</u>	Se référer à la réponse apportée dans la partie 1 ci-dessus. Se référer à la réponse apportée dans la partie 1 ci-dessus. Se référer à la réponse apportée dans la partie 1 ci-dessus.

Le phasage de l'ouverture à l'urbanisme des zones AU doit privilégier l'ouverture du secteur 3 en continuité du centre-bourg avant d'envisager celle des secteurs 1 et 2 qui se trouvent en extension de la zone urbaine, tout en respectant la trajectoire prescrite par la loi C&R <u>Les milieux naturels</u> L'OAP TVB doit être renforcée notamment en identifiant les continuités écologiques à créer ou à renforcer en incluant les zones humides ainsi que les zones à fort enjeu le long de la Louge. <u>Le règlement graphique</u> Les zones humides identifiées dans l'inventaire départemental devront être reprises dans le règlement graphique et être assorties de prescriptions spécifiques. Un classement en Ntvb ou Atvb des éléments de la TVB aurait été plus approprié. Le zonage des corridors bleus devra au minimum englober les ripisylves existantes et s'étendre sur une largeur de 20 à 100 mètres. (compatibilité SCoT) <u>Le règlement écrit</u> La surface de plancher des extensions en zone A et N ne doit pas dépasser 30% de la surface de plancher de l'existant La surface de plancher des constructions existantes ne doit pas dépasser 200m².	Se référer à la réponse apportée dans la partie 4 ci-dessus. La commune est d'accord avec cette recommandation, et le règlement graphique sera modifié pour intégrer les zones humides identifiées dans l'inventaire départemental, accompagnées des prescriptions spécifiques correspondantes. Se référer à la réponse apportée dans la partie 4 ci-dessus. Se référer à la réponse apportée dans la partie 4 ci-dessus. La mairie entend aligner les règles concernant la surface de plancher et l'implantation des constructions en zones agricoles sur la doctrine CDPENAF, afin de préserver les fonctions agricoles et de limiter l'extension des surfaces artificialisées. La modification sera faite. La mairie entend aligner les règles concernant la surface de plancher et l'implantation des constructions en zones agricoles sur la doctrine CDPENAF, afin de préserver les fonctions agricoles et de limiter l'extension des surfaces artificialisées. La modification sera faite. La mairie entend aligner les règles concernant la
--	---

Réglementer l'emprise au sol des constructions existantes sans qu'elle puisse dépasser 200m². Réglementer la distance d'implantation des constructions par rapport à la limite de l'unité foncière à 3 mètres minimum ou à la même distance que l'existant. Limiter à 30 m en tout point la distance entre les annexes et la construction principale. Réglementer la surface de plancher totale des annexes sans dépasser 50 m² au total	surface de plancher et l'implantation des constructions en zones agricoles sur la doctrine CDPENAF, afin de préserver les fonctions agricoles et de limiter l'extension des surfaces artificialisées. La modification sera faite. La mairie entend aligner les règles concernant la surface de plancher et l'implantation des constructions en zones agricoles sur la doctrine CDPENAF, afin de préserver les fonctions agricoles et de limiter l'extension des surfaces artificialisées. La modification sera faite. La mairie entend aligner les règles concernant la surface de plancher et l'implantation des constructions en zones agricoles sur la doctrine CDPENAF, afin de préserver les fonctions agricoles et de limiter l'extension des surfaces artificialisées. La modification sera faite. La mairie entend aligner les règles concernant la surface de plancher et l'implantation des constructions en zones agricoles sur la doctrine CDPENAF, afin de préserver les fonctions agricoles et de limiter l'extension des surfaces artificialisées. Toutefois il sera précisé que cette règle ne s'appliquera pas aux piscines. La modification sera faite.
<u>La MRAe</u> Elle a exprimé des recommandations : <u>L'évaluation environnementale</u> Réexaminer les ambitions de croissance démographique afin de retenir un scénario sur la base de perspectives d'évaluation justifiées en cohérence avec la place de la commune de Gratens définie au sein de l'armature urbaine du SCoT du Pays Sud Toulousain en anticipant sa révision en cours. La consommation d'espace projetée – 5,1 hectares – doit être pleinement étayée. L'analyse de la consommation passée doit être justifiée, en expliquant les éventuelles différences avec les données du portail national de l'artificialisation et en exploitant	Se référer à la réponse apportée dans la partie 2 ci-dessus. Des compléments pourront être apportés concernant la comparaison du portail national de l'artificialisation et des permis de construire mais dans tous les cas, la même source de données sera prise en compte avant et après 2021. Se référer à la réponse apportée dans la partie 1 ci-dessus.

pleinement les capacités de densification et de construction dans les secteurs ayant déjà fait l'objet d'autorisations d'urbanisme. La MRAe relève l'absence d'analyse argumentée de différents scénarios alternatifs, que ce soit en matière d'évolution démographique, de localisation des zones à urbaniser ou de choix d'urbanisation. Cette étape est pourtant indispensable dans une évaluation environnementale, afin de privilégier les options les moins impactantes pour l'environnement. La MRAe recommande d'intégrer dans l'évaluation environnementale l'étude de scénarios alternatifs pour l'élaboration du projet PLU (évolution démographique, consommation d'espace, localisation des secteurs à aménager, ...) afin de justifier les choix effectués en fonction de leur impact sur l'environnement. Elle recommande de proposer à l'échelle du PLU des mesures adaptées nécessaires d'évitement, de réduction ou de compensation La MRAe recommande de clarifier le calcul de la consommation d'ENAF passée, d'expliquer les différences constatées avec le portail national de l'artificialisation et de démontrer que le PLU s'inscrit dans les objectifs du SCoT en cours de révision dans le cadre la loi Climat et Résilience.	Se référer à la réponse apportée dans la partie 2 ci-dessus. La mairie prévoit d'intégrer une analyse multi-scénarios complète, prenant en compte différentes hypothèses d'évolution démographique, de localisation des zones à urbaniser et de densité, afin d'identifier la solution la moins impactante pour l'environnement. Cette démarche sera clairement présentée dans le rapport d'évaluation environnementale. Sera présenté notamment le premier scénario envisagé, qui prévoyait d'autoriser l'urbanisation dans les hameaux. Ce scénario a du être mis de côté car il entraînait une consommation excessive de l'espace, un mitage des constructions et une inadéquation entre la disponibilité suffisante des réseaux et les projets d'urbanisation. La réduction de la zone AU telle qu'envisagée ici sera également justifiée et reprise dans le rapport de présentation et notamment l'évaluation environnementale. Se référer à la réponse apportée dans la partie 2 ci-dessus. L'évaluation environnementale intégrera l'étude de scénarios alternatifs afin de justifier les choix du projet PLU selon leur impact environnemental. Des mesures adaptées d'évitement, de réduction et de compensation pourrait être étudié mais il est rappelé que les zones de projet ont fait l'objet d'une étude faune-flore dont les résultats sont présentés dans le rapport environnement et seront davantage mis en avant, et que les enjeux sont très faibles. Les incidences du projet sur le milieu naturel sont très faibles avant mesures et nuls après la mise en place des mesures. Seules des mesures de réduction sont nécessaires au vu du projet tel qu'il a été arrêté. La prise en compte précise des permis de construire non réalisés est indispensable pour ajuster les projections démographiques et éviter la surconsommation foncière. Se référer à la réponse apportée dans la partie 1 ci-dessus.
--	---

La préservation des milieux naturels et de la biodiversité et la prise en compte des risques d'inondation méritent une intégration approfondie et contraignante dans les orientations d'aménagement et dans les règlements graphique et écrit. La MRAe recommande de relever le niveau des incidences dans les secteurs de développement du PLU au regard du niveau des enjeux relevés lors des inventaires, ou de démontrer que les mesures définies dans les OAP permettent réellement d'éviter et de réduire les incidences. Les mesures proposées devront être traduites plus strictement dans le règlement, voire renforcées le cas échéant. <u>Le règlement graphique</u> La MRAe recommande d'identifier clairement les éléments de trame verte et bleue et les zones humides dans le document graphique via un zonage indicé strictement inconstructible et inaménageable afin de garantir leur préservation. La MRAe recommande : - De faire figurer dans le document graphique l'enveloppe de crue et les niveaux d'aléas identifiés dans la cartographie informative des zones inondables ; - D'associer à chaque niveau d'aléa des prescriptions destinées à réduire les risques d'inondation dans le règlement écrit ; - De prévoir une bande strictement inconstructible de part et d'autre des cours d'eau non couverts par la CIZI. <u>ARCHITECTES DES BATIMENTS DE FRANCE ABF</u> - Avis avec remarques : <u>Le règlement graphique</u> L'Eglise et la croix génèrent un périmètre de protection d'un rayon de 500 mètres qui	La commune confirme que ces sujets sont intégrés dans les orientations d'aménagement et les règlements graphique et écrit. Cependant, ces éléments seront cependant renforcés et mis en valeur pour garantir une meilleure pertinence et un approfondissement adapté. Le sujet des risques sera mieux intégré conformément à l'avis de la DDT de même que la préservation des milieux naturels et de la biodiversité. Deux passages ont été réalisés à deux temporalités différentes par le bureau d'études dédié. Néanmoins, un renforcement des règles pourra être envisagé dans le cadre de l'évaluation environnementale afin de mieux répondre aux enjeux identifiés. Des justifications pourront être ajoutés dans l'évaluation environnementale concernant le lien entre les enjeux relevés et les mesures mises en place dans les pièces réglementaires. Se référer à la réponse apportée dans la partie 4 ci-dessus L'enveloppe de crue de la CIZI constitue un oubli au moment de l'export du dossier à l'arrêt et sera bien entendu ajoutée. Dans la mesure du possible, les éléments demandés seront annexés au PLU. Si les documents sources le permettent, les niveaux d'aléas seront accompagnés dans la mesure du possible de prescriptions adaptées. Enfin, une bande inconstructible pourra être mentionnée, notamment par la création d'une zone Ntvb ou Nco (voir partie 2- IV). Le périmètre de protection autour de l'église et de la croix (rayon 500 m) sera intégré dans le
---	--

devrait figurer sur le règlement graphique mais aussi sur les OAP concernées. Les éléments à protéger matérialisés par des points rouges sur le plan annexe et le règlement graphique portent deux fois le même numéro ce qui gêne la lecture du plan. <u>Le rapport de présentation</u> Le diagnostic aurait mérité d'être approfondi autour du patrimoine, de l'architecture et du paysage. Incluant : la préservation et la mise en valeur du coeur de bourg autour des monuments, avec description du bâti (ancienneté, architecture, typologies architecturales, état sanitaire et structurel, structure du parcellaire et des voies, implantation du bâti, gabarits, entités urbaines homogènes, fonctions). Le tableau dressant la liste des éléments de patrimoine à préserver apparaît uniquement sur le RG, il faudrait le reproduire en annexe et le compléter d'une courte description et d'une photographie de chacun d'eux, une vue aérienne et un plan cadastral ne permettent pas de les identifier précisément. <u>OAP et emplacements réservés</u> La qualité architecturale de l'entrée de ville à l'est est sacrifiée par une absence totale de préoccupation en la matière sur les OAP 1 et 2. Il faut les supprimer et densifier en centre-bourg pour y implanter les logements prévus. L'emplacement réservé n° 3 propose un nouveau parking en contradiction avec le diagnostic qui dit que les places sont suffisantes. Il divise deux parcelles de jardin et sacrifie un muret.	document graphique et les OAP correspondantes, pour garantir la préservation du patrimoine architectural et paysager. Le numéro sera modifié afin de clarifier la lecture. Un complément sera ajouté dans le diagnostic afin d'approfondir la partie sur le patrimoine La commune envisage d'ajouter le tableau en annexe et de le détailler conformément à la demande Les OAP 1 et 2 seront retravaillées afin d'offrir une entrée de ville qualitative, en cohérence avec le contexte riverain existant. Des aménagements végétalisés viendront également compléter ces OAP pour faciliter leur intégration paysagère et garantir la qualité de vie des habitants. L'emplacement réservé n°3 sera supprimé.
---	---

C) OBSERVATIONS RECUEILLIES.

a) Remarques générales et bilan comptable des observations :

Durant l'enquête publique, le commissaire a rencontré **quinze (15) personnes.** **Huit (8) courriels, et courriers** ont été remis au commissaire enquêteur. Ces derniers viennent compléter et étayer les observations formulées lors de la rencontre avec le Commissaire enquêteur et ont été portés sur le registre papier mis à disposition du public.

Un seul courriel a été envoyé au commissaire enquêteur sans qu'il n'y ait eu une rencontre avec celui-ci à l'occasion de permanences.

Le commissaire enquêteur n'a reçu aucun appel téléphonique.

Il n'y avait pas de registre dématérialisé mis à la disposition du public.

b) Observations du public et réponses du maître d'ouvrage.

Les personnes venues rencontrer le commissaire enquêteur ou ayant formulé une observation ne sont pas majoritairement défavorables au projet dans son ensemble mais sont venues faire des demandes particulières et individuelles.

Par courriel en date du 30 décembre 2025, le maître d'ouvrage a adressé au Commissaire Enquêteur le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations du public, dont le détail figure ci-après.

Synthèse des observations du public et réponses du maître d'ouvrage aux observations du public:

Synthèse des questions	Réponses apportées par le Maître de l'ouvrage
<u>Monsieur et Mme Sant propriétaires d'une parcelle de 8650 m² Chemin de Lapequin au n°230 impasse Lecouasse sont venus rencontrer le commissaire enquêteur pour évoquer trois sujets</u> Ils souhaitent vendre leur maison, une métairie, au lieudit Les Tuileries Bordeneuve. Pour finaliser le projet ils souhaitent connaître d'une part si la totalité du bâtiment est aménageable dans le cadre du PLU y compris le bâtiment du four à pain qui fait face à la bâtisse principale. D'autre part, ils souhaitent pouvoir faire un changement de destination de cette métairie et du four à pain qui n'ont plus d'utilité agricole et ainsi pouvoir les vendre à usage d'habitation ou autre activité. Enfin, propriétaires de deux parcelle n°215 et 219 au lieudit Coujoum Terrefort, ils souhaitent connaître précisément la superficie constructible des parcelles situées en partie en zone UB et en partie en zone UA. Concernant la superficie classée en zone UB, ils souhaitent également connaître avec précision la possibilité de densification. <u>Monsieur et Mme Carcelles, propriétaires de plusieurs parcelles n°1283, 463, 126, 1708, 1153 et 1157 sont venus rencontrer le commissaire enquêteur à deux reprises.</u> Le PLU prévoit une OAP sur lesdites parcelles. Ils souhaitent donc connaître précisément la superficie constructible de leurs parcelles dans la perspective de cette OAP projetée. La totalité des parcelles représentent 19.708 m²; ils souhaitent pouvoir construire sur une superficie d'au moins 15.000 m². Ils s'interrogent donc sur la superficie de l'emplacement réservé intégré dans à ce projet d'OAP. Ils souhaitent que la bande de terrain de 300 m² environ située entre l'OAP et l'emplacement réservé soit intégrée dans la superficie constructible. Ils interrogent également le commissaire enquêteur sur le calcul du prix pour les m² dédiés à cet emplacement réservé.	Le bâtiment de M. et Mme Sant au lieu-dit Les Tuileries Bordeneuve présente un intérêt patrimonial. En cohérence avec les choix réalisés dans le cadre de ce PLU, il pourra donc être identifié comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination afin d'éviter sa dégradation. Le bâtiment pourra être réhabilité y compris le four à pain, dans le respect des règles de la zone et des prescriptions patrimoniales. La parcelle 215 apparaît entièrement classée en zone urbaine UB1, tandis que la parcelle 219 est intégralement située en zone Agricole (A), conformément au classement des parcelles voisines situées au sud et à la volonté, traduite dans le PADD, de limiter la consommation d'espace, en cohérence avec le cadre législatif et les orientations du SCOT. Aucune des parcelles mentionnées n'est classée en zone UA. Dans la zone UB il est imposé un coefficient de pleine terre de 40% donc 60% de la parcelle peut être urbanisé. Dans le cadre de l'OAP, une évolution du périmètre de la zone 1AU pourra être envisagée. Un agrandissement d'environ 2 000 m² pourra être étudié, permettant la création de 2 à 3 lots supplémentaires, tout en réduisant corrélativement l'emplacement réservé afin de maintenir l'équilibre global de l'opération d'aménagement et du projet communal objet de l'emplacement réservé (création d'un espace vert et d'un city stade). Toute modification restera soumise à la compatibilité avec les objectifs de l'OAP et du PADD, aux besoins d'aménagement collectif et au respect des capacités de desserte. Lors de l'approbation la forme d'urbanisation sera revue pour ne pas soumettre l'OAP à une opération d'ensemble et ainsi ajuster au mieux les conditions opérationnelles d'urbanisation du secteur.

<u>Monsieur et Madame Dupin, propriétaires de plusieurs parcelles n° 1088, 1105 et 1076 lieudit Baylac sont venus rencontrer le commissaire enquêteur.</u> Le PLU prévoit que lesdites parcelles soient scindées en zone UB1 et en zone Agricole. Ils souhaitent que leurs parcelles soient constructibles dans leur totalité jusqu'aux limites de celles-ci. La parcelle n°1088 permet de désenclaver l'ensemble et donner un accès venant justifier ainsi la faisabilité de leur demande. <u>Monsieur Vidal, propriétaire de plusieurs parcelles n°1273, 1274, 1272, 1275 et 131 situées chemin Rural ainsi que n°2 côte de la Garve est venu rencontrer le commissaire enquêteur.</u> Il souhaite savoir si, avec le PLU, il pourra créer 3 lots constructibles sur les parcelles n°1273, 1274 et 131 avec la création de deux accès. Un accès Chemin des Mossats et un accès Côte de la Grave.	Dans le cas où le propriétaire d'un terrain grevé d'un emplacement réservé met en demeure la collectivité bénéficiaire de l'ER d'acquiescer son terrain, cette dernière doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire : En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande. À défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation est saisi, soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure. Il prononce alors le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix étant fixé et payé comme en matière d'expropriation. La demande visant à rendre entièrement constructibles les parcelles concernées ne pourra pas être retenue. La partie classée en zone Agricole sera maintenue en l'état, conformément aux objectifs du PLU qui viseront à limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) et à préserver les continuités agricoles. La demande visant à rendre entièrement constructibles les parcelles concernées ne pourra pas être retenue. Pour rappel, la parcelle 131 est déjà classée en zone UB1. Le classement en zone U des parcelles 1273 et 1274 serait une extension de l'enveloppe urbaine générant donc de la consommation d'espace. La demande visant à rendre entièrement constructibles les parcelles concernées ne pourra donc pas être retenue. La partie classée en zone Agricole sera maintenue en l'état, conformément aux objectifs du PLU qui visent à limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) et à préserver les continuités écologiques et l'espace agricole
--	--

Mesdames Garcia représentantes de l'indivision Garcia, propriétaire d'une parcelle n°86 de 6.953 m² au lieudit Grabères sont venues rencontrer le commissaire enquêteur et lui ont remis un courrier.

Elles souhaitent que leur parcelle soit constructible en avançant les arguments suivants. Cette parcelle est située entre d'autres maisons individuelles existantes. Selon ces dernières, il s'agit d'une dent creuse susceptible d'être construite. Les réseaux sont existants, les accès sont faciles et le quartier desservi. Cette parcelle ne représenterait que 3 ou 4 logements. Le classement en zone Agricole de cette parcelle n'est pas compatible avec le voisinage de maisons individuelles qui pourraient subir des nuisances. Enfin, elles sont dans l'attente que cette parcelle soit constructible depuis 2013 et il s'agirait, selon elle, d'un juste retour des choses puisque la commune avait dans le passé pris une partie de la parcelle pour y installer un pylône électrique.

Mr Boarin, propriétaire d'une maison et d'une parcelle proche du cimetière dans le quartier Tourné Parcelle, n°503 est venu rencontrer le commissaire enquêteur.

Il souhaite savoir si sa parcelle est constructible dans le nouveau PLU, sa parcelle est située entre deux maisons, l'accès est existant.

Mr Cutayar, propriétaire d'une parcelle n°A468 située au Hameau Revel (Pratx-Biels) est venu rencontrer le commissaire enquêteur.

Il souhaite que le PLU permette de rendre constructible sa parcelle car celle-ci est à proximité de constructions très récentes et qu'il a un projet de division parcellaire.

La demande visant à rendre constructible la parcelle n°86 au lieu-dit Grabères ne pourra pas être retenue. La parcelle 86 est non bâtie et située en extension de l'enveloppe urbaine du hameau de Grabères. Selon la méthodologie de définition de l'enveloppe urbaine présentée dans le rapport de présentation et les choix retenus dans le PADD, elle a donc été classée en zone A. La zone UB2 a été délimitée au plus près de l'enveloppe urbaine de chaque hameau, pour prendre en compte les constructions existantes et permettre leur évolution (changements de destinations, extension et annexes). Aucune densification des hameaux n'est autorisée et aucune extension de hameau n'a été autorisée. En cohérence avec ces choix et par soucis d'égalité de traitement avec toutes les parcelles situées en extension des différents hameaux de la commune, la demande ne peut pas être accordée.

Bien que classée en zone UB2, la parcelle n°503 ne pourra pas accueillir de nouvelles constructions dans le futur PLU. La zone UB2 a été délimitée au plus près de l'enveloppe urbaine de chaque hameau, pour prendre en compte les constructions existantes et permettre leur évolution (changements de destinations, extension et annexes). Aucune densification des hameaux n'est autorisée et aucune extension de hameau n'a été autorisée. En cohérence avec ces choix et par soucis d'égalité de traitement avec toutes les parcelles situées en extension des différents hameaux de la commune, la demande ne peut pas être accordée.

La parcelle n°A468, située au hameau Revel (Pratx-Biels), ne sera pas classée en zone constructible dans le futur PLU. Malgré la présence de constructions récentes à proximité et le projet de division parcellaire de M. Cutayar, ce secteur restera un hameau non ouvert à l'urbanisation.

<u>Mr Malecaze, propriétaire d'un bâtiment situé 1278 Chemin de Barut sur les parcelles n°373, 1056, 1057, 1059, 1060 et 1081 est venu rencontrer le commissaire enquêteur et lui a remis un courrier.</u> Propriétaire d'un hangar situé en zone agricole dans le projet de PLU, il souhaite que soit rendu possible dans le futur PLU le changement de destination de ce hangar avec la possibilité d'y installer une activité d'artisanat, d'entrepôt ou d'habitation. Tel que le PLU est rédigé, il ne permet aucune alternative pour ce hangar agricole. Ce bâtiment bien qu'à usage agricole est constitué d'une ossature métallique avec des murs porteurs en brique permettant un aménagement facile. La carte communale prévoyait cette possibilité. Cette contrainte va créer des zones d'abandon puisqu'aujourd'hui, les agriculteurs se procurent des bâtiments gratuits grâce aux industriels de l'énergie solaire. Réutiliser l'existant limite la construction en périphérie et est en cohérence avec l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) fixé par la loi. L'article L.151-11 du code de l'urbanisme permettant ce changement de destination doit pouvoir s'appliquer à son hangar ; il s'agit d'un outil de gestion urbaine pragmatique qui permet de concilier stabilité du document d'urbanisme et adaptation aux besoins locaux. Monsieur Malecaze a complété sa rencontre avec le commissaire enquêteur par un courrier venant formuler de nouvelles observations. Il évoque que les modifications imposées par les avis défavorables de la DDT et du SCOT n'ont pas été corrigées dans le document graphique. Une attention toute particulière devrait être accordée pour la création de vraies liaisons cycles et piétons pour relier les bourgs, la nouvelle zone d'habitation et de services projetée en dessous du canal et le centre du village. Les emprises nécessaires sont quasi inexistantes. Le chemin de ronde côté nord du village aurait pu accueillir du logement ce que ne prévoit pas le PLU. Une aire de covoiturage ne semble pas être envisagée dans le PLU comme pourtant prévu dans le PADD. Concernant la partie réglementaire du PLU, il préconise quelques ajouts :	Ce choix répondra aux orientations d'aménagement visant à maîtriser l'extension urbaine et à limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Le hangar situé sur les parcelles de M. Malecaze restera classé en zone Agricole dans le futur PLU. Ce bâtiment ne présentera pas d'intérêt patrimonial particulier et ne sera donc pas inscrit parmi les constructions pouvant bénéficier d'un changement de destination. À ce titre, il ne pourra pas accueillir d'usage d'habitation, d'artisanat ou d'entrepôt. Ce choix répondra aux objectifs du PLU visant à préserver les espaces agricoles et à limiter la consommation d'ENAF, conformément aux avis émis lors de l'élaboration du document. Un mémoire en réponses aux avis Personnes Publiques a été réalisé pour présenter les modifications qui seront faites pour tenir compte des avis. Réglementairement, ce sont les documents composant le PLU arrêté qui sont présentées à l'enquête publique, et les modifications ne sont réalisées qu'à l'issue de cette dernière. Le PADD affiche clairement la volonté de renforcer les mobilités douces et d'assurer des liaisons sécurisées entre le centre-bourg, les secteurs d'habitat et les espaces publics Le PLU identifie déjà les cheminements doux à préserver (règlement graphique – symboles L151-38) et le recentrage de l'urbanisation sur le bourg concourt à ne pas augmenter les déplacements automobiles liés à de nouvelles constructions excentrées et à favoriser les déplacements piétons entre les secteurs de développement retenus et les équipements publics. Toutefois, la création de nouvelles liaisons structurantes reste contrainte par l'absence d'emprises disponibles. Lors de la mise en œuvre opérationnelle (acquisitions, aménagements de voirie, OAP), la commune examinera
--	---

- Interdire au niveau des clôtures l'installation de pare-vues sur rue - Dans la zone UA, l'article relatif aux implantations par rapport aux limites séparatives en cas d'ouverture sur les propriétés contiguës devrait être complété par un croquis ou une explication plus précise. - Dans la zone UB2, la construction de logements neufs est interdite, seul le changement de destination est autorisé sous condition Cette écriture devrait être revue car difficile à interpréter : Logement neuf ? implantation ? - Concernant le stationnement en zone UB2, il pourrait être mentionné que la transformation du stationnement clos en partie habitable devra respecter l'ensemble des règles de la zone.	les possibilités d'amélioration des continuités, notamment vers : • la future zone d'habitat en entrée Est, • les équipements et services, • le centre-bourg et le canal. Le chemin de ronde situé au nord du village n'a pas été ouvert à l'urbanisation. Ce choix est cohérent avec : • l'objectif de lutte contre l'étalement urbain et de modération de la consommation d'ENAF, • la stratégie du PLU consistant à ne plus urbaniser les hameaux et les franges naturelles, et à concentrer l'habitat en continuité immédiate du centre-bourg • la présence d'espaces naturels protégés et boisés identifiés sur le règlement graphique. Ouvrir ce secteur à l'urbanisation créerait un mitage contraire aux orientations du PADD. Ce classement sera donc maintenu. La création d'une aire de covoiturage est effectivement mentionnée dans le PADD. Le PLU n'impose pas un emplacement réservé spécifique, mais la localisation d'une aire de covoiturage est prévue à proximité du stade, sur une parcelle communale. Ce choix relève de la programmation communale, et non du zonage. La commune poursuivra la mise en œuvre de cet objectif dans la phase post-PLU. Les observations portant sur le règlement pourront être intégrées à la relecture finale du document, afin d'assurer son entière cohérence avec : • les lois en vigueur, • les orientations préfectorales, • les avis des PPA. La demande d'interdiction des pare-vues opaques en limite de voie est conforme à l'esprit de l'article DC5 – Clôtures, qui impose déjà : • des dispositifs intégrés, • des matériaux pérennes, • des clôtures à système ajouré en front de voie dans plusieurs zones (UA, UB1, UB2, 1AU, 1AUx). Concernant la zone UA, la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives en cas d'ouverture sur les propriétés contiguës est déjà édictée dans le règlement écrit.
---	---

<u>Mr Peel, propriétaire d'une maison 113 Rue des Jardins est venu rencontrer le commissaire enquêteur.</u> Ce dernier possède une maison de village constituée de 4 appartements, accolés à la maison. Il y a un chai qu'il souhaite transformer en habitation et souhaite donc savoir si le PLU le lui permet. De plus, à l'arrière de ladite maison, se trouve une parcelle de 600 m² environ sur laquelle il souhaite construire un ou deux logements. Il souhaite savoir ce que le PLU lui permet de construire. Mr Peel Interroge également le Commissaire enquêteur concernant son fils propriétaire d'un bâtiment chemin de Barrut. Au sein de ce bâtiment il existe déjà un logement Il souhaite savoir si le PLU lui autorise d'agrandir ce logement. Il souhaite également savoir s'il lui est possible d'en créer un deuxième sans cependant qu'il y ait une nouvelle emprise au sol. Enfin Mr Peel, exploitant agricole, interroge le commissaire enquêteur sur la possibilité de faire un projet d'agrilvoltaïsme au sein de son exploitation. Ainsi, il s'interroge sur le fait de savoir si le PLU permet de créer un site avec la mise en place de panneaux avec une exploitation agricole en dessous (fourrages) et ce, sur une superficie de 10 hectares environ. Ce projet serait entièrement délimité par des haies paysagères. Ce projet se trouvera par ailleurs à proximité du poste de raccordement du Bérat (10 km environ). <u>Mr Lahille propriétaire d'une parcelle et d'un hangar n°1585 Chemin des Moussat est venu rencontrer le commissaire enquêteur.</u>	Si une meilleure lisibilité s'avère nécessaire, cette disposition pourra être reformulée lors de la relecture finale du règlement, sans modification de son principe. L'article UB2 – 1.2 précise que : •les logements neufs sont interdits, •seul le changement de destination est autorisé, ainsi que les extensions / annexes des constructions existantes. Cette règle explicite, indique que les constructions neuves à destination d'habitations sont interdites Enfin la précision concernant la demande sur la transformation du stationnement clos est déjà implicitement traitée dans le règlement écrit au travers les articles du stationnement, de desserte et de surface de plancher. La maison de village, le chai et la parcelle cités sont situés en zone UA dans le projet de PLU. La constructibilité est donc possible dans le respect des emprises et prospects fixés par le règlement de ladite zone. Pour la demande située chemin de Barut, les références cadastrales nécessaires à l'identification précise de la parcelle et de son zonage manquent à ce stade. Concernant le projet agrivoltaïque évoqué par M. Peel, le règlement des zones A et N sera examiné pour l'approbation du PLU, en cohérence avec les demandes des Personnes Publiques Associées (PPA), notamment afin d'assurer la préservation des espaces agricoles et naturels et la conformité du PLU au cadre réglementaire applicable.
--	---

Sa parcelle étant située en zone agricole, il souhaite savoir si, d'une part, il est possible de détruire et reconstruire le bâtiment existant sur la même emprise ou sur une emprise différente.

D'autre part, il souhaite savoir si la partie hangar peut être transformée en habitation liée à l'exploitation agricole.

Mr Maï-Donis propriétaire d'une parcelle et d'une habitation située en zone agricole 365 impasse du Meulet est venu rencontrer le commissaire enquêteur

Mr Maï-Donis souhaite savoir s'il est possible de réhabiliter la bâtisse très ancienne (+ de 130 ans) existante dans le cadre de l'exploitation agricole.

S'agissant d'une bâtisse très ancienne désaffectée n'ayant plus de vocation agricole, il souhaite pouvoir la réhabiliter et changer l'affectation de la bâtisse pour qu'elle soit à usage d'habitation.

Il s'appuie sur les dispositions légales avec le décret du 05 janvier 2027 relatif au droit des sols et la loi Alur qui a modifié l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme pour y insérer de nouvelles dispositions relatives à la constructibilité en zones agricoles, naturelles et forestières.

Mr Berluteau propriétaire de la parcelle n°C 578 autour du Château de Gratens est venu rencontrer le commissaire enquêteur.

La parcelle n° C 578, à proximité immédiate du Château, est classée en zone agricole dans le projet de PLU. Il sollicite la création d'un STECAL Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées sur cette seule parcelle située au droit immédiat du Château et ce, afin d'autoriser l'implantation d'un équipement sportif léger de plein air à savoir un terrain de padel multisport.

Conformément à l'article L111-15 du code de l'urbanisme, le règlement de la zone A autorise la reconstruction à l'identique, dans un délai de 10 ans, d'un bâtiment détruit ou démoli, sous réserve qu'il avait été régulièrement édifié. La reconstruction à l'identique implique que l'emprise ne soit pas modifiée.

Le règlement écrit indique que les constructions à destination d'habitation sont autorisées à ces trois conditions :

- De démontrer la nécessité fonctionnelle et géographique à une exploitation agricole pérenne ou en développement,**
- Qu'elles soient distantes de 100 mètres maximum du siège d'exploitation ou du bâtiment technique principal de l'exploitation, sauf impossibilités techniques et/ou foncières dûment justifiées,**
- De ne pas dépasser 250 mètres de surface de plancher.**

La bâtisse ancienne située sur la parcelle de M. Maï-Donis, en zone Agricole, pourra bénéficier d'un changement de destination, étant donné qu'elle présente un intérêt patrimonial suffisant pour justifier cette dérogation. Le futur PLU intégrera ainsi la possibilité de réhabiliter la construction existante identifiée comme la plus intéressante sur le plan patrimonial, dans le respect des règles applicables en zone A.

La création d'un STECAL ne pourra pas être retenue. Le projet de padel intervient trop tardivement dans la procédure, alors que le dossier a déjà été présenté en CDPENAF et que les équilibres du zonage ont été arrêtés. À ce stade d'avancement du PLU, il ne sera plus possible d'ajouter un STECAL supplémentaire.

La surface de l'équipement serait de 216 m², il n'y aurait pas de bâtiment clos ou de gradin d'où une absence d'éclairage nocturne intensif. Il s'agirait d'un usage accessoire et maîtrisé, en lien direct avec le Château.

Le projet présente un caractère non urbanisant à savoir absence de fondations lourdes, installations démontables et réversibles, maintien des sols perméables, aucune création de voiries ou de réseaux structurants et préservation des surfaces agricoles environnantes.

Le code L.151-13 du code de l'urbanisme permet la création de STECAL en zone agricole dans une logique de valorisation du patrimoine bâti existant (article L.151-19).

Mme Barbey propriétaire des parcelles n°D 477, D 484, D 483, D 482 et D 481 est venue rencontrer le commissaire enquêteur.

Elle souhaite que toute ou partie de ses parcelles situées à proximité du centre bourg et de la future OAP prévue au PLU soient constructibles.

Si ce n'est pas le cas, elle souhaite à minima que ses parcelles soient classées en zone agricole pour y développer peut-être une activité agricole.

Si ses parcelles demeurent situées en zone N, elle s'inquiète des contraintes qui peuvent s'imposer à elle comme l'absence de possibilité de faire une clôture ou autre.

Mr Barbey propriétaire des parcelles n°D 14 et D15 est venu rencontrer le commissaire enquêteur.

Il souhaite que ses parcelles à proximité immédiate du village soient constructibles.

Si ce n'est pas le cas, il souhaite à minima que ces parcelles soient classées en zone agricole pour y développer peut-être une activité agricole.

Mr Clarous propriétaire d'une parcelle n°1224 quartier Barrau Revel est venu rencontrer le commissaire enquêteur et lui a remis un courrier.

La parcelle restera donc classée en zone Agricole, sans ouverture exceptionnelle à l'urbanisation.

Les parcelles D477, D484 et D481 seront maintenues en zone N, en raison de leur caractère naturel et de la présence d'un couvert végétal marqué, ce qui justifie leur maintien hors zone constructible. En outre, le règlement de la zone N autorise conformément à l'article R 151-25 du code de l'urbanisme les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

La parcelle D482, qui porte la construction principale, restera classée en zone urbaine, permettant les extensions ou annexes conformément aux règles applicables à cette zone.

La parcelle D483 sera maintenue en zone Agricole (A), sa vocation agricole (et de desserte agricole) ne permettant pas d'envisager un autre classement.

La parcelle D14 sera majoritairement classée en zone Agricole (A). Seul le fonds de parcelle sera maintenu en zone Naturelle (N), en raison de la présence d'une trame végétale qui justifie son maintien hors zone constructible.

La parcelle D15 n'aura pas pu être identifiée dans les références cadastrales disponibles à ce stade. Une vérification complémentaire sera effectuée lors de la finalisation du document.

Il souhaite savoir si sa parcelle d'une superficie de 5.123 m² est constructible. Sa parcelle est située entre deux maisons et peut être identifiée selon lui comme une dent creuse. L'eau et l'électricité sont en bout de parcelle. Celle-ci bénéficie des accès. Un permis de construire avait déjà été accordé dans le passé sur cette dite parcelle.

Monsieur Naudin chef de projets développement chez Arkolia a envoyé un mail au commissaire enquêteur en joignant une note.

En tant que développeur de projets photovoltaïques, il fait des observations sur l'interdiction générale des installations photovoltaïques dans le projet de PLU qui freine de manière disproportionnée le développement des énergies renouvelables sur le territoire.

Cette formulation d'interdiction générale en l'état va à l'encontre des orientations prévues par la loi Climat et résilience et du décret n°2023-1387 du 29 décembre 2023.

Il souhaite que le PLU n'exclut pas par principe les projets photovoltaïques respectueux des exigences légales et techniques, mais qu'elle les évalue à l'aune de leur conformité aux critères fixés par la loi et les décrets en vigueur, notamment dans le cadre de projets agrivoltaïques.

La parcelle n°1224, située au quartier Barrau Revel, ne sera pas classée en zone constructible dans le futur PLU. Bien qu'elle se situe entre deux maisons et dispose des réseaux et de l'accès, elle fera partie d'un hameau non ouvert à l'urbanisation, conformément aux principes retenus pour l'élaboration du PLU.

Son classement en zone UB2 n'autorisera pas la construction de nouveaux logements, cette zone permettant uniquement l'évolution des constructions existantes (changement de destination, extension et annexes). La parcelle ne sera donc pas considérée comme une dent creuse constructible, et le permis de construire anciennement accordé ne permettra pas de déroger au zonage actuel.

Les observations transmises par M. Naudin, représentant la société Arkolia, ont été prises en compte. Cependant, l'évolution du règlement du PLU devra rester cohérente avec l'état d'avancement du cadre législatif encadrant le développement des énergies renouvelables.

La carte des zones d'accélération pour la production d'énergies renouvelables n'aura pas encore été approuvée au moment de l'approbation du PLU. À ce titre, le document ne pourra pas définir, à ce stade, de secteurs d'interdiction ou d'autorisation spécifiques pour les installations photovoltaïques, y compris dans le cadre de projets agrivoltaïques. Le PLU ne pourra donc pas ouvrir de secteurs dédiés, ni en exclure formellement, en l'absence de cadre arrêté au niveau préfectoral.

Le règlement des zones A et N sera néanmoins réexaminé lors de la finalisation du document, afin d'assurer sa cohérence avec les lois en vigueur et avec les orientations préfectorales, notamment celles exprimées par les Personnes Publiques Associées (PPA). Ce travail visera à garantir la préservation des espaces agricoles et naturels, tout en s'assurant que le règlement reste compatible avec les prescriptions légales relatives aux énergies renouvelables.

Ainsi, le PLU n'exclura pas par principe les projets conformes au cadre législatif. Il se limitera, à ce stade de la procédure, aux prescriptions possibles en l'absence de validation de la carte des zones d'accélération.

c) Analyses des observations, questions du Commissaire enquêteur et réponses du maître d'ouvrage.

Après avoir reçu le public lors des différentes permanences, relu et analysé les différentes annotations et courriers remis, pris connaissance des observations des personnes publiques associées, le commissaire enquêteur s'interroge sur les points suivants :

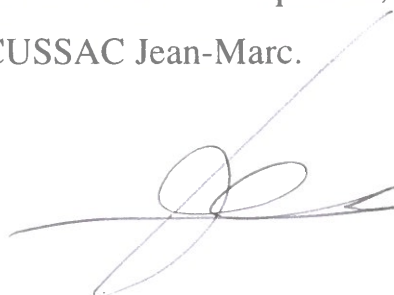
Questions du Commissaire enquêteur	Réponses du maître de l'ouvrage
Le Plu prévoit de ne plus développer les hameaux périphériques du centre bourg. Sur les documents graphiques il apparaît en légende l'identification de dents creuses et de mutations parcellaires. Peut-il être précisé au Commissaire enquêteur si les parcelles concernées par cette légende sont constructibles ou pas.	Les dents creuses et mutations parcellaires ont été identifiées dans l'étude du potentiel de densification. Ce potentiel n'a pas été retenu comme justifié dans le rapport de présentation. Ce potentiel dans les hameaux est donc non constructible car les nouvelles constructions principales ne sont pas autorisées en zone UB2.
Est-ce qu'une projection de densification maximale du centre bourg zone UA et UB1 a été faite et si oui, elle pourrait concerner combien de logements au total ?	Une projection de densification a été réalisée pour le centre-bourg, correspondant aux zones UA et UB1. L'étude de densification a identifié 1,75 ha de surfaces mobilisables (dents creuses et mutations parcellaires) strictement localisées dans la trame urbaine du centre-bourg. En appliquant la densité visée du PLU (10 logements/ha) et les coefficients de rétention foncière, le potentiel réel est estimé à 11 logements (comme indiqué à la page 14 du rapport de présentation document 1B).

Fait à FLOURENS,

Le 04 janvier 2026.

Le commissaire-enquêteur,

CUSSAC Jean-Marc.



**ANNEXE 1 - Décision de nomination du commissaire
enquêteur en date du 24/09/2025 émise par le Tribunal
Administratif de Toulouse**

DECISION DU
24/09/2025

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° E25000172 /31

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE TOULOUSE

La présidente du tribunal administratif

E- Décision désignation commission ou commissaire du 24/09/2025

Vu enregistrée le 06/09/2025, la lettre par laquelle M. le Maire de la Commune de Gratens demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

l'élaboration du plan local d'urbanisme et l'abrogation de la carte communale de la commune de Gratens ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2025 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Jean-Marc CUSSAC est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Madame Martine BOUEILH est désignée en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

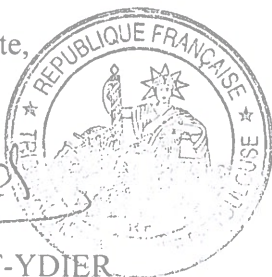
ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée à M. le Maire de la Commune de Gratens, à Monsieur Jean-Marc CUSSAC et à Madame Martine BOUEILH.

Fait à Toulouse, le 24/09/2025

La présidente,



Fabienne BILLET-YDIER



**ANNEXE 2 - Arrêté municipal en date du 08 octobre 2025
soumettant à enquête publique le PLU et l'abrogation de la
carte communale de la commune de GRATENS**



N° 2025 AR066

ARRETE MUNICIPAL

ARRETE SOUMETTANT A L'ENQUETE PUBLIQUE LE PLAN LOCAL D'URBANISME ET L'ABROGATION DE LA CARTE COMMUNALE DE LA COMMUNE DE GRATENS

Le Maire de la Commune de GRATENS,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 153-19 et s. et R 153-8 et s. ;

Vu le code de l'environnement et notamment les articles L 123-1 et suivants et R 123-9 et suivants ;

Vu la carte communale approuvée par délibération du 07/12/2006 et par arrêté préfectoral du 15/01/2007 ;

Vu la délibération en date du 12/11/2020 N° 2020DEL0073 prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme ;

Vu la délibération en date du 19/12/2024 N° 2024DEL0046 du conseil municipal arrêtant le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme et tiré le bilan de la concertation de la Commune de GRATENS ;

Vu la décision N° E25000172/31 en date du 24/09/2025 de Madame Fabienne BILLET-YDIER Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse désignant Monsieur Jean-Marc CUSSAC en qualité de commissaire enquêteur et Madame Martine BOUEILH en qualité de commissaire enquêteur suppléant ;

Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique ;

Le Maire de la Commune de GRATENS

ARRETE :

Article 1er : Il sera procédé à une enquête publique sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de GRATENS et l'abrogation de sa Carte Communale.

Les principaux objectifs de ce projet sont :

- La Commune de GRATENS est actuellement couverte par une Carte Communale approuvée par délibération du conseil municipal en date du 07/12/2006 et par arrêté préfectoral du 15/01/2007.
- Cette carte communale s'avère aujourd'hui tout à fait insuffisante pour organiser et encadrer les constructions et développements urbains sur la Commune de GRATENS, dont le positionnement très favorable, à environ 30 kilomètres de Muret et à proximité de l'autoroute A64, a pour corollaire une attractivité résidentielle et une pression urbaine qui se sont, tout particulièrement, accentuées ces dernières années.



DEPARTEMENT DE HAUTE-GARONNE
COMMUNE DE GRATENS

- Ainsi la carte communale actuelle présente d'importantes fragilités :
 - Avec près d'une dizaine de zones urbaines éparpillées sur le territoire communal, présentant de fortes potentialités de terrains disponibles à la construction un peu partout, la carte communale ne permet pas de recentrer l'urbanisation autour du village et des équipements. Elle pose des difficultés quant aux capacités des réseaux à supporter ces développements et met sous tension les équipements, en particulier scolaires, qui sont proches de leur potentiel d'accueil maximal.
 - La carte communale n'offre aucun moyen de maîtriser et organiser les développements urbains dans le temps, ni de définir des règles d'urbanisme adaptées au territoire et à ses qualités environnementales, paysagères ou architecturales ou permettant de mieux tenir compte des risques et sensibilités locales.
- Par ailleurs, de multiples évolutions sont intervenues ces dernières années motivant le fait de porter un regard nouveau sur l'aménagement et le développement local de la Commune
 - Sur le plan du droit applicable aux PLU : Les lois portant Engagement National pour l'Environnement (ENE, dite Grenelle II) du 12 juillet 2010 et pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 et la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets du 22 août 2021 ont introduit des exigences nouvelles et fortes en matière de réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers, de mobilisation des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis ou encore de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques (Trame Verte et Bleue),
 - Concernant les plans et programmes avec lesquels le PLU se doit d'être compatible : C'est en particulier le cas du SCOT du Pays Sud Toulousain qui a été approuvé le 29 octobre 2012 et dont la révision a été arrêtée le 28 avril 2025 qui précise des orientations et objectifs à concrétiser sur la Commune de GRATENS,
- L'ensemble de ces considérations permet de conclure que la carte communale est désormais inadaptée aux besoins et que cet outil est insuffisamment riche pour répondre aux enjeux urbains qui se posent sur GRATENS. Seul un PLU offre une palette de moyens satisfaisants aux attentes et objectifs de la commune.
- Cette élaboration du PLU permettra en particulier de :
 - Définir une véritable stratégie d'accueil et de développement urbain pour les 10 à 15 ans à venir (résidentiels, économiques, serviciels, ...) qui tiendra compte de la capacité du territoire à soutenir cette croissance, notamment au regard de ses équipements, et qui garantira le respect du cadre rural et agricole de la commune,

- Définir les territoires et les modalités de développement urbain en cohérence avec les attendus du SCOT et des nouvelles lois,
- Se doter d'un document de planification qui permettra d'encadrer l'urbanisation en définissant les formes urbaines attendues et la maîtriser dans le temps,
- Proposer et décliner une stratégie de valorisation du cœur de village et de liens inter-quartiers,
- De mieux tenir compte des risques et contraintes dans les choix de règles d'urbanisation, en particulier du risque inondable,
- Préciser les modalités de préservation/valorisation des richesses naturelles et agricoles de la commune,
- Définir et protéger les éléments qui constituent la trame verte et bleue (TVB) sur la commune, en relation avec les éléments déterminés au schéma régional de cohérence écologique (SRCE) et au SCOT,
- Proposer un maillage de circulations douces et sécurisées,
- Mettre en compatibilité le PLU avec l'actuel SCOT du Pays du Sud Toulousain tout en veillant à s'articuler étroitement avec les travaux de révision du SCOT engagés parallèlement,
- Contribuer à la mise en œuvre des objectifs définis au niveau intercommunal, en particulier les orientations et objectifs du Programme Local de l'Habitat,

Article 2 : La durée prévue de l'enquête publique est de 31 jours, **du 10 Novembre 2025 à 9h00 au 12 Décembre 2025 à 17h00.**

Article 3 : Un avis sera publié par voie d'affiches, quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci, en Mairie et sur les lieux suivants : Tableau d'Affichage de la Mairie (face à la Salle des Fêtes), sur la vitre à l'entrée de la Mairie et au lieu -dit « Mailloles » à hauteur de la parcelle D 1283 et aux abords de la RD 626 B. Un avis sera également publié dans deux journaux d'annonces légales quinze jours avant le début de l'enquête publique et dans les huit premiers jours de l'enquête publique.

Article 4 : **Monsieur Jean-Marc CUSSAC** exerçant la profession de responsable d'agence immobilière et **Madame Martine BOUEILH** ont été désignés en qualité de commissaire enquêteur et de commissaire enquêteur suppléant par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse.

Article 5 : Le dossier d'enquête comprenant le projet d'élaboration du PLU et les pièces qui l'accompagnent, notamment le rapport sur les incidences environnementales, son résumé non technique, l'avis de l'autorité environnementale et la réponse écrite du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale, la carte communale et les avis des personnes publiques associées et consultées, seront disponibles :

- sur le site Internet suivant <https://gratens.fr> ;
- en format papier à la mairie de GRATENS aux jours et heures habituels d'ouverture du secrétariat : les Mercredis et Samedis de 9h00 à 12h00.



DEPARTEMENT DE HAUTE-GARONNE
COMMUNE DE GRATENS

Envoyé en préfecture le 10/10/2025
Reçu en préfecture le 13/10/2025
Publié le
ID : 031-213102296-20251008-2025AR066-AI

Le dossier d'enquête sera également mis gratuitement à disposition du public sur un poste informatique à la mairie de GRATENS aux jours et heures habituels d'ouverture : les Mercredis et Samedis de 9h00 à 12h00.

Article 6 : Pendant la durée de l'enquête publique, le public pourra émettre ses observations et propositions :

- sur le registre d'enquête disponible en mairie ;
- par courrier adressé au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : M. le Commissaire enquêteur - Mairie de GRATENS 1 Place de la Mairie 31430 GRATENS ;
- par courrier électronique à l'adresse suivante : plu.gratens@orange.fr

Les observations et propositions du public transmises par voie électronique seront accessibles sur le site Internet suivant : <https:// GRATENS .fr>

Article 7 : Le commissaire enquêteur recevra à la mairie de GRATENS aux jours et heures suivants :

- le lundi 17 Novembre 2025 de 9h00 à 12h00
- le mercredi 26 Novembre 2025 de 9h00 à 12h00
- le mercredi 10 Décembre 2025 de 14h00 à 17h00

Article 8 : Le dossier d'enquête publique est communicable à toute personne sur sa demande et à ses frais, avant l'ouverture de l'enquête publique ou pendant celle-ci.

Article 9 : A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 2, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai de 30 jours pour transmettre au maire de la commune de GRATENS le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées.

Article 10 : Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public :

- sur le site Internet suivant <https:// GRATENS .fr>
- sur support papier, à la mairie. Cette mise à disposition durera pendant une année à compter de la date de clôture de l'enquête publique par le commissaire enquêteur.

Article 11 : A l'issue de l'enquête publique, le conseil municipal délibérera pour approuver l'élaboration du PLU.

Article 12 : Toute information sur le projet pourra être obtenue auprès de Monsieur le Maire.

Fait à GRATENS le 08/10/2025

Le Maire
M. DUTREY Alain



Mairie de GRATENS 1 Place de la Mairie 31430 GRATENS
☎ 05 61 98 51 12 - ✉ mairie.gratens.31@orange.fr

ANNEXE 3 – PUBLICATIONS

ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans :

Référence annonce : **LPJ104810, N°60567**
Nom du support : **Le Petit Journal - Toulousain**
Département : **31**
Date de parution : **16/10/2025**
Objet : **Enquêtes publiques / Enquête publique**

Cette attestation est produite, sous réserve d'incidents techniques et/ou de cas de force majeure.

Le 15 Octobre 2025

SARL ARC EN CIEL
- LE PETIT JOURNAL -
1300 Avenue d'Ardis - BP 386
82003 MONTAUBAN CEDEX
Tél. 05 63 20 80 00 Fax 05 63 20 80 01

Bon pour accord

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

COMMUNE DE GRATENS

Par arrêté N° 2025AR006 en date du 08/10/2025

Le Maire de la commune de GRATENS a ordonné l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et l'abrogation de la Carte Communale de la commune de GRATENS.

Actuellement, Monsieur Jean-Marc CUSSAC exerçant la profession de responsable d'agence immobilière et Madame Martine BOUEILH ont été désignés en qualité de Commissaire Enquêteur par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse.

L'enquête se déroulera à la Mairie de GRATENS, siège de l'enquête publique du 10 Novembre 2025 à 9h00 au 12 Décembre 2025 à 17h00, aux jours et heures habituels d'ouverture : les mercredis et samedis de 9h00 à 12h00.

Le commissaire enquêteur recevra à la Mairie de GRATENS :

Le lundi 17 Novembre 2025 de 9h00 à 12h00

Le mercredi 26 Novembre 2025 de 9h00 à 12h00

Le Mercredi 10 Décembre 2025 de 14h00 à 17h00

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

- Sur le site internet <https://gratens.fr>
- En format papier et sur un poste informatique mis gratuitement à la disposition du public, sur le lieu de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture

Les personnes intéressées par le dossier d'enquête pourront en obtenir communication à leur demande et à leurs frais.

Pendant le délai de l'enquête, le public pourra transmettre ses observations et propositions :

- sur le registre d'enquête disponible en mairie
- par courrier adressé au commissaire enquêteur à l'adresse : Mairie de GRATENS - 1 Place de la Mairie - 31430 GRATENS
- Par courrier électronique à l'adresse : plu.gratens@orange.fr

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur, transmis au Maire, seront tenus à la disposition du public pendant un an à compter de la clôture de l'enquête :

- A la mairie de GRATENS
- Sur le site internet <https://gratens.fr>

A l'issue de l'enquête publique, l'élaboration du PLU sera approuvée par délibération du conseil municipal. L'abrogation de la Carte Communale sera prononcée par délibération du conseil municipal et par arrêté préfectoral.

Le Maire,

LE PETIT JOURNAL SARL ARC EN CIEL s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du support et ne respectant pas les conditions générales de vente. La mise en page de l'annonce, située sur la présente attestation est donnée à titre indicatif. Elle ne saurait présager de la mise en page effective dans le support concerné.



SARL ARC-EN-CIEL - legale@lepetitjournal.net - marches-publics@lepetitjournal.net

Société A Responsabilité Limitée - Capital 8010 euros - Siret 344 572300 00046
Code APE 5814Z - N° TVA FR 3/ 5/2 300 - RCS MONTAUBAN 344 5/2 300

ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce (Réf : LDDM552931, N°222015) est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans :

Edition : **La Dépêche Du Midi - 31**

Date de parution : 17/10/2025

Fait à Toulouse, le 15 Octobre 2025

Le Gérant

Jean-Benoît BAYLET

Consultation sur www.legales-online.fr, www.actulegales.fr loi n°2012-387 art 101 - A compter du 1er janvier 2013, l'impression des annonces relatives aux sociétés et fonds de commerce () est complétée par une insertion dans une base de données numérique centrale - L'usage des Rubriques de Petites Annonces des Journaux doit être conforme à leur destination. L'Agence s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du Journal et ne respectant pas les conditions générales de vente. La mise en page de l'annonce, située sur la partie droite de la présente attestation est donnée à titre indicatif. Elle ne saurait présager de la mise en page effective dans les colonnes des publications concernées

midi.legales
L'EXPERT DES ANNONCES LÉGALES

SNC evelyne
Rue du Mas de Grille - 34438 Saint Jean de Vedas Cedex
Siret : 404 010 209
Siret : 404 010 209 00017
N° TVA intracommunautaire : FR22404010209

evelyne.

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

COMMUNE DE GRATENS

Par arrêté N° 2025AR066 en date du 08/10/2025

Le Maire de la commune de GRATENS a ordonné l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et l'abrogation de la Carte Communale de la commune de GRATENS

A cet effet, Monsieur Jean-Marie CUSSAC exerçant la profession de responsable d'agence immobilière et Madame Marine BOUEILH ont été désignés en qualité de Commissaire Enquêteur par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse

L'enquête se déroulera à la Mairie de GRATENS, siège de l'enquête publique du 18 Novembre 2025 à 09h00 au 12 Décembre 2025 à 17h00, aux jours et heures habituels d'ouverture : les mercredis et samedis de 9h00 à 12h00

Le commissaire enquêteur recevra à la Mairie de GRATENS

Le lundi 17 Novembre 2025 de 09h00 à 12h00

Le mercredi 26 Novembre 2025 de 09h00 à 12h00

Le mercredi 10 Décembre 2025 de 14h00 à 17h00

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

- Sur le site internet <https://gratens.fr>

- En format papier et sur un poste informatique mis gratuitement à la disposition du public, sur le lieu de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture

Les personnes intéressées par le dossier d'enquête pourront en obtenir communication à leur demande et à leurs frais

Pendant le délai de l'enquête, le public pourra transmettre ses observations et propositions :

- sur le registre d'enquête disponible en mairie

- par courrier adresse au commissaire enquêteur à l'adresse : Mairie de GRATENS - 1 Place de la Mairie - 31430 GRATENS

- Par courrier électronique à l'adresse : plu.gratens@orange.fr

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur, transmis au Maire, seront tenus à la disposition du public pendant un an à compter de la clôture de l'enquête

- A la mairie de GRATENS

- Sur le site internet <https://gratens.fr>

A l'issue de l'enquête publique, l'élaboration du PLU sera approuvée par délibération du conseil municipal. L'abrogation de la Carte Communale sera prononcée par délibération du conseil municipal et par arrêté préfectoral

Le Maire.

midi.legales
L'ESPRIT DES ANNONCES LEGALES

SNC **evelyne**
Rue du Mas de Grille - 34438 Saint-Jean-de-Vedas Cedex
Siren : 404 010 209
Siret : 404 010 209 00017
N° TVA intracommunautaire : FR22404010209

evelyne.

ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans :

Référence annonce : LPJ104811, N°60508
Nom du support : Le Petit Journal - Toulousain
Département : 31
Date de parution : 13/11/2025
Objet : Enquêtes publiques / Enquête publique

Cette attestation est produite, sous réserve d'incidents techniques et/ou de cas de force majeure.

Le 15 Octobre 2025

SARL ARC EN CIEL
- LE PETIT JOURNAL -
1300 Avenue d'Ardis - BP 386
82003 MONTAUBAN CEDEX
Tél. 05 63 20 80 00 Fax 05 63 20 80 01
et 05 63 20 80 02

Bon pour accord

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

COMMUNE DE GRATENS

Par arrêté N° 2025AR086 en date du 08/10/2025

Le Maire de la commune de GRATENS a ordonné l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et l'abrogation de la Carte Communale de la commune de GRATENS.

A cet effet, Monsieur Jean-Marc CUSSAC exerçant la profession de responsable d'agence immobilière et Madame Martine BOUEILH ont été désignés en qualité de Commissaire Enquêteur par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse.

L'enquête se déroulera à la Mairie de GRATENS, siège de l'enquête publique du 10 Novembre 2025 à 9h00 au 12 Décembre 2025 à 17h00, aux jours et heures habituels d'ouverture : les mercredi et samedi de 9h00 à 12h00.

Le commissaire enquêteur recevra à la Mairie de GRATENS :

Le lundi 17 Novembre 2025 de 9h00 à 12h00

Le mercredi 26 Novembre 2025 de 9h00 à 12h00

Le mercredi 10 Décembre 2025 de 14h00 à 17h00

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

- Sur le site Internet <https://gratens.fr>
- En format papier et sur un poste informatique mis gratuitement à la disposition du public, sur le lieu de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture

Les personnes intéressées par le dossier d'enquête pourront en obtenir communication à leur demande et à leurs frais.

Pendant le délai de l'enquête, le public pourra transmettre ses observations et propositions :

- sur le registre d'enquête disponible en mairie

- par courrier adressé au commissaire enquêteur à l'adresse : Mairie de GRATENS - 1 Place de la Mairie - 31430 GRATENS

- Par courrier électronique à l'adresse : plu.gratens@orange.fr

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur, transmis au Maire, seront tenus à la disposition du public pendant un an à compter de la clôture de l'enquête :

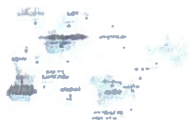
- A la mairie de GRATENS

- Sur le site Internet <https://gratens.fr>

A l'issue de l'enquête publique, l'élaboration du PLU sera approuvée par délibération du conseil municipal. L'abrogation de la Carte Communale sera prononcée par délibération du conseil municipal et par arrêté préfectoral.

Le Maire.

LE PETIT JOURNAL SARL ARC EN CIEL s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du support et ne respectant pas les conditions générales de vente. La mise en page de l'annonce, située sur la présente attestation est donnée à titre indicatif. Elle ne saurait présager de la mise en page effective dans le support concerné.



SARL ARC-EN-CIEL - legale@lepetitjournal.net - marches-publics@lepetitjournal.net

Société A Responsabilité Limitée - Capital 8010 euros - Siret 344 5/2300 00046
Code APE 5814Z - N° TVA FR 3/ 5/2 300 - RCS MONTAUBAN 344 5/2 300

ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce (Réf : LDDM552941, N°222017) est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans :

Edition : **La Dépêche Du Midi - 31**

Date de parution : 17/11/2025

Fait à Toulouse, le 15 Octobre 2025

Le Gérant



Jean-Benoît BAYLET

Consultation sur www.legales-online.fr, www.actulegales.fr, loi n°2012-387 art. 101 : « A compter du 1er janvier 2013, l'impression des annonces relatives aux sociétés et fonds de commerce () est complétée par une insertion dans une base de données numérique centrale ».
L'usage des Rubriques de Petites Annonces des Journaux doit être conforme à leur destination. L'Agence s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du Journal et ne respectant pas les conditions générales de vente. La mise en page de l'annonce, située sur la partie droite de la présente attestation est donnée à titre indicatif. Elle ne saurait présager de la mise en page effective dans les colonnes des publications concernées.

midi.legales
L'EXPERT DES ANNONCES LÉGALES

SNC evelyne
Rue du Mas de Grille - 34438 Saint Jean de Vedes Cedex
SIREN : 404 010 209
Siret : 404 010 209 00017
N° TVA intracommunautaire : FR22404010209

evelyne.

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE COMMUNE DE GRATENS

Par arrêté N° 2025AR066 en date du 08/10/2025

Le Maire de la commune de GRATENS a ordonné l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et l'abrogation de la Carte Communale de la commune de GRATENS.

A cet effet, Monsieur Jean-Marc CUSAC exerçant la profession de responsable d'agence immobilière et Madame Marine BOUELH ont été désignés en qualité de Commissaire Enquêteur par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse.

L'enquête se déroulera à la Mairie de GRATENS, siège de l'enquête publique du 10 Novembre 2025 à 9h00 au 12 Décembre 2025 à 17h00, aux jours et heures habituels d'ouverture : les mercredis et samedis de 9h00 à 12h00.

Le commissaire enquêteur recevra à la Mairie de GRATENS

La Samedi 17 Novembre 2025 de 9h00 à 12h00

La Mercredi 26 Novembre 2025 de 9h00 à 12h00

La Mercredi 10 Décembre 2025 de 14h00 à 17h00

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

- Sur le site internet <https://gratens.fr>

- En format papier et sur un poste informatique mis gratuitement à la disposition du public, sur le lieu de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture

Les personnes intéressées par le dossier d'enquête pourront en obtenir communication à leur demande et à leurs frais

Pendant le délai de l'enquête, le public pourra transmettre ses observations et propositions

- sur le registre d'enquête disponible en mairie

- par courrier adressé au commissaire enquêteur à l'adresse : Mairie de GRATENS - 1 Place de la Mairie - 31430 GRATENS

- Par courrier électronique à l'adresse : plu.gratens@orange.fr

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur, transmis au Maire, seront tenus à la disposition du public pendant un an à compter de la clôture de l'enquête

- A la mairie de GRATENS

- Sur le site internet <https://gratens.fr>

A l'issue de l'enquête publique, l'élaboration du PLU sera approuvée par délibération du conseil municipal. L'abrogation de la Carte Communale sera prononcée par délibération du conseil municipal et par arrêté préfectoral.

Le Maire,

ANNEXE 4 – Certificat d’affichage



DEPARTEMENT DE HAUTE-GARONNE
COMMUNE DE GRATENS

Certificat d’Affichage

Avis d’enquête publique de l’élaboration du Plan Local d’Urbanisme (PLU) et abrogation de la carte communale de GRATENS du 10/11/2025 au 12/12/2025

*au titre de l’article L 143-20 du code de l’Urbanisme Modifié par l’Ordonnance n° 2020-744 du 17 juin 2020
- Art. 5 des modalités de concertation au titre des articles L103-2, L.103-3, L.103-4 & L.103-6 du
Code de l’Urbanisme*

Je soussigné M. DUTREY Alain Maire de GRATENS

certifie que l’avis d’enquête publique de l’élaboration du Plan Local d’Urbanisme (PLU) et
abrogation de la carte communale de GRATENS

affiche de taille A2 sur fond jaune annonçant le détail de l’enquête publique, a bien été affichée
au siège de la mairie de GRATENS

situé 1 Place de la Mairie 31430 GRATENS

**Elle a été affichée avant la date du 10/11/2025, (soit 15 jours minimum avant le début de l’enquête),
et ce durant toute la durée de l’enquête publique prévue du 10/11/2025 au 12/12/2025 compris.**

Fait pour servir et valoir ce que de droit

Le 13/12/2025

M. DUTREY Alain

Maire de GRATENS



AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

COMMUNE DE GRATENS

Par arrêté N° 2025 AR066 en date du 08/10/2025

SUR PAPIER JAUNE FLUO

Le Maire de la commune de GRATENS a ordonné l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et l'abrogation de la Carte Communale de la commune de GRATENS.

A cet effet, Monsieur Jean-Marc CUSSAC exerçant la profession de responsable d'agence immobilière et Madame Martine BOUEILH ont été désignés en qualité de Commissaire Enquêteur par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse.

L'enquête se déroulera à la Mairie de GRATENS du 10 Novembre 2025 à 9h00 au 12 Décembre 2025 à 17h00, aux jours et heures habituels d'ouverture : les mercredis et samedis de 9h00 à 12h00.

Le commissaire enquêteur recevra à la Mairie de GRATENS :

Le lundi 17 novembre 2025 de 9h00 à 12h00

Le mercredi 26 novembre 2025 de 9h00 à 12h00

Le mercredi 10 décembre 2025 de 14h00 à 17h00

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

- Sur le site Internet <https://gratens.fr>
- En format papier et sur un poste informatique mis gratuitement à la disposition du public, sur le lieu de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Les personnes intéressées par le dossier d'enquête pourront en obtenir communication à leur demande et à leurs frais.

Pendant le délai de l'enquête, le public pourra transmettre ses observations et propositions :

- Sur le registre d'enquête disponible en mairie
- Par courrier adressé au commissaire enquêteur à l'adresse : Mairie de GRATENS - 1 Place de la Mairie - 31430 GRATENS
- Par courrier électronique à l'adresse : plu.gratens@orange.fr

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur, transmis au Maire, seront tenus à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête :

- A la mairie de GRATENS
- Sur le site Internet <https://gratens.fr>

A l'issue de l'enquête publique, l'élaboration du PLU sera approuvée par délibération du conseil municipal. L'abrogation de la carte communale sera prononcée par délibération du conseil municipal et par arrêté préfectoral.

Le Maire,

Impression DSI, entreprise adaptée et solidaire – 31390 Carbonne



*Bon pour accord pour
tirage en 3 exemplaires en format A2
GRATENS, le 15/10/2025*

Par délégation du Maire
Mme Catherine SAURRAT
Adjointe au Maire

ANNEXE 5 – Registre d'enquête

COMMUNE DE GRATENS (31430)

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

pour (1) :

- ☐ SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (S.C.O.T.)
- ☒ PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)
- ☒ CARTE COMMUNALE (ABROGATION)
- ☐ INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT
- ☐ DÉLIMITATION DES ZONES D'ASSAINISSEMENT (COLLECTIF OU NON COLLECTIF), DES ZONES NÉCESSITANT DES MESURES DE MAÎTRISE DU DÉBIT, DE L'ÉCOULEMENT, DE LA COLLECTE OU DU STOCKAGE DES EAUX PLUVIALES.
- ☐ ALIÉNATION
- ☐ SCHÉMA RÉGIONAL D'AMÉNAGEMENT, DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET D'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES - SRADDET.
- ☐ AUTRES :

relatif à :

(1) Cocher la case correspondante

OBJET DE L'ENQUÊTE

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme et Abrogation de la Carte Communale de GRATENS

ARRÊTÉ D'OUVERTURE D'ENQUÊTE

Arrêté n° 2025 AR066

en date du : 8 Octobre 2025

de: Monsieur le Maire de GRATENS

de:

☐ (1)

☐ (1)

COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Monsieur CUSSAC Jean-Marc

Président de la

commission d'enquête :

Membres titulaires :

M qualité

M qualité

M qualité

M qualité

M qualité

Membres suppléants :

Mme BOUEILH Martine qualité

M qualité

M qualité

M qualité

Durée de l'enquête : 31 jours

Date d'ouverture : 10 Novembre 2025

Date de clôture : 12 Décembre 2025

Siège de l'enquête : Mairie de GRATENS

Lieux, jours et heures de consultation du dossier d'enquête :

A la Mairie de GRATENS aux jours et heures habituels d'ouverture : les mercredis et samedis de 9H00 à 12H00.

CE REGISTRE D'ENQUÊTE (art. R123-13 du code de l'environnement)

comportant : 20

feuilles non mobiles est coté et paraphé par le Commissaire enquêteur ou un

membre de la commission d'enquête est destiné à recevoir les observations du public ; ces dernières peuvent aussi

être adressées par correspondance au nom du Commissaire enquêteur ou du Président de la commission d'enquête

à Mairie de GRATENS

RÉCEPTION DU PUBLIC (art. R123-13 du code de l'environnement)

- Le Commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête recevra le public :

le lundi 17 Novembre 2025 de 9 heure 00 à 12 heure 00

le mercredi 26 Novembre 2025 de 9 heure 00 à 12 heure 00

le mercredi 10 Décembre 2025 de 14 heure 00 à 17 heure 00

le de heure à heure

le de heure à heure

- Le Commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête recevra le public

à (2)

le de heure à heure

le de heure à heure

le de heure à heure

le de heure à heure

le de heure à heure

- Une réunion publique a été, n'a pas été (3) organisée par le Commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête.

Le rapport et les conclusions du Commissaire enquêteur ou du Président de la commission d'enquête sont tenus à la disposition du public dès leur réception dans chacune des mairies où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné.

(1) Cocher la case correspondante et indiquer l'autorité qui a pris l'arrêté relatif à l'enquête publique.

(2) Indiquer autre lieu de réception du public (Mairie de _____).

(3) Rayer la mention inutile.

OBSERVATIONS DU PUBLIC

Ouverture de l'enquête publique le
10 Novembre 2025

M. Assoc. Jen - Marc

MALECHAZ Franck

DEMANDE DE RDV AVEC LE L'ENQUETEUR POUR L'ENTREUSE ~~clôture~~

Fon de l'enquête dossier clôture le
12 décembre 2025

Le : 10 décembre 2025 à 16:44 (GMT +01:00)

De : "philippe.sant@club-internet.fr" <philippe.sant@club-internet.fr>

À : "plu.gratens@orange.fr" <plu.gratens@orange.fr>

Objet : PLU - demande de changement de destination

Bonjour

Nous sommes venus vous rencontrer cet après midi.

Nous avons discute de notre demande de changement de destination de la bâtisse Bordeneuve au lieu dit tuileries.

Nous avons omis de vous demander le changement de destination de la bâtisse qui lui fait face appeler "four à pain". C'est un bâtiment beaucoup plus petit qui pourrait être transformé en un logement.

Pourriez vous le noter dans vos remarques?

Merci beaucoup et bonne fin de mission.

Sincères salutations

MC SANT

Demande de Révision du PLU pour rendre constructible une Parcelle

Gratens, le 17 novembre 2025

À l'attention de Monsieur/Madame le Commissaire Enquêteur

Mairie de Gratens

31370 Gratens

Objet : Demande de révision du PLU pour rendre constructible la parcelle n°86 (secteur C)

Monsieur/Madame le Commissaire Enquêteur,

Je souhaite, par la présente, attirer votre attention sur la parcelle cadastrale n°86, située au lieu-dit *Crabères*, dans le secteur C de la commune de Gratens (31), d'une superficie de 6 953 m².

Cette parcelle est actuellement entourée de maisons individuelles, ce qui en fait un emplacement cohérent pour une urbanisation maîtrisée. Ma demande s'inscrit dans le respect des dispositions du SCOT et du PLU actuellement appliqués à la zone.

Je sollicite donc que cette parcelle soit intégrée dans la révision du PLU afin de la rendre constructible.

Je vous prie d'agréer, Monsieur/Madame le Commissaire Enquêteur, l'expression de nos salutations distinguées.

Indivision GARCIA

Adresse : 107 route de Loumagne 31220 MARTRES TOLOSANE

Téléphone : 07 81 98 85 50

Email :

Indivision GARCIA représentée
par Eric GARCIA





ARRONDISSEMENT DE MURET
COMMUNE DE GRATENS

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME et ABROGATION CARTE COMMUNALE

- Enquête publique du 10 novembre 2025 à 9h00 au 12 décembre 2025 à 17h00, inclus.

Le public est invité à consulter le dossier en mairie et à formuler ses observations.

- Lieu de consultation :

Mairie de GRATENS

Horaires d'ouverture : Mercredi et Samedi matin de 9h à 12h.

- Registres disponibles :

- En mairie (papier)
- En ligne : <https://gratens.fr/urbanisme/enquete-publique/>

- Envoyer vos observations :

- Par courrier à la mairie : 1 Place de la Mairie – 31430 GRATENS
- Par email : mairie.gratens.31@orange.fr

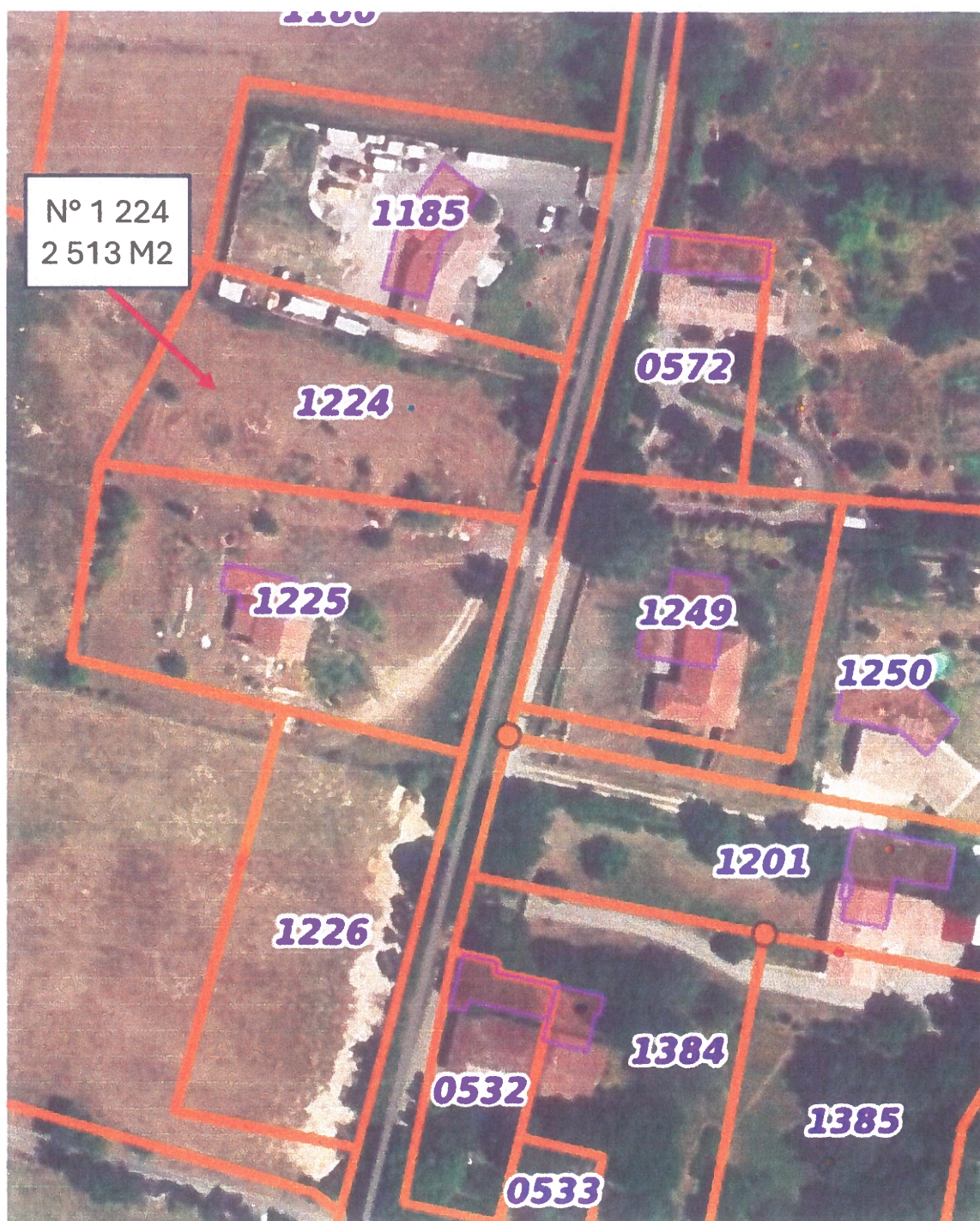
- Permanences du commissaire enquêteur :

- Le lundi 17 novembre 2025 de 9h00 à 12h00
- Le mercredi 26 novembre 2025 de 9h00 à 12h00
- Le mercredi 10 décembre 2025 de 14h00 à 17h00

Plus d'infos sur : <https://gratens.fr/urbanisme/enquete-publique/>

ENQUÊTEUR MR Jean Marc Cussac:
Responsable agence immobilière
Suppléante Mme Martine Boueih

Terrain N° 1 224 de 5 513 M2 en zone UB2 Quartier Barrau/ REVEL
Bornage fait le 08/11/2007 (PJ 1)
Permis accordé le 22/07/2006 N° PC 3122906CL001 (PJ 2)
Coffret électrique posé en 2006
Compteur eau en 2006, 1ère facture le 19/11/2007 (PJ 3 ET 4)
Déclaration d'ouverture de chantier le 07/05/2008 (PJ 5)



Terrain N° 1 224 de 5 513 M2 en zone UB2 Quartier Barrau/ REVEL
Bornage fait le 08/11/2007 (PJ 1)

Permis accordé le 22/07/2006 N° PC 3122906CL001 (PJ 2)

Coffret électrique posé en 2006

Compteur eau en 2006, 1ère facture le 19/11/2007 (PJ 3 ET 4)

Déclaration d'ouverture de chantier le 07/05/2008 (PJ 5)

**Terrain N°1 224 inclus dans extension des hameaux
Et la trame urbaine retenu**

2. LE CAS DE LA COMMUNE DE GRATENS

Dans le cadre de l'élaboration de son PLU, la commune de Gratens n'est pas concernée par les trois cas mentionnés au paragraphe antérieur : **un examen au cas par cas est donc mené auprès de l'Autorité Environnementale.**

Cet examen au cas par cas est intervenu une fois le projet de PADD défini par la commune.

La MRAe a soumis l'élaboration du PLU de Gratens à évaluation environnementale, le 23 avril 2024.

P 8

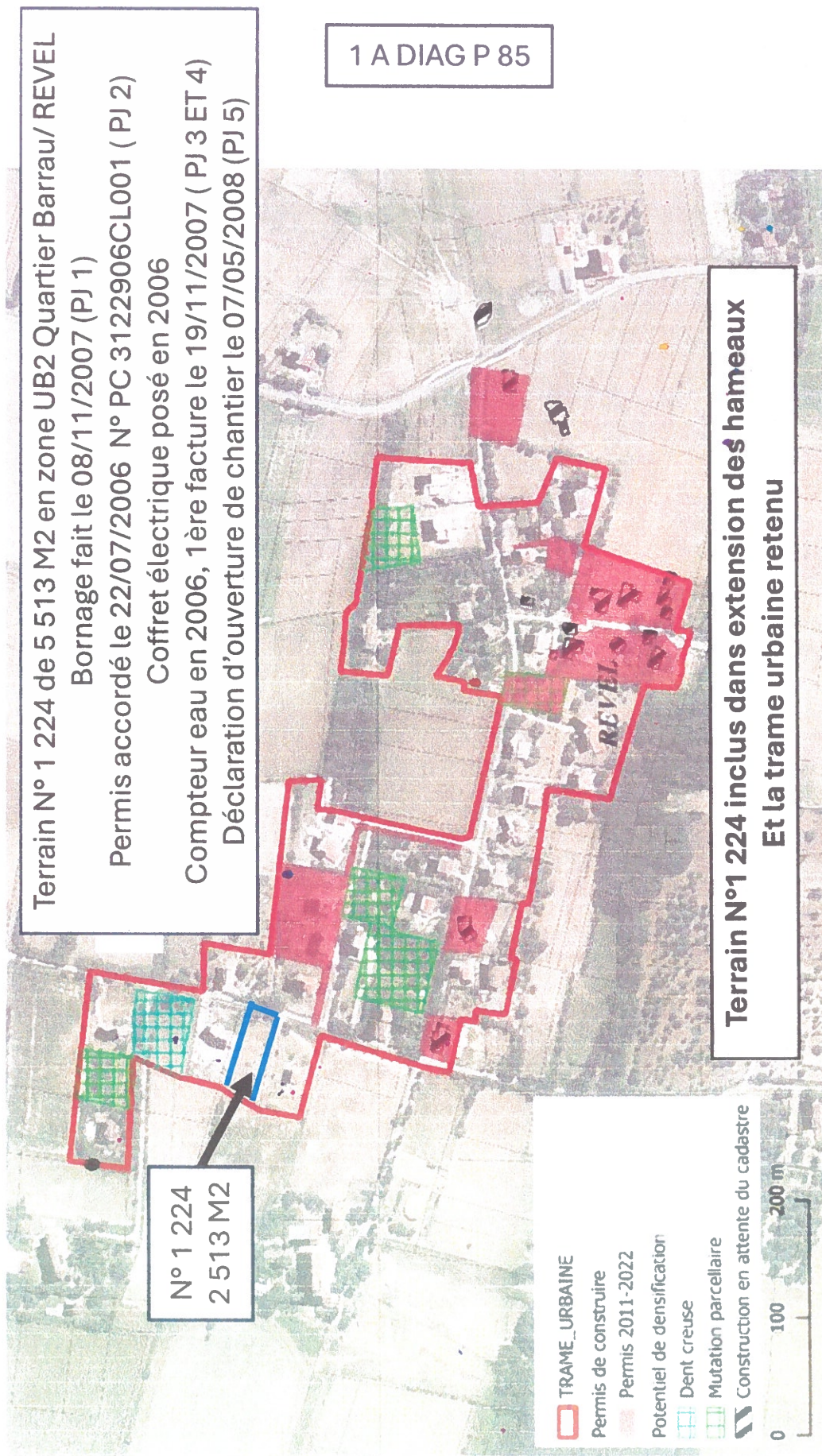
A retenir...

Les potentiels de densification sont nombreux sur le territoire avec de multiples espaces laissés libres à la suite de l'urbanisation importante du territoire : des espaces non construits apparaissent aujourd'hui comme des dents creuses.

P 86

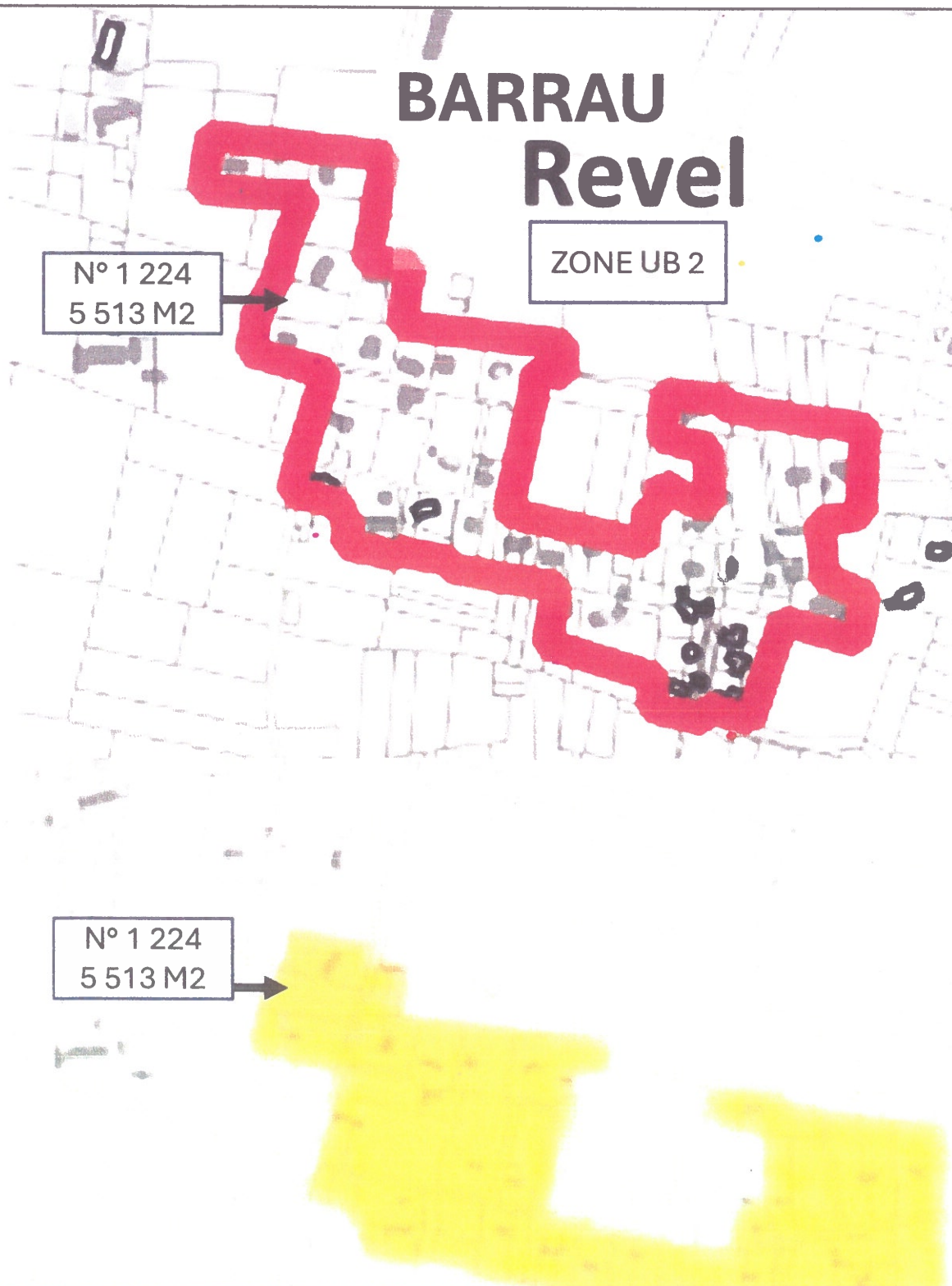
L'urbanisation de ces espaces interstitiels doit être une priorité pour la commune afin de réduire le mitage des espaces.

La surface totale du potentiel de densification sur le territoire représente **4,6 ha**.



Le secteur de Barrau/Revel comprend un potentiel de densification de 1,4 hectares, dont 2 900m² en dent creuse.

**1A DIAGNOSTIC Terrain N°1 224 inclus dans extension des
hameaux
Et la trame urbaine retenu P 83**



Terrain N° 1 224 de 5 513 M2 en zone UB2 Quartier Barrau/ REVEL
Bornage fait le 08/11/2007 (PJ 1)
Permis accordé le 22/07/2006 N° PC 3122906CL001 (PJ 2)
Coffret électrique posé en 2006
Compteur eau en 2006, 1ère facture le 19/11/2007 (PJ 3 ET 4)
Déclaration d'ouverture de chantier le 07/05/2008 (PJ 5)

► DENTS CREUSES IDENTIFIEES DANS LA TRAME URBAINE

Une analyse des espaces bâtis a été réalisée selon la méthodologie suivante :

1. Dans un premier temps, la trame urbaine de la commune a été définie, en se basant sur le bâti existant. Toutes les constructions situées à moins de 50 mètres les unes des autres ont été englobées dans la trame urbaine.
2. Dans un second temps, une étude fine a été réalisée au sein de la trame urbaine afin de définir les potentiels de densification. L'identification de dents creuses et mutations parcellaires consiste à cibler les parcelles ou espaces « vides » à l'intérieur de la trame urbaine ou les secteurs susceptibles d'être densifiés afin de limiter l'étalement urbain.
3. Dans un troisième temps, la réflexion sur les hameaux et le choix de les inscrire en zone non constructible (voir partie « Choix stratégiques dans la définition des secteurs constructibles en cohérence avec le PADD ») a amené à sélectionner les trames urbaines retenues. De fait, aucun potentiel de densification n'est identifié sur les hameaux de Réveil, Coulat et Tourné/Grabères.
4. Enfin, un comparatif avec les permis délivrés récemment a été fait afin de retirer les dents creuses du potentiel de densification lorsqu'elles faisaient déjà l'objet d'un projet urbain dont le permis de construire a été accepté.

La comptabilisation du potentiel de densification permet alors de donner une surface d'espace constructible dans la trame urbaine existante et ainsi de limiter la consommation foncière d'espaces naturels et agricoles.

Potentiel de densification identifié

Surface totale des dents creuses identifiées	Surface des mutations parcellaires identifiées	Surface total du potentiel de densification
4 570 m ²	12 840 m ²	1,75 ha

2. DEFINITIONS DES DIFFERENTES ZONES

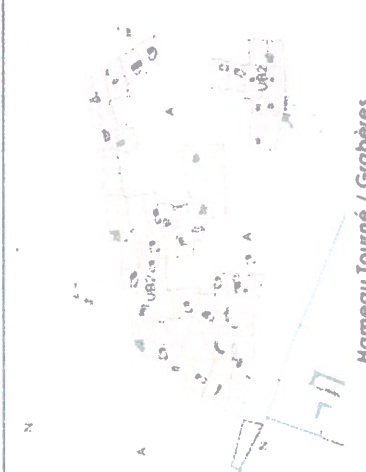
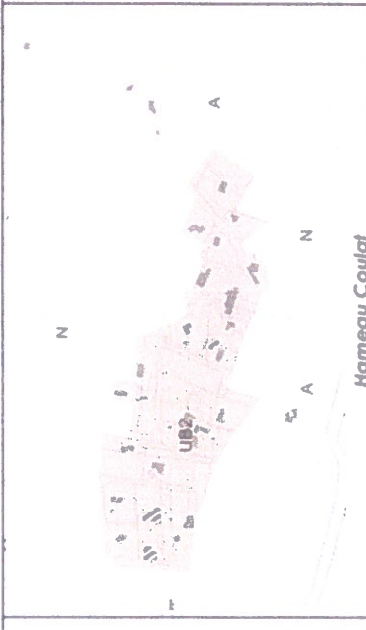
Quatre zones sont définies dans le PLU, en application du Code de l'Urbanisme :

- Les zones urbaines (zone U) / article R.151-18 du Code de l'Urbanisme. Ces zones concernent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- Zones à urbaniser (zone AU) / article R.151-20 du Code de l'Urbanisme. Ces zones concernent les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- Zones agricoles (zone A) / article R.151-22 du Code de l'Urbanisme. Ces zones concernent les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- Zones naturelles et forestières (zone N) / article R.151-24 du Code de l'Urbanisme. Ces zones concernent les secteurs à protéger en raison : de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, de l'existence d'une exploitation forestière, de leur caractère d'espaces naturels, de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, la nécessité de prévenir les risques.

3. CARACTERISTIQUES DES ZONES DU PLU

ZONE URBAINE	
UA	Zone urbaine ancienne
UB1	Zone urbaine relative aux extensions urbaines localisées dans la continuité immédiate de la zone urbaine ancienne
UB2	Zone urbaine relative aux groupements de bâtis qui caractérisent les hameaux du territoire
UX	Zone urbaine correspondant aux activités économiques

1B TERRAIN INCLUS DANS L EXTENSION DES HAMEAUX TRAME URBAINE RETENU P 28

Zone UB2		
		
Hameau Tourné / Grabères Affectation des sols et destinations des constructions Le principal objectif de la zone UB est d'encadrer l'urbanisation en dehors du bourg, en permettant une mixité des fonctions et une densification mesurée dans la zone UB1 et en interdisant les nouvelles constructions dans la zone UB2. De fait, une différenciation spécifique est à identifier entre la zone UB1 et la zone UB2. ZONE UB1: La zone UB1 est identifiée pour accueillir de nouveaux habitants en autorisant les constructions à usage de logement. La zone UB1, en lien direct avec le centre ancien, permet d'autoriser d'autres sous destinations qui ne génèrent pas ou peu de nuisances pour les espaces d'habitations et qui permettront une augmentation de l'attractivité du territoire. Ainsi, les sous-destinations « Logement », « Activités de services » ou « Effectue l'accueil d'une clientèle » et « autres équipements recevant du public » sont autorisées. L'ensemble des destinations et sous-destinations autorisées ne doivent en aucun cas générer des nuisances pour	Hameau Coulal Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Volumétrie et implantation La zone UB autorise une hauteur maximale de R+1 afin que les nouvelles constructions s'intègrent dans une cohérence architecturale d'ensemble avec la trame bâtie existante. Néanmoins, afin de ne pas avoir une différence trop importante en termes de hauteur entre les constructions existantes, une hauteur supérieure peut être autorisée afin de répondre au critère de cohérence architecturale d'ensemble. Le présent article privilégie une implantation en retrait avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à la voirie ou à l'emprise publique. Cette mesure vise à respecter la trame urbaine de la zone. Ainsi, l'article autorise un recul réglementé des constructions par rapport au domaine public. Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont différentes selon la zone UB1 ou UB2. Dans le secteur UB1, les constructions seront soit implantées en limite(s) séparative(s) soit en retrait. Les règles de cette zone sont relativement souples pour préserver l'intimité des habitants et assurer une trame bâtie aérée. Cela permet de créer une hétérogénéité contrôlée dans la structuration de la zone, créant plusieurs rythmes dans l'implantation et la volumétrie des constructions. Dans le secteur UB2, les constructions devront être implantées en retrait avec un recul d'au moins de 3 mètres. L'implantation des annexes et des extensions sont réglementées pour les deux secteurs afin d'encadrer des positionnements logiques et structurés au sein de la parcelle. Ces réglementations, conformes au PADD, cherchent à garantir que les nouvelles constructions s'intègrent de manière cohérente avec la structure urbaine existante. Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Cet article précise que le traitement des façades des constructions doit être réalisé de manière à permettre une harmonie d'ensemble des constructions. De fait, il doit être mis en place pour ne pas créer une rupture au sein d'une cohérence	Hameau Revel

1 B ZONE URBAINE RECENTE UB2 TERRAIN INCLUS P 30

Afin d'éviter la présence de voitures ventouses dans les espaces publics, le règlement impose, pour l'ensemble des sous destinations, de prévoir un parc de stationnement adapté à la fréquentation, au programme et à l'activité de la construction.

Les nouvelles constructions à vocation de logement, dans le secteur UB1, devront prévoir deux places de stationnement par logement. Des règles imposant seulement une place de stationnement sont également dictées. Dans le cas de nouvelles constructions de logements dans le secteur UB2, à minima deux places de stationnements par logements sont attendues. Les constructions à vocation d'artisanat ou de d'activités de services devront prévoir une place de stationnement pour 100m² de surface de plancher créée. Les autres constructions autorisées dans la zone devront proposer un parc de stationnement suffisant, pour répondre au besoin identifié.

Conformément aux orientations du PADD, la réglementation sur le stationnement cherche à offrir des solutions durables pour éviter de promouvoir et faciliter le stationnement illégal sur la voie publique.

Equipement, Réseaux et Emplacements réservés
En accord avec le PADD, l'aménagement de la commune se fera en s'appuyant sur les trames urbaines actuelles, tout en considérant l'implantation et la capacité des réseaux existants.

Afin d'éviter la présence de voitures ventouses dans les espaces publics, le règlement impose, pour l'ensemble des sous destinations, de prévoir un parc de stationnement adapté à la fréquentation, au programme et à l'activité de la construction.

Les nouvelles constructions à vocation de logement, dans le secteur UB1, devront prévoir deux places de stationnement par logement. Des règles imposant seulement une place de stationnement sont également dictées. Dans le cas de nouvelles constructions de logements dans le secteur UB2, à minima deux places de stationnements par logements sont attendues. Les constructions à vocation d'artisanat ou de d'activités de services devront prévoir une place de stationnement pour 100m² de surface de plancher créée. Les autres constructions autorisées dans la zone devront proposer un parc de stationnement suffisant, pour répondre au besoin identifié.

Conformement aux orientations du PADD, la réglementation sur le stationnement cherche à offrir des solutions durables pour éviter de promouvoir et faciliter le stationnement illégal sur la voie publique.

Equipement, Réseaux et Emplacements réservés

En accord avec le PADD, l'aménagement de la commune se fera en s'appuyant sur les trames urbaines actuelles, tout en considérant l'implantation et la capacité des réseaux existants.

1B TERRAIN INCLUS DANS L EXTENSION DES HAMEAUX
TRAME URBAINE RETENU P 28

BARRAU/REVEL



Terrain N° 1 224 de 5 513 M2 en zone UB2 Quartier Barrau/ REVEL
Bornage fait le 08/11/2007 (PJ 1)
Permis accordé le 22/07/2006 N° PC 3122906CL001 (PJ 2)
Coffret électrique posé en 2006
Compteur eau en 2006, 1ère facture le 19/11/2007 (PJ 3 ET 4)
Déclaration d'ouverture de chantier le 07/05/2008 (PJ 5)

DIRECTION GENERALE DES IMPOTS

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL INFORMATISE

Commune : GRATENS

Número d'ordre du document d'arpentage : 233 N

Número d'ordre du registre de constatation des droits :

Cachet du service d'origine : Centre des impôts fonciers de CADASTRE - ACCUEIL

150, avenue Jacques Douzans Bat. C

31608 MURET CEDEX

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)

Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires sous-signés (3) a été établi (1) :

A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;

B - En conformité d'un piquetage effectué sur le terrain ;

C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le 08/11/07 par M. Carlier géomètre à Cubzac (33)

Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la chemise 8483.

A : GRATENS le 08/11/07 H. R. CLAROS

Section : A

Qualité du plan : Plan non régulier

Echelle d'origine : 1/2500

Echelle d'édition : 1/2500

Date de l'édition : 23/10/2007

Support numérique :

Document d'arpentage dressé par M. Carlier géomètre à Cubzac (33)

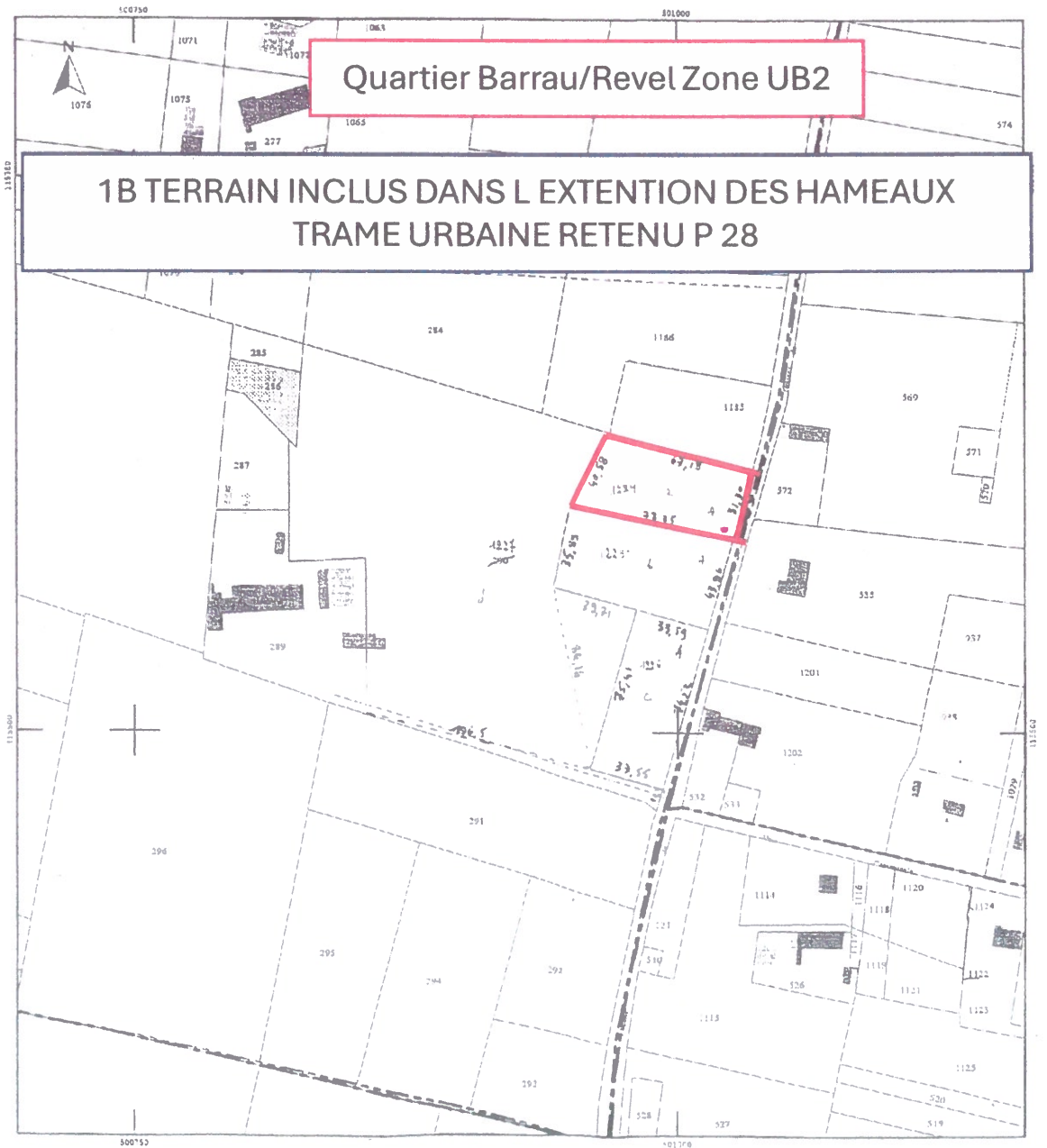
Date : 08/11/07

Signature : [Signature]

(1) Révisé par le géomètre, le 08/11/07, pour tenir compte de la situation des bornes et des limites des parcelles.

(2) Ce document est établi en 3 exemplaires : un pour le propriétaire, un pour le géomètre, un pour le service des impôts fonciers.

(3) Les propriétaires sont : M. Carlier, M. Carlier, M. Carlier.



Terrain N° 1 224 de 5 513 M2 en zone UB2 Quartier Barrau/ REVEL

Bornage fait le 08/11/2007 (PJ 1)

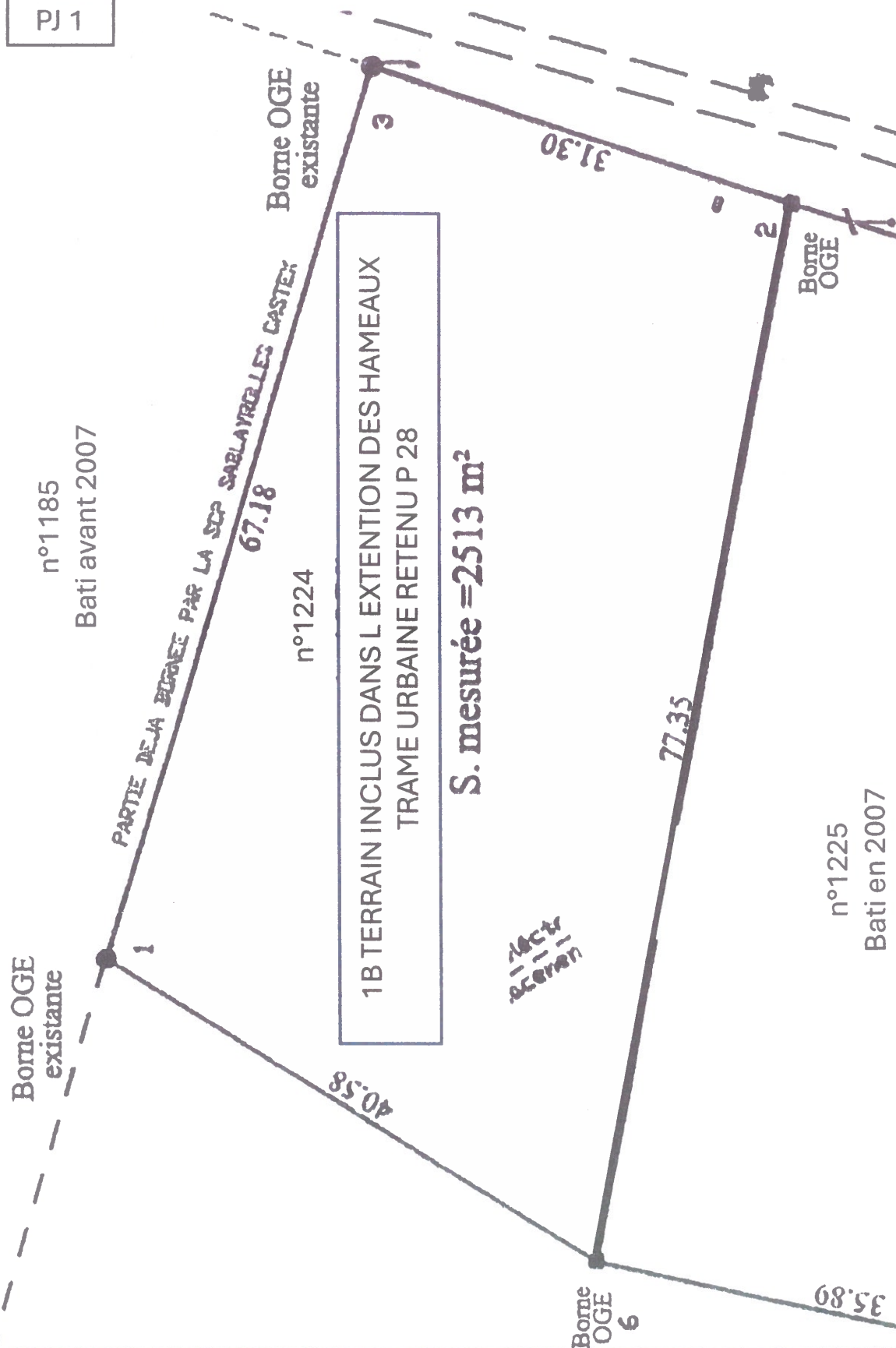
Permis accordé le 22/07/2006 N° PC 3122906CL001 (PJ 2)

Coffret électrique posé en 2006

Compteur eau en 2006, 1ère facture le 19/11/2007 (PJ 3 ET 4)

Déclaration d'ouverture de chantier le 07/05/2008 (PJ 5)

PJ 1



Terrain N° 1 224 de 5 513 M2 en zone UB2 Quartier Barrau/ REVEL
Bornage fait le 08/11/2007 (PJ 1)
Permis accordé le 22/07/2006 N° PC 3122906CL001 (PJ 2)
Coffret électrique posé en 2006
Compteur eau en 2006, 1ère facture le 19/11/2007 (PJ 3 ET 4)
Déclaration d'ouverture de chantier le 07/05/2008 (PJ 5)

COMMUNE
GRATENS

PERMIS DE CONSTRUIRE
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE L'ETAT

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		référence dossier :
Déposée le 04/02/2006	Complétée le	N° PC3122906CL001
Par :	M CLAROUS PATRICE	
Demeurant à :	Lieu-dit "BORDENEUVE" 31430 GRATENS	
Représenté par :		
Pour :	EDIFIER UNE MAISON INDIVIDUELLE	
Sur un terrain sis :	Lieu-dit "BORDENEUVE"	
		Surfaces hors oeuvre autorisées
		brute : 132 m²
		nette : 100 m²
		Destinations :
		Logement

Le Maire :

Vu la demande de permis de construire susvisée,
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants,

Vu le certificat d'urbanisme n° CU22904UL007 en date du 17.02.2005 prorogé

Vu l'avis favorable du Maire en date du 06.02.2006

Vu l'avis du Directeur Départemental de l'Équipement.

ARRETE

ARTICLE 1 : AUTORISATION

Le permis de construire est **ACCORDE** pour le projet décrit dans la demande susvisée.

ARTICLE 2 : PRESCRIPTIONS / RESERVES

ASSAINISSEMENT

Une "demande d'installation du dispositif d'assainissement autonome" sera effectuée auprès de la mairie de la commune qui transmettra au service gestionnaire (syndicat des eaux du Touch)

La réalisation du dispositif d'assainissement autonome est effectuée sous la responsabilité du constructeur, étant précisé qu'une vérification technique de l'implantation et de la bonne exécution des ouvrages sera effectuée par la commune en vertu des articles L 2224-8 et L 2224-10 du code général des collectivités territoriales.

ACCES – VOIRIE

La réalisation de l'accès est soumise à autorisation de voirie et demande d'alignement (imprimés disponibles en mairie).

A GRATENS, LE 22 JUIN 2006
LE MAIRE



FISCALITE LIEE A LA REALISATION DE L'OPERATION

La(es) taxe(s) suivante(s) :

- taxe locale d'équipement,
 - taxe départementale pour le financement des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement,
- relatives à cette opération vous seront communiquées ultérieurement par le Comptable du Trésor qui est chargé d'en assurer le recouvrement.

PJ 3

Service instructeur

SUBDIVISION DE CAZERES- 48
av. Président Wilson - 31220 -
CAZERES/GNE

OUVERT public sur rendez-vous
de 9 h à 12 h
FERME LE VENDREDI
31220 CAZÈRES
Tél : 05-61-90-82-40
Fax : 05-61-90-31-79

Affaire suivie par :
Ariette BONEL
05-61-90-82-40

COMMUNE de GRATENS

A RAPPELER DANS TOUTE CORRESPONDANCE

Numéro de dossier :	PC22906CL001
Déposé le 04/02/2006	Complété le
Nom du demandeur :	CLAROUS Patrice
Adresse des travaux :	Lieu-dit "BORDENEUVE" 31430 GRATENS

Destinataire : **syndicat des EAUX DU TOUCH -
SERVICE ASSAINISSEMENT
251 route de St Clar
31600 LHERM**

OBJET : DEMANDE D'AVIS OU D'ACCORD

J'ai l'honneur de vous transmettre pour AVIS un exemplaire du dossier de demande de **PERMIS DE CONSTRUIRE** en application du code de l'urbanisme (et notamment de l'article R 421-15 alinéa 1).

En l'absence de réponse motivée de votre part dans le délai de **1 MOIS** à compter de la présente consultation, votre service sera censé ne pas avoir d'observations ou de prescriptions à émettre sur cette demande. Il conviendra cependant, même dans cette éventualité, de me retourner l'exemplaire du dossier qui vous a été communiqué, dans les meilleurs délais.

Le 25/04/2006
L'instructeur A.D.S.


Ariette BONEL

N° compteur	Date relève	Ancien index	Nouvel index	Volume consommé	Volume facturé
959631	19/11/2007	0	518	518 m3	518m3

Votre facture détaillée

Désignation		Quantité ou volume	Prix unitaire H.T.	Taux T.V.A.	Montant H.T.	Montant T.V.A.	Montant T.T.C.
Production et Distribution de l'eau							
CONSUMATION EAU	du 14/09/2006 au 19/11/2007	518	0.6322	5.50	327.48 €	18.02 €	345.50 €
REDEVANCE EAU	du 01/01/2008 au 31/12/2008	12	4.0317	5.50	48.38 €	2.66 €	51.04 €
LOCATION COMPTEUR	du 01/01/2008 au 31/12/2008	12	0.5008	5.50	6.01 €	0.33 €	6.34 €
Organismes Publics							
Red sur la Pollution Domestique	du 14/09/2006 au 19/11/2007	518	0.0380	5.50	19.69 €	1.08 €	20.77 €
REDEVANCE PRELEVEMENT	du 14/09/2006 au 19/11/2007	518	0.0600	5.50	31.08 €	1.71 €	32.79 €
TOTAL					432.64 €	23.80 €	456.44 €

MIEUX COMPRENDRE VOTRE FACTURE :

DISTRIBUTION DE L'EAU : l'abonnement (redevance fixe et local on compteur, variable selon le diamètre du compteur) permet de financer le renouvellement des compteurs et du matériel d'exploitation, et de rembourser les investissements. La facturation du mètre cube d'eau rémunère le prélèvement, le traitement et la distribution de l'eau (fonctionnement). Les tarifs sont fixés par le Syndicat.

REDEVANCE SUR LA POLLUTION DOMESTIQUE : le taux de cette redevance appliqué sur les volumes d'eau potable est reversé à l'Agence de l'Eau Adour Garonne. Elle permet de subventionner les Collectivités pour la réalisation de travaux de lutte contre la pollution, d'aménagement et de protection des ressources en eaux. A compter du 1^{er} janvier 2008, toutes les communes sont assujetties.

REDEVANCE PRELEVEMENT : la Redevance Prélèvement est également reversée à l'Agence de l'Eau. Elle permet de financer la préservation des ressources en eau, elle est appliquée au volume d'eau prélevé dans le milieu naturel pour la production d'eau potable.

QUELQUES CONSEILS :

Les fuites coûtent cher :

Surveillez régulièrement votre consommation et faites réparer vos installations. Cela vous évitera des surprises désagréables à la réception de votre facture. Protégez votre compteur contre le gel (avec du polystyrène de préférence). Vous en êtes responsable et devrez prendre à votre charge son éventuel remplacement.

En cas de changement de propriétaire :

Conformément au règlement du service d'eau potable, tout changement doit être signalé par écrit. En cas de changement de propriétaire, vous devez nous faire parvenir la copie de l'attestation notariale de vente, la nouvelle adresse de l'ancien propriétaire et l'index relevé sur le compteur au moment de la vente. Ces informations devront nous être communiquées dans un délai maximum d'un mois à compter de la date de l'acte. A défaut d'avoir prévenu en temps voulu le Service des Eaux, l'ancien abonné sera tenu comme responsable de son branchement et des consommations afférentes.

AUCUNE RECLAMATION NE POURRA ETRE PRISE EN COMPTE APRES LA DATE D'ECHEANCE.

Modalités de règlement :

- par chèque : à l'ordre du Trésor Public et joindre obligatoirement le volet "TIP" sans le signer, l'agrafier ou le coller. Envoyer le tout sans autre courrier, en utilisant l'enveloppe retour jointe, à l'adresse qui figure sur le TIP. Ne pas oublier d'affranchir votre courrier.
- par TIP (Titre Interbancaire de Paiement) : le TIP est une formule qui remplace le chèque. Dater et signer le TIP sans en modifier le montant. Joindre un relevé d'identité bancaire, postal ou de caisse d'épargne si cela est demandé sur le TIP ou si vos coordonnées bancaires ont changé. Envoyer le tout, sans autre courrier, en utilisant l'enveloppe retour jointe, à l'adresse qui figure sur le TIP. Ne pas oublier d'affranchir votre courrier.
- le prélèvement automatique à échéance : contacter le Syndicat des Eaux qui vous conseillera dans votre démarche personnalisée.
- le virement : TRÉSOR PUBLIC Rieumes - RIB 30001 00833 E312000000 54
- en numéraire : à la Trésorerie de Rieumes.

Aucun paiement ne sera accepté au syndicat.

PJ 5



DECLARATION D'OUVERTURE DE CHANTIER

Dès l'ouverture de chantier la présente déclaration établie en 3 exemplaires par le bénéficiaire du permis de construire doit être :
 - soit DEPOSEE contre décharge à la mairie de la commune où la construction est entreprise
 - soit ENVOYEE au Maire par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal
 EN CAS D'OPERATION DIVISEE EN TRANCHEES, CHAQUE TRANCHE FERA L'OBJET D'UNE DECLARATION D'OUVERTURE DE CHANTIER

Bénéficiaire CLAROUS Patrice	PERMIS DE CONSTRUIRE PC 31229 66 CL 00-1
Demeurant à 31430 GRATENS	
Représenté par	Surf. hors-oeuvre brute : 132 m ²
Nature des travaux : MAISON D'HABITATION	Surf. hors-oeuvre nette : 100 m ²
Adresse des travaux : Boulevard 31430 GRATENS	Destinations : Logement

JE DECLARE LE CHANTIER OUVERT DEPUIS LE :

 Jour Mois Année
 05 04 2008

POUR :

☒ LA TOTALITE DES TRAVAUX qui ont fait l'objet du permis de construire dont les références sont rappelées ci-dessus		☐ UNE TRANCHE DES TRAVAUX qui ont fait l'objet du permis de construire dont les références sont rappelées ci-dessus CONTENU DE LA TRANCHE COMMENCEE																																																																																																																																																																																																									
EN CAS DE CONSTRUCTION DE ☒ D'UNE		NOMBRE DE LOGEMENTS COMMENCES :																																																																																																																																																																																																									
PLUSIEURS LOGEMENTS indiquer le nombre de logements par type de financement		LOCAUX NON DESTINES A L'HABITATION :																																																																																																																																																																																																									
MAISON INDIVIDUELLE cocher simplement la case correspondante		SURFACE : M ² HOR S-ŒUVRE NETTE : M ²																																																																																																																																																																																																									
NATURE DU FINANCEMENT		INDiquer CI-DESSOUS LE NOMBRE DE LOGEMENTS COMMENCES par type de financement																																																																																																																																																																																																									
<table border="1"> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> </table>																																																																																																						<table border="1"> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> </table>																																																																																																					
PLA PAP PLI PRET CONVENTIONNE (P.C.) AUTRE FINANCEMENT SANS FINANCEMENT																																																																																																																																																																																																											

 Le 02 MAI 08
 Signature du bénéficiaire : P. Clarous

ATTENTION : Outre qu'il comporte des risques liés à un accident ou une malfection toujours possible, le recours à un travailleur non-déclaré, est passible des sanctions prévues par les articles L 362-3 et R 362-3 du Code du Travail.

- **ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES :** Elle doit être souscrite par le maître d'ouvrage de travaux de bâtiment avant l'ouverture du chantier, dans les conditions prévues par les articles L.242-1 et suivants du code des assurances.

DANS LE DELAI DE 90 JOURS à compter du moment où les locaux sont utilisables, même s'il reste encore des travaux à réaliser, le propriétaire doit adresser une déclaration par local (maison individuelle, appartement, local commercial, etc.) au bureau du cadastre ou au centre des impôts fonciers (consulter ces services). Cette déclaration ne concerne pas les bâtiments agricoles. Elle permet de bénéficier de l'exonération temporaire de la taxe foncière de 2, 10 ou 15 ans. Si le propriétaire n'effectue pas cette déclaration, il perdra le bénéfice de cette exonération.

CADRE RESERVE AU MAIRE

TRANSMIS A : ☒ Monsieur le Préfet (DDE) ; ☐ Monsieur le Président de l'EPCL (établissement public de coopération intercommunale) échéant ☐ Monsieur le Président du S.A.N. (syndicat agglomération nouvelle) le cas échéant
OBSERVATIONS : Lc - 7 MAI 2008
Signature du Maire :

La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'applique aux réponses faites à l'enquête par les personnes physiques. Elle garantit un droit d'accès et de rectification pour les données vous concernant auprès de la mairie ou de la direction départementale de l'Équipement. Ces données pourront être transmises aux différents services ayant à connaître des déclarations d'ouverture de chantier.

Gratens le 11/12/2025

MALECAZE Francis

1278 chemin de Barut
enquêteur

A Monsieur le commissaire

31430 Gratens
transformation carte communale en PLU

Enquête publique

propriété cadastrales :

section A
commune de Gratens 31430

parcelles 373-1056-1057-1058-1059-1060-1081

observations

En complément du dossier remis en main propre

- Compte tenu de la complexité du dossier PLU soumis à enquête il est regrettable que l'accueil du public pour la consultation du projet de PLU papier en mairie n'est pas été très adapté comme lieu (accueil général du public sans intimité pour un dossier extrêmement complexe), de plus les plans fournis sont à une échelle quasiment illisible.

- Sauf erreur de ma part les modifications imposées par les avis défavorables de la DDT et SCOT n'ont pas été corrigés dans les documents graphiques numériques

- Une attention toute particulière devrait être accordée pour la création de vrais liaisons cycles et piétons pour relier les bourgs (créés récemment) la nouvelle zone habitation et de services en dessous du canal et le centre du village, les emprises nécessaires sont quasi existantes. Cela permettrait d'ouvrir le lien social (trajet domicile école enfants parents, etc...) au vu de la création et construction d'un habitat complètement fermé sur lui-même (intention inscrite pourtant dans le PADD)

- Le chemin de ronde côté Nord du village aurait pu accueillir du logement, les terrains étant libre de toute occupation.

- Je n'ai pas su voir de réserve foncière pour la création d'aire de covoiturage comme prévu dans le PADD. (emplacement réservé)

Partie règlement:

- Dans les conditions générales peut-être rajouter qu'au niveau des clôtures les pare-vues sont interdits sur rue, les aménagements réalisés sur la commune par les nouveaux propriétaires ne doivent pas se reproduire.

-Dans la zone UA l'application de l'article relatif aux implantations par rapport aux limites séparatives dans le cas d'ouvertures existantes sur les propriétés contigües, devrait être précisée soit dans les conditions générales par un croquis ou une explication plus précise (code civil, vues directes? ensoleillement?).

-Pour les toitures dans toutes les zones les pentes imposées de 30% maximum ne me semble pas suffisante par rapport aux normes DTU sauf pour les tuiles canals et devrait être reprise en condition générale.

-Dans la zone UB 2 la construction de logement neufs est interdite, seul le changement de destination est autorisé sous condition, l'écriture devrait être revue car difficilement interprétable tel quel (logement neuf? implantation?).

-Stationnement en zone UB2 peut être mentionner que la transformation stationnement clos en partie habitable devra respecter l'ensemble des règles de la zone du fait de l'aménagement de stationnement à retrouver sur la parcelle.

-Zone A dossier de demande de dérogation prévue à l'article L.151-11 du code de l'urbanisme a déjà été remis en main propre à Mr le commissaire enquêteur

MALECAZE Francis

1278 chemin de Barut

A Monsieur le commissaire enquêteur

31430 Gratens

Enquête publique transformation carte communale en PLU

propriété cadastrales :

section A

commune de Gratens 31430

parcelles 373-1056-

1057-1058-1059-1060-1081

Monsieur

Je sollicite par la présente l'application de la dérogation prévue à l'article L.151-11 du code de l'urbanisme pour mon bâtiment situé 1278 chemin de Barut à Gratens, car il s'agit d'une construction existante anciennement agricole, conforme aux règles en vigueur avant l'élaboration du PLU. Je vous joint les plans cadastraux attestant de son existence.

Article L151-11 Version en vigueur depuis le 12 mars 2023

Modifié par LOI n°2023-175 du 10 mars 2023 - art. 78

I.- Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

HISTORIQUE de la propriété que je détiens

-1990 achat d'une partie d'une maison individuelle ancienne et de 800 m² de terrain (propriété de Mr Delmas). pas d'opposition de la SAFER

-1999 achat d'un hangar agricole avec 3000 m² de terrain (propriété de Mr Delmas) pas d'opposition de la Safer. il est à noter qu'à cette date Mr Delmas a vendu l'entier de sa propriété agricole.

-2006 achat de la deuxième partie de la maison individuelle et de 800 m² de terrain (propriété de Mlle Carol) pas d'opposition de la Safer.

Aujourd'hui âgé de 73 ans de santé fragile (diabétique de type 2, cardiaque avec un double pontage) je désire vendre une partie de mon hangar pour l'aménagement d'un logement avec 1600 m² de terrain. Cette vente me permettrait de finir d'aménager mon logement existant très ancien désireux de vivre chez moi le plus longtemps possible. Elle me permettrait de m'assurer des revenus suffisants lors de l'intégration d'une maison médicalisée. Ce bâtiment bien qu'à usage agricole est constitué

d une ossature mettallique avec des mur murs porteurs en briques ceuses de 0.20 m permettant un aménagement facile .Il est desservi directement par une route communale , il est viabilisé eau electricité , fibre .il est exposé plein Sud pour sa façade principale .

Lors de son achat le règlement national d urbanisme autorisait par derogation le changement de destination , avec la carte communale ce changement était autorisé .L interdiction prévue dans la PLU va créer des zones d abandon puisque aujourd hui les agriculteurs se procurent des batiments gratuits grace au industriels de l energie solaire .La règle telle que prévue n autorisera que des travaux necessitant autorisation au seul bénéfice des agriculteurs ,puisque tous les usages doivent respecter les destination instituées par les règles d urbanisme opposable de la commune.

De plus permettre la reconversion des bâtiments agricoles inutilisés en logement peut dynamiser les zones rurales ,attirer de nouveaux habitants .

Réutiliser l existant limite la construction en périphérie , en coheréce avec l objectif de zero artificialisation nette (zan) fixé par la loi climat avec une réduction de moitié du rythme d'artificialisation d'ici 2031 par rapport à la décennie précédente

Le maintien de l'application de l'article L155-11 dans le PLU existant est un outil de gestion urbaine pragmatique, qui permet de concilier stabilité du document d'urbanisme et adaptation aux besoins locaux. Il est necessaire de préciser les conditions d'application dans le règlement du PLU (types de projets éligibles, procédure de motivation).Il évite de bloquer toute évolution dans ces zones agricoles par une réglementation trop stricte .

MALECAZE Francis

Pieces jointes.

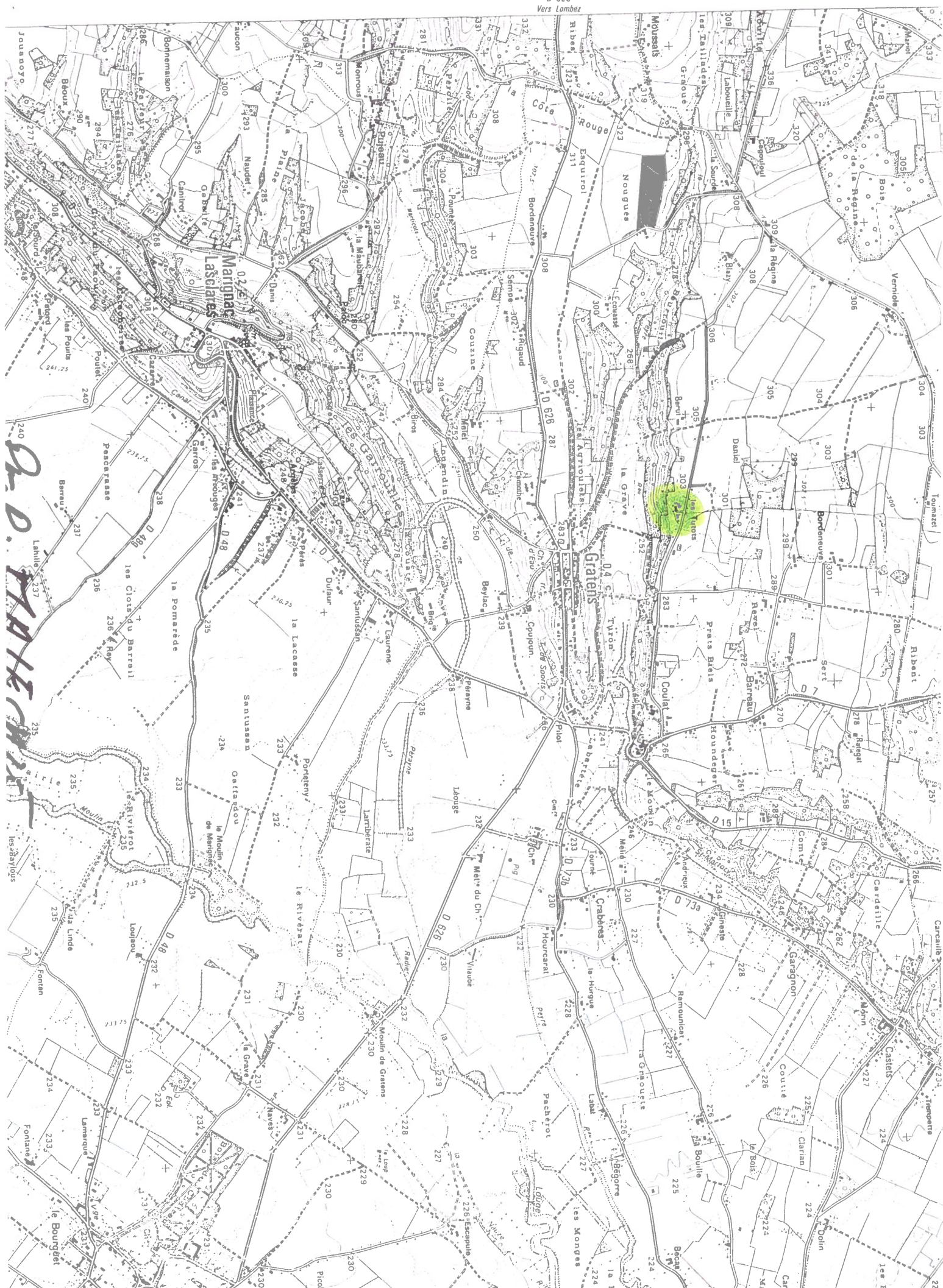
plan de situation

plan géometre

vue en plan du batiment

Schemas façade principale d un éventuel projets

photos



977
428

431

Chemin

JOUANASSE

418
417
416

425 979

424

423

422

421

420

419

418

417

416

415

414

413

412

411

410

409

408

407

406

405

404

403

402

401

400

399

398

397

396

395

394

393

392

391

390

389

388

387

386

385

384

383

382

381

380

379

378

377

376

375

374

373

372

371

370

369

368

367

366

365

364

363

362

361

360

359

358

357

356

355

354

353

352

351

350

349

348

347

346

345

344

343

342

341

340

339

338

337

336

335

334

333

332

331

330

329

328

327

326

325

324

323

322

321

320

319

318

317

316

315

314

313

312

311

310

309

308

307

306

305

304

303

302

301

300

299

298

297

296

295

294

293

292

291

290

289

288

287

286

285

284

283

282

281

280

279

278

277

276

275

274

273

272

271

270

269

268

267

266

265

264

263

262

261

260

259

258

257

256

255

254

253

252

251

250

249

248

247

246

245

244

243

242

241

240

239

238

237

236

235

234

233

232

231

230

229

228

227

226

225

224

223

222

221

220

219

218

217

216

215

214

213

212

211

210

209

208

207

206

205

204

203

202

201

200

199

198

197

196

195

194

193

192

191

190

189

188

187

186

185

184

183

182

181

180

179

178

177

176

175

174

173

172

171

170

169

168

167

166

165

164

163

162

161

160

159

158

157

156

155

154

153

152

151

150

149

148

147

146

145

144

143

142

141

140

139

138

137

136

135

134

133

132

131

130

129

128

127

126

125

124

123

122

121

120

119

118

117

116

115

114

113

112

111

110

109

108

107

106

105

104

103

102

101

100

99

98

97

96

95

94

93

92

91

90

89

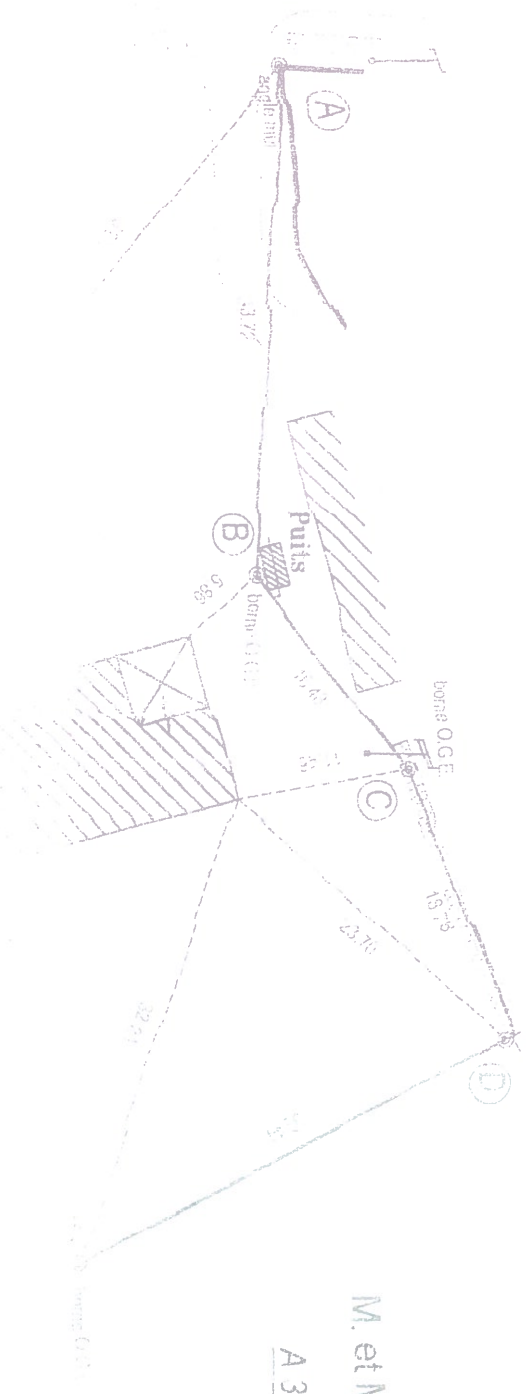
88

87



(orientation nord indiquée
d'après documentation cadastrale)

~~N~~



M. et Mme BISP

A 369

M. MALECAZE Francis
A 10508 1060 - 373 - 1081

M. SISTAC Claude

A 371 - 1082

Parcelle de l'acheteur 1600m²

Géomètre ROBERT FOURIER
P. BÉZARD-JACQUES
20, rue du général M...
31500-TOULOUSE
Tél : 05 61 54 00 52
Fax : 05 61 54 00 53
www.sirpex.fr

chemin de

eau-écl. Fhm. 63 B

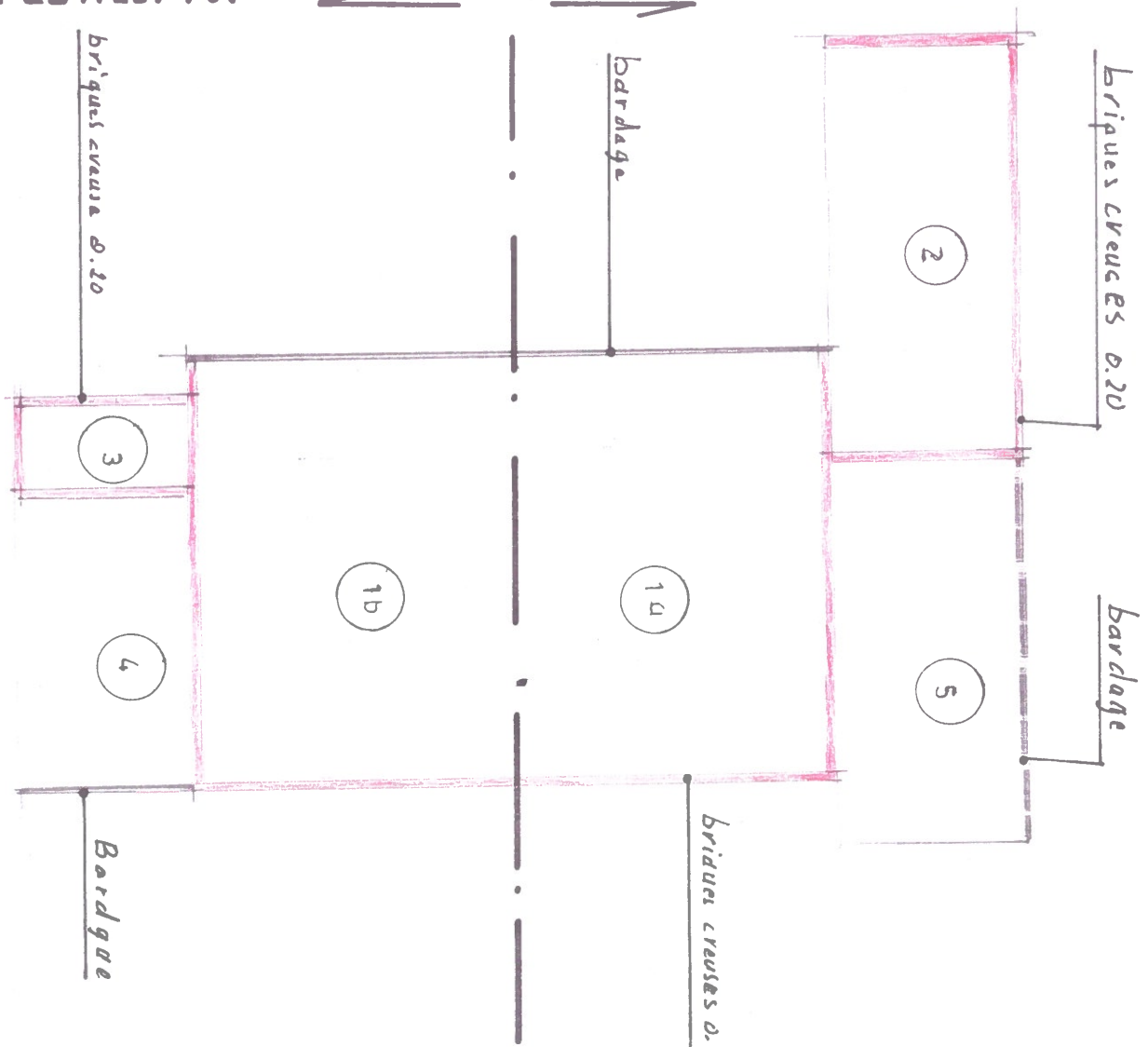
dt. 1/500

Goodrich 774 15-11-15-15-15

Proprieto' HALLCHIE

A vendre

A conserver



1a 115m²
1b 115m²

2 65m²
3 12m²

5 61m²
4 38m²

SURFACES

230m²

307m²

99m²

TOTAL 406m²

VENTE

1a 115m²

2 65m²

180m²

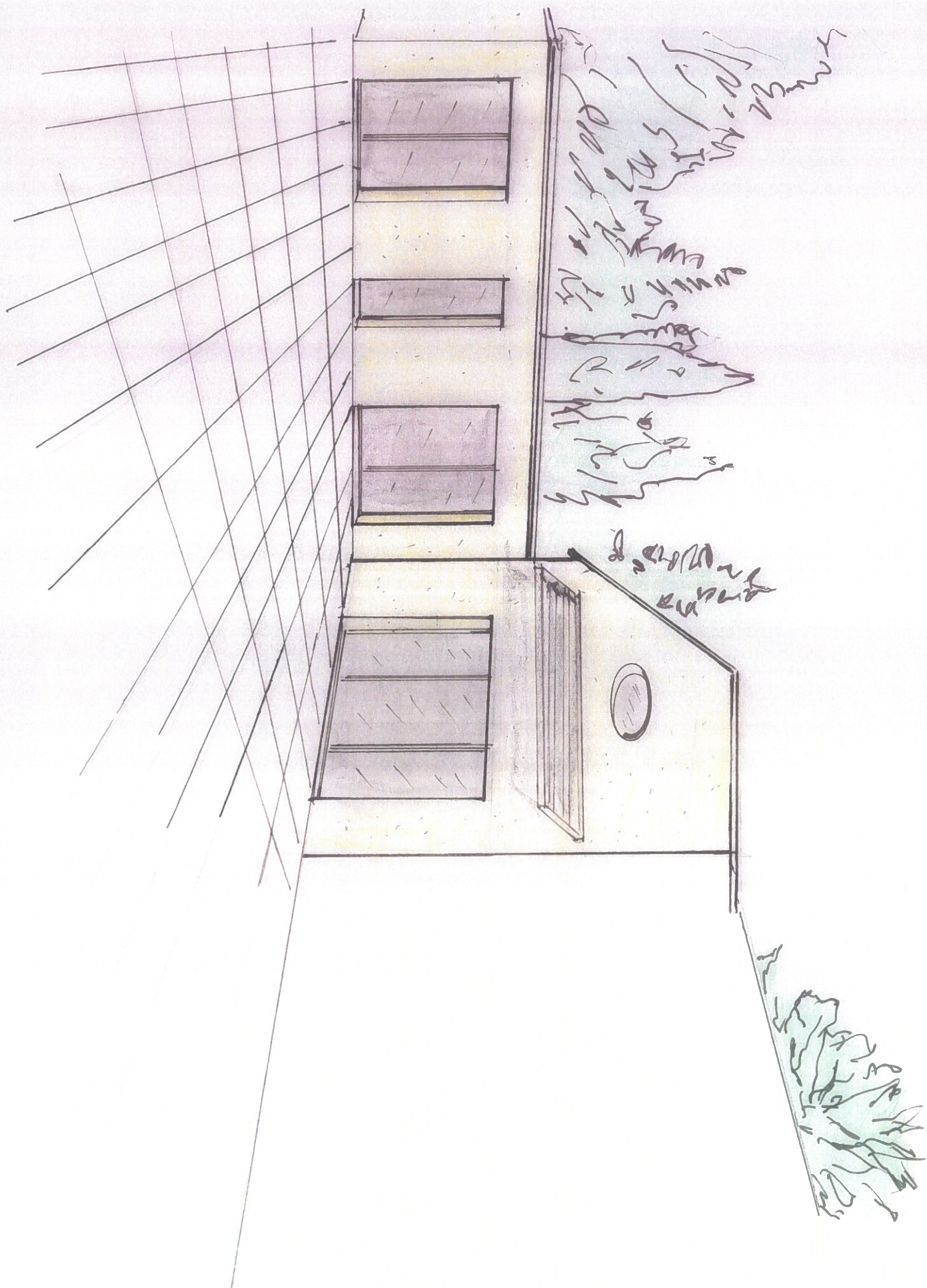
5 61m²

TOTAL 241m²

N



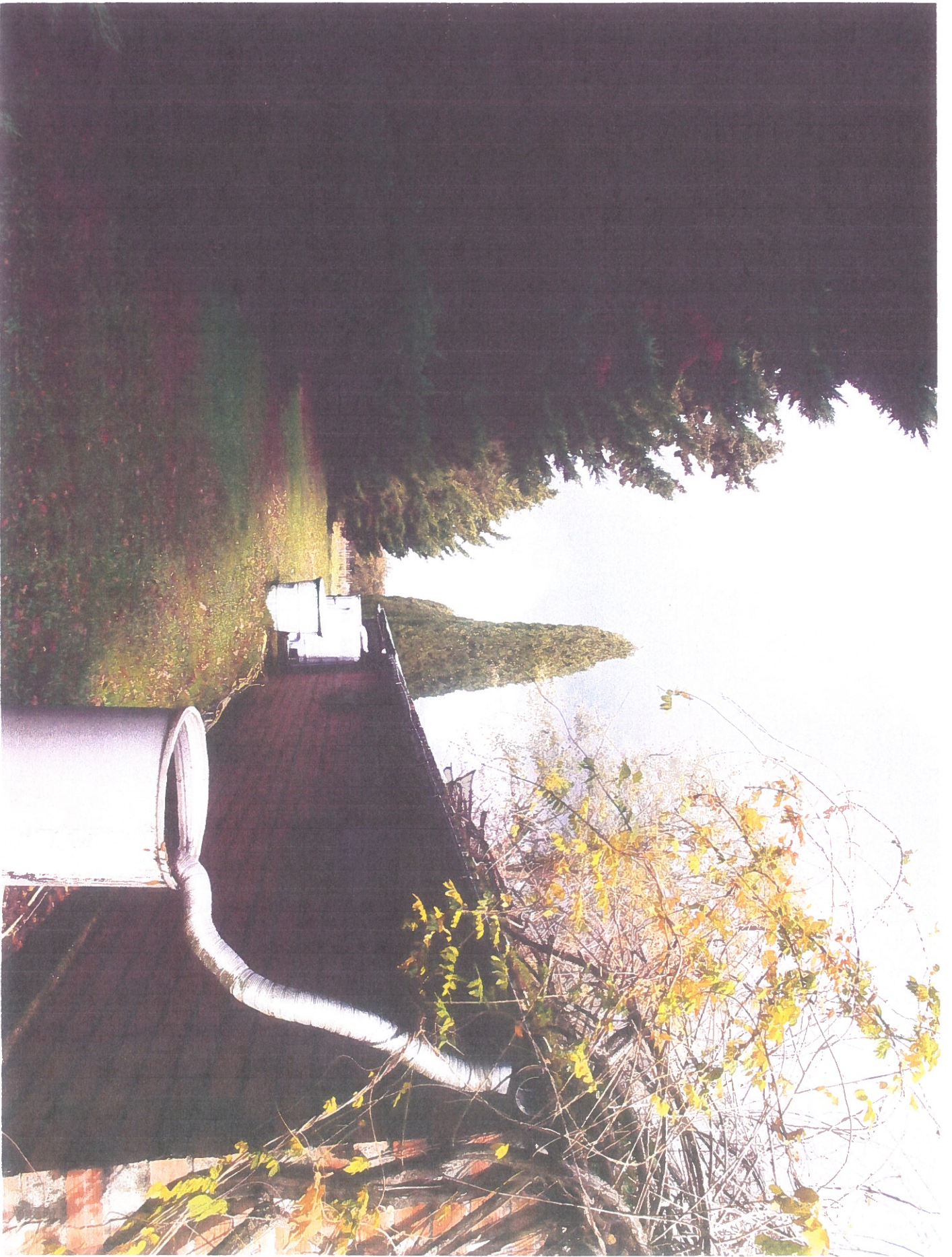
Acco's













5 Acc's

CUSSAC Helene

De: Helene CUSSAC <jmh.cussac@free.fr>
Envoyé: vendredi 28 novembre 2025 14:04
À: CUSSAC Helene
Objet: Fwd: documents divers PLU
Pièces jointes: cas bâtiment agricoles desaffecté.pdf;
fiche_alur__laaaf_constructibilite_en_zone_n_et_a_16092014.pdf

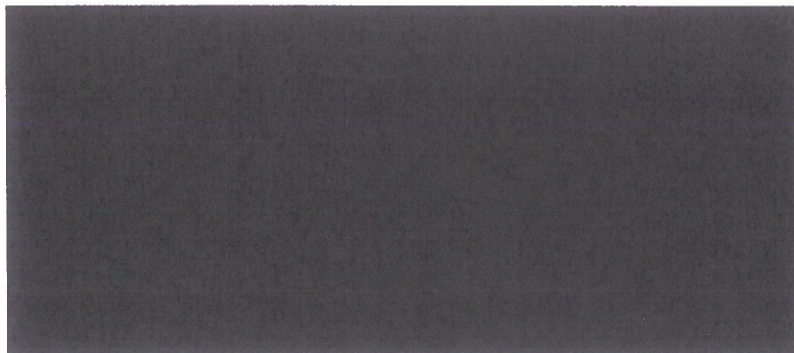
Envoyé de mon iPhone

Début du message transféré :

De: maidonis sylvie <sylviemaidonis@yahoo.fr>
Date: 28 novembre 2025 à 12:45:37 UTC+1
À: jmh.cussac@free.fr
Objet: Fw: documents divers PLU

Objet : documents divers PLU

[Transformation des bureaux et autres bâtiments en logements : ce que change la loi du 16 juin 2025 | Ordre des architectes](#)



Transformation des bureaux et autres bâtiments en logements : ce que cha...

Promulguée lundi 16 juin 2025, la loi n°2025-541 introduit de nouvelles dispositions dans le Code de l'Urbanisme..

Bonjour

Suite à notre entretien à la Mairie de Gratens , lors de la consultation pour l'enquête publique sur le projet de PLU, je vous envoie les informations sur ce que je possède.

Pour mémoire la SCI de Pierre Fiche est propriétaire depuis 2019 de l'ancien corps de ferme d'une exploitation agricole.

La SCEA du Grès a acheté en 2017, par liquidation judiciaire les anciens hangars et les terres agricoles

cordialement
Jean Marc Maidonis
associé de la SCI et associé de la SCEA
tel 06 98 98 84 86

Cas des bâtiments agricoles désaffectés

Il convient d'opérer un diagnostic multicritère sur le patrimoine bâti désaffecté du territoire et de croiser enjeux patrimoniaux, agricoles et ceux liés aux risques naturels et technologiques.

Avant l'entrée en vigueur des nouvelles dispositions du décret du 5 janvier 2007 relatif au droit des sols, il n'était pas rare de voir des travaux réalisés dans les villages, souvent sans permis de construire, dans d'anciennes fermes, et notamment dans les granges transformées en locaux d'habitation.

Dès lors, que le bâtiment désaffecté est situé sur le même terrain qu'une habitation, la réponse ministérielle [2] a précisé :

« Lorsqu'un ensemble de constructions agricoles a été désaffecté et est utilisé de façon continue pour l'habitation, la jurisprudence considère que cet ensemble ne constitue plus un ensemble agricole mais un ensemble d'habitation. En conséquence, dans ce cas, la transformation d'une grange en bâtiment d'habitation ne constitue pas un changement de destination ».

Ainsi un bâtiment ou un local accessoire ne servant plus à l'exploitation agricole et avoisinant une habitation ayant le même propriétaire est devenu administrativement à destination d'habitation.

[1] Plan Local d'Urbanisme - [2] Ministère de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables publiée dans le JO Sénat du 29/11/2017 page 2187

C. BERNERON, Juriste Cerfrance Alliance Centre.



Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové n°2014-366 du 24 mars 2014

Constructibilité en zones agricole et naturelle

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a modifié l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme pour y insérer de nouvelles dispositions relatives à la constructibilité en zones agricoles, naturelles et forestières. La loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt a par ailleurs apporté de nouveaux éléments afin de compléter cet article.

En zones agricoles (zones A) et naturelles (zones N) des plans locaux d'urbanisme ne peuvent en effet être autorisées que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (et forestière pour les zones N), à des équipements collectifs ou à des services publics (CINASPIC).

Deux exceptions étaient prévues avant la loi ALUR :

- Dans ces zones A et N pouvaient être délimités des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) destinés à d'autres constructions que celles énumérées ci-dessus. En pratique, cependant, cette disposition s'est avérée être source de dérives, notamment en ce qui concerne le nombre et la taille des pastilles, souvent coûteuses en termes d'équipements, de services publics et de réseaux, consommatrice de terres cultivables, préjudiciables à la qualité des paysages, et sources de difficultés pour l'économie agricole de par la proximité qu'elles impliquent entre exploitations agricoles et non agricoles. Par ailleurs, dans près de la moitié des départements où les communes ont eu recours à la technique du pastillage, a été constaté un pastillage sur des parcelles non bâties, facteur supplémentaire de mitage des espaces agricoles ou naturels.
- De plus, dans les zones A, le règlement pouvait désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, pouvaient faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. Cette possibilité n'était pas ouverte aux zones N.

La loi ALUR a encadré la première exception tandis que la loi d'avenir pour l'agriculture a étendu le champ d'application de la deuxième, redéfinissant ainsi les possibilités d'évolution des constructions situées hors STECAL et en zones A et N des plans locaux d'urbanisme. L'objectif est de prévoir une utilisation adaptée de chacun de ces outils en fonction des situations locales, dans le respect de l'objectif global de lutte contre le

mitage et de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, réaffirmé par les deux lois.

1. La constructibilité dans les STECAL (article L.123-1-5.II.6°, alinéas 1 à 6)

La loi ALUR a apporté trois modifications aux règles applicables en matière de STECAL¹.

1.1. Le contenu des STECAL

La loi indique dorénavant expressément que dans les STECAL, le règlement du PLU peut autoriser les aires d'accueil des gens du voyage. La loi prévoit également que des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage pourront être autorisés par le règlement du PLU dans des STECAL.

Enfin, l'aménagement de terrains pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs sera également possible au sein d'un STECAL.

La loi ne précise pas les autres constructions possibles à l'intérieur des STECAL. Il appartient donc comme auparavant à l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme, en fonction des besoins et des circonstances locales, de fixer le contenu possible des STECAL.

1.2. L'adoption des STECAL

La loi exige dorénavant un **avis systématique de la CDCEA**, qui devient avec la loi pour l'avenir de l'agriculture la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (**CDPENAF**), sur les STECAL. À la différence des cas habituels de recours à la CDPENAF en matière de document d'urbanisme, cet avis sera exigé si la commune ou l'EPCI sont situés sur un territoire couvert par un SCoT ou non. Cet avis est réputé favorable si il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine de la CDPENAF.

Par ailleurs, le règlement devra préciser les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles devront satisfaire les aménageurs de terrains pour l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs dans les STECAL. Un

¹ Ces dispositions ne sont pas applicables aux plans d'occupation des sols (POS), l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme n'étant pas applicable à ces derniers (en application de l'article L.123-19 du code de l'urbanisme).

décret précisera pour ces projets les conditions dans lesquelles le demandeur s'engagera, dans le dossier de demande d'autorisation, sur le respect des conditions prévues par le règlement.

1.3. Le caractère exceptionnel des STECAL

Les zones agricoles et naturelles des documents d'urbanisme sont des zones en principe inconstructibles ou pour lesquelles la constructibilité doit rester très limitée.

Afin d'éviter certaines dérives, il a donc été décidé de restreindre le recours aux STECAL en précisant que ces derniers devaient rester exceptionnels. Le terme exceptionnel s'appréciera différemment selon les caractéristiques du territoire ou du projet en cause. Il s'agit, pour l'EPCI ou la commune, de justifier dans le rapport de présentation du PLU que la délimitation des STECAL dans le règlement du PLU respecte le caractère exceptionnel posé par la loi, eu égard aux caractéristiques du territoire et de la zone concernée, ainsi qu'à la nature du projet envisagé. Ainsi, la pertinence de créer des STECAL pour implanter un projet donné ne s'apprécie pas de la même manière selon qu'il s'agit d'un territoire marqué par un habitat dispersé ou d'un territoire sans aucun mitage. Autre exemple : la manière d'apprécier le caractère exceptionnel des STECAL n'est pas aussi strict dans le cas d'un besoin de constructibilité lié à des considérations de sécurité ou de risques que dans le cas d'un projet « classique ». Les enjeux locaux en matière de protection des espaces naturels et agricoles sont également un élément à prendre en compte. L'objectif est d'éviter un recours systématique à ce mécanisme pour traiter l'intégralité du bâti existant en zone agricole ou naturelle, dans le respect du caractère exceptionnel des constructions dans ces zones.

L'autorité compétente en matière de document d'urbanisme devra donc identifier précisément le ou les projets ou situations qui pourront bénéficier de ces dispositions.

En zone agricole restent ainsi possibles les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics (CINASPIC), dès lors qu'elles ne sont pas contraires à la destination de la zone. Il s'agit, par exemple, des éoliennes, des châteaux d'eau, des antennes-relais... Mais dans l'hypothèse d'un projet ne répondant pas de manière évidente à la qualification de CINASPIC, car non strictement nécessaire à des équipements collectifs ou à des services publics, le recours au STECAL pourra être envisagé (notamment par les coopératives d'utilisation du matériel agricole (CUMA) pour l'installation de constructions mutualisées pour l'agriculture, hutte de chasse, abris de pêche, hangar de stockage de bois, de matériel agricole, abri pour chevaux à usage de loisirs...).

Le fait que les zones agricoles et naturelles soient des zones de constructibilité très réduites ne doit bien sûr pas empêcher de gérer le bâti existant. Des dispositions spécifiques ont donc été prévues par la loi à cet effet (*cf. infra*)

Entrée en vigueur et dispositions transitoires

L'entrée en vigueur de ces dispositions est immédiate. Ces dispositions sont donc applicables immédiatement aux procédures d'élaboration, de révision, ou de modification de PLU en cours à la date d'entrée en vigueur de la loi ALUR.

Si le projet de PLU arrêté n'est pas conforme à ces dispositions, il sera nécessaire de procéder à un nouvel arrêt afin que ces nouvelles dispositions soient intégrées et examinées à la fois par les services concernés, et par le public dans le cadre de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public.

Seule la possibilité d'accorder des autorisations dans les STECAL pour les résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ne rentre pas en vigueur immédiatement : l'obligation de respecter certaines règles d'hygiène et de sécurité qui lui est liée nécessite en effet un décret.

Des dispositions transitoires sont prévues pour les STECAL existants et délimités par un PLU avant l'entrée en vigueur de la loi ALUR. Ces STECAL demeureront soumis aux anciennes dispositions jusqu'à la première révision de ce PLU engagée après la publication de la loi. Ils ne pourront donc être remis en cause quand bien même ils ne seraient pas exceptionnels.

2. La constructibilité en zones agricoles, naturelles et forestières (hors STECAL)

Le caractère exceptionnel des STECAL, prévu par la loi ALUR, a mis en exergue les problématiques liées à l'évolution du bâti existant en zone A et N. La loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt a donc apporté une réponse générale à ces problématiques en redéfinissant les possibilités de changement de destination et d'extension des bâtiments existants en zones agricoles, naturelles et forestière. L'adaptation et la réfection de ces bâtiments est par ailleurs toujours possible.

2.1. Le changement de destination (article L.123-1-5.II.6°, 7ème alinéa)

Avant la loi ALUR, dans les zones agricoles, le règlement pouvait désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, pouvaient faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromettrait pas l'exploitation agricole.

La loi ALUR, puis par la suite la loi d'avenir pour l'agriculture, ont permis d'étendre ce dispositif, notamment en l'appliquant à tous les bâtiments existants en zone agricole (A) ou naturelle (N) :

- Dorénavant, en zones agricoles aussi bien qu'en zones naturelles, le règlement pourra désigner **tous les bâtiments**, et plus seulement les bâtiments agricoles remarquables, pouvant bénéficier du dispositif. Ces bâtiments pourront faire l'objet d'un **changement de destination**, à condition que ce changement de destination ne compromette ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site.

- Compte tenu de l'extension du champ du dispositif, les changements de destination devront être soumis :
 - En zone agricole (A) : à **l'avis conforme** de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles ou forestiers (CDPENAF). La CDPENAF devra se prononcer dans un délai d'un mois à compter de la demande d'avis émanant de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme. Son silence vaudra avis favorable (article R.423-59 du code de l'urbanisme).
 - En zone naturelle (N) : à **l'avis conforme** de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS). La CDNPS devra se prononcer dans un délai de deux mois à compter de la demande d'avis émanant de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme. Son silence vaudra avis favorable (article R.423-60 du code de l'urbanisme).

Entrée en vigueur et dispositions transitoires

Pour les documents d'urbanisme, l'entrée en vigueur de ces dispositions est immédiate et il n'y a pas de dispositions transitoires. Ces dispositions sont donc applicables immédiatement aux procédures d'élaboration, de révision, ou de modification de PLU en cours au jour de la publication de la loi. Si la commune ou l'EPCI décide d'en faire usage alors que le document a été arrêté, il sera nécessaire de procéder à un nouvel arrêt du projet afin que ces nouvelles dispositions soient examinées à la fois par les services concernés, et par le public dans le cadre de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public.

S'agissant des bâtiments agricoles remarquables, l'avis conforme de la CDPENAF n'est pas requis pour les demandes d'autorisation de construire relatives à un changement de destination déposées avant la date de publication de la loi ALUR. Des dispositions transitoires sont en effet prévues en ce qui concerne les autorisations de construire (article 157.IV de la loi ALUR). Il est prévu que celles déposées avant la publication de la loi ALUR restent soumises à l'ancienne version de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.

Toute demande de changement de destination relative à un bâtiment agricole remarquable déposée à compter du 26 mars 2014 requiert un avis de la CDPENAF.

2.2. L'extension des bâtiments d'habitation (article L.123-1-5.II.6°, 8ème alinéa)

Avant la loi ALUR, les seules constructions possibles dans les zones agricoles, naturelles et forestières étaient les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (et forestière en zones N), à des équipements collectifs ou à des services publics (CINASPIC). Les extensions des bâtiments existants étaient donc interdites sauf lorsque celles-ci étaient nécessaires à une exploitation agricole ou forestière ou à un CINASPIC. La seule solution était donc de recourir à la technique du STECAL (cf. ci-dessus), pour entretenir et préserver le bâti existant.

La loi d'avenir pour l'agriculture, tout en maintenant le caractère exceptionnel du recours aux STECAL introduit par ALUR, apporte une certaine souplesse en rendant possible, sous certaines conditions, l'extension de ces bâtiments :

- **Tous les bâtiments existants à usage d'habitation** situés en zone A ou N, qu'ils soient remarquables ou non, peuvent désormais faire l'objet d'une extension.

Cette extension est encadrée.

D'une part, elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

D'autre part, le règlement de la zone du PLU concernée doit préciser les conditions permettant d'assurer l'insertion de ces extensions dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère la préservation naturel, agricole ou forestier de la zone. des zones N et A. La hauteur, les conditions d'implantation et la densité des extensions seront alors définies aux articles correspondants du règlement de cette zone. La définition d'autres règles telles que l'aspect extérieur des aménagements d'extension pourra par ailleurs contribuer à une meilleure intégration paysagère de l'ensemble.

A la différence du changement de destination, l'autorité compétente au titre de l'application du droit des sols n'a pas à consulter la CDPENAF.

- **Les autres bâtiments existants situés en zone A ou en zone N ne peuvent faire l'objet d'aucune extension**, sauf s'il s'agit de constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou à des CINASPIC.

Entrée en vigueur

L'entrée en vigueur de ces dispositions est immédiate et il n'y a pas de dispositions transitoires. Ces dispositions sont donc applicables immédiatement aux procédures d'élaboration, de révision, ou de modification de PLU en cours au jour de la publication de la loi pour l'avenir de l'agriculture. Si la commune ou l'EPCI décide d'en faire usage alors que le document a été arrêté, il sera nécessaire de procéder à un nouvel arrêt du projet afin que ces nouvelles dispositions soient examinées à la fois par les services concernés, et par le public dans le cadre de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public.

OBSERVATION À L'ENQUÊTE PUBLIQUE – PLU DE GRATENS

Demande de création d'un STECAL – Parcelle C 578

À l'attention de :

Monsieur Jean Marc CUSSAC

Commissaire enquêteur

Enquête publique – Plan Local d'Urbanisme de Gratens

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je suis propriétaire de la parcelle cadastrée **C 578**, située autour du château de Gratens, classée en **zone A (agricole)** dans le projet de Plan Local d'Urbanisme actuellement soumis à enquête publique.

1. Objet de la demande

La présente observation vise à solliciter la **création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)**, au droit immédiat du château de Gratens, sur une emprise strictement délimitée de la parcelle **C 578**, afin d'autoriser l'implantation d'un **équipement sportif léger de plein air : un terrain de padel**.

2. Nature et surface de l'équipement

- Équipement : terrain de padel extérieur
- **Surface de l'équipement : 216 m²**
- Absence de bâtiment clos ou de gradins
- Absence d'éclairage nocturne intensif
- Usage accessoire et maîtrisé, en lien direct avec le château

3. Caractère non urbanisant

Le projet présente un caractère strictement non urbanisant : absence de fondations lourdes, installations démontables et réversibles, maintien des sols perméables, aucune création de voirie ou de réseaux structurants, et préservation des surfaces agricoles environnantes.

4. Fondement juridique

La demande s'inscrit dans le cadre de l'article **L.151 13 du Code de l'urbanisme**, permettant la création de STECAL en zone agricole, ainsi que dans une logique de valorisation du patrimoine bâti existant (article L.151 19).

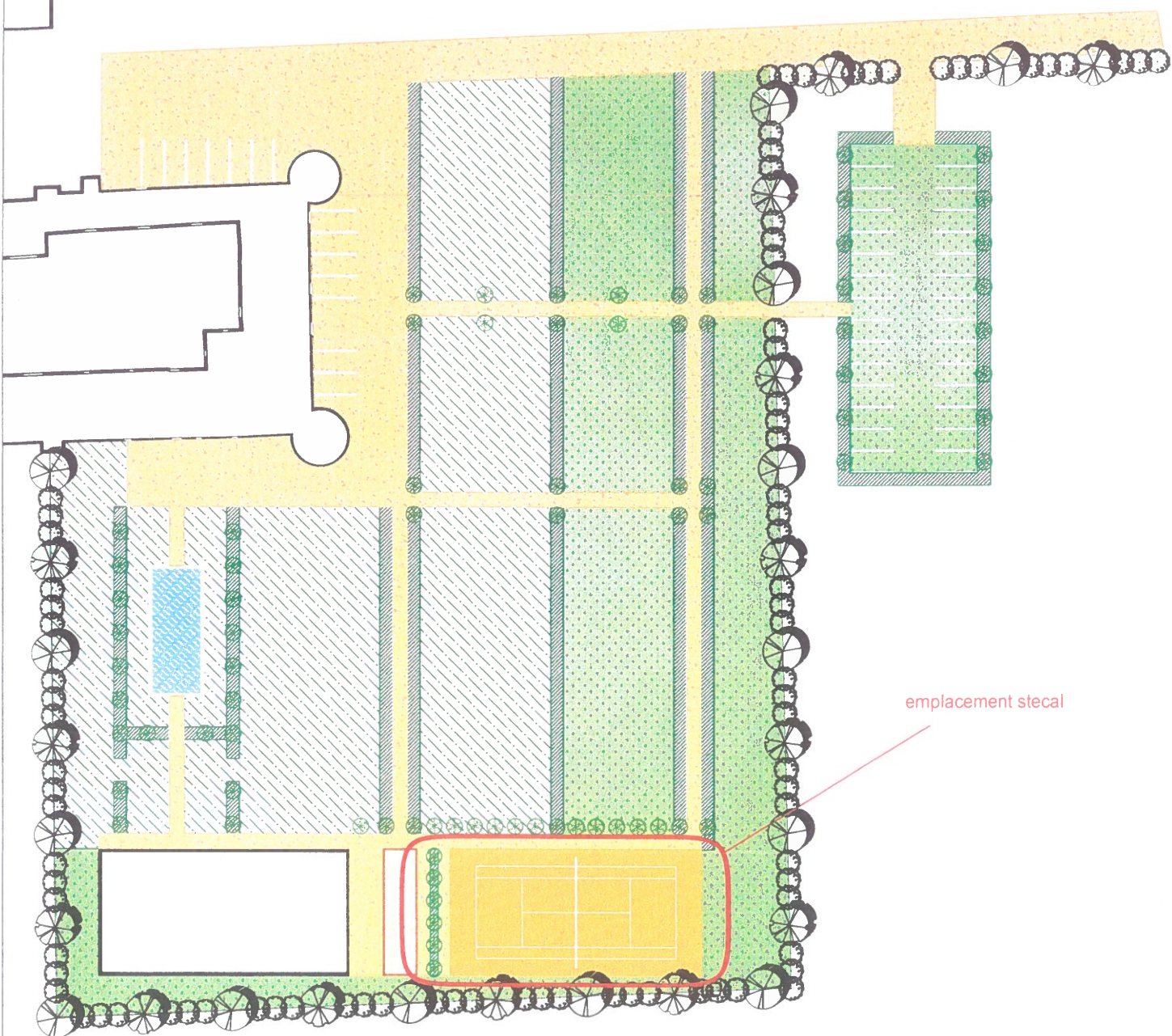
5. Conclusion

La création d'un STECAL, strictement limitée à une emprise de **216 m²** sur la parcelle C 578, permet d'assurer la compatibilité entre **préservation des espaces agricoles, mise en valeur du patrimoine communal** et **usage sportif léger**, sans remettre en cause les équilibres du territoire ni ouvrir à une urbanisation diffuse.

Xavier BERLUTEAU

Gérant de la SCI MATHY

Propriétaire du Château de Gratens

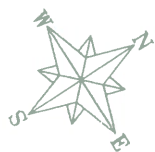


emplacement stecal

LEGENDE :

-  Cheminements piétons & carrossables
Surface : 2320 m²
-  Pelouses
Surface : 2942 m²
-  Massifs de Lavandes
Surface : 2509 m²
-  Massifs de vivaces & graminées
Surface : 870 m²

-  Revêtement cour de padel
Surface : Revêtement terrain de pétanque
Surface : 57 m²
-  Piscine
Surface : 90 m²
-  Traverses bois pourtour terrain de pétanque
Mètres linéaires : 38 ml
-  Margelles pourtour piscine
Mètres linéaires : 44.5 ml



Il est pris acte que le château de Gratens est identifié sur le règlement graphique comme construction pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.

Les destinations et sous-destinations prévues au règlement écrit (logement, activité de service avec accueil de clientèle, artisanat et commerce de détail, restauration) ont vocation à s'exercer dans un cadre compatible avec la valorisation du patrimoine bâti existant, sans création d'urbanisation nouvelle ni remise en cause de la vocation agricole des terrains environnants.

De : PLU Gratens plu.gratens@orange.fr
Objet : TR : Arkolia - PLU Gratens - Participation à
l'enquête publique
Date : 5 déc. 2025 à 10:12:58
À : jmh.cussac@free.fr

Bonjour,
Veuillez trouver ci-joint mail reçu pour le PLU.
Vous en souhaitant bonne réception.
Cordialement.

Mme SAURRAT Catherine
Adjointe au Maire de GRATENS

Le : 27 novembre 2025 à 16:23 (GMT +01:00)

De : "Lucas NAUDIN" <lnaudin@arkolia.com>

À :

"plu.gratens@orange.fr"

<plu.gratens@orange.fr>

Cc :

"Emmanuel DUMON" <edumon@arkolia.com>

Objet : Arkolia - PLU Gratens - Participation à
l'enquête publique

Madame, Monsieur,

Vous trouverez ci-joint la note d'Arkolia relative à sa participation à
l'enquête publique concernant l'élaboration du plan local
d'urbanisme de la commune.

Arkolia est un acteur multi-énergies français et indépendant, actif
dans les domaines du photovoltaïque, de l'éolien et du biogaz,
avec une capacité installée de 740 MWc.

Arkolia étudie actuellement la faisabilité technique et économique d'une centrale agrivoltaïque sur la commune de Gratens.

En tant que développeurs, nous souhaitons vous faire part de nos observations quant à la mesure d'interdiction générale des installations photovoltaïques en zone agricole figurant dans le projet PLU qui selon nous, freine de manière disproportionnée le développement des énergies renouvelables sur le territoire.

Bien cordialement,

Lucas NAUDIN

Chef de projets développement

07 89 25 04 84

lnaudin@arkolia.com



[7 boulevard Nicéphore Niepce](#)

[44300 NANTES](#)

www.arkolia.com

Demande de modification du PLU de GRATENS, participation à l'EP

En tant que développeurs de projets photovoltaïques, nous souhaitons vous faire part de nos observations quant à la mesure d'interdiction générale des installations photovoltaïques en zone agricole figurant dans la version modifiée du PLU qui selon nous, freine de manière disproportionnée le développement des énergies renouvelables sur le territoire :

► Dans la zone A, les installations de production d'énergie solaire au sol, de type photovoltaïque, ne sont pas autorisées.

Cette formulation, en l'état, va à l'encontre des orientations prévues par la loi Climat et Résilience et du décret n°2023-1387 du 29 décembre 2023, lequel précise que les projets d'énergies renouvelables peuvent être dispensés de la qualification de consommation d'espaces agricoles, forestiers et naturels, dès lors qu'ils remplissent certaines conditions cumulatives. Parmi celles-ci figurent notamment le maintien du couvert végétal, la perméabilité des voies d'accès, la réversibilité des installations, et sur les espaces à vocation agricole, le maintien d'une activité agricole ou pastorale significative sur le terrain concerné ainsi que des critères techniques, permettant d'assurer leur compatibilité avec la vocation du sol et leur contribution effective à la transition énergétique.

Dans ce cadre, il convient de souligner le rôle stratégique de l'agrivoltaïsme, qui permet de concilier production agricole et production d'énergie solaire. Ce modèle, soutenu par la loi APER du 10 mars 2023 (loi n°2023-175), vise à favoriser l'implantation de projets photovoltaïques sur des terrains agricoles, à condition qu'ils garantissent une activité agricole significative et durable. La loi APER consacre également la création de zones d'accélération des énergies renouvelables, que les collectivités peuvent définir pour encourager les projets compatibles avec les enjeux locaux et nationaux de transition énergétique.

Ainsi, l'interdiction uniforme envisagée dans le PLU méconnaît ces conditions de compatibilité prévues par les textes nationaux, alors même qu'elles encadrent rigoureusement les possibilités d'implantation. Elle risque de freiner des initiatives vertueuses, notamment agrivoltaïques, qui pourraient contribuer à la résilience énergétique et agricole du territoire.

Par le biais de la modification de votre PLU, vous disposez d'un outil supplémentaire pour orchestrer, à l'échelle intercommunale, le développement des énergies renouvelables ainsi que l'amélioration de l'efficacité énergétique des constructions à venir.

Nous vous invitons en conséquence à reconsidérer la rédaction de cette disposition, afin qu'elle n'exclue pas par principe les projets photovoltaïques respectueux des exigences légales et techniques, mais qu'elle les évalue à l'aune de leur conformité aux critères fixés par la loi et les décrets en vigueur, notamment dans le cadre de projets agrivoltaïques.