

---

**REPUBLIQUE FRANCAISE**  
**DEPARTEMENT DE LA HAUTE GARONNE**

**COMMUNE DE GRATENTOUR**

**ENQUETE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE LA  
DEUXIEME MODIFICATION DU PLAN LOCAL  
D'URBANISME DE LA COMMUNE DE GRATENTOUR**

**14 NOVEMBRE 2022 – 15 DECEMBRE 2022**

**CONCLUSIONS et AVIS**  
**DU**  
**COMMISSAIRE ENQUETEUR**

---

Responsable du Projet : Toulouse-Métropole, établissement public  
de coopération intercommunale

Commissaire Enquêteur : Catherine FUERTES

Décision du Vice-président du Tribunal Administratif de Toulouse n°E22000122/31  
13/09/2022

Arrêté de Toulouse-Métropole du 20 octobre 2022

## **SOMMAIRE**

### **CHAPITRE I : GENERALITES**

1-Désignation du Commissaire Enquêteur

2-Objet de l'enquête publique

3-Caractéristiques de la commune

4-document de planification en vigueur

---

## **CHAPITRE II : LE DOSSIER**

## **CHAPITRE III : LA PUBLICITE**

## **CHAPITRE IV : DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

## **CHAPITRE V : CONCLUSION ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

### **CHAPITRE I : GENERALITES**

#### **1 - Décision du président du tribunal administratif de Toulouse**

Toulouse-Métropole a élaboré un PLUi-H approuvé le 11 avril 2019.

Suite à l'annulation contentieuse du PLUi-H de Toulouse-Métropole les POS et PLU des 37 communes membres en vigueur avant l'approbation du PLUi-H sont redevenus applicables depuis le 20 mai 2021.

L'annulation du PLUi-H a mis à mal des projets d'habitat sur deux sites de la commune de Gratentour.

---

Pour permettre la continuité de ces projets, sans attendre le nouveau PLUi-H qui ne devrait intervenir qu'en 2025, il convient de modifier le PLU de la commune de Gratentour.

Le 8 septembre 2022 Mr le président de Toulouse-Métropole a demandé au Tribunal Administratif de Toulouse la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à la 2<sup>ème</sup> modification du PLU de la commune de Gratentour.

Le Président du Tribunal Administratif de Toulouse par décision N° E2200122/31 en date du 13 septembre 2022, m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur afin de procéder à l'enquête suscitée.

### **- Arrêté de la communauté Toulouse-Métropole**

L'arrêté communautaire en date du 20 octobre 2022 prescrit l'ouverture de l'enquête publique, désigne le Commissaire enquêteur nommé par le Président du Tribunal Administratif de Toulouse et fixe les modalités d'exécution de cette enquête publique.

### **2- objet de l'enquête publique**

L'enquête a pour objet d'informer et de recueillir l'avis du public sur une deuxième modification du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Gratentour prescrit par une délibération du Conseil Communautaire du 9 mai 2022

La modification proposée est la suivante :

- passage de la zone UP à destination d'équipements du secteur « Miquelou » en zone UB à destination d'habitat
- passage de la zone UP à destination d'équipements du secteur « Champs Grand » en zone UB à destination d'habitat

- 
- suppression de l'OAP Fourragères
  - Protection d'un patrimoine végétal arboré
  - évolution des outils en faveur du logement social

### **3- caractéristiques de la commune**

La commune de Gratentour se situe dans le département de la Haute Garonne à 13 km de la capitale régionale, Toulouse. Elle appartient à l'unité urbaine de Toulouse (agglomération interdépartementale regroupant 81 communes et 1 035 280 habitants) et fait partie de l'aire d'attraction et du bassin de vie de Toulouse.

Exposée à un climat océanique altéré, elle est drainée par différents cours d'eau au sein du bassin hydraulique Adour-Garonne (ruisseaux de Fongauzy, de Nalbèze, de Caulou et de la Serre).

Malgré une activité agricole encore conséquente au nord-est de la commune (90 ha de plaines fertiles de blé dur et de tournesol) la commune de Gratentour (4387 habitants en 2019) est considérée comme une commune urbaine car elle fait partie des communes denses ou de densité intermédiaire.

La superficie de la commune est de 4.1 km<sup>2</sup> et son altitude est de 162 mètres.

### **4- document de planification en vigueur**

Le Plan Local d'Urbanisme de Gratentour est en vigueur depuis 11 avril 2013. Depuis son approbation ce PLU a fait l'objet d'une première modification avec enquête publique le 17/12/2015 et une première modification simplifiée approuvée le 23/02/2017.

---

Gratentour fait partie de Toulouse-Métropole (outil de gouvernance des grandes aires urbaines de plus de 50000 habitants) qui regroupe 37 communes.

Depuis sa création en 2018, l'intercommunalité de Toulouse-Métropole est compétente en matière d'urbanisme et notamment de PLU et documents graphiques en tenant lieu.

L'intercommunalité de Toulouse Métropole a été amené à élaborer un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant programme de l'habitat (PLUi-H) approuvé le 11 avril 2019. Ce PLUi-H a été annulé par décision du Tribunal Administratif de Toulouse le 30 mars et le 30 mai 2021 ; Par conséquent, les POS et les PLU communaux en vigueur avant l'approbation du PLUi-H sont redevenus applicables depuis le 20 mai 2021.

## **CHAPITRE II : LE DOSSIER**

Globalement le dossier s'est révélé complet. Il aborde de manière claire et détaillée la modification du PLU envisagée ainsi que son incidence tant au point de vue de la réglementation dans ce domaine que des principes édictés lors de la création du PLU et dans le respect de la protection de l'environnement. Dans le rapport de présentations quelques erreurs matérielles ont été signalées et seront corrigées dans le document définitif. J'ai également noté dans l'arrêté de Toulouse-Métropole portant ouverture de l'enquête publique, article 3, une erreur sur la durée de l'enquête publique. Celle-ci a débuté le 14 novembre et s'est terminée le 15 décembre, donc sur une durée de 32 jours et non pas de 31 jours comme énoncé dans l'arrêté. Ces erreurs ne portent pas à conséquence et n'ont pas eu d'impact sur l'information du public et le bon déroulement de l'enquête.

---

## **CHAPITRE III : LA PUBLICITE**

Les parutions réglementaires ont été effectuées. L’affichage de l’arrêté et de l’avis d’Enquête Publique a été réalisé dans les délais et sur les différentes zones concernées par la modification selon la réglementation. Le dossier était également accessible en version informatique sur le site internet de Toulouse-Métropole ([www.toulouse-metropole.fr](http://www.toulouse-metropole.fr)) et un poste informatique était mis à disposition du public au siège de Toulouse-Métropole.

Le dossier en version papier était également à disposition du public au siège de Toulouse-Métropole, 6 rue René Leduc à Toulouse du lundi au vendredi de 8h à 18h et à la mairie de Gratentour 1-5 rue Cayssials du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 14h à 18h.

Donc, le public a été tout à fait correctement informé du projet de modification du PLU de Gratentour et des dates de permanence de l’enquête publique.

## **CHAPITRE IV : DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

L’enquête publique s’est déroulée conformément à l’arrêté communautaire du 20 octobre 2022. Les trois permanences ont été réalisées aux dates et heures prévues par l’arrêté et je n’ai relevé aucun incident susceptible de nuire au bon déroulement de la procédure.

## **CHAPITRE V : CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

---

**1- Passage d'une partie de la zone UP à destination d'équipement public secteur « Miquelou » en zone UB à destination d'habitat** : cette zone avait déjà changée de classification au moment de l'approbation du PLUi-H en 2019. Pendant la durée de viabilité de ce PLUi-H un projet de construction de 103 logements dont 40 logements locatifs sociaux (et les autres en accession sociale) a vu le jour. Les travaux ont débuté

et sont actuellement en cours. En mai 2022, suite à l'annulation judiciaire du PLUi-H cette zone est à nouveau redevenue zone UP.

**2- Passage de la zone UP à destination d'équipement public secteur « Champs Grand » en zone UBa à destination d'habitat** : même problématique que pour la zone précédente. Pendant la durée de validité du PLUi-H une opération d'habitat comprenant 18 logements dont 5% de logements locatifs sociaux a vu le jour et est en cours de réalisation.

Il est certain que par souci de cohérence et pour permettre de finaliser les projets en cours, il apparaît nécessaire de repasser ces zones en UB.

Ces zones situées au nord de la commune, en continuité du secteur du collège pour « Miquelou » et proche du centre-ville de la commune pour « Champs Grands » font partie des secteurs déjà urbanisés. Les projets d'aménagement de ces zones en constructions avaient déjà été approuvés lors de l'élaboration du PLUi-H. Cette modification n'a pas d'incidence sur les éléments de paysage et le patrimoine bâti, ni sur les milieux naturels, ni sur les milieux agricoles recensés. Lors de la mise en place du PLUi-H, un schéma directeur d'assainissement a été approuvé. Un schéma Directeur de Gestion des eaux pluviales métropolitain doit être réalisé prochainement. De même, le Schéma Directeur d'Alimentation en Eau potable réalisé en 2015 permet de faire face à l'augmentation de la population sur les secteurs visés par la modification du PLU.

Le phénomène d'îlot de chaleur urbain nocturne est peu présent sur le territoire de Gratentour et quand il l'est, il touche essentiellement le cœur de la ville. Les deux secteurs concernés ici seront épargnés par ce phénomène.

La commune de Gratentour est soumise au risque d'inondation le long du ruisseau de Fongauzy. Il est présent dans des secteurs peu urbanisés au sud du territoire de la



---

commune. Les secteurs « Miquelou » et « Champs Grand » sont trop éloignés et ne pourront en aucun cas être impactés par une éventuelle inondation.

Aucune ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'environnement) n'est recensée sur la commune.

La commune de Gratentour ne possède pas de site Natura 2000 et aucun espace de type ZNIEFF ou ZICO.

Les modifications envisagées sur ces deux secteurs sont cohérentes dans un souci de continuité des projets en cours. Elles visent à faire évoluer des zones déjà urbanisées dans le PLU actuellement applicable et elles ne sont pas susceptibles d'entraîner des impacts notables sur l'environnement.

**3- Suppression de l'OAP Fourragères :** le secteur concerné par l'OAP Fourragères a déjà été construit. Il reste une petite partie (6218 m<sup>2</sup>) à dominante d'habitat mixte groupé et individuel. Dans un souci d'harmonisation avec les secteurs bâtis riverains, la commune a souhaité une évolution du règlement applicable à cette zone. L'OAP est trop restrictive et prévoit une faible densité. Il serait souhaitable d'appliquer le règlement de la zone 1AUa qui permet une emprise au sol de 20% et une hauteur de construction de 8 m.

Cette modification souhaitée tiens compte de la nouvelle loi Climat et Résilience d'août 2021 qui définit pour la première fois l'artificialisation des sols comme « l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage. »

Nous sommes à l'aire de la densité des espaces urbanisés. La modification des mesures à appliquer en matière d'occupation des sols est totalement appropriée dans le nouveau contexte législatif.

**4 - Classement d'espaces boisés (EBC) :** le long de la rue Maury, en limite de la parcelle AA0015, en centre-ville, à proximité des équipements et services publics

---

ainsi que des commerces, quatre arbres sains présentant un houppier de qualité méritent d'être protégés. Pour ce faire, la commune souhaite un classement en Espace Boisé Classé. Ils sont situés dans un espace d'habitat.

En application de l'article L-113-1 du Code de l'Urbanisme, les plans locaux d'urbanisme peuvent classer les bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies et plantations d'alignement comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

Le fait que le terrain sur lequel se trouvent ces arbres soit une zone urbaine ne fait pas obstacle au classement en EBC. Il est donc possible de construire malgré le classement en EBC à condition que le projet ne compromette pas la conservation et la protection des boisements présents.

La protection de ces quatre magnifiques arbres est une belle initiative. Dans cette zone urbanisée dense, un espace verdure sera le bienvenu et contribuera à l'amélioration du cadre de vie des anciens et des futurs habitants.

**5- Evolution des outils de mixité sociale** : nécessaire pour permettre à la commune de Gratentour de répondre aux objectifs posés par la loi du 13/12/2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (dite SRU).

Deux types d'outils règlementaires de mixité sociale sont utilisés dans le PLU de Gratentour : - la création d'emplacements réservés logements (ERL) qui permet d'identifier un foncier sur lequel est défini un programme de construction comprenant au moins 45% de LLS (Logement Locatif Social)

- et l'évolution du Pourcentage de Logements Sociaux (SPL) applicable aux zones UA, UB, 1AUa, 1AUb et 1AUc.

- la commune de Gratentour a souhaité créer un ERL, en centre-ville à proximité des équipements et services publics ainsi que des commerces, sur une partie de la parcelle AA0015 (5270 m<sup>2</sup>) à la suite de la suppression de l'OAP Fourragères. Dans son désir d'accueillir des logements au plus près du centre-ville, la commune souhaite, afin d'établir un programme de logement, prendre en compte le règlement de la zone 1AUa applicable sur ce secteur.

---

L'ERL situé 1 rue Maury (parcelle AA001) sera intégrée à la liste d'emplacements réservés logement du PLU.

- l'évolution du pourcentage de logements sociaux ainsi que du seuil de déclenchement : dans l'ensemble des zones dites urbaines U (UA, UB, 1AUa, 1AUb, 1AUC) du PLU de Gratentour, pour toute opération incluant des constructions à usage d'habitation, une part de l'opération doit être consacrée à la production de logements locatifs sociaux.

Pour permettre à la commune de répondre aux exigences de la loi SRU complétée par les lois Duflot et 3DS il convient de faire évoluer les règles des SPL (Secteurs à Pourcentage de Logements). Le SPL est soumis à un seuil de déclenchement qui est calculé en fonction de la surface de plancher (SP) ou du nombre de logements. Le seuil de déclenchement de 500 m<sup>2</sup>, déjà en vigueur dans le PLU, est maintenu car il est pertinent au regard de la taille des constructions réalisées depuis plusieurs années. Par contre le taux de 20% applicable pour définir le nombre de logements locatifs sociaux est insuffisant. La commune souhaite le porter à 35%.

L'article 55 de la loi SRU impose à certaines communes de disposer d'un nombre minimum de logements sociaux. Cette loi poursuit trois objectifs : réguler les marchés immobiliers et encadrer les pratiques abusives, favoriser l'accès au logement en protégeant les populations les plus vulnérables et développer l'innovation et la transparence. Ainsi les communes de plus de 3500 habitants appartenant à des intercommunalités de plus de 50000 habitants doivent disposer de 25 % de logement social d'ici 2025. La commune de Gratentour est donc concernée par cette obligation. Le taux de logement locatifs sociaux de Gratentour était de 16.10 % au 1<sup>er</sup> janvier 2021. Pour augmenter ce taux, la commune doit maintenir une dynamique de production de logements sociaux, redéfinir certaines règles pour faire évoluer les outils règlementaires et donc favoriser la densification et le comblement des dents creuses.

La création de l'ERL rue Maury, proche du centre-ville faisant suite à la suppression de l'OAP Fourragères, va permettre une densification plus importante (20% d'occupation des sols et 8m de hauteur de bâtisse) et va dans le sens de la nouvelle loi Climat et Résilience qui a pour but la réduction de la consommation foncière.

Les mesures souhaitées par la commune de Gratentour pour l'évolution du pourcentage de logements sociaux sont elles aussi indispensables pour atteindre les

---

objectifs définis par les différentes lois (SRU, Climat et Résilience ...). L'article L-151-15 du Code de l'Urbanisme prévoit que « le règlement peut délimiter dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »

C'est la raison pour laquelle la commune de Gratentour propose d'instaurer des SPL (Secteur à Pourcentage de Logements) dans lesquels, sous certaines conditions, soit affectée l'obligation d'inclure des logements sociaux.

Le seuil de déclenchement de cette obligation était déjà, dans le PLU existant, de 500 m<sup>2</sup> ou de 5 logements. Il est conservé. Par contre, le taux de 20% inscrit dans le PLU est augmenté à hauteur de 35% de la surface de plancher ou de logements affecté à du logement locatif social.

Ainsi les articles relatifs aux occupations du sol seront rédigés ainsi : « **En application de l'article L-151-15 du Code de l'Urbanisme identifiés aux pièces graphiques du règlement, toute construction à usage d'habitat entraînant la création de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou 5 logements doit comporter au minimum 35% de la surface de plancher et de logements affectés à du logement locatif social** »

Ces modifications du PLU s'inscrivent dans la logique de produire des logements dans le cœur de ville et principalement des logements sociaux dans les secteurs équipés ou desservis par les transports en commun.

L'évolution du SPL dans les zones urbaines de la commune contribue à l'objectif de la diversification de la production de logements et à la majoration de constructions en faveur de logements locatifs sociaux.

Les impacts sur l'environnement sont maîtrisés puisque les secteurs touchés sont tous déjà urbanisés, situés en centre-ville ou dans les quartiers proches du centre-ville.

L'analyse des impacts potentiels sur l'environnement est bien détaillée dans la notice au cas par cas soumise à l'Autorité Environnementale.

---

Le commissaire enquêteur considère que le projet de la modification proposée

- propose un développement maîtrisé de la commune, cohérent et adapté à un territoire considéré comme urbain, en raison de son appartenance à la ceinture périphérique toulousaine
- assure une gestion économe du sol en luttant contre l'étalement urbain et en protégeant la spécificité de la commune
- met l'accent sur la protection de l'identité paysagère de la commune et du patrimoine environnemental
- prend en compte l'ensemble des risques identifiés,
- ne change pas les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- ne réduit ni un espace boisé classé, ni une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- cette modification est compatible avec les orientations du SDAGE Adour Garonne, du SCOT, du PLH (en terme de densité, de mixité sociale et d'aménagement, et du PCAET.

### AVIS

-Vu les articles L.123-1 à L.123-19 du Code de l'Environnement relatifs aux enquêtes publiques et R. 123-1 à R.123-46

-Vu les articles L.151-11 et suivants du Code de l'urbanisme

-Vu la décision du vice-président du Tribunal Administratif de Toulouse n° E22000122/31 du 3/09/2022

---

-Vu l'arrêté communautaire de Toulouse-Métropole du 20 octobre 2022

-Vu les observations du public, les réponses du responsable du projet et l'analyse effectuée par le commissaire enquêteur,

-Considérant le déroulement régulier de l'enquête publique, conformément aux prescriptions réglementaires régissant l'enquête publique et précisément dans le respect des modalités de l'arrêté communautaire du 20 octobre 2022 de Toulouse-Métropole fixant les conditions de son déroulement, et notamment celles relatives à la tenue des permanences et à la publicité de l'enquête,

-Considérant le dossier d'enquête, constitué de documents apportant globalement une information générale, accessible et suffisante pour apprécier le projet de modification du PLU et donner au public les éléments d'information nécessaires pour exprimer un avis pertinent,

-Considérant le libre accès des lieux où se déroulait l'enquête publique offrant ainsi à chacun la possibilité de prendre connaissance du projet et d'exprimer ses éventuelles observations dans des conditions satisfaisantes, ainsi que l'absence d'incident survenu au cours de l'enquête,

-Compte tenu des avis des Personnes Publiques Associées,

Le commissaire enquêteur donne un **AVIS FAVORABLE** au projet de modification du PLU de Gratentour avec les recommandations suivantes :

- envisager de faire appel à la densification douce du tissu pavillonnaire en modifiant les règles d'occupation du sol en centre bourg, en zone UB
- développer les points verts et aires de jeux, trop peu nombreux
- favoriser rapidement le développement des transports en commun qui semblent sous dimensionnés actuellement

---

Fait à Cagnac les mines le 15 janvier  
2023

Le Commissaire Enquêteur

Destinataires : - établissement public Toulouse-Métropole  
- Tribunal Administratif de Toulouse  
- Préfecture de la Haute Garonne