

MONSIEUR ALAIN DUTREY
MAIRE DE GRATENS
1 PLACE DE LA MAIRIE

31430 GRATENS

Réf : CD.FM.SD.2025_297
Service urbanisme et foncier
Dossier suivi par : Florie MEISSONNIER
Tél : 05 61 10 42 69
urbanisme@haute-garonne.chambagri.fr

Toulouse, le 8 août 2025

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 Gratens

Monsieur le Maire,

Vous nous avez transmis, pour avis, le dossier concernant le projet arrêté de révision du PLU de votre commune.

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

Observations

Contexte Supra Communal :

En 2021, la commune comptait 721 habitants et 361 logements. Comme les autres communes du SCoT du Pays Sud Toulousain non équipées d'un assainissement collectif, elle pourra accueillir jusqu'à 110 nouveaux logements d'ici 2030, dans la limite de 19 ha de consommation d'espaces agricoles, avec une densité prévue de 5 à 10 logements par hectare.

Entre 2015 et 2021, la commune a enregistré une croissance modérée avec +52 habitants (+8 à 9 par an) et +41 logements (+6 à 7 par an), soit quasiment un logement pour un habitant.

Volet agricole du diagnostic :

Le rapport de présentation intègre une partie dédiée à l'agriculture.

Le diagnostic agricole de 2021 révèle que 66 % du territoire communal est déclaré à la PAC, avec une prédominance des grandes cultures (562 ha) et des prairies/fourrages (425 ha).

La commune compte 17 agriculteurs actifs, dont 8 sont installés à Gratens. Elle présente une diversité d'élevages (bovins, ovins, équins, volailles), une activité agricole variée incluant la vente directe, une irrigation localement

importante, ainsi que la présence d'un silo privé dédié au séchage et au stockage du maïs.

Nous constatons que le diagnostic réalisé permet de décrire l'activité agricole, de dégager quelques problématiques, cependant, ce volet agricole reste à approfondir sur les points suivants :

- Localiser les surfaces irriguées et irrigables,
- Les productions spécifiques (bio, semences),
- Les installations d'élevage (cheptel, ICPE/RSD),
- Les ateliers de diversification,
- Décrire la configuration de leur parcellaire agricole et mentionner les éventuelles problématiques agricoles.

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

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) entre 2011 et 2020 s'élève à environ **7,9 ha**, principalement liée à l'habitat (données : Mon diagnostic artificialisation).

À cela s'ajoutent **3,23 ha consommés en 2021 et 2022**, selon les données de Mon Diagnostic Artificialisation, indiquant une **situation de surconsommation dès 2022**, reprise dans le diagnostic du PLU.

Selon les données communales, 9,6 ha ont été mobilisés pour la création de 81 habitations entre 2011 et 2021. **Toutefois, cette analyse reste à affiner afin de prendre en compte plusieurs éléments : les parcelles non bâties, les périmètres dépassant les seules emprises bâties, ainsi que les constructions récentes non encore comptabilisées. Cette révision est également nécessaire pour justifier les écarts observés avec les données issues de Mon Diagnostic Artificialisation.**

Capacité de densification des espaces urbanisés :

L'étude de densification identifie un potentiel de **4,6 ha** répartis sur plusieurs secteurs du territoire, principalement concentrés autour du bourg :

- **Cœur du village et sa continuité (Pilot) :** 2 ha de potentiel, dont 7 200 m² de dents creuses,
- **Secteur de Barrau/Revel :** 1,4 ha de potentiel, dont 2 900 m² de dents creuses,

- **Secteur de Coulat** : 6 400 m² de potentiel,
- **Secteur de Tourné** : 5 695 m² de potentiel, dont 3 200 m² de dents creuses.

Cependant, seuls **0,45 ha de dents creuses**, permettant la réalisation de **4 à 5 logements** et **7 divisions parcellaire**, et **1,3 ha** (pour **6 à 7 logements**) ont été retenus comme mobilisables.

Il est à noter que certains secteurs identifiés comme urbanisables sont **déclarés à la PAC** (notamment les parcelles D474, D473...), ce qui peut limiter leur mobilisation pour l'habitat en raison de leur usage agricole actuel.

Par ailleurs, la commune comptait **47 logements vacants en 2021**, soit **13 % du parc** (source INSEE), un taux en augmentation depuis 2010. Toutefois, les données communales plus récentes indiquent une baisse significative avec **5 logements vacants en 2022** et **18 en 2023 avec un objectif de réduction à 4 logements vacants**. Ces écarts invitent à une **vérification croisée des sources** et à une **actualisation de l'analyse**.

Concernant les changements de destination, 4 sont recensés. Toutefois, leur analyse demeure incomplète en l'absence de photos, de localisation précise et d'informations sur les usages actuels. En outre, aucun encadrement du nombre de logements induits n'a été prévu, ce qui apparaît nécessaire pour maîtriser leur impact. **Une évolution de l'analyse est donc nécessaire, notamment par la collecte d'éléments complémentaires et la justification de chaque changement de destination.**

L'analyse devra être approfondie en affinant la mobilisation réelle du potentiel identifié, en actualisant les données de la vacance pour mieux cibler les logements mobilisables, et en intégrant pleinement les enjeux agricoles, notamment pour les parcelles en zone U déclarées à la PAC, qui nécessitent une concertation avec les exploitants et une évaluation des impacts sur l'activité agricole.

PADD :

La population communale est estimée à 840 habitants en 2025, avec une projection comprise entre 900 et 920 habitants à l'horizon 2035. **Cette estimation devra être étayée, notamment au regard de l'augmentation récente de +100 habitants entre 2021 et 2022 (population estimée à 820 habitants en 2022).**

L'hypothèse de développement démographique retenue prévoit une croissance de sa population avec +80 habitants et +60 logements d'ici 2035, soit une évolution de 8 habitants et 6 logements par an, en continuité avec la tendance observée entre 2015 et 2021. **Cette hypothèse de croissance paraît ambitieuse, comparée au positionnement de la commune dans le maillage territorial du SCoT du Pays Sud Toulousain.**

Cette dynamique s'accompagne d'une consommation d'espace, **avec une réduction vertueuse de 47 % sur la période 2021-2031, mais représentant environ 5,6 ha, dont seuls 5,1 ha sont justifiés. Il est nécessaire de vérifier la cohérence entre les besoins réels et les surfaces mobilisées.**

Les projets de densification mobilisent 0,45 ha de dents creuses et 1,3 ha en division parcellaire, tandis que l'extension urbaine concerne environ 4,5 ha pour 45 logements, soit une densité moyenne de 10 logements/ha.

Deux logements sont issus de changements de destination sur 4 identifiés, et onze logements proviennent de la densification.

Les choix d'extension urbaine doivent être réévalués à partir d'une analyse actualisée et approfondie du potentiel de densification, qui mérite d'être pleinement valorisé, ainsi qu'au regard des besoins en logements, révisés à la suite de la reprise de l'hypothèse de développement démographique.

Par ailleurs, le développement économique envisagé sur 0,8 ha (services, santé, commerces, artisanat) **ne figure ni dans le SCoT actuel ni dans le futur SCoT.**

Le projet communal prévoit le renforcement du maillage des haies en limite des espaces urbains afin de limiter les nuisances aux abords des zones urbanisées. **Nous tenons à rappeler que l'urbanisation a consommé des espaces agricoles et rapproché les populations des espaces préexistants valorisés par l'agriculture. (cf. PADD, p.7), ce qui nécessite une attention particulière quant à la gestion des interfaces entre zones urbanisées et espaces agricoles.**

Une zone dédiée au covoiturage sera créée à proximité du stade, dont l'implantation reste à définir.

Le projet prévoit l'aménagement d'un parc public de 7 083 m² en cœur de bourg, sur des parcelles agricoles valorisées (Emplacement réservé n°1) actuellement classées en zone urbaine (U), afin de développer des équipements récréatifs accessibles à tous, ce qui, bien que bénéfique pour la vie locale, **entraîne la consommation de surfaces agricoles.**

OAP :

Le PLU prévoit 3 OAP sectorielles (2 à vocation de logements et 1 à vocation mixte) et une OAP Trame Verte et Bleue.

Il conviendrait de **revoir le phasage du projet** en priorisant les secteurs situés à proximité du centre-bourg, afin de favoriser une urbanisation plus cohérente et mieux intégrée.

Par ailleurs, des logements sont autorisés en zone AUx ; il conviendra donc d'intégrer ce potentiel de production dans le calcul global des besoins en logements.

Les choix d'extension urbaine doivent être réévalués à partir d'une analyse actualisée et approfondie du potentiel de densification.

Plan de zonage :

À la suite de l'analyse du zonage, il est demandé de **reprendre les zones UB1 au droit de la partie actuellement urbanisée**, notamment concernant les parcelles D474, D473 et D131.

Par ailleurs, **l'impact des emplacements réservés**, notamment celui de l'ER1 classé en zone U, doit être **mieux justifié**, compte tenu de ses effets sur l'activité agricoles.

Règlement écrit :

Les règles d'extensions 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.

En ce sens, le règlement du PLU concernant les zones A et N doit être revu :

- La surface de plancher totale, incluant la construction existante et son extension, ne doit pas dépasser 200 m²,
- Par ailleurs, toute annexe doit être implantée à une distance minimale de 30 mètres par rapport à la construction principale.

S'agissant des exploitations agricoles, l'emprise au sol est limitée à 5 000 m². Il convient de souligner que la limitation de l'emprise au sol ne saurait entraver les besoins fonctionnels des exploitations agricoles. Cette règle doit être supprimée.

Avis

Au regard de l'analyse et des observations qui précèdent, le projet de PLU de la commune de Gratens ne répond pas de manière satisfaisante aux réalités de sa situation territoriale, ni aux objectifs de sobriété foncière et



de préservation de l'espace agricole. **La Chambre d'agriculture de la Haute-Garonne émet un avis défavorable au projet de révision du PLU.**

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

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

Christian DÉQUÉ,
Président

