

HAUTE-GARONNE

GRENADE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Maitrise d'œuvre

**AMENA-Etudes  
PLURALITES**

06.82.05.00.64  
vzerbib1@gmail.com

2ème RÉVISION

**Arrêté le :**

**Approuvé le :**

**PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE  
DÉVELOPPEMENT DURABLES**

*Débat en Conseil Municipal du 26 mars 2024*

**2**

## **Article L.151-5 du Code de l'urbanisme en vigueur le 12 mars 2024 (extrait)**

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

- 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- 2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs...

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles [L. 141-3](#) et [L. 141-8](#) ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la [seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales](#), ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article [L. 4424-9](#) du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article [L. 123-1](#) du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article [L. 151-4](#), le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre la révision du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27...

## PRÉAMBULE

Depuis plusieurs siècles la ville de Grenade constitue une clé essentielle dans le maillage du Nord-Ouest toulousain, rive gauche de Garonne. Sa situation géographique, sa bastide dotée d'un patrimoine architectural et surtout d'une trame urbaine de qualité, la richesse de son agriculture et sa nature environnante donnent à la commune une notoriété forte.

A l'échelle de la commune, il ressort une quadruple identité :

- Géographique et paysagère
- Historique, architecturale et urbaine
- Rurale et agricole
- Contemporaine de par sa position à proximité de l'axe autoroutier Toulouse-Paris-Bordeaux (rive droite de Garonne) et de la zone aéroportuaire de Blagnac (rive gauche de Garonne) qui lui confèrent une forte attractivité résidentielle et économique.

Tout en respectant son identité et en intégrant les problématiques liées au changement climatique et aux évolutions sociétales actuelles, Grenade cherche un nouvel élan afin de réaffirmer son rôle de centralité et de pôle d'équilibre dans le Nord-Ouest toulousain, rive gauche de Garonne.

Depuis 1990, Grenade a connu une croissance soutenue de l'ordre de 2% par an en moyenne, avec des pics à 3% par an au début des années 2000. Grenade compte environ 9000 habitants en 2021.

Le projet communal se base sur une projection dynamique mais maîtrisée de 1,1% entre 2024 et 2040, pour une population restant sous la barre des 11 000 habitants à l'horizon 2040.

Le recentrage de la stratégie urbaine sur la bastide, la densification prioritaire et maîtrisée des espaces équipés et déjà partiellement urbanisés (avec un objectif de 30 logements à l'hectare) ou encore la mobilisation de logements vacants permettront de répondre à la majorité du besoin foncier à vocation d'habitat. Pour atteindre l'objectif souhaité, l'ouverture de certaines zones en extension se fera progressivement et selon une logique de lutte contre l'étalement urbain.

En matière de développement économique, la stratégie s'organise autour de deux priorités : la préservation de la mixité d'usage dans les zones urbaines (mixtes), selon les principes de la ville historique et le développement de zones d'activités adaptées avec une cible préférentielle sur des entreprises créatrices d'emplois et non concurrentielles pour les activités commerciales et de proximité de la bastide.

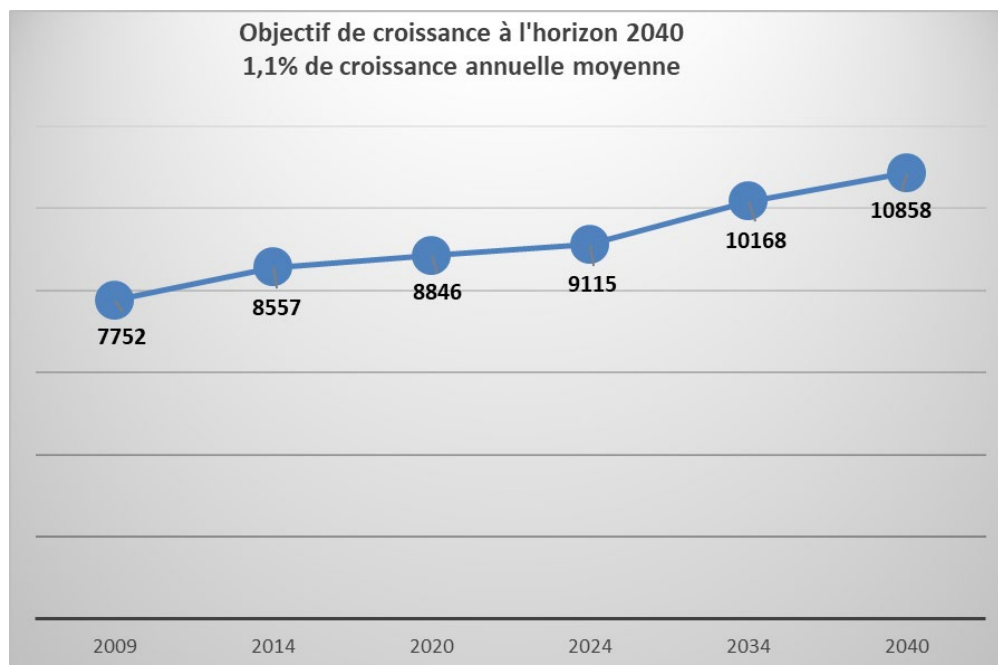
En matière d'équipement, la commune, qui dispose déjà d'un niveau d'équipement élevé, renforce la réponse aux besoins d'équipement liés à son rôle de polarité, à l'arrivée de nouveaux habitants notamment familles avec enfants, au vieillissement d'une partie de sa population et aux évolutions actuelles des modes de vie.

Pour cela, le PADD se fixe un objectif, celui d' :

**AFFIRMER SON RÔLE DE CENTRALITÉ SECTORIELLE DU NORD-OUEST TOULOUSAIN RIVE GAUCHE DE GARONNE TOUT EN CONSERVANT L'ESPRIT VILLAGE**

## Objectif « Développement démographique » : une croissance dynamique mais maîtrisée

L'objectif est de l'ordre de 11 000 habitants maximum à l'horizon 2040, selon un rythme de croissance annuel moyen de l'ordre de 1,1% entre 2024 et 2040.



## Objectif « Besoin en logements et en foncier à usage logement » :

(Hypothèse 2,1 habitants par résidence principale à l'horizon 2040)

L'objectif est fixé à un total de l'ordre de **830 logements** dont :

- 750 logements neufs
- 80 logements vacants mobilisés

Le besoin en foncier est estimé à 25 hectares sur la base de 30 lgts/ha. Des coefficients de rétention foncière et de mixité fonctionnelle seront appliqués dans les zones urbaines mixtes.

## Objectif « Besoin foncier à usage d'activité » :

Le besoin en foncier dédié spécifiquement aux activités est estimé à une dizaine d'hectares.

## Objectif « Besoin foncier à usage d'équipement » :

Le besoin en foncier sera essentiellement satisfait au sein des zones déjà urbanisées pour la mise à niveau et/ou la création d'équipements courants. A moyen terme, le PADD prévoit l'implantation d'un équipement public majeur (lycée), dont la concrétisation devra faire l'objet d'une déclaration de projet entraînant mise en compatibilité du PLU (besoin foncier environ 6 ha, localisation pressentie rue du port haut).

## **Objectif de modération de la consommation d'espaces :**

L'objectif est celui :

- d'une réduction de l'ordre de 40% de la consommation d'espaces agricole, naturel et forestier pour la tranche 2021 / 2031.
- D'une réduction de l'ordre de 60% à l'horizon 2040 pour la tranche 2031 /2040
- d'une densité de l'ordre de 30 logements à l'hectare.

## **Objectif de lutte contre l'étalement urbain :**

Les zones U et AU du PLU actuellement opposable représentent 399 ha.

Le PADD vise une réduction de surfaces U et AU toutes vocations confondues de l'ordre de 10%.

Afin de répondre aux objectifs spécifiques énoncés et à l'objectif central d'affirmation du rôle de centralité sectorielle du nord-toulousain tout en conservant un esprit village, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) se décline selon trois axes :

Axe 1 : Elaborer un nouveau projet urbain

Axe 2 : Renforcer la dimension économique de la centralité

Axe 3 : S'engager pour un développement plus durable

## **AXE 1 : ÉLABORER UN NOUVEAU PROJET URBAIN**

### **DÉFINIR UNE NOUVELLE LOGIQUE DE DÉVELOPPEMENT URBAIN**

- Délimiter une enveloppe urbaine recentrée sur le cœur de ville, au sein de laquelle les ressources foncières existantes ont la capacité d'être immédiatement valorisées (divisions parcellaires, dents creuses, renouvellement urbain).
- Compléter la ressource foncière à vocation principale d'habitat par l'ouverture programmée des vides urbains, permettant de recoudre le tissu urbain au sein de cette enveloppe.
- Privilégier la bastide pour le développement commercial et d'activités de services.
- Compléter la ressource foncière à vocation d'accueil d'activités dans la continuité immédiate de cette enveloppe urbaine, en constituant une limite claire à l'urbanisation, tout en proposant une complémentarité avec les espaces mixtes urbains.
- Mettre en place des OAP et des prescriptions règlementaires visant à atteindre une densité de 30 logements à l'hectare en tenant compte des intensités urbaines environnantes immédiates.
- Programmer l'ouverture des zones à l'urbanisation pour rationaliser le développement et maîtriser la croissance.

### **DÉVELOPPER LA MIXITÉ SOCIALE ET GÉNÉRATIONNELLE**

- Diversifier l'offre en logements pour favoriser les parcours résidentiels et améliorer l'attractivité résidentielle sur des publics spécifiques : actifs, jeunes ménages, familles et personnes âgées.
- Favoriser l'habitat intergénérationnel et/ou participatif.
- Prendre en compte les évolutions sociétales.

### **RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ URBAINE**

- Adopter les principes du développement durable pour tout projet de construction nouvelle comme définis dans la pièce écrite du règlement et le cas échéant les OAP.
- Privilégier une densification respectueuse à la fois du territoire (limiter la consommation d'espaces) et des habitants (maintenir des espaces d'intimité, créer des espaces communs de qualité).
- Intégrer l'environnement immédiat, bâti ou non, dans la réflexion sur les nouvelles opérations d'aménagement.
- Pérenniser la mixité des fonctions en protégeant les infrastructures commerciales et de services existantes dans les zones mixtes.

- Développer des espaces de stationnement intégrant les évolutions sociétales (développement du vélo, prises pour recharge véhicules électriques, aires de co-voiturage) et environnementales (non imperméabilisation des sols, arborisation, ombrières).
- Mettre en œuvre le Programme d'Action Mobilités Douces (PAMD) issu du Schéma Directeur des Mobilités Actives.

#### **MAITRISER STRICTEMENT LA DIFFUSION DES CONSTRUCTIONS SUR LE RESTE DU TERRITOIRE**

- Permettre, dans les hameaux (Saint Caprais, Les Aubinels, Engarres) et les quartiers disjoints les plus importants (rive gauche de la Save) comme seules évolutions des constructions leur extension sans création de nouveau logement, les annexes, et les changements de destination.
- Permettre, dans la zone agricole, comme seules évolutions des constructions à usage d'habitation existantes, leurs extensions mesurées et leurs annexes.
- Permettre la création de STECAL pour le développement raisonné de projets de constructions liés à une activité agricole ou à une activité existante, ou ne pouvant se tenir que dans l'espace rural de la commune.

#### **ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT DE LA CENTRALITE SECTORIELLE**

- Accompagner les politiques publiques sur la bastide (PVD, ORT, Bourg-Centre...).
- Accueillir un nouveau centre abritant le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS).
- Favoriser l'implantation et l'agrandissement de services culturels, sportifs, sanitaires et sociaux.
- Accompagner la création de résidences autonomie, de logements adaptés pour personnes âgées, jeunes (dont intergénérationnels), saisonniers agricoles.
- Anticiper et accompagner l'installation d'un possible établissement de formation ou d'enseignement (par exemple lycée).

## **AXE 2 : RENFORCER LA DIMENSION ÉCONOMIQUE DE LA CENTRALITÉ**

### **DÉVELOPPER ET AMÉLIORER L'OFFRE ÉCONOMIQUE**

- Renforcer l'attractivité des zones urbaines mixtes :
  - ✓ Préserver la mixité fonctionnelle en autorisant les activités sans nuisances.
  - ✓ Créer les conditions du maintien des activités existantes compatibles avec le centre historique, notamment en matière de circulation apaisée et partagée et de stationnement.
  - ✓ Renforcer l'attractivité du centre urbain en y développant les espaces et services au public.
- Favoriser les activités économiques de production, créatrices d'emplois, dans des espaces dédiés.
- Définir les périmètres d'espaces dédiés « économie » en phasant leur ouverture dans le temps, sans pouvoir en changer la destination économique, tout en prévoyant un aménagement global.
- Améliorer les liaisons douces domicile-travail vers la Métropole Toulousaine (vers Blagnac et/ou vers le futur pôle d'échanges multimodal (PEM) de Castelnau) via le futur réseau REV (Réseau Express Vélo du département de la Haute-Garonne) et/ou la liaison Bouconne-canal, pour le territoire communautaire.
- Réaffirmer le rôle des activités maraichères pour la commune et au-delà (PAT (Projet Alimentaire de territoire), circuits courts), ainsi que le rôle des producteurs locaux, dont les jeunes.

### **PROTEGER LES TERRES ET L'ACTIVITE AGRICOLE**

- Soutenir les agriculteurs de la commune et notamment les jeunes agriculteurs, dans leurs projets d'installation, de diversification, ou pour l'hébergement de saisonniers agricoles.
- Maintenir un équilibre entre la préservation des terres agricoles, les activités extractives, le développement des énergies renouvelables (EnR), les espaces de renaturation.
- Préserver les accès agricoles.
- Créer un STECAL pour favoriser le maintien et le développement du centre hospitalier équin et permettre la création d'un centre d'insémination équin.
- Permettre le remblaiement d'anciennes gravières à l'aide de matériaux inertes en reconstituant des surfaces à vocation agricole, et/ou le cas échéant permettre une reconversion énergies renouvelables (EnR) compatible avec une production agricole (/maraichère en plaine de Garonne).



## **GÉRER LES SITES D'EXTRACTION EN FONCTION DES CONTEXTES**

- Saint-Caprais :
  - ✓ Finir l'extraction des sites autorisés, sans nouvelles extensions.
  - ✓ Ne pas développer de nouvelles activités d'extraction, pour privilégier l'agriculture, dont le maraichage.
  - ✓ Assurer le remblaiement des anciennes gravières de Garrosses/Peyre Blanque, pour restituer les terres à l'agriculture.
  - ✓ Assurer, sur le site de Lapeyrournes, le maintien d'une activité industrielle en lien avec l'économie circulaire (dont négoce).
- Secteur bas de Garonne (la Gargasse) :
  - ✓ Développer de manière mesurée l'activité extractive en recherchant les lieux de moindre impact agricole et environnemental, en tenant compte de la valeur patrimoniale, paysagère et écologique des sites d'exploitation et des nuisances induites.
  - ✓ Intégrer la maîtrise des nuisances éventuelles vis-à-vis de la population pour les futurs sites d'extraction de granulats, selon les éléments de l'étude d'impact.
  - ✓ Intégrer la valorisation agricole future, en amont de la remise en état des sites (notamment gestion spécifique des terres).

## **EXPLOITER LE POTENTIEL TOURISTIQUE DE LA COMMUNE**

- Valoriser l'image « Bastide » de la commune.
- Permettre le développement d'une offre d'hébergement touristique et d'une offre de promotion directe des produits locaux, y compris dans la zone agricole (changements de destination ou STECAL).
- Connecter Grenade à la liaison cyclable Bouconne – Canal Latéral (déclinaison du Plan d'Action des Mobilités Douces) et favoriser une offre d'accueil spécifique pour la population de cyclotouristes.
- Maintenir le maillage de chemins ruraux.

## **AXE 3 : S'ENGAGER POUR UN DÉVELOPPEMENT PLUS DURABLE**

### **PROTÉGER LES MILIEUX NATURELS :**

- Mettre en œuvre l'Atlas de la Biodiversité Communale (ABC) par des identifications adaptées.
- Protéger les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue (réservoirs et corridors écologiques).
- Protéger et favoriser la (re)constitution des continuités écologiques, recréer des haies, protéger les boisements, la plupart des alignements d'arbres et les plus emblématiques des arbres isolés.
- Protéger et gérer les zones humides et ornithologiques.
- Respecter la géomorphologie du territoire qui dessine fortement le paysage communal (terrasses et vallons).
- Être vigilant par rapport à d'éventuelles prospections et exploitations - y compris à des fins scientifiques - de pétrole et/ou de gaz de schiste sur l'ensemble du territoire communal.

### **DÉVELOPPER LA NATURE EN VILLE**

- Développer une trame verte urbaine en protégeant l'existant (jardins et parcs publics, jardins d'enfants, jardins familiaux, aire de loisirs des quais de Garonne, etc.) et en renforçant la place des arbres et du végétal dès que possible tant dans les opérations publiques que privées.
- Minimiser l'imperméabilisation des sols lors des aménagements.
- Favoriser une gestion écologique et paysagère des eaux pluviales.
- Développer les jardins.

### **PRENDRE EN COMPTE LE RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE**

- Fixer des critères de qualité environnementale pour tout projet d'aménagement public ou privé.
- Limiter l'imperméabilisation des sols et gérer la récupération des eaux pluviales.
- Renforcer les infrastructures dédiées aux modes doux de circulation (vélo, piétons).
- Permettre le développement des énergies renouvelables à vocation d'autonomie énergétique (l'énergie produite étant utilisée pour les besoins des constructions) des particuliers, entreprises, agriculteurs, équipements publics et d'intérêt collectif.
- Permettre les installations agrivoltaïques (nécessaires à l'activité agricole) en zone agricole selon les critères du Code de l'Énergie.
- Prévoir la possibilité de développer les ouvrages de production d'électricité à partir de

l'énergie renouvelable compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans les surfaces qui seront identifiées dans le document-cadre prévu par la loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables.

- Prévoir la possibilité de produire d'autres types d'énergies renouvelables que solaire (hors éolien) sur le territoire notamment au niveau de la centrale hydroélectrique historique.
- Favoriser les plantations d'arbres.

#### **VALORISER L'IDENTITÉ ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE DE LA COMMUNE**

- Protéger la structure urbaine et architecturale de la bastide ainsi que les bâtiments présentant un fort intérêt patrimonial.
- Conserver les garages existants dans la bastide.
- Maintenir les destinations des rez-de-chaussée commerciaux à l'intérieur du périmètre de sauvegarde des commerces et de l'artisanat. Les maintenir dans le tissu urbain dense également.
- Préserver les parcs et jardins les plus emblématiques.
- Protéger les éléments les plus emblématiques du bâti vernaculaire.
- Finaliser le traitement qualitatif des entrées de ville.
- Veiller à la bonne insertion architecturale des dispositifs en façade.