

Qu'est-ce qu'une Déclaration de Projet ?

PRINCIPES GÉNÉRAUX

La **Déclaration de Projet** est une procédure permettant de mettre en compatibilité de manière simple et accélérée les documents d'urbanisme locaux (voire aussi d'autres documents) avec un projet d'aménagement d'intérêt général.

A ce titre, la **Communauté de Communes des Coteaux du Girou** a délibéré le 15 mai 2024 sur le lancement d'une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Gragnague au titre de l'intérêt général que présente la création d'une **nouvelle zone d'activités d'intérêt communautaire « Le Girou 2 »**.

OBJECTIF

L'objectif est de poursuivre le développement des activités économiques au sein de la Communauté de Communes des Coteaux du Girou afin de créer de l'emploi, de sédentariser les actifs et d'équilibrer ainsi le ratio emploi/habitant sur ce territoire.

Pourquoi une concertation sur la mise en compatibilité du PLU ?

Le projet de zone d'activités se situe sur le territoire communal de Gragnague doté d'un **Plan Local d'Urbanisme approuvé le 13 février 2014**.

Actuellement, ce document d'urbanisme présente des incompatibilités avec le projet de zone d'activités engagé par la Communauté de Communes des Coteaux du Girou.

La **procédure de mise en compatibilité a pour objet de faire évoluer les dispositions réglementaires** du document d'urbanisme applicables sur le site du projet afin de permettre sa réalisation.

Il est fait application de l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme, modifié par l'article 40 de la loi n°2020- 1525 du 7 décembre 2020 d'Accélération et de Simplification de l'Action Publique (Loi ASAP), imposant une **concertation préalable** à la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Gragnague lui-même soumis à **évaluation environnementale**.

En application du Code de l'Urbanisme, cette concertation va permettre de :

- Présenter aux habitants de la Communauté de Communes des Coteaux du Girou les modifications envisagées pour le document d'urbanisme existant
- Informer le public et le faire participer
- Recueillir les observations, les propositions et répondre aux questions

PRESENTATION DE LA ZA « LE GIROU 2 »

SITUATION

La **nouvelle zone d'activités « Le Girou 2 »** est cernée à l'Ouest par l'autoroute A68 et la gare ferroviaire ainsi que la RD45 au Nord desservant une zone résidentielle. L'Est est bordé par le lycée Simone de Beauvoir et le Sud par le chemin de la Mouyssaguese.

La zone d'activités sera accessible en train depuis la **gare ferroviaire de Gragnague** située à 1.5km. Un Pôle d'Échanges Multimodal est en cours de réalisation autour de la gare. La Communauté de Communes a mis en place un bus de **Transport A la Demande (TAD)** afin de favoriser les transports en communs sur la zone.

L'ambition est de créer des lignes de bus régulières afin de promouvoir les transports en commun. La zone est également accessible en véhicule depuis la RD45 ou route des Coteaux au Nord et le chemin de Mouyssaguese au Sud.

La zone sera décomposée en deux parties séparées l'une de l'autre par le chemin de la Mouyssaguese :

- En partie Nord du chemin existant, une voie formant une boucle sera créée pour desservir les différentes parcelles à venir. De même, une extension de voie sera aménagée afin de raccorder la ZA existante à la nouvelle zone. Quelques places de stationnements le long de la voie seront créées.
- En partie Sud, en contrebas du chemin de la Mouyssaguese, des lots seront créés le long de la voie et des accès individuels seront aménagés.

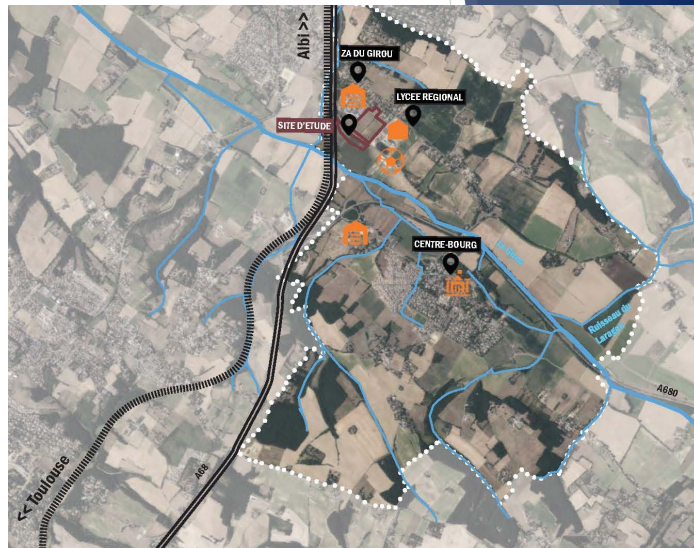


Photo satellite de la commune de Gragnague - Géoportail

ENJEUX PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

Le site présente des éléments paysagers structurants qu'il est nécessaire de maintenir et de renforcer.

Les haies présentes jouent un rôle important d'un point de vue écologique et paysager. Elles permettent entre autres :

- D'offrir le gîte et le couvert à la petite faune
- De limiter l'érosion des terres, le site ayant un dénivelé notable
- De garantir une intégration paysagère des aménagements
- De limiter les relations de covisibilités depuis l'autoroute, le lycée et les pavillons

Légende :

- Périmètre de la zone de projet
- RESEAU HYDROGRAPHIQUE ET RISQUES
 - Cours d'eau et fossés drainants
 - Zone inondable à risque modéré
 - Zone inondable à risque fort

OUVERTURE / FERMETURE DU PAYSAGE

- Espace urbain : fermeture du paysage
- Paysage semi ouvert : dynamique de friche en cours de fermeture du paysage vers une strate arborée
- Paysage ouvert : Très jeune friche de strate herbacée
- Paysage ouvert constitué de prairies fauchées
- Paysage ouvert constitué de parcelles agricoles cultivées

ELEMENTS DE PAYSAGES STRUCTURANTS

- Haie bocagère plus ou moins discontinue composée d'essences locales (Meulles) servant de refuge pour la faune
- Haie monodominante ou partiellement mixte (saule) servant de refuge pour la faune
- Alignement de peupliers
- Ripière du ruisseau du Girou



Carte des enjeux paysagers et écologiques du site

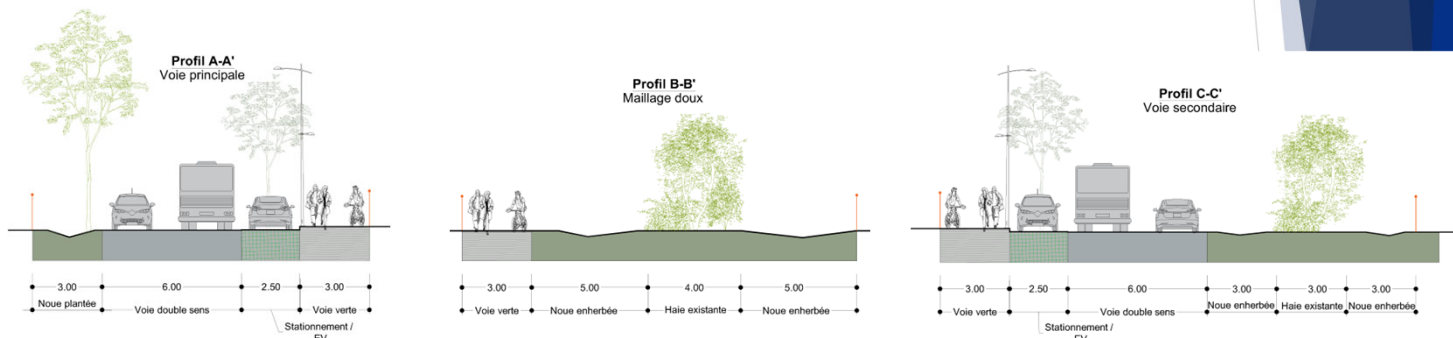
LA ZONE D'ACTIVITÉS EN QUELQUES CHIFFRES

Le projet d'urbanisation de ce secteur consiste en :

- La création d'une zone d'activités économiques intitulée « Le Girou 2 » d'une **superficie de 9,26 ha** et comportant **environ 30 lots** destinés à recevoir diverses activités à proximité de la gare ferroviaire
- Le maillage du projet avec le chemin de la Mouyssaquese et la zone d'activités existante du Girou via la rue du Girou
- La création de **cheminements doux** afin de redonner la place aux piétons et aux vélos
- L'aménagement d'un espace qualitatif respectueux de l'environnement qui servira d'exemple pour requalifier les zones existantes du territoire
- La définition de **prescriptions architecturales, environnementales et paysagères** afin d'uniformiser la zone et lui conférer une identité propre (charte d'accès aux lots, palette de traitement des façades, alignement des bâtis...)
- La plantation d'arbres et d'arbustes d'essences locales
- La protection des haies identifiées lors du diagnostic écologique
- La gestion des eaux pluviales par la mise en place de fossés et de noues d'infiltration.



Plan de masse projeté de la ZA du Girou 2
(découpage des lots donné à titre indicatif)



ARTICULATION DU PROJET AVEC LE PLU DE GRAGNAGUE

- Le secteur sur lequel doit être réalisé le projet de zone d'activités économiques est classé en **zone A** dans le Plan Local d'Urbanisme de Gragnague approuvé le 13 février 2014.
- Les dispositions de la zone A du PLU en vigueur ne permettent pas la réalisation du projet de zone d'activités. En effet, la zone A est une zone agricole protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seules les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole y sont autorisées sans condition.
- L'objectif de la mise en compatibilité du PLU est donc de permettre la réalisation de la zone d'activités en créant une **zone à urbaniser à vocation économique (AUX)**, disposant d'un règlement spécifique et soumise à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- De plus, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables doit être complété afin d'inscrire ce projet dans les orientations concernant les activités économiques.
- Afin de créer cette nouvelle zone AUX, il est donc nécessaire de modifier les pièces écrites et graphiques du règlement ainsi que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Il convient également de définir des Orientations d'Aménagement et d'Orientation (OAP).

Modification envisagée des pièces graphiques
Création d'une zone AUX

