CHAMBRE D'AGRICULTURE
HAUTE-GARONNE

MADAME CÉLINE GABRIEL
MAIRIE DE GRÉPIAC
10 RUE DE LA MAYSOU

31 190 GREPIAC

Réf : GD.JB.SD.2023_364
Service urbanisme et foncier
Dossier suivi par : Jacqueline BESSETTES/Aude VIELLE
Tél : **05 61 10 42 69**

Toulouse, le 16 octobre 2023

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

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

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

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

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

Objet : Avis sur le projet de PLU de Grépiac

Madame le Maire,

Par courrier en date du 19 juillet 2023, reçu le 20 juillet 2023, vous nous avez adressé, pour avis, le projet de PLU arrêté par le Conseil Municipal le 11 juillet 2023.

Vous trouverez ci-dessous nos remarques et avis sur ce dossier.

Observations

<u>Rapport de présentation :</u>

La commune de Grépiac fait partie du SCoT du Pays Sud Toulousain en tant qu' « autre commune » en assainissement collectif (capacité résiduelle 383 EH). La commune est concernée par un hameau extensible (Gaillard Tournié) et un hameau à maîtriser (Le Bouyras).

<u>Volet agricole du diagnostic</u> :

Le diagnostic agricole (p. 34 à 42) du rapport de présentation s'appuie sur un recueil de données récentes dont les sources mériteraient d'être précisées. Nous notons que ce diagnostic permet de décrire l'activité agricole communale. Il doit cependant être complété, afin de faire ressortir les enjeux agricoles à prendre en compte dans le PLU, nous demandons que soient précisés et illustrés de cartographies :

- Le profil des exploitants,
- Le nombre d'emplois générés,
- La localisation des points de vente directe,
- Les surfaces soumises à des engagements,
- Les projets de construction ou d'installation,
- La présence d'élevage (type, taille cheptel, installations relevant du RSD ou des ICPE…).

CHAMBRE D'AGRICULTURE
HAUTE-GARONNE

Analyse de la consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) :

Entre 2012 et 2021, la commune a consommé 5,3 ha d'ENAF quasiment exclusivement pour de l'habitat (4,6 ha) d'après les données officielles du portail de l'artificialisation des sols (2012 inclus).

Il est précisé qu'entre 2012 et 2022, 27 logements ont été construits (p. 15 du rapport de présentation). Toutefois sur cette période un nombre plus important de permis de construire a été accordé : à minima 38 entre 2012 et 2019 (cf carte p. 125 du rapport de présentation).
Nous demandons :
- que les logements réalisés depuis ou déjà accordés soient pris en compte dans l'analyse.
- que soient détaillés le nombre de logements en intensification et ceux en extension pour la période précédente.
- que la densité moyenne observée soit également renseignée.

L'analyse menée dans le cadre du PLU conclut à une consommation de 6,9 ha d'ENAF entre 2012 et 2021. **Nous demandons que l'écart constaté entre l'analyse communale et les données officielles soit justifié. La destination de cette consommation doit être indiquée tout comme la qualification des espaces consommés.**

Nous rappelons que la Chambre d'agriculture demande que soit retenu le haut des fourchettes de densités prévues par le SCoT pour limiter la consommation foncière, soit 20 logements par hectare pour les secteurs en assainissement collectif.

Capacité de densification des espaces urbanisés :

Environ 35 logements sont prévus en densification.

Les surfaces en intensification urbaine ne sont pas précisées, elles devront être rajoutées afin d'évaluer le potentiel au regard des densités inscrites dans le SCOT.

Il semble qu'il soit encore possible d'accentuer la densification en zone urbanisée.

De plus l'intégration de certaines parcelles à cette dernière devra être justifiée : plusieurs parcelles se trouvent en extension (cf paragraphe sur le zonage).

L'analyse des parcelles en intensification doit être revue, actualisée et complétée afin d'être plus exhaustive.

PADD :

Le PADD propose un projet pour la période 2022-2033.

Objectif communal en termes d'accueil démographique et besoins en logements correspondants :

En 2010, d'après le SCoT, la commune comptait 1 065 habitants et 440 logements. Un écart est constaté par rapport aux données de l'INSEE.

Entre 2014 et 2020, selon l'INSEE, la commune a accueilli 6 habitants supplémentaires soit 1 habitant par an (soit +0,1% par an). En 2020, elle accueille 1 003 habitants.
L'objectif communal de 150 à 180 habitants supplémentaires à l'horizon 2033, soit 13 à 17 habitants supplémentaires par an, semble donc largement surestimé au regard des chiffres officiels.

Il en va de même pour les objectifs de production de logements, estimés à 6 à 7 logements par an (soit 70 à 75 au total). Selon l'INSEE, entre 2014 et 2020, 23 logements ont été produits soit environ 4 logements par an. En 2020, la commune dispose de 448 logements.

Entre 2014 et 2020, en moyenne, les nouveaux logements ont accueilli 0,3 nouvel habitant : la production de logements actuelle semble déjà supérieure au besoin. En 2020, le nombre de personnes par ménage était de 2,39.

Le projet communal prévoit 35 logements en intensification et 32 à 39 logements en extension, nécessitant la mobilisation d'environ 3,4 ha. Les densités prévues oscillent entre 9 et 12 logements par hectare.
Le projet est très ambitieux au regard des réalisations au cours de la période précédente, et les densités prévues sont insuffisantes pour permettre de limiter la consommation d'ENAF.

Objectif chiffré de modération de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers :

La commune a pour objectif de réduire d'un quart la consommation d'ENAF par rapport aux espaces consommés sur la décennie précédente (5,3 ha consommés), soit un prélèvement de 3,4 hectares pour de l'habitat (dont 2,4 ha à vocation agricole) et de 0,6 ha pour des emplacements réservés (dont 0,2 ha cultivés). **Cet objectif doit être revu ; l'objectif de réduction de 50 % inscrit dans la loi climat et résilience doit être retenu à minima.**

OAP :

L'OAP « Dreuilhes » couvrant une superficie de 2,18 ha pourra être réalisée dès que la révision du PLU sera terminée. Elle prévoit la réalisation de 25-30 logements soit une densité d'environ 11 à 14 logements par hectare. Ce

secteur est actuellement valorisé par l'agriculture, les surfaces sont déclarées à la PAC.

L'OAP « Pigeonnière » couvrant une superficie de 1,17 ha sera réalisée dans un second temps. Elle prévoit la réalisation de 7 à 9 logements soit une densité d'environ 6 à 8 logements par hectare. Ce secteur ne peut être considéré comme une dent creuse.

Un total de 32 à 39 logements est ainsi prévu en extension.

Les secteurs définis entrainent une consommation d'ENAF importante sans être au service de la compacité du centre bourg. **Nous demandons, au regard des remarques qui précèdent sur les ambitions d'accueil ainsi que sur le potentiel en intensification une suppression des zones AU et des OAP correspondantes.**

Nous demandons la mise en place d'une OAP cœur du bourg pour encadrer la constructibilité au niveau des franges de la zone Ua.

La densité doit être augmentée pour atteindre 20 logements par hectare à minima au sein des OAP.

Les zones AU « Dreuilhes » et « Pigeonnière » en extension de la zone Ub sont aujourd'hui insuffisamment justifiées.

Concernant les haies arbustives entre les secteurs urbains et les espaces agricoles préexistants, elles ne seraient grever les terres cultivées et doivent être intégrées au sein des OAP. Nous demandons un découpage parcellaire dédié.

<u>Plan de zonage</u> :

<u>Zone A :</u>

Nous demandons que l'ensemble des surfaces valorisées par l'agriculture ou représentant un potentiel de production agricole soient classées en zone A et non en zone N : quelques secteurs sont concernés notamment au sud de la commune (activité maraichère existante).

<u>Emplacements réservés :</u>

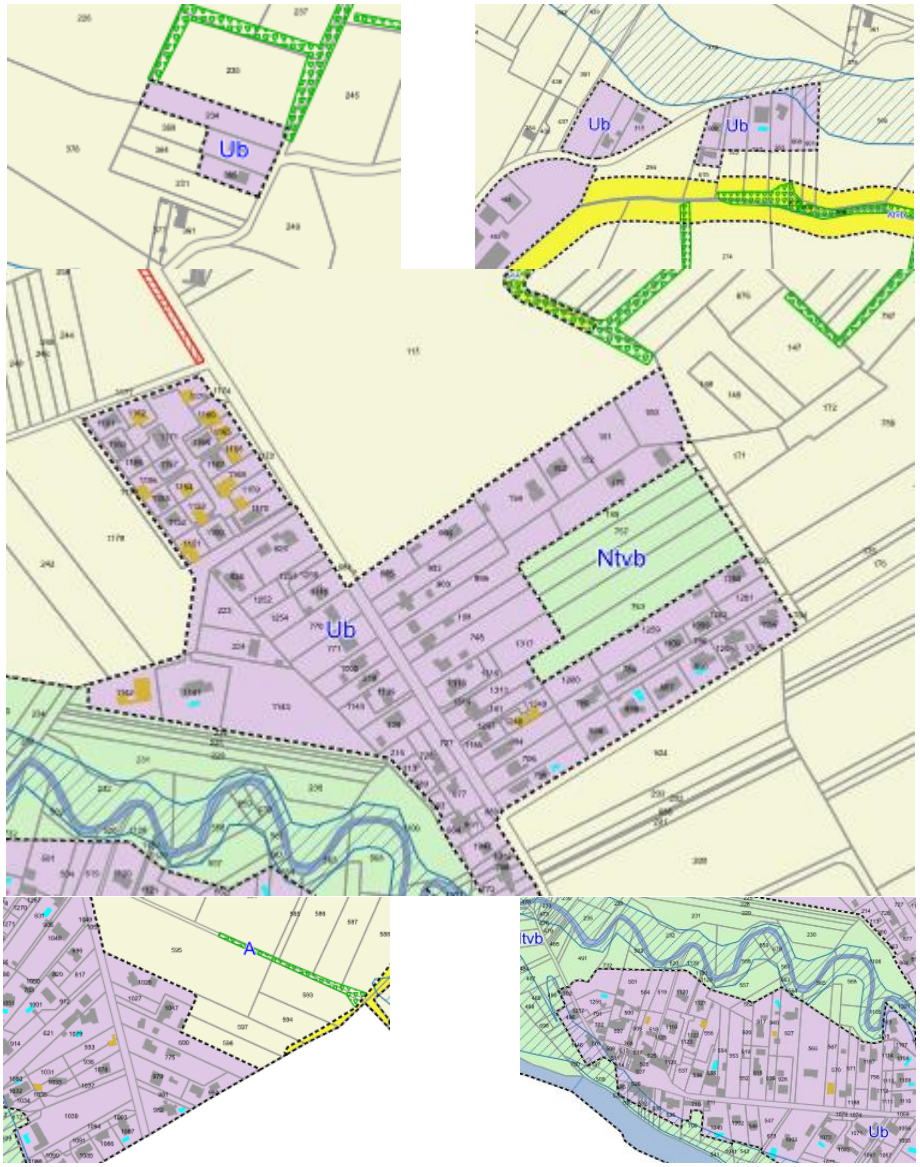
L'emplacement réservé n°1, d'une emprise de 2 150 m² destiné à l'aménagement d'une liaison douce, est délimité sur des espaces agricoles et va impacter des parcelles cultivées. Nous demandons que cet emplacement soit mieux justifié et concerté ou supprimé et que la liaison prévue soit étudiée à partir des chemins existants en priorité (chemin du Moulin et chemin de la Croix de Dreuihe).

Zone U :

Le secteur du centre bourg est classé en zone Ua. Nous notons que l'emprise de cette zone diffère de la PAU présentée dans le rapport de présentation p. 126 : la constructibilité de certains secteurs mériterait d'être encadrée par une ou des OAP.

Le zonage identifie un nombre important d'enveloppes urbaines. Nous demandons que seuls les hameaux identifiés dans le SCoT soient classés en zone U.

Nous demandons également que l'étendue des zones Ub suivantes soit réinterrogée :



Zones AU :

Au regard des remarques qui précèdent sur les ambitions d'accueil ainsi que sur le potentiel en intensification, nous demandons la suppression des zones AU. Une relocalisation à proximité immédiate de la zone Ua doit être privilégiée et argumentée.

<u>Règlement écrit</u> :

<u>Zones A et Atvb :</u>

Nous demandons une clarification des règles en zone Atvb, l'illustration p.11 donne des indications contraires au règlement de la zone présenté p. 38. La zone Atvb est dédiée au maintien la Trame verte et bleue, il n'est donc pas cohérent d'y autoriser des installations au sol photovoltaïques. Nous demandons la suppression de cette dérogation.

Nous rappelons que la construction de gîtes n'est pas autorisée en zone agricole.

Nous demandons également une simplification ainsi qu'un assouplissement des règles d'aspect extérieur pour les constructions et les installations agricoles.

<u>Zone N :</u>

Le règlement de la zone Nl doit être revu, en l'état actuel, il autorise les équipements sportifs, la restauration, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sous réserve de respect du PPR et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. Ces sous destinations ne seraient être autorisées en zone Nl, sauf à prévoir un STECAL dédié dont la délimitation sera réalisée au plus proche du projet. L'implantation, l'emprise au sol, la surface de plancher et la hauteur des constructions devront y être réglementées.

Zones A et N :

Les règles d'extension des constructions à usage d'habitations existantes et leurs annexes, sans lien avec l'activité agricole, doivent être strictement conformes aux prescriptions réglementaires inscrites dans la note de cadrage de la CDPENAF.

Nous demandons enfin que la notion de « sinistre » au sens large soit maintenue dans les zones A et N.

Nous demandons la reprise du règlement écrit en conséquence.

Quelques remarques à présent sur le fond :

P 16 du Rapport de Présentation (RP) le nombre de logements par OAP doit être mis à jour.

P 84-85 du RP les données sur l'espace agricole doivent d'être actualisées à partir du dernier RPG.

Les objectifs chiffrés de logements en intensification doivent être homogénéisés (29 sur les représentations graphiques p 128-129 du RP, 30 dans le texte afférent, 32 p 15/164 du RP, 35 p 154 du RP et p 18 du PADD).

Il en va de même pour les objectifs chiffrés de production de logements (115 p 15/16/164 du RP contre 70 p 154 du RP et p 18 du PADD) et d'accueil démographique (+150 p 18 du PADD, +250 p 17 du PADD).

L'estimation de la consommation d'ENAF sur la période antérieure doit être reprise (6,9 ha dans le RP ; 6,13 ha dans le PADD…).

Les superficies des OAP doivent être stabilisées dans le document dédié.

La référence à la zone Ap doit être supprimée à la page 39 du règlement écrit.

Le zonage compte également 4 bâtiments pastillés comme pouvant changer de destination et décrits dans les annexes réglementaires. Concernant la Ferme Mazérat, le changement de destination doit être explicité et le nombre de bâtiments pouvant muter renseignés.

Avis

Un nombre important d'améliorations sont à apporter au dossier pour renforcer la préservation des espaces et de l'activité agricole, ainsi que garantir son maintien.

En conséquence, **nous ne pouvons émettre un avis favorable** au projet arrêté.

CHAMBRE D'AGRICULTURE
HAUTE-GARONNE

Notre avis pourra être reconsidéré après la prise en compte des observations formulées ci-dessus. Nous insistons notamment sur :

- Le diagnostic agricole à compléter et à prendre en compte dans le PLU,
- La reprise des objectifs d'accueil et de l'étude d'intensification, l'augmentation de la densité pour atteindre 20 logements par hectare et la suppression des emprises en extension (zones U et AU), la réduction de 50% de la consommation d'ENAF, la justification d'une éventuelle zone AU à proximité immédiate de la zone Ua, la mise en œuvre d'un OAP centre bourg ;
- La reprise du carnet des OAP, du zonage et du règlement en conséquence.

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

Je vous prie de croire, Madame le Maire, à l'expression de mes meilleures salutations.

Guillaume DARROUY,
Vice-Président

Guillaume DARROUY

Certified by yousign