



Département : Haute-Garonne
Commune : **GRENADE**

Conseillers Municipaux en exercice : 27
Quorum : 14
Date de la convocation : 03.09.2025
Présents : 21
Représentés : 4
Votants : 25
Absents : 2

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE
DE GRENADE-SUR-GARONNE
Séance du 09 Septembre 2025**

Le mardi 09.09.2025, à 19 heures, les membres du Conseil Municipal de la Commune de Grenade, régulièrement convoqués, se sont réunis sous la présidence de M. DELMAS Jean-Paul, Maire de Grenade.

Etaient présents :

M. DELMAS Jean-Paul, Maire de Grenade.

Mme MOREL CAYE Françoise, M. NAPOLI François, Mme BOULAY Dominique, M. VIDONI-PERIN Thierry, Mme TAURINES Anna, Maires Adjoints.

Les conseillers municipaux :

M. LOQUET Pierre, M. CAUBET Christian, Mme D'ANNUNZIO Monique, M. MONBRUN René, Mme GENDRE Claudie, Mme BRIEZ Dominique, M. BEN AÏOUN Henri, Mme MERLO SERVENTI Catherine, M. BOURBON Philippe, M. PEEL Laurent, Mme MOREEL Valérie, Mme MANZON Sabine, M. MARTINET Florent, Mme IBRES Laetitia, Mme VIDAL Aurélie.

Représentés : Mme AUREL Josie (par Mme MOREL CAYE), M. XILLO Michel (par Mme TAURINES), Mme GARCIA Hélène (par M. BEN AÏOUN), Mme LOUGE Monique (par M. DELMAS).

Absents : M. MILLO-CHLUSKI Romain, M. POCHON Pascal.

Secrétaire : M. VIDONI-PERIN Thierry.

Délibération n° 061-2025.

Plan Local d'Urbanisme de Grenade – Bilan de la concertation et Arrêt du projet de PLU.

Le Conseil Municipal,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L153-31 à L153-35, et L103-6 relatif à la concertation ;

Vu le Code Général des Collectivités territoriales ;

Vu le Schéma de Cohérence territoriale (SCoT) du nord Toulousain approuvé le 4 juillet 2012, mis en révision le 21 juin 2018, confirmé le 17 juin 2024, modifié le 20 décembre 2016, modifié de façon simplifiée le 1^{er} décembre 2020, intégrant par anticipation les ordonnances de la loi ELAN en date du 23 septembre 2021 ;

Vu le PCAET de la Communauté de Communes des Hauts Tolosans du 21/02/2019 ;

Vu le PLH de la Communauté de Communes des Hauts Tolosans du 07/05/2025 ;

Vu le PLU en vigueur approuvé le 20/09/2005, modifié le 15/04/2008 et révisé le 08/03/2010 et sa modification simplifiée numéro 1 approuvée le 23/05/2023 et exécutoire depuis le 25/05/2023 ;

Vu la délibération du conseil municipal du 28 février 2017 prescrivant la révision du PLU, définissant les objectifs poursuivis et les modalités de concertation avec le public ;

Vu la délibération du conseil municipal du 26 mars 2024 attestant de la tenue du débat sur le PADD ;

Vu le projet de PLU accessible via le lien suivant <https://www.mairie-grenade.fr/portail-urbanisme>

Entendu l'exposé, après en avoir délibéré,

par : 23 voix pour,

0 contre,

2 abstentions (Mme TAURINES et M. XILLO qui lui a donné pouvoir)

Mme TAURINES prend la parole pour expliquer son vote ainsi que celui de M. XILLO qui lui a donné pouvoir. Elle indique qu'en tant que propriétaires fonciers, ils vont être directement impactés par certaines dispositions du projet de Plan Local d'Urbanisme. Elle ajoute qu'il s'agit d'une abstention et non d'un vote « contre » ; par souci de transparence et d'éthique, il leur a semblé préférable de se positionner de la sorte.

Décide :

Article 1 :

D'approuver le bilan de la concertation synthétisé dans le document ci-joint, tel qu'il a été présenté en application de l'article L103-6 du code de l'urbanisme.

D'arrêter le projet de PLU de Grenade tel qu'annexé en lien à la présente délibération.

De préciser que le projet de PLU révisé sera soumis à enquête publique par M. le maire à l'issue de l'avis des services.



Reçu en préfecture le : 11/09/2025
Publié le : 11/09/2025
Par : Jean-Paul DELMAS
Document certifié conforme à l'original
<http://publiact.fr/documentPublic/737372>

Article 2 :

De soumettre pour avis le projet de PLU, en application des articles L132-7 et L132-9, L153-16, L153-17 et L153-18 du Code de l'Urbanisme :

- A l'Etat (Préfecture de la Haute-Garonne) ;
- Au Conseil Régional d'Occitanie ;
- Au Conseil Départemental de la Haute-Garonne ;
- A la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Haute-Garonne ;
- A la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Haute-Garonne ;
- A la Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne ;
- Au SCoT nord toulousain ;
- A la communauté de communes des Hauts-Tolosans ;
- Aux communes limitrophes (qui en feraient la demande) ;
- Aux associations locales d'usagers et associations de protection de l'environnement agréées (qui en feraient la demande).

En application des articles L151-12, R113-1, R153-6, L153-13, et R104-23 du code de l'urbanisme :

- A la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) ;
- A l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) ;
- Au Centre national de la propriété forestière (CNPFF) ;
- A la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).

Article 3 :

De tenir à disposition le projet de PLU en mairie de Grenade 40 avenue Lazare Carnot 31330 Grenade, service urbanisme de 9h à 12h30 et de 14h à 17h (19h le mardi) accessible sur ordinateur ou en version papier, ainsi que sur le site internet de la mairie, onglet dédié <https://www.mairie-grenade.fr/portail-urbanisme>.

Article 4 :

D'autoriser M. le Maire à prendre tous les actes nécessaires à la poursuite du projet de révision du PLU de Grenade.

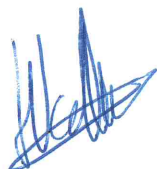
Article 5 :

D'informer que la présente délibération sera affichée sur le site d'annonces légales de la commune de Grenade pendant 1 mois.

Article 6 :

De rappeler que la présente délibération sera adressée à Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne.

Le Secrétaire,
Thierry VIDONI-PERIN,



Pour extrait conforme,

Le Maire,
Jean-Paul DELMAS,





Reçu en préfecture le : 11/09/2025
Publié le : 11/09/2025
Par : Jean-Paul DELMAS
Document certifié conforme à l'original
<http://publiact.fr/documentPublic/737372>



Révision du PLU de Grenade – Bilan de la concertation

Rappel : modalités de la concertation

La délibération n°19-2027 du 28 février 2017 a fixé les modalités de la concertation suivantes :

- Mise à disposition d'un registre disponible en mairie pendant toute la procédure jusqu'à la phase arrêt du projet de PLU ;
- Tenue de deux réunions publiques d'information générales ou sectorielles (quartiers) au stade important de la procédure ;
- Publication dans le Bulletin Municipal ;
- Information par voie de presse, affichage ou tout autre moyen jugé utile.

La mise à disposition du public des pièces du PLU

A compter de leur production par les bureaux d'études, après avoir été avalisées par la commission urbanisme et le maire, les différentes pièces du PLU ont été mises à disposition du public à l'accueil du service urbanisme de la mairie de Grenade, en version papier et sur un ordinateur dédié, afin de permettre deux types de consultation libre.

2 personnes (au 27/08/2025) sont venues consulter les pièces disponibles pour les administrés sans demander d'informations ou souhaiter échanger. Les autres personnes qui se sont déplacées à la mairie ont été inscrites dans le cadre de la concertation.

Le registre de concertation

Le registre est formellement le recueil, dans deux boîtes à archives, des courriers ou mails ou demandes orales retranscrites adressées par les participants à la concertation à la mairie, auxquels sont joints le courrier actant de la contribution de la personne à la concertation du PLU adressé par l'adjoint à l'urbanisme ou le maire à l'intéressé.

Depuis 2017, **104 personnes privées ou entreprises** (au 27/08/2025) ont été enregistrées dans le registre de concertation du PLU (avec envoi de courrier de prise en compte de la demande ou de l'échange de la part de la commune, à 2 exceptions près). Une grande partie d'entre elles a été rencontrée en face à face par la chef de projet planification urbaine et stratégique en charge du suivi du PLU depuis 2022.

La plupart des personnes s'impliquant dans la concertation du PLU ont des demandes spécifiques à exprimer, essentiellement concernant leur(s) bien(s).



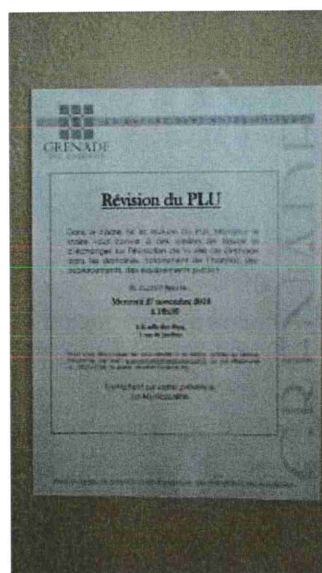
Les réunions publiques et l'information par voie de presse, affichage ou tout autre moyen jugé utile

Deux réunions publiques se sont tenues (salle des fêtes) dans le cadre de la révision du PLU.

La première, le 27 novembre 2019, était une réunion publique sous forme d'ateliers pour le pré-PADD.

La seconde, le 6 décembre 2023, portait sur la présentation du projet de PLU, à date.

La réunion publique du 27 novembre 2019, avait été annoncée préalablement par affichage dans les lieux/bâtiments publics de la commune.



Pour des raisons d'organisation des ateliers, la présence devait se faire sur inscription préalable. 33 personnes étaient inscrites. 22 se sont présentées, 3 se sont excusées. 17 personnes supplémentaires se sont présentées et ont été acceptées. 4 questions ont été posées sur lesquelles les administrés devaient débattre entre eux et présenter une synthèse pour nourrir la construction du PADD par les élus. Après l'accueil par M. le Maire, une présentation introductive était faite par le BE. Le document de présentation (pièce jointe n°1) et le compte-rendu de la réunion publique (pièce jointe n°2) figurent en pièces jointes.





La réunion publique du 6 décembre 2023, avait été annoncée préalablement dans la Dépêche du Midi du 24 novembre 2023 page 24, puis du 1^{er} décembre 2023, page 25,

GRENADE

Soirée théâtre

La Parenthèse accueillera samedi 25 novembre, à 21 heures, un one woman show, Anne-Gaëlle Duvochel, dans « Et il devint elle : dans la peau de la panthère. »

Soirée K-Barré de Multimusique

A partir de 19 heures, à la salle des fêtes municipale, se tiendra la grande soirée gastromusicale K-Barré de l'association Multimusique avec une spéciale Beatles !

Réunion publique :

Le mercredi 6 décembre à 20 heures, est organisé par la Municipalité une réunion publique sur la Révision générale du PLU et les zones d'accélération ENR.

GRENADE

Réunion Publique

Dans le cadre de la révision générale du plan local d'urbanisme, le maire et son conseil municipal invitent la population à participer à la réunion publique d'information générale qui se tiendra, mercredi 6 décembre à 20 heures, à la salle des fêtes de Grenade. A cette occasion, le projet de PLU sera présenté ainsi que le cadre législatif dans lequel ce projet s'inscrit.

Par ailleurs, la fin de cette réunion publique sera l'occasion de concerter le public sur les zones d'accélération des énergies renouvelables (ZAE nR) pour la commune de Grenade (loi APER du 10 mars 2023).

Loto de la Fnaca

Dimanche 10 décembre, la Fnaca et anciens combattants organisent

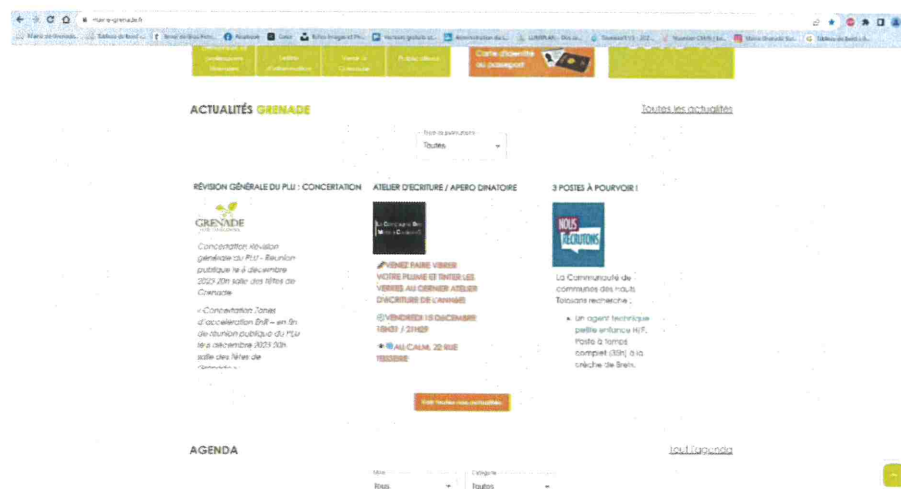
Ainsi que dans le Petit Journal du 30 novembre au 6 décembre 2023.

Vie locale

Réunion publique le 6 décembre

Dans le cadre de la révision générale du PLU (délibération n° 19-2017), le Maire et son conseil municipal invitent la population à participer à la réunion publique d'information générale qui se tiendra le mercredi 6 décembre 2023 à 20h à la salle des fêtes de Grenade. A cette occasion, le projet de PLU sera présenté ainsi que le cadre législatif dans lequel ce projet s'inscrit. Par ailleurs, la fin de cette réunion publique sera l'occasion de concerter le public sur les zones d'accélération des énergies renouvelables (ZAE nR) pour la commune de Grenade (loi APER du 10 mars 2023).

Publiée sur le site internet de la Mairie première page « Actualités » le 15 novembre 2023, et sur Intramuros, à la même date.



Des affiches avaient été disposées sur les principaux bâtiments publics de la commune.



La réunion publique de présentation a consisté (après propos introductifs par M. le Maire et Mme l'adjointe à l'urbanisme) en la présentation, dans un premier temps, par la chef de projet planification urbaine et stratégique, de la hiérarchie des normes (ce qui s'impose au PLU) afin de mettre en exergue la dépendance du PLU aux documents supra-territoriaux (pièce jointe n°3), puis par la présentation de différentes pièces du PLU, à savoir le PADD, le projet de zonage, les surfaces constructibles et l'artificialisation des sols par la représentante du bureau d'études (pièce jointe n°3). Avant comme après les présentations, le public pouvait regarder les documents en version papier mis à disposition (textes et plans). Une trentaine de personnes s'étaient déplacées à cette occasion.



Les échanges ont porté essentiellement sur des demandes de précisions et sur la constructibilité des parcelles individuelles. Il n'a pas été fait de compte rendu de cette présentation.



Les publications dans le Bulletin Municipal

La commune de Grenade a plusieurs formats différents de bulletins papier de communication auprès des administrés. Deux types de formats ont été utilisés.

Flash avril 2019 : informations relatives à la mise en révision du PLU le 28 février 2017 et débat sur le PADD le 18/12/2018. Page 4. <https://www.calameo.com/books/00436211037149040973c>

Bulletin Municipal décembre 2019 : post PADD, réunion publique sous forme d'ateliers participatifs thématiques. Page 20. <https://www.calameo.com/books/004362110cbc26b056dfb>

Flash janvier 2023 : Annonce de procédures d'évolution du PLU dont la révision générale et rappel sur la concertation avec présentation de la chef de projet planification urbaine et stratégique et ses coordonnées. Page 3. <https://www.calameo.com/books/0043621103b339ff0f32f>

Bulletin Municipal mars 2025 : annonce de l'achèvement du PLU et carte du zonage. Page 9. <https://online.fliphtml5.com/tyyvr/argq/>

La concertation avec les particuliers

Les demandes des personnes ont été ventilées par objets.

Le tableau suivant présente les types de demandes, avec comme précision la localisation de la ou des parcelles concernées, notamment pour correspondre aux choix politiques exprimés dans le PADD du PLU.

La **pièce jointe n°4** donne, année par année, les noms des différentes personnes ayant participé à la concertation. Certaines demandes étaient groupées, ainsi en particulier les 13 voisins du demandeur M. Florès, ou bien les cinq voisins du demandeur M. Royer. Les participations sont très variables d'une année sur l'autre, culminant en 2023, année au cours de laquelle une modification simplifiée du PLU en vigueur a eu lieu, sans que nous puissions établir s'il existe un lien entre ces deux procédures.

La **pièce jointe n°5** donne la classification des demandes par types et la réponse donnée par le projet de PLU à la demande. Le territoire de Grenade a été sectorisé en 5 parties pour conduire cette analyse.

Chacun des hameaux, Engarres, les Aubinels et Saint-Caprais, la rive gauche de Save et la partie centrale sont ainsi distingués.

Les demandes ont été classées en plusieurs rubriques. L'essentiel des demandes portent sur le passage de parcelles agricoles en parcelles constructives. Mais il y a également une demande de maintien en agricole d'une parcelle agricole, par un agriculteur exploitant dont le propriétaire demande la constructibilité. En zone agricole, on a également une demande de création de STECAL, sans qu'un projet ne soit présenté, deux demandes de changement de destination pour un bâtiment existant, pour l'une d'elle, nous avons sollicité la Chambre d'Agriculture pour avoir son analyse préalable sur le bâtiment, et une demande de réduction d'EBC à la demande de l'ARS à proximité d'une ICPE élevage de poules pondeuses. L'essentiel de ces demandes est situé autour des zones urbanisées existantes. Il y a beaucoup moins de demandes de passage de zone naturelle en constructible, que ce soit d'une



zone dite « pastillée » Nh ou bien une zone naturelle classique. Les demandes mixtes, concernant à la fois les zones agricoles et naturelles sont rares, tout comme la constructibilité sur des parcelles concernées à la fois par de l’agricole et de l’urbain. Deux demandes ont concerné un transfert de zone urbaine (U ou Nh) en zone agricole. Dans les zones urbaines, on a des demandes de changement de zones, des questions sur la densification et ses enjeux de voisinage. Il y a eu une demande de suppression d’emplacement réservé, suppression qui a été faite dans la modification simplifiée de 2023. Des projets déjà réalisables en U ont été confirmés (ou réalisés !), mais également des demandes qui ne seront plus acceptables dans le projet de PLU, et qui pour certaines ont fait l’objet de sursis à statuer. On a également une demande (écrite) de site de transit de traitement de déchets inertes liés aux travaux LPSO (LGV Bordeaux-Toulouse) en zone urbaine du PLU en vigueur. Enfin, certaines personnes ont été reçues en concertation ou renseignées en concertation pour des informations liées au PLU et à ses choix.

Une partie des demandes a permis à la commission urbanisme de se saisir de problématiques non envisagées, de revoir des choix au final pas ou peu adaptés, d’entendre les griefs des administrés contre les incidences de la Loi Climat et Résilience. En l’absence de projet établi, un STECAL n’a pas pu être mis en place, alors qu’un autre, issu d’un projet de longue date, déjà présenté aux PPA à plusieurs reprises, a pu être intégré.

En synthèse, et en fonction des rubriques énoncées précédemment, les suites données à cette participation citoyenne au projet de PLU sont récapitulées dans le tableau suivant :

PLU de GRENADE CONCERTATION 2017-2025	Grenade rive principal	Grenade rive gauche Save	St Caprais	Les Aubinels	Engarres
Passage agricole en constructible	18 défavorables	12 défavorables	2 favorables 2 défavorables	1 défavorable	1 défavorable
maintien en A	1 favorable				
création STECAL en A		1 défavorable			
Changement de destination en A		1 favorable		1 défavorable	
Nh en A			1 favorable		
Nh en constructible	2 défavorables	2 défavorables		1 favorable	1 défavorable
N en constructible			2 défavorables		
Zone mixte (A et N) en constructible	1 défavorable	3 défavorables			
Zone mixte (A et U) en constructible	1 défavorable				
U en A			1 favorable		



U en AU	1 favorable				
Uéco en Uhabitat	1 favorable				
Ubb en Uéco	1 défavorable (plusieurs signataires)				
constructibilité en U (densification)	1 partiellement favorable (plusieurs signataires)				1 défavorable
Modification règlement écrit	3 favorables 5 partiellement favorables 1 défavorable	3 favorables			
Suppression ER			1 favorable		
projet déjà faisable en U	3 favorables (dont 1 réalisé)				
projet qui ne sera plus faisable en U		4 défavorables	1 défavorable		
Réduction EBC	1 favorable				
projet site de transit traitement déchets inertes LGV	1 défavorable				
Demandes d'information	3	3			

La concertation avec les professionnels des opérations immobilières et les propriétaires fonciers ou porteurs de projets

La commune a souhaité, dès avant 2017, en parallèle de la concertation du public prise au sens large, concerter les professionnels du secteur immobilier (promoteurs, aménageurs, lotisseurs, constructeurs...) notamment sur les secteurs d’OAP du PLU, afin d’être réaliste entre ce qui peut être demandé/exigé en termes urbain, architectural, paysager et environnemental et ce qu’il est possible de réaliser en terme de montage opérationnel pour des opérations réalisables. En effet, les collectivités sont souvent amenées à devoir faire évoluer leur document d’urbanisme pour adapter leurs OAP en raison du manque de réalisme opérationnel de celles-ci (trop dessinées alors que les études techniques n’ont pas été réalisées, trop ambitieuses en matière de programmation alors que les opérateurs ne trouvent pas de partenaires pour les projets, notamment de logement social, ou de client final dans le secteur...).

Les porteurs de projets professionnels, sur les secteurs d’OAP dans la plus grande partie des cas, mais également sur les secteurs libres, ont rencontré dans un premier temps le service urbanisme de la



mairie de Grenade, qui a donné le cadre des exigences minimales de la commune (densité souhaitée de 30 logements à l'hectare, 20% de logements sociaux, préservation des fondamentaux de l'écriture urbaine de Grenade, préservation de l'environnement,...) et a invité les professionnels à faire des propositions d'aménagement et de programmation, réalistes pour eux et répondant aux critères de la commune. Sur les secteurs spécifiques de l'OAP Chemin de Montasse et de Mélican n°5 (zone AUa et AU archéo) et Chambert, n°7 (zone AUe), des présentations en séance formelle de commission urbanisme ont eu lieu, de façon à permettre aux élus de se positionner sur les fondamentaux des différents projets pour en « nourrir » les demandes dans le cadre de l'OAP. Les propriétaires ont été associés à la démarche de concertation.

30 professionnels (voir liste en fin de bilan) se sont prêtés à cette concertation, ce qui a permis, notamment mais pas exclusivement, de faire évoluer l'OAP rue de Lion n°4 avec un ciblage spécifique personnes âgées valides possible, l'OAP Métairie Foch n°2 pour sortir d'une réponse en démolition totale de l'existant pour en faire un lotissement en « circuit de formules 1 » à un projet très urbain, protégeant/valorisant tout le patrimoine bâti et développant une offre très structurée et variée respectueuse de ce lieu complexe, l'OAP n°5 pour s'adapter aux contraintes archéologiques, l'OAP n°3 pour adapter la densité et les produits habitat proposés au contexte urbain. La Communauté de Communes des Hauts-Tolosans, au travers de son service économique, a été impliquée sur l'OAP n°10, notamment en fonction des évolutions de la contenance de la zone, du respect des enjeux environnementaux, des blocages fonciers.

En parallèle de cette démarche participative des professionnels, les principaux propriétaires fonciers, quand ils l'ont souhaité (OAP n° 1, 3, 4, 5, 7, 9), ont été également impliqués dans la démarche, de façon à leur permettre d'appréhender les contraintes de la commune et les contraintes des opérateurs, ce qui a toujours une incidence sur la valeur globale du foncier. Cela a permis notamment de se mettre d'accord sur une valeur uniforme de tous les fonciers du secteur Chambert OAP n°7, car nécessaires à la réalisation du projet global. Ainsi, même si protégées pour des raisons environnementales, les masses boisées existantes, et non constructibles dans l'OAP, ont la même valeur que les parties qui seront bâties. Dans le cadre de l'OAP n°3, cela a mis en avant de nouvelles perspectives d'habitat, moins « monolithique », et en accord avec l'environnement urbain immédiat.

Cette méthode participative demande un gros investissement de la commune, des propriétaires le cas échéant et des opérateurs, mais minimise significativement les risques d'une OAP non adaptée. Cette méthode perdurera dans l'avenir au-delà de la révision du PLU et a été inscrite dans le PLH de la CCHT.

Les professionnels concertés dans le cadre de la révision du PLU (avec production de schémas d'aménagement) :

Professionnel	Secteur concerné
COGEDIM / AMPM	Secteur OAP 3, Secteur OAP 7
GGL / A+ architectes	Secteur OAP 7
KALILOG (K&B) / BMB architectes	Secteur OAP 3, Secteur OAP 7
KALILOG / MR3A	Zone U
BG PROMOTION – IMMODEUS / ARUA architecte	Secteur OAP 7
XF INVEST	Secteur OAP 7 (permis refusé)
BORASO – LOOFWOOD / ACA	Secteur OAP 7
CEMA PROMOTION	Secteur OAP 7
NACARAT / G Architectes	Secteur OAP 7
APART'AGE	Secteur OAP 4 (permis en cours)
DIRECT LOGIS / Vivens puis FONTA / Vivens	Secteur OAP 9 (permis délivré)



GGL / Puyo	Secteur OAP 2
LE COL	Secteur OAP 2
NEXITY / ARUA	Secteur OAP 9
LES PARCS AMENAGEURS / Pierrard	Zone U
VINCI / A&A	Secteur OAP 5 (permis délivré puis retiré)
LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS / De Ligondès	Secteur OAP 5

Les professionnels concertés, sur des secteurs spécifiques, dans le cadre de la révision du PLU (sans production de schémas d’aménagement) :

Professionnel	Secteur concerné
COGEDIM	Secteur OAP 3
NEXITY	Secteurs OAP 3, OAP 5, OAP 7
CEMA PROMOTION	Secteur OAP 3
GGL	Secteur OAP 3
CARRERE PROMOTION	Secteur OAP 3
PIERVAL	Secteur OAP 3
SGE GROUPE	Secteur OAP 3
KHOR IMMOBILIER	Secteur OAP 3
HECTARE	Secteur OAP 7
VIABILIS - URBACTIS	Secteur OAP 7
GARONA	Secteur OAP 7
SERENYA	Secteur OAP 7
CREDIT AGRICOLE IMMO	Secteur OAP 7

La Clinique du cheval, représentée par Mme et M. Desmaizières, ont été des contributeurs importants de la concertation sur le temps long. Le projet qu’ils portaient à l’origine a progressivement évolué du fait des échanges avec la commune, et lors de réunions de travail ou de présentation, avec les services de l’Etat, de la Chambre d’Agriculture, jusqu’à parvenir à un projet concerté, équilibré, intégrant pleinement la compensation environnementale de l’incidence sur l’environnement du projet (achat de terrains pour renaturation et récréation d’un corridor écologique selon les recommandations de l’écologue), tout en permettant l’évolution de cette activité majeure pour le territoire et en France (14 Centres hospitaliers vétérinaires pour équidés en France).

La concertation avec la société ANETT Cinq (blanchisserie industrielle), installée à Grenade depuis 1998, a également été menée afin d’éviter une trop forte consommation d’espaces zonés en U mais d’usage agricole, au sud de la commune. La concertation a permis de réduire conséquemment et rationaliser les emprises de l’extension, notamment en procédant à l’échange de foncier avec une agricultrice, ce qui a conduit pour elle à avoir des terres moins morcelées, et pour la commune à éviter une trop forte consommation de l’espace.

La concertation avec la société Somepose, représentée par M. Besombes, nouvellement installée à Grenade – St Caprais dans les anciens locaux de Rossi Aéro, a permis d’envisager plusieurs zonages adaptés à l’évolution de la société, d’interpeller les services de l’Etat en amont de tout dépôt de demande d’autorisation d’urbanisme sur les possibilités d’adaptation des locaux dans le cadre du PPRi, et d’adapter le règlement écrit. La solution la moins consommatrice d’espace, rationnelle par ailleurs d’un point de vue urbain, a été retenue.



Pièce jointe N°1

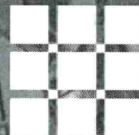
COMMUNE DE GRENADE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Réunion publique pré-PADD

27 novembre 2019



PLURALITÉS



GRENADE
SUR GARONNE



QU'EST-CE QUE LE PLU?

Les documents d'urbanisme ont longtemps été des documents permettant essentiellement de gérer le développement de l'habitat.

Le PLU est un projet beaucoup plus global de développement, d'aménagement, de préservation et de valorisation du territoire au sein duquel l'habitat n'est qu'une composante parmi d'autres : cadre de vie, équipements, économie, mobilités, paysages, environnement...

Le PLU est le fruit d'une réflexion approfondie et globale menée par la commune : il s'agit d'imaginer ce que vous souhaitez faire de votre territoire à l'horizon de 10 ans et de mettre en place le cadre réglementaire pour y parvenir.

GRENADE dispose déjà d'un PLU (de 2005), la procédure qui a été lancée en 2008 et réaffirmée en 2017 est une révision générale rendue nécessaire par les évolutions législatives, notamment celles des cinq dernières années.

QU'EST-CE QUE LE PLU?

Le PLU est aujourd'hui la traduction réglementaire d'un PROJET GÉNÉRAL pour la totalité du territoire

Il est élaboré sur la base d'un diagnostic complet qui permet de :

- ✓ Bâtir le projet d'aménagement, de développement, de préservation et de valorisation
- ✓ Justifier tous les choix retenus
- ✓ Estimer les incidences de ce projet sur l'environnement, les activités agricoles, les finances communales...

Il comprend également :

► **Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**

- ✓ Qui est la synthèse du projet communal débattu et décidé par les élus

► **Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

- ✓ Qui précisent le type d'aménagement souhaité sur les secteurs constructibles

► **Des pièces réglementaires**

- ✓ Le plan de **zonage** qui indique la vocation de chaque parcelle
- ✓ Le **règlement** écrit qui précise la façon de s'implanter dans l'espace



COMMENT EST-IL ÉLABORÉ ?

► Une démarche en deux grandes étapes :

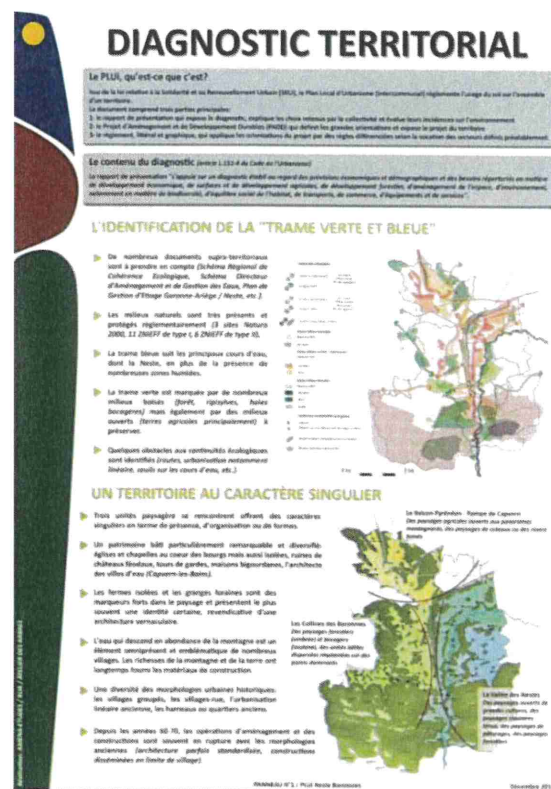
1. Une phase d'études, en cours

2. Une phase de procédure

- ✓ Un arrêt du PLU en Conseil Municipal
- ✓ La consultation obligatoire des Personnes Publiques Associées
- ✓ L'enquête publique
- ✓ L'approbation du PLU en Conseil Municipal
- ✓ Le contrôle de légalité de la préfecture de la Haute-Garonne

COMMENT EST-IL ÉLABORÉ ?

- Une concertation avec la population :
- ✓ Un cahier de concertation (registre)
- ✓ Deux réunions publiques
- ✓ La publication d'articles dans le **bulletin municipal**
- ✓ L'information par voie de presse ou autre
- ✓ La production de **4 panneaux A0**



COMMENT EST-IL ÉLABORÉ ?

► Une association permanente avec de nombreux partenaires, notamment :

- ✓ **Les services de l'Etat** (DDT, DREAL, UDAP 31/ABF...)
 - ⇒ Le respect des obligations légales
- ✓ **Le SCoT nord toulousain**
 - ⇒ Les prescriptions
- ✓ **La Chambre d'Agriculture**
 - ⇒ La protection des terres et des activités agricoles
- ✓ **La Communauté de Communes des hauts tolosans**
 - ⇒ Les compétences intercommunales (*zones d'activités, agriculture bio/maraîchage, aire d'accueil des gens du voyage, logement d'urgence, voirie, ...*)
- ✓ **Les Conseils Départemental et Régional**
 - ⇒ Les compétences associées (*voirie, transports en commun, action sociale*)
- ✓ **Les communes limitrophes**



QU'EST-CE QUE LE PLU?

Les objectifs de la révision ont été établis par les élus et inscrits dans la délibération du 28 février 2017

1. La réalisation d'opérations de renouvellement urbain
2. L'aménagement et la construction de nouveaux quartiers d'habitat favorisant la vie sociale et l'intégration des nouveaux arrivants
3. L'amélioration du fonctionnement urbain, en optimisant et en développant le maillage urbain et les liens entre les quartiers et en apportant une attention particulière à la liaison du cœur de la bastide avec les nouveaux quartiers
4. La mise en place de réserves foncières destinées à recevoir des équipements publics
5. La préservation des espaces naturels au regard des risques et couloirs écologiques (TVB)
6. L'équilibre entre le développement de l'urbanisation et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières
7. La revitalisation du centre bourg
8. La création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) mixte à vocation économique par la communauté de communes et à vocation d'habitat par la commune



UN CADRE LÉGISLATIF AVEC LEQUEL LE PLU DOIT SE METTRE EN RÈGLE

✓ Loi ALUR (2014)

⇒ L'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser (AU0) qui dans les 9 ans suivant sa création n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'EPCI

⇒ La suppression de la surface minimale de terrain et du coefficient d'occupation des sols (COS)

⇒ La densification en priorité des zones urbanisées équipées existantes (*optimiser les zones urbaines avant d'ouvrir de nouvelles zones à urbaniser : analyse des capacités résiduelles et de densification urbaine*). Si cette densification s'avère non suffisante, les extensions de l'urbanisation sont possibles.

⇒ La préservation des terres agricoles

⇒ La prise en compte de la biodiversité et de la nature en ville

⇒ La prise en compte des paysages

⇒ La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers : avis conforme pour les changements de destination des bâtiments identifiés et pour la délimitation, à titre exceptionnel, de secteurs constructibles dans les zones agricoles et naturelles (dits « STECAL »)

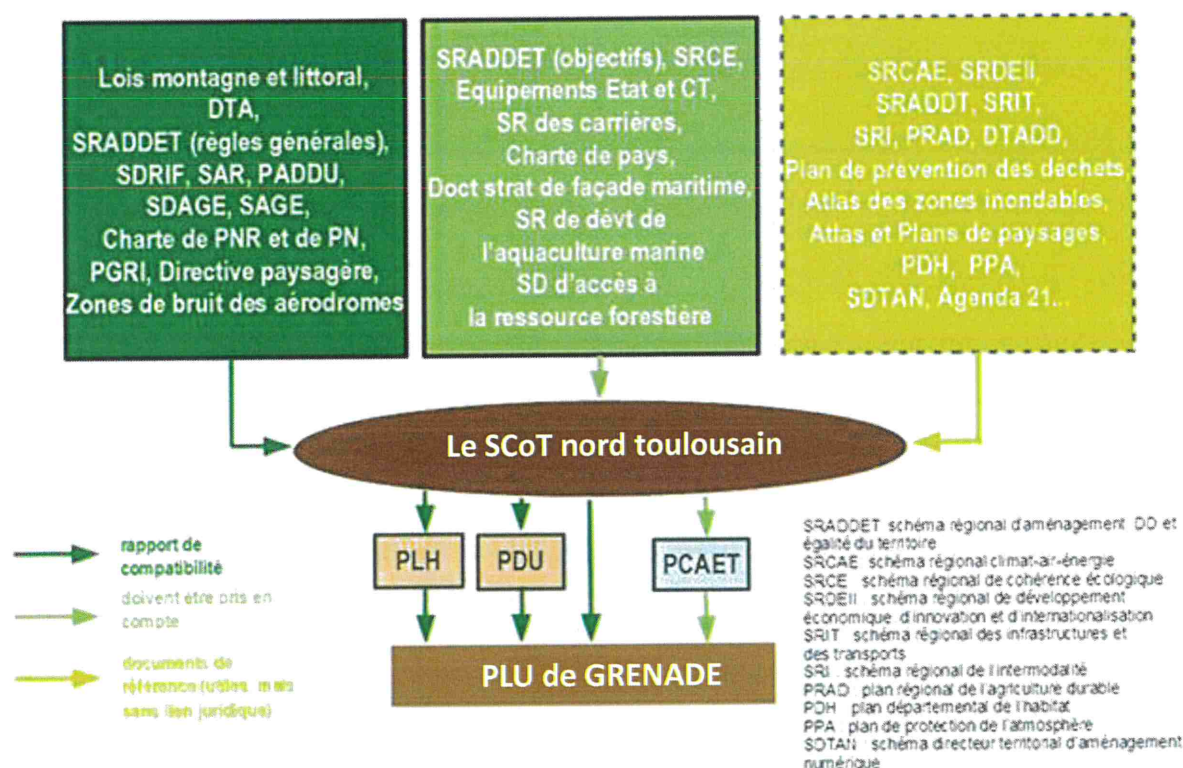
UN CADRE LÉGISLATIF QUI ÉVOLUE CONSTAMMENT...

- ✓ **La Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt** (13 octobre 2014)
 - *Renforcement du volet agricole dans les documents de planification*
- ✓ **La loi Macron** (6 août 2015)
 - *Réglementation des extensions et annexes en zones agricoles ou naturelles*
- ✓ **Loi NOTRe** (7 août 2015)
 - *Renforcement des compétences des collectivités territoriales*
- ✓ **La loi Egalité et Citoyenneté** (27 janvier 2017)
 - *Soutien des politiques d'aménagement intercommunales (PLUi)*
- ✓ **La loi ELAN** (23 novembre 2018)
 - *Simplification du droit de l'urbanisme*
 - *Amélioration du traitement du contentieux de l'urbanisme*
 - *Diversification des activités agricoles possibles*
- ✓ **La recodification du Code de l'Urbanisme**, en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2016, offre de nouvelles possibilités de rédaction et de dessin du règlement

UN CADRE SUPRA-COMMUNAL AVEC LEQUEL LE PLU DOIT COMPOSER

- Les documents d'urbanisme doivent soit être compatibles, soit prendre en compte un certain nombre de plans et programmes départementaux, régionaux et nationaux :

Le SCOT intégrateur dans la hiérarchie des normes



UN CADRE SUPRA-COMMUNAL AVEC LEQUEL LE PLU DOIT COMPOSER

► Le SCoT nord toulousain

Le SCoT vise à doter le territoire d'un **cadre de référence** notamment sur les questions d'organisation de l'espace et de l'urbanisme, d'habitat, de mobilité, d'aménagement commercial, d'environnement...

Le SCoT est un outil prospectif qui permettra d'**accompagner et d'anticiper les grandes évolutions**, notamment démographiques et de veiller aux équilibres des développements territoriaux.

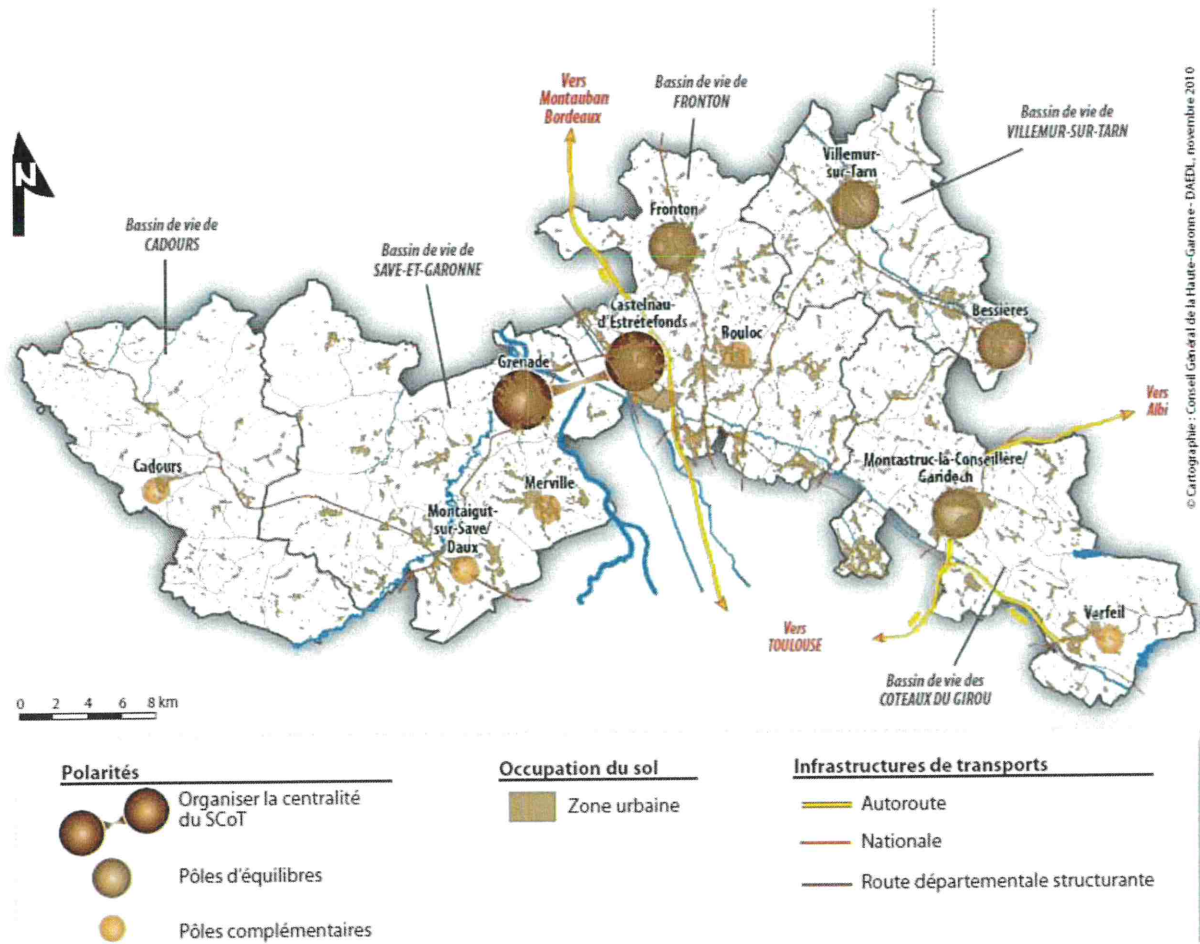
Le **projet de territoire** repose sur 5 principes incontournables :

- ✓ Accueillir en ménageant le territoire
- ✓ Préserver richesses et identités rurales
- ✓ Renforcer les fonctions économiques du territoire
- ✓ Rendre le territoire attractif et accueillant pour tous
- ✓ Faciliter les déplacements et favoriser les usages non polluants

Etabli en juillet 2012, il a été modifié en décembre 2016.

UN CADRE SUPRA-COMMUNAL AVEC LEQUEL LE PLU DOIT COMPOSER

La commune de Grenade est une « **Centralité sectorielle** » avec Castelnau d’Estretelfonds.



UN CADRE SUPRA-COMMUNAL AVEC LEQUEL LE PLU DOIT COMPOSER

► Une production de logements encadrée

2 500 logements à produire entre et 2030

Tendre vers 40% de logements locatifs

Densité moyenne ≥ 30 logements/ha,

2 500 m² surface de plancher/ha

► Un pôle économique structurant

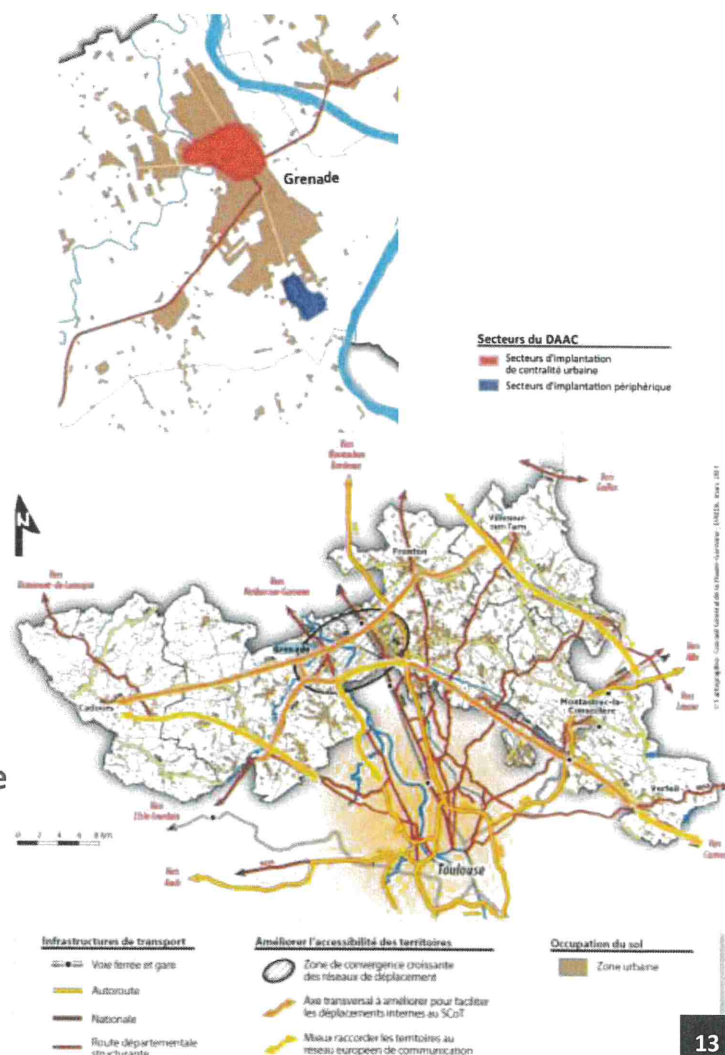
Les zones d'activités sud voisines de la RD2

Le pôle équin autour de l'hippodrome

► Création d'une nouvelle liaison Eurocentre

– Blagnac par Grenade

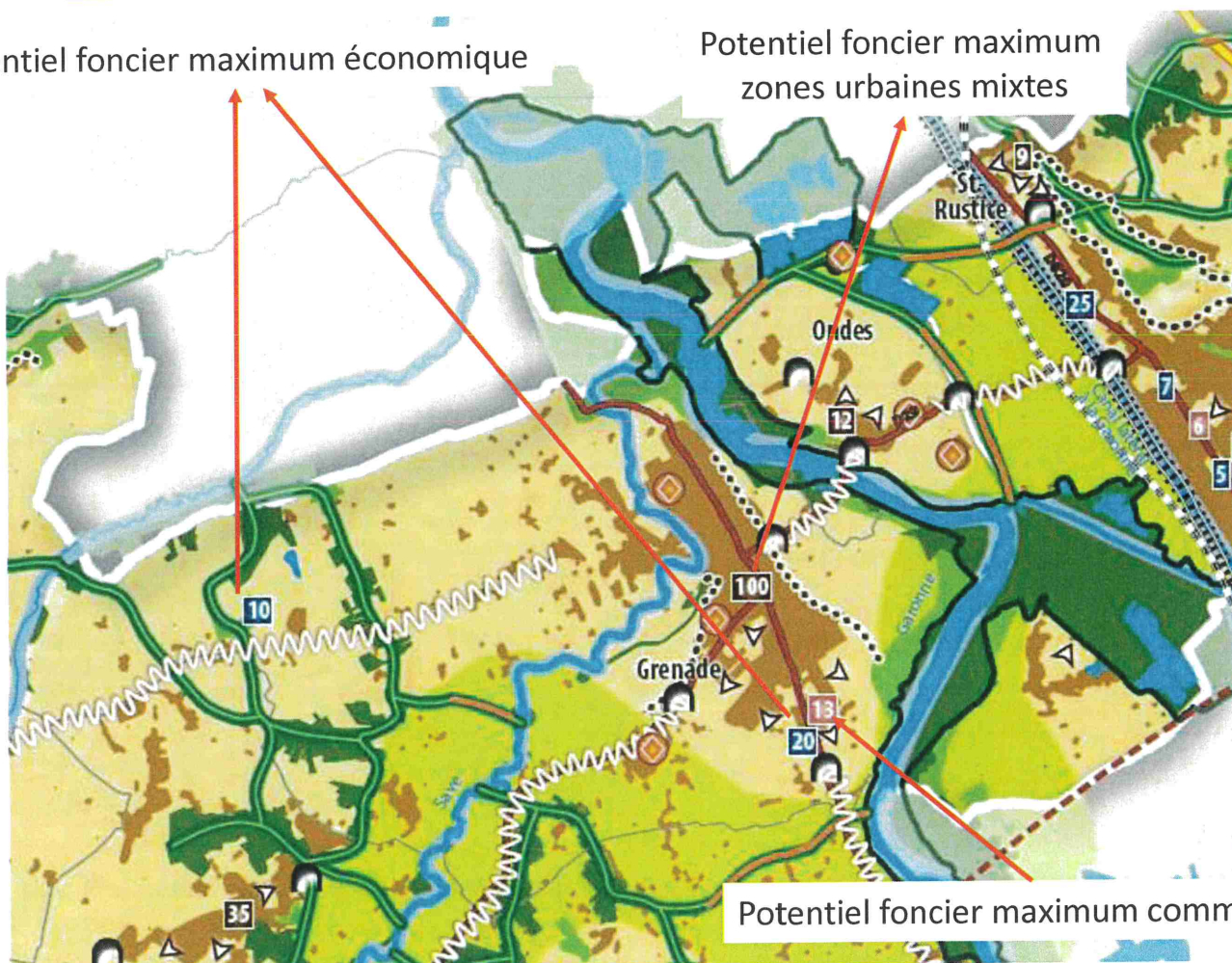
TCSP possible Grenade - Seilh



UN CADRE SUPRA-COMMUNAL AVEC LEQUEL LE PLU DOIT COMPOSER

Potentiel foncier maximum économique

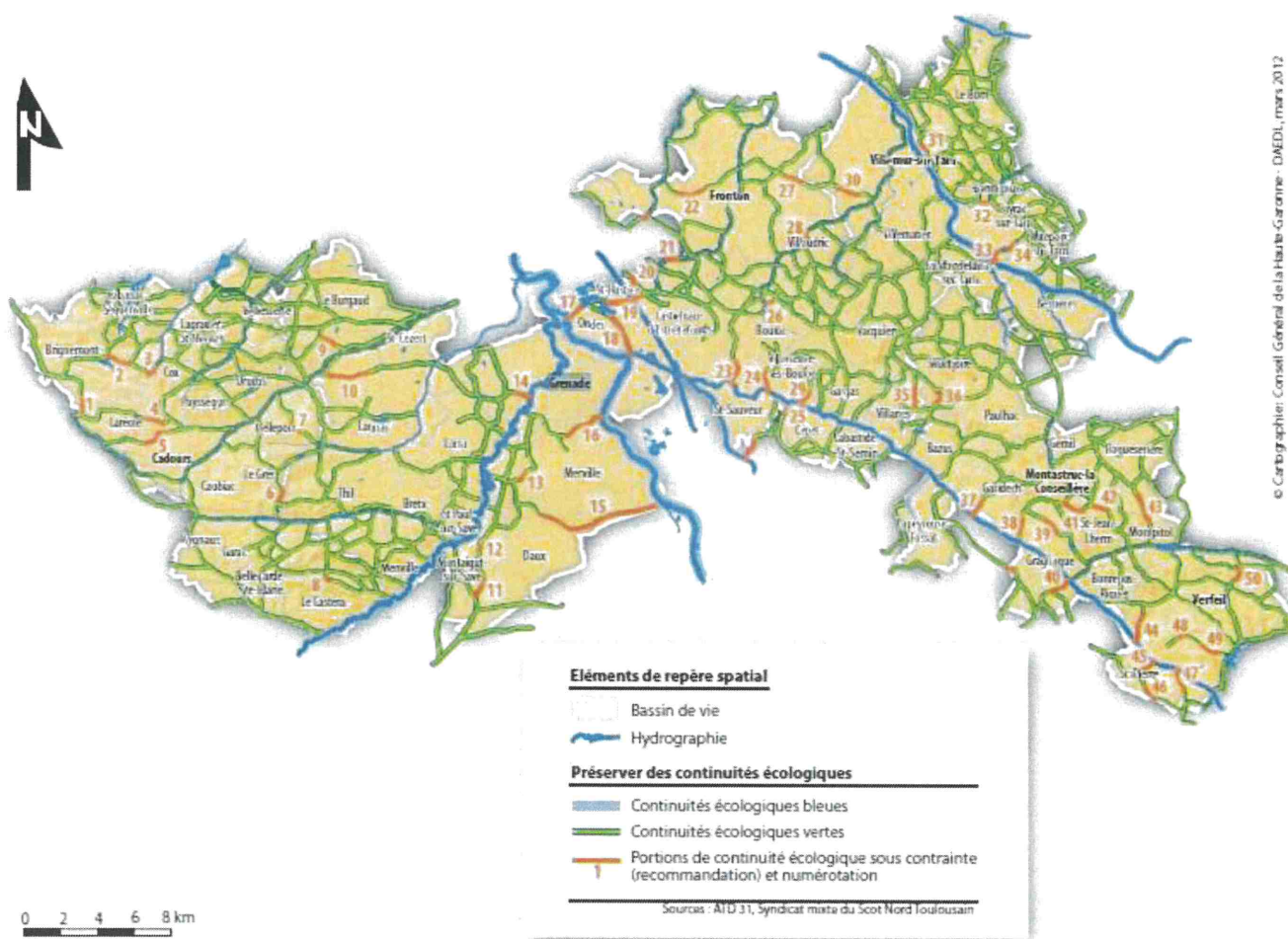
Potentiel foncier maximum zones urbaines mixtes



Potentiel foncier maximum commercial



UN CADRE SUPRA-COMMUNAL AVEC LEQUEL LE PLU DOIT COMPOSER



PLACE AUX ÉCHANGES

4 tables

4 questions

**Des débats qui seront synthétisés
par un rapporteur à chaque table**

1. Qu'est-ce qui vous semble le plus important aujourd'hui pour la commune et pour quelles raisons ?

- ✓ La préservation du patrimoine bâti, naturel ?
- ✓ Le développement économique ? (À travers le commerce de centre-ville et hors centre-ville, l'artisanat, l'industrie, ...)
- ✓ L'amélioration des déplacements ? (Le vélo, la marche à pied, la place de la voiture à horizon 20 ans, ...)
- ✓ L'accueil de nouvelles populations ? (Quel type de bâti pour quel public ?)

2. D'un point de vue économique et social, comment souhaitez-vous que la commune se développe ?

3. D'après vous, de quelle manière la commune peut-elle prendre en compte la place de la nature en ville à travers le PLU ?

3. Quelles sont les actions que la commune peut mettre en œuvre pour réduire la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain ?



Pièce jointe n°2



PLU GRENADE

RELEVÉ DES POINTS EXAMINÉS LORS DE LA RÉUNION DE CONCERTATION DU 27/11/2019

Personnes présentes :

JP Delmas, maire

JL Lacôme, adjoint à l'urbanisme

F Maurel conseillère déléguée aux finances

M Cambra directrice sce urbanisme

A Ruffat urbaniste, chef de projet

V Zerbib urbaniste

D de Tholozany architecte-urbaniste

Début de la réunion 18h40, fin de la réunion 21h00.

Nombre de participants : 50 Lieu : salle des fêtes de Grenade

Jean Paul Delmas, maire, accueille les présents et indique les grandes lignes des exigences d'un PLU. Un diaporama est rapidement commenté en introduction par Anne Ruffat, urbaniste, afin de contextualiser le PLU dans le cadre des exigences du code de l'urbanisme et du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du nord toulousain. Il est annoncé que ce diaporama sera mis en ligne sur le site de la commune.

Le déroulement de la soirée est le suivant :

4 tables. 1 observateur (technicien) par table. 1 maître du temps. 4 questions. 1 rapporteur (habitant) désigné pour chaque question à chaque table. Des échanges durant 30 minutes pour la première question, 20 minutes pour chacune des 3 autres questions. Les élus présents n'ont volontairement pas participé aux échanges de chaque table pour que la parole des habitants soit plus libre.

1 restitution par chaque rapporteur en plénière, par question, selon la méthode des compléments cumulatifs (on rajoute ce qui complète ce qui a été énoncé précédemment). Cette restitution est présentée ci-après.

« Qu'est-ce qu'il vous semble le plus important aujourd'hui pour la commune et pour quelles raisons :

- *La préservation du patrimoine bâti, naturel ?*
- *Le développement économique ? (À travers le commerce de centre-ville et hors centre-ville, l'artisanat, l'industrie, ...)*
- *L'amélioration des déplacements ? (Le vélo, la marche à pied, la place de la voiture à horizon 20 ans, ...)*
- *L'accueil de nouvelles populations ? (Quel type de bâti pour quel public) »*

La réponse dominante à cette question à choix multiples est celle relative à l'amélioration des déplacements, notamment des modes doux. La question du patrimoine bâti est considérée comme étant déjà bien gérée par la commune à ce jour.

Synthèse des rapporteurs :

PLU GRENADE

Circulation – pont – marche à pied difficile – manque de parking par rapport à l'augmentation de population – arrêt du 8 à 8 génère plus de déplacements en voiture – trottoirs dégradés – tram jusqu'à Grenade – navette, notamment en bas du cimetière – développement économique, artisanat, tourisme – deux types de flux de véhicules à Grenade, circulation locale et circulation des camions : il manque des infrastructures – par rapport à l'étalement, les infrastructures sont insuffisantes – donner des possibilités aux enfants pour se déplacer en toute sécurité – la circulation en centre-ville perturbe les liens sociaux entre le centre et les couronnes de Grenade – réaménagement de la halle en zone piétonne – liaison cycle vers Super U.

Zones naturelles de Garonne – espaces verts à créer – harmonisation des clôtures – l'entrée de ville Sud n'est pas aménagée – protection du bâti – règles d'urbanisme – prévoir la restauration des bâtiments existants vides.

« D'un point de vue économique et social, comment souhaitez-vous que la commune se développe ? »

Les réponses dominantes à cette question sont celles relatives au développement d'un tissu économique vivant (dont le développement de l'agriculture maraîchère locale) et pourvoyeur d'emploi localement et au maintien d'une vie sociale et associative intense et accessible. Les limites liées à tous les types d'infrastructures sont de nouveau mentionnées.

Synthèse des rapporteurs :

Commerces de proximité dans le centre-ville – commerce vivant – diversité commerciale en centre-ville – valoriser l'agriculture et les circuits courts – relier le développement économique et le développement démographique – développer les pépinières d'entreprises – rapprocher l'entreprise de Grenade à travers l'industrie et des services tertiaires – utiliser les produits locaux dans la restauration scolaire – le marché du samedi est une valeur sûre – asseoir le développement sur les micro-entreprises.

Développer une maison de santé / centre médical – réhabiliter et réutiliser les entrepôts Carsalade.

Monde associatif vivant à Grenade – jardins potagers pour développer le lien social – jardins partagés – circuits courts – producteurs locaux.

Baser le développement sur la nature, éviter les industries, les entreprises qui ont un impact visuel ou sonore, pour donner une belle impression en arrivant.

Tour de la halle en piétonnier – inciter les personnes extérieures à se rendre en centre-ville, augmenter les parkings et fluidifier la circulation – les transports en commun sont insuffisants – le problème du haut débit est limitatif pour l'attractivité de Grenade –

« D'après vous, de quelle manière la commune peut-elle prendre en compte la place de la nature en ville à travers le PLU ? »

La question de la nature a plus été abordée d'un point de vue global (territoire de toute la commune et de ses périphéries) que d'un point de vue très urbain. Les demandes en terme d'aménagement sont toujours présentes, en lien avec les circulations douces dans la campagne.

PLU GRENADE

Synthèse des rapporteurs :

Amélioration des bords de Garonne – trame verte sur Save et Garonne – développer les zones humides et ornithologiques – St Caprais est aussi une zone de nature et de promenade.

Végétaliser l'intérieur des îlots dans la Bastide – avoir des jardins partagés dans les lotissements – nombreux petits lieux de nature à proximité de la bastide, très accessibles, mais souvent secrets – le secteur de la piste de rollers est important – remplacer les arbres des allées – ne pas tailler les platanes pour disposer de l'ombre.

Baliser les chemins ruraux vers Gargasse – créer une piste le long de l'ancienne voie ferrée – recensement des actions et communication sur les espaces et chemins existants – mise en valeur des entrées de ville.

Éteindre les lumières la nuit.

Développer un parc photovoltaïque pour produire de l'énergie pour les bâtiments publics.

« Quelles sont les actions que la commune peut mettre en œuvre pour réduire la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain ? »

Les réponses portent sur des « techniques » à mettre en œuvre pour établir où bâtir, mais interrogent aussi fortement la question de la croissance. Le besoin de certains équipements publics, potentiellement consommateurs d'espace, est évoqué ici.

Synthèse des rapporteurs :

Se développer sur les zones semi-urbanisées déjà équipées : pour lotir et bâtir – densifier l'intérieur de la Bastide – construire dans les dents creuses – établir un premier cercle d'habitat à construire dans les dents creuses et progressivement élargir le cercle au-delà – Route de Launac et de Montaigut : développer du pavillonnaire – imposer une forme urbaine dans les nouveaux quartiers – faire attention à la gestion des eaux pluviales dans les formes urbaines denses – faire attention aux risques naturels.

Hauteur R + 2 (3 niveaux) maximum en cœur de Bastide – R + 3 (4 niveaux) maximum au-delà – ne pas rajouter d'étages à l'existant.

Préemption des locaux vacants – démolition des petites maisons établies sur la trame de 4,80 m pour en refaire d'autres plus adaptées.

Empêcher de trop construire – arrêter ou limiter le développement – avoir une densité raisonnée – limiter le nombre d'habitants.

Produire une certaine quantité de locatif pour accueillir les personnes vieillissantes.

Construire un lycée – construire un cinéma de type Utopia – construire une piscine couverte – construire un gymnase.



Pièce jointe n°3





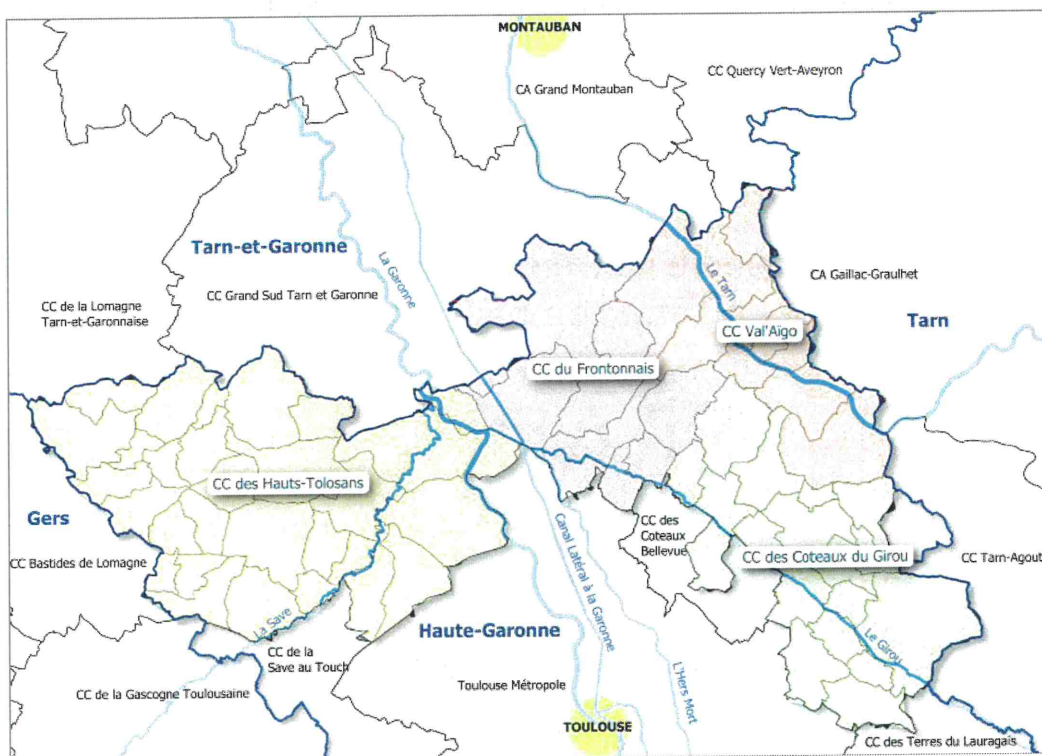
- Le PLU est issu de la loi SRU (Solidarités et Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000
- Le PLU existe sous réserve d'être conforme à la loi, de prendre en compte le SRADDET et d'être compatible avec le SCoT

SRADDET
SCoT
PLU

C'est la
hiérarchie des
normes



SCoT





- La dernière loi à prendre en considération : la **loi Climat et Résilience** du 22 août 2021
- Elle part du constat d'une **consommation** d'espaces naturels, agricoles et forestiers urbanisés : 24 000 ha en 10 ans
- 51% de la consommation d'espace correspond à des opérations de moins de 8 logements/ha
- A Grenade du 1^{er} janvier 2011 au 1^{er} janvier 2021 : **30,23 ha consommés**

Il ne s'agit pas
des zones A et N
du PLU!



- Cette **consommation** a des **conséquences écologiques** (érosion de la biodiversité, aggravation du risque inondation par ruissellement, limitation du stockage carbone...)
- Mais aussi **socio-économiques** (coût des équipements publics, augmentation du coût des déplacements et de la facture énergétique des ménages, diminution du potentiel de production agricole...)



→ Objectifs fixés :

Le ZAN

- Objectif final : atteindre « zéro artificialisation nette des sols » en 2050 à l'échelle nationale

- Objectif intermédiaire : réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2031

- A Grenade du 1^{er} janvier 2021 au 1^{er} janvier 2031 : **15,11 ha à consommer ?**



- Cet objectif intermédiaire est à décliner dans le cadre de la hiérarchie des normes :

SRADDET
SCoT
PLU

- S'il n'y a pas de SRADDET au 22/11/2024 : **baisse uniforme de 50% dans tous les SCoT**
- S'il n'y a pas d'intégration du SRADDET dans le SCoT au 22/02/2027 : **les ouvertures à l'urbanisation sont suspendues**
- Si pas d'intégration des objectifs de réduction dans le PLU au 28/02/2028 : **plus aucune autorisation d'urbanisme dans les zones AU du PLU**

- « *la territorialisation de la trajectoire dans les documents de planification et d'urbanisme vise à moduler le rythme d'artificialisation des sols en tenant compte des besoins et des enjeux locaux* » *Guide synthétique ZAN Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires*



- Des critères de territorialisation :
 - Les efforts passés
 - Les enjeux de préservation des ENAF et des continuités écologiques
 - Les dynamiques démographiques et économiques et les besoins locaux
 - L'équilibre du territoire et notamment son maillage et ses centralités
 - La mobilisation du potentiel foncier existant (friches, locaux vacants...)
 - Les enjeux de maintien et de développement des activités agricoles
 - D'éventuelles dispositions spécifiques...



- Et la suite des démarches PLU ?



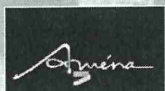
- **Débattre** la nouvelle formulation du **PADD** en Conseil Municipal spécifique (début 2023)
- Finaliser tous les documents du projet de PLU (BE)
- **Rencontrer** de manière formelle les **Personnes Publiques Associées** pour leur présenter notre projet
- **Arrêter** le projet de PLU en Conseil Municipal spécifique, en tenant compte (ou non) des avis des Personnes Publiques Associées et **tirer le bilan de la concertation**
- **Consulter** les Personnes Publiques Associées (3 mois)
- Faire **l'Enquête Publique** (durée 1 mois + 1 mois de rédaction du rapport)
- **Faire évoluer** le cas échéant le projet
- **Approuver** le PLU en Conseil Municipal spécifique

Débat PADD	Dossier	Réunion PPA	Dossier	Arrêt PLU	Consultation PPA	Enquête Publique	Approbation PLU
---------------	---------	----------------	---------	--------------	---------------------	---------------------	--------------------



RÉVISION DU PLU DE GRENADE-SUR-GARONNE

Réunion publique
PADD ZONAGE



P LURALITÉS

6 décembre 2023

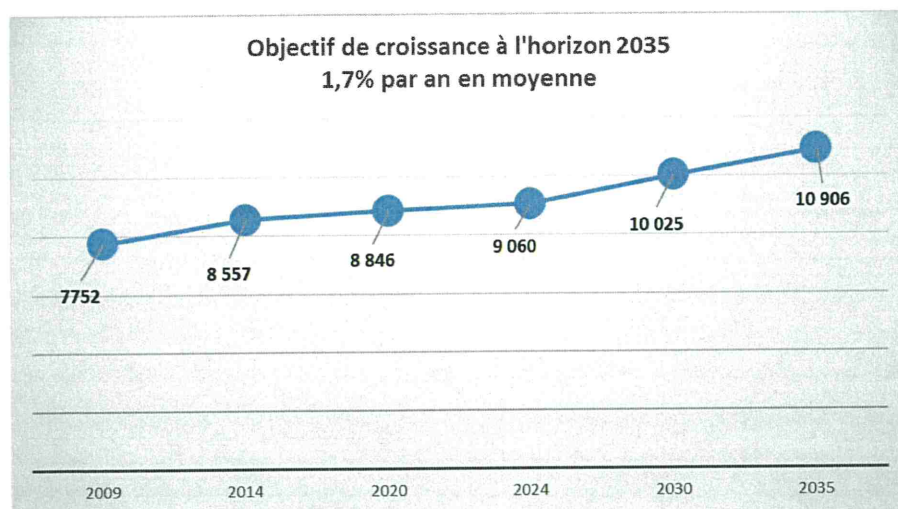
LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

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.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est le fil conducteur de cette stratégie.

Le projet se base sur une projection démographique dynamique mais maîtrisée pour une population restant sous la barre des 11 000 habitants à l'horizon 2035 (+1,7% par an en moyenne).



LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

AXE I : ÉLABORER UN NOUVEAU PROJET URBAIN

- Une nouvelle logique de développement urbain (habitat et activités) basée sur le recentrage de la stratégie urbaine sur la bastide, la densification prioritaire et maîtrisée des espaces équipés et déjà partiellement urbanisés (30 logements/ha maximum) et la mobilisation de logements vacants, l'ouverture progressive de certaines zones situées en continuité immédiate de cette enveloppe urbaine resserrée.
- Le développement de la mixité sociétale par la diversification des formes urbaines et de l'offre en logements.
- Le renforcement de l'attractivité urbaine : développement plus durable, densification respectueuse du territoire et de ses habitants, maintien de la mixité des fonctions, développement des aménités.
- La maîtrise stricte de l'urbanisation sur le reste du territoire.
- Le développement de la centralité sectorielle via la création ou la projection de nouveaux équipements liés à l'arrivée de nouveaux habitants, au vieillissement d'une partie de la population et aux évolutions actuelles des modes de vie.

LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

AXE II : RENFORCER LA DIMENSION ÉCONOMIQUE DE LA CENTRALITÉ

En matière de développement économique, la stratégie s'organise autour de plusieurs priorités :

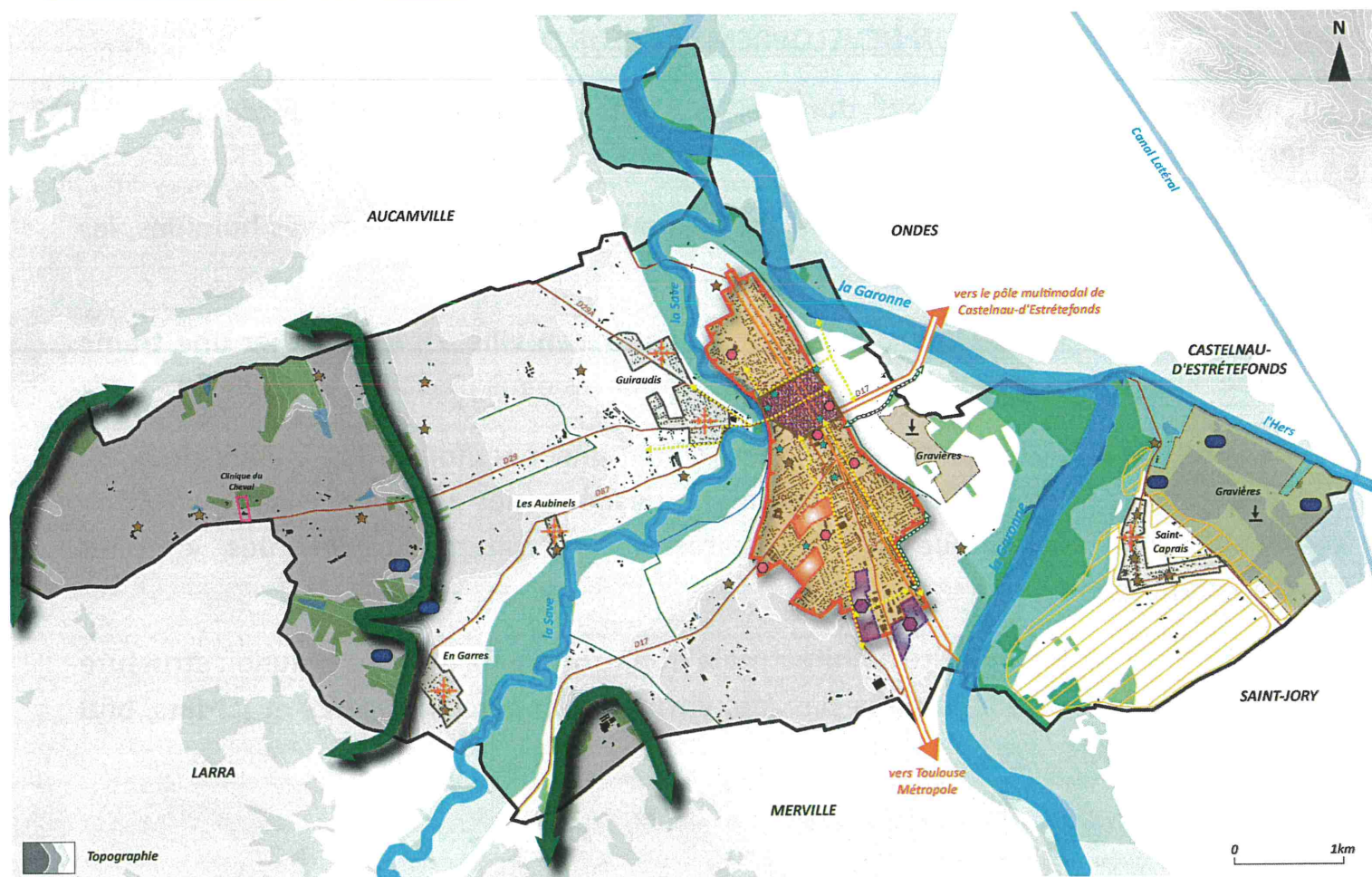
- La préservation de la mixité d'usage dans les zones urbaines mixtes, selon les principes de la ville historique.
- Le développement de zones d'activités adaptées avec une cible préférentielle sur des entreprises créatrices d'emplois et non concurrentielles pour les activités commerciales et de proximité de la bastide.
- La protection des terres et activités agricoles : maîtriser la consommation de terres, préserver les accès, permettre la diversification.
- La gestion des sites d'extraction.
- Le développement du potentiel touristique de la commune : la Bastide, l'offre en hébergement, les produits locaux ou encore les liaisons douces.

LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

AXE III : S'ENGAGER POUR UN DÉVELOPPEMENT PLUS DURABLE

En matière de développement durable, la stratégie s'organise autour de plusieurs priorités :

- La protection des milieux naturels : la Trame Verte et Bleue, les zones humides, les continuités écologiques, etc.
- Le maintien et le développement de la « nature en ville » : développer une trame verte, limiter imperméabilisation des sols, gérer les eaux pluviales, etc.
- La prise en compte du réchauffement climatique : renforcer les modes doux de circulation, permettre le développement des énergies renouvelables à vocation d'autonomie énergétique et nécessaires à l'agriculture; prévoir des « zones d'accélération »
- La valorisation de l'identité architecturale et patrimoniale de la commune : structure urbaine et architecturale de la bastide, vitrines commerciales, parcs et jardins, bâti traditionnel, etc.

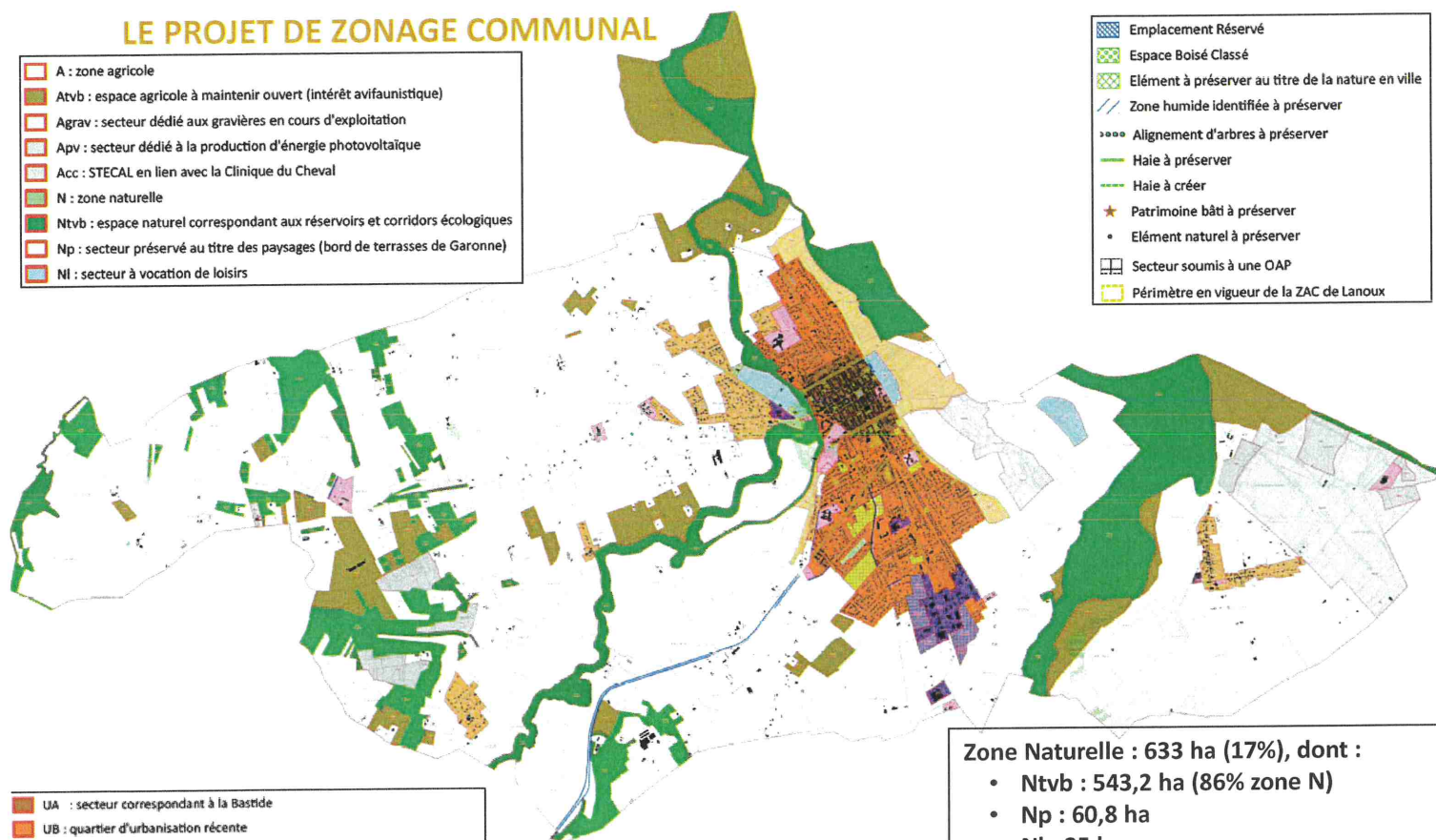


LE PROJET DE ZONAGE

LE PROJET DE ZONAGE COMMUNAL

- A : zone agricole
- Atvb : espace agricole à maintenir ouvert (intérêt avifaunistique)
- Agrav : secteur dédié aux gravières en cours d'exploitation
- Apv : secteur dédié à la production d'énergie photovoltaïque
- Acc : STECAL en lien avec la Clinique du Cheval
- N : zone naturelle
- Ntvb : espace naturel correspondant aux réservoirs et corridors écologiques
- Np : secteur préservé au titre des paysages (bord de terrasses de Garonne)
- NI : secteur à vocation de loisirs

- Emplacement Réservé
- Espace Boisé Classé
- Élément à préserver au titre de la nature en ville
- Zone humide identifiée à préserver
- Alignement d'arbres à préserver
- Haie à préserver
- Haie à créer
- Patrimoine bâti à préserver
- Élément naturel à préserver
- Secteur soumis à une OAP
- Périmètre en vigueur de la ZAC de Lanoux



- UA : secteur correspondant à la Bastide
- UB : quartier d'urbanisation récente
- UBa : quartier d'urbanisation récente sous forme d'habitat collectif
- UC : quartier d'habitat où les nouvelles constructions ne sont pas autorisées
- Ueq : secteur dédié aux équipements d'intérêt collectif
- Ueqa : secteur dédié à l'aire des gens du voyage
- Ueco : secteur à vocation économique
- AU : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat
- AU0 : zone à urbaniser fermée à vocation principale d'habitat
- AUeq : zone à urbaniser dédiée aux équipements d'intérêt collectif
- AUeco : zone à urbaniser à vocation économique
- AU0eco : zone à urbaniser fermée à vocation économique

Zone Naturelle : 633 ha (17%), dont :

- Ntvb : 543,2 ha (86% zone N)
- Np : 60,8 ha
- NI : 25 ha

Zone Agricole : 2 787,7 ha (73%), dont :

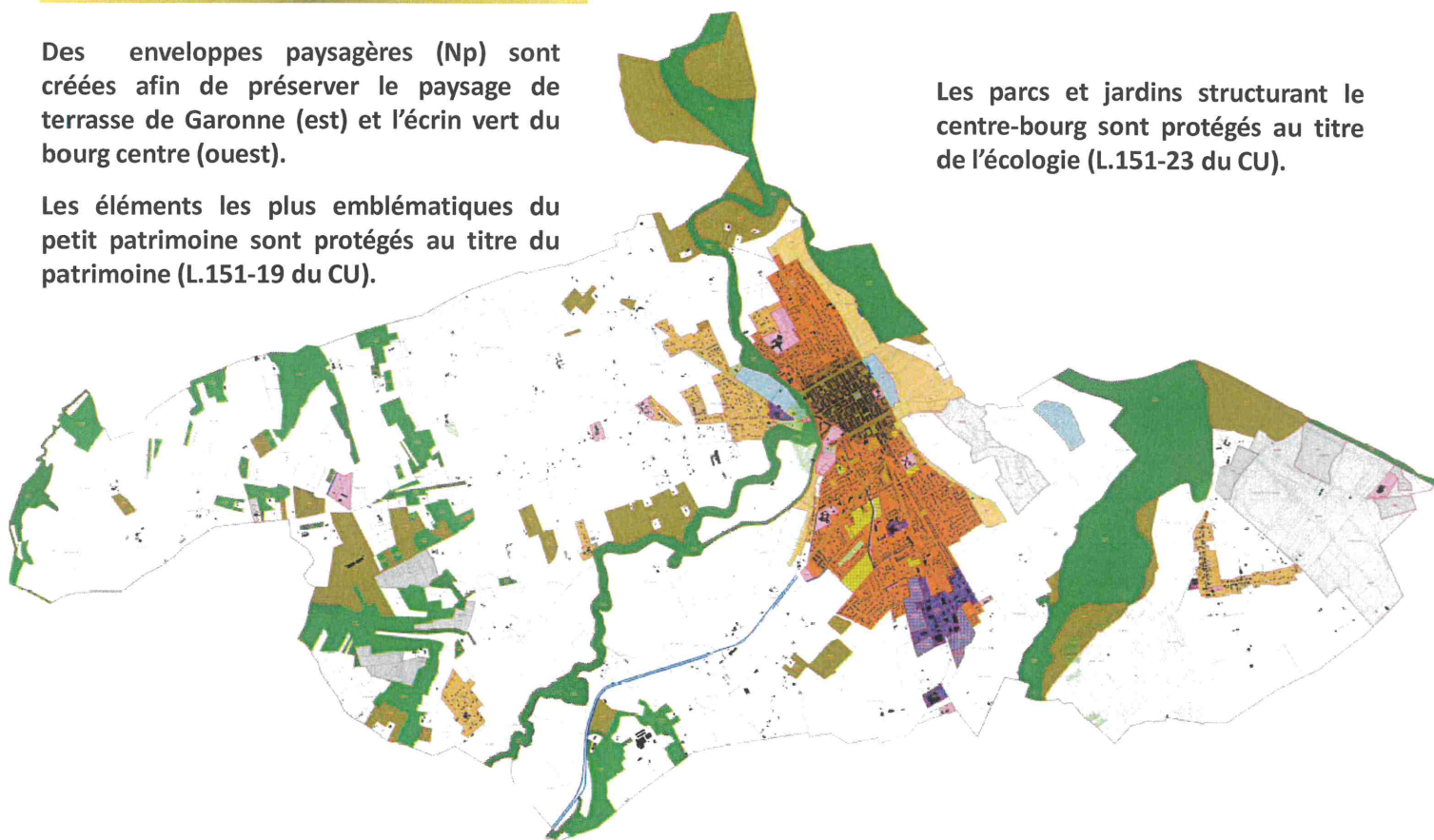
- A : 2 294,7 ha (82% zone A)
- Atvb : 261,9 ha
- Apv : 56,9 ha
- Agrav : 173,2 ha
- STECAL Acc : 1,1 ha

LE PROJET DE ZONAGE COMMUNAL

Des enveloppes paysagères (Np) sont créées afin de préserver le paysage de terrasse de Garonne (est) et l'écrin vert du bourg centre (ouest).

Les éléments les plus emblématiques du petit patrimoine sont protégés au titre du patrimoine (L.151-19 du CU).

Les parcs et jardins structurant le centre-bourg sont protégés au titre de l'écologie (L.151-23 du CU).



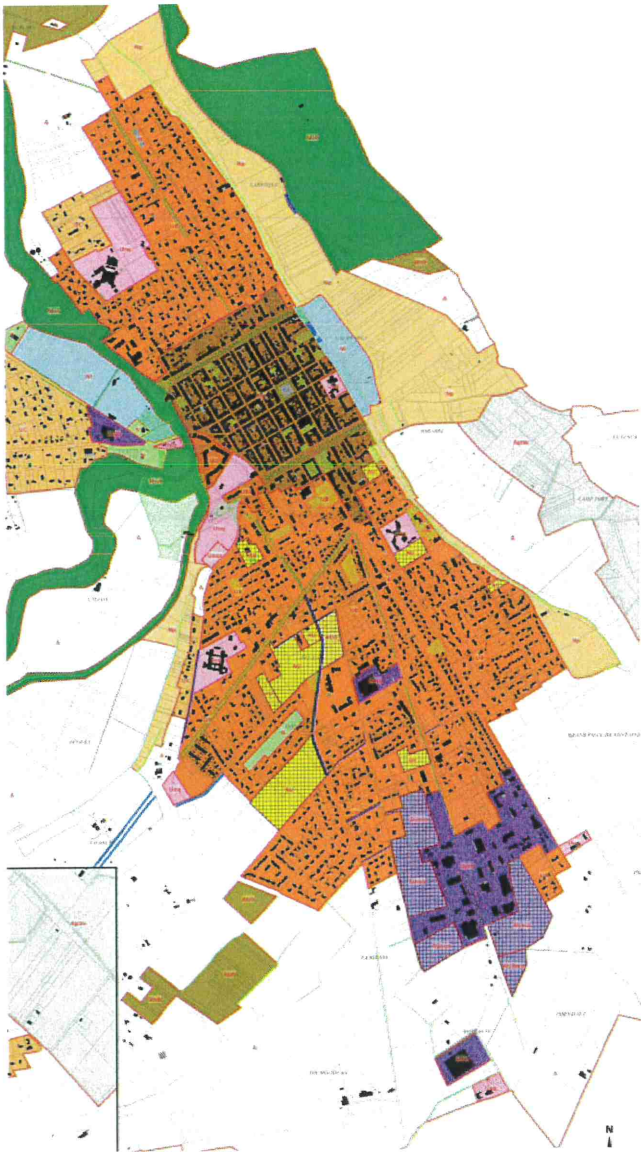
Les espaces de biodiversité sont classés en zone Ntvb ou Atvb (805 ha soit 21% du territoire), l'essentiel des boisements sont classés en zone Ntvb et en espaces protégés (espaces boisés – L.113-1 du CU - ou éléments identifiés au titre de l'écologie L.151-23 du CU)

Le réseau hydrographique est protégé : espace tampon règlementaire (10 mètres de part et d'autre du haut des berges) et éléments identifiés au titre de l'écologie (L.151-23 du CU).

LE PROJET DE ZONAGE URBAIN

ZONES	SURFACE (en ha)	SURFACE (en ha)	PART (en %)
UA	39,8	356,7	9,4
UB	183,8		
UBa	3,0		
UC	76,8		
Ueco	24,4		
Ueq	28,5		
Ueqa	0,5	27,0	0,7
AU	11,7		
AU0	1,4		
AU0eco	1,1		
AUeco	12,8		

- UA : secteur correspondant à la Bastide
- UB : quartier d'urbanisation récente
- UBa : quartier d'urbanisation récente sous forme d'habitat collectif
- UC : quartier d'habitat où les nouvelles constructions ne sont pas autorisées
- Ueq : secteur dédié aux équipements d'intérêt collectif
- Ueqa : secteur dédié à l'aire des gens du voyage
- Ueco : secteur à vocation économique
- AU : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat
- AU0 : zone à urbaniser fermée à vocation principale d'habitat
- AUeq : zone à urbaniser dédiée aux équipements d'intérêt collectif
- AUeco : zone à urbaniser à vocation économique
- AU0eco : zone à urbaniser fermée à vocation économique



LES SURFACES CONSTRUCTIBLES

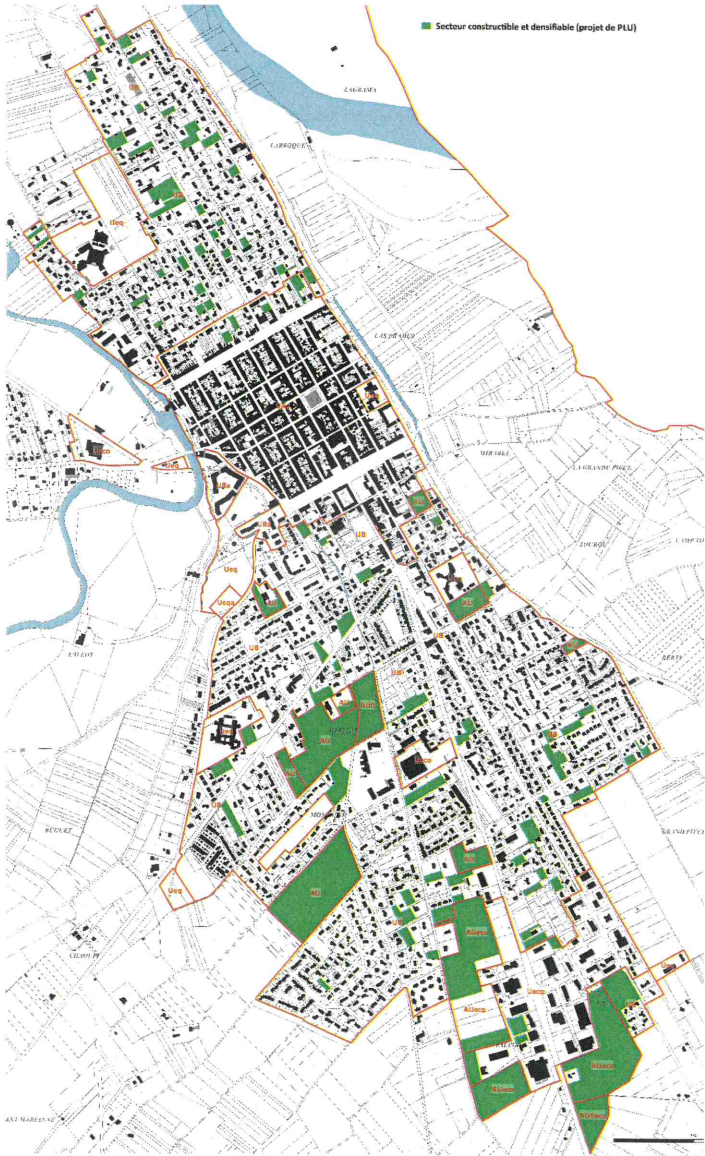
ZONES	SURFACE TTL	DT DISPO
UA	39,8	0,4
UB	183,8	11,9
UBa	3,0	
UC	76,8	
AU	11,7	11,2
AU0	1,4	1,4
Ueco	24,4	0,9
AU0eco	1,1	10,3
AUeco	12,8	1,1
Ueq	28,5	
Ueqa	0,5	
TOTAL	383,7	37,3

Surfaces disponibles principalement pour l’habitat : 24,9 ha
Surfaces disponibles pour l’accueil d’activités : 12,4 ha

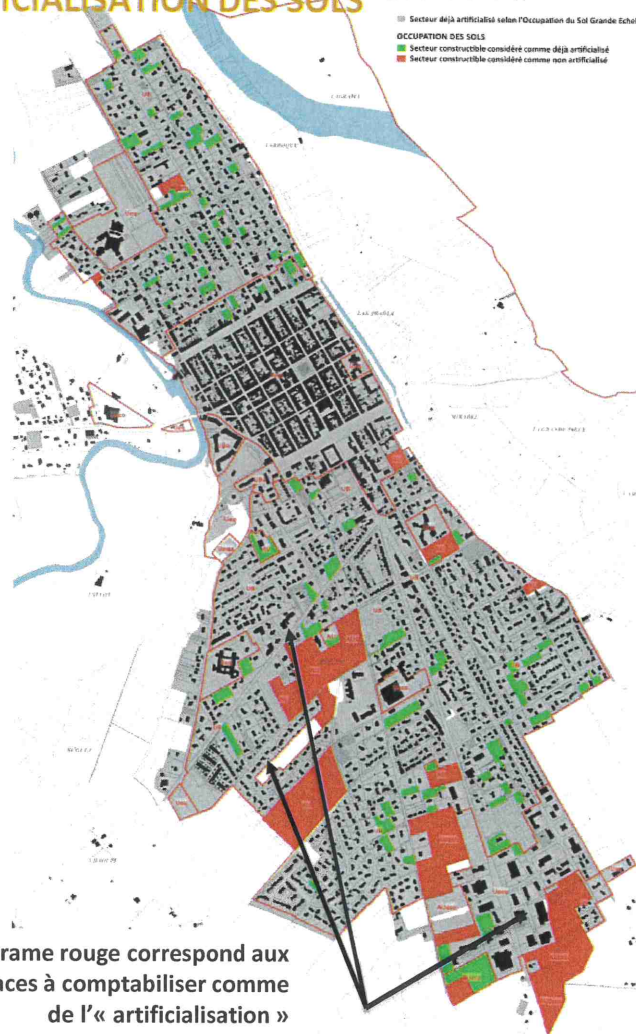
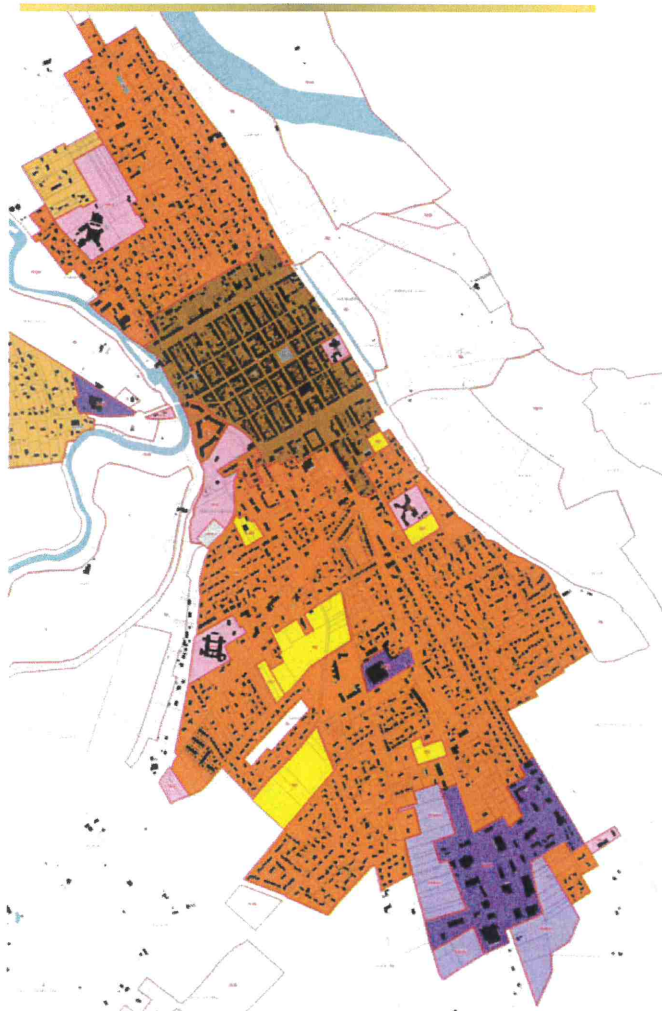
Ce dimensionnement correspond à l’objectif de croissance retenu à savoir 10 900 habitants en 2035 (+1 840 habitants).

Production ou remise sur le marché de 830 logements dont au moins 80 logements vacants.

Besoin foncier principalement dédié à l’habitat : 25 ha



LE PROJET DE ZONAGE URBAIN ET L'ARTIFICIALISATION DES SOLS



La trame rouge correspond aux surfaces à comptabiliser comme de l'« artificialisation »

LE PROJET DE ZONAGE URBAIN ET L'ARTIFICIALISATION DES SOLS

Actuellement, le potentiel maximum de consommation d'espaces non artificialisés est de l'ordre de **11 ha à l'horizon 2031**.

Les objectifs de développement PLU sont établis à l'horizon 2035, un potentiel d'environ **2,3 ha** pourra donc être rajouté (*potentiel de consommation d'espaces non artificialisés pour la période 2031/2041 = 50% de la période 2011/2021, soit 15,1ha / 2 = 7,55 ha ; prorata pour la période 2031/2035 : 3 ha*). Le **potentiel maximum de consommation d'espaces non artificialisés s'élève donc à environ 14 ha à l'horizon 2035** (*moins la consommation foncière jusqu'à l'arrêt du PLU*).

Le projet de zonage actuel représente un potentiel foncier brut de 37,3 ha (*toutes occupations du sol confondues et tous types d'urbanisation : divisions parcellaires, dents creuses, espaces interstitiels, extensions urbaines*) **dont 21,7 ha considérés comme non artificialisés :**

CRITÈRES LOI CLIMAT & RÉSILIENCE	SURFACE (en ha)
SECTEUR CONSIDÉRÉ COMME DÉJÀ ARTIFICIALISÉ	15,6
SECTEUR CONSIDÉRÉ COMME NON ARTIFICIALISÉ	21,7
TOTAL	37,3

Soit :

- ✓ **11,45 ha à vocation principale d'habitat**
- ✓ **10,25 ha à vocation économique (dont 5,5 ha pour la ZAC du Lanoux)**



Pièce jointe n°4

[illegible]

orange : partiellement ok



Pièce jointe n°5

PLU de GRENADE CONCERTATION 2017-2025	Grenade rive principal	Grenade rive gauche Save	St Caprais	Les Aubinels	Engarres
Passage agricole en constructible	18 défavorables	12 défavorables	2 favorables 2 défavorables	1 défavorable	1 défavorable
Maintien en A	1 favorable				
Création STECAL en A		1 défavorable			
Changement de destination en A		1 favorable		1 défavorable	
Nh en A			1 favorable		
Nh en constructible	2 défavorables	2 défavorables		1 favorable	1 défavorable
N en constructible			2 défavorables		
Zone mixte (A et N) en constructible	1 défavorable	3 défavorables			
Zone mixte (A et U) en constructible	1 défavorable				
U en A			1 favorable		
U en AU	1 favorable				
Uéco en Uhabitat	1 favorable				
Ubb en Uéco	1 défavorable (plusieurs signataires)				
Constructibilité en U (densification)	1 partiellement favorable (plusieurs signataires)				1 défavorable
Modification règlement écrit	3 favorables 5 partiellement favorables 1 défavorable	3 favorables			
Suppression ER			1 favorable		
Projet déjà faisable en U	3 favorables (dont 1 réalisé)				
Projet qui ne sera plus faisable en U		4 défavorables	1 défavorable		
Réduction EBC	1 favorable				
Projet site de transit traitement déchets inertes LGV	1 défavorable				
Demandes d'information	3	3			