

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE **Du 12 Janvier 2026 au 13 Février 2026**

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme,
Révision du zonage d'assainissement,
Elaboration du zonage de gestion des eaux pluviales
De la commune de Grenade



Conclusions et Avis motivé

Commissaire-enquêteur
Yves JACOBS

SOMMAIRE

| | |
|--|----|
| SOMMAIRE | 2 |
| 1. Conclusions sur le déroulement de l'enquête | 4 |
| 1.1. Contexte | 4 |
| Concertation préalable | 4 |
| 1.2 Déroulement | 5 |
| 2 Conclusions sur la révision du plan local d'urbanisme de la commune de GENADE-SUR-GARONNE | 5 |
| 2.1 Conclusions sur le dossier soumis à l'enquête | 5 |
| 2.1.1 Les objectifs du projet de PLU | 5 |
| 2.1.2 Appréciation sur le dossier | 6 |
| • Rapport de présentation | 6 |
| ○ Justification | 6 |
| ○ Evaluation environnementale | 7 |
| • PADD | 8 |
| • Règlement | 9 |
| • OAP | 9 |
| 2.2 Conclusions sur le projet et les contributions du public | 10 |
| 2.3 Conclusions sur le projet et la consultation des PPA et des communes associées | 13 |
| 2.4 Bilan Avantages/inconvénients | 13 |
| 2.4.1 Inconvénients du projet | 13 |
| 2.4.2 Avantages du projet | 14 |
| 2.4.4 Avis motivé du commissaire-enquêteur | 15 |
| 3. Conclusions et avis motivé sur le projet de révision du zonage d'assainissement des eaux usées | 17 |
| 3.1 Objet de l'Enquête | 17 |
| 3.2 Objectifs | 17 |
| 3.3 Avis sur le déroulement de l'enquête | 17 |
| 3.4 Avis sur le dossier | 17 |
| 3.5 Avis sur le projet | 18 |
| 3.6 Avis motivé | 18 |
| 4. Conclusions et avis motivé sur l'élaboration du zonage de gestion des eaux pluviales 20 | |
| 4.1 Objet | 20 |
| 4.2 Objectifs | 20 |

| | |
|---|-----------|
| 4.3 Avis sur le déroulement de l'enquête | 20 |
| 4.4 Avis sur le dossier | 20 |
| 4.5 Avis sur le projet | 21 |
| 4.6 Avis motivé..... | 21 |

1. Conclusions sur le déroulement de l'enquête

1.1. Contexte

Cet avis concerne :

- la révision générale du plan local d'urbanisme,
- la révision du zonage d'assainissement des eaux usées,
- l'élaboration du zonage de gestion des eaux pluviales de la commune de Grenade.

► Révision générale du PLU

La commune de grenade possède un Plan local d'urbanisme depuis le 20 septembre 2005.

Depuis cette date, plusieurs procédures d'évolution ont été approuvées :

- Une 1ère modification du PLU a été approuvée le 15 avril 2008 par le Conseil Municipal.
- Une 1ère révision simplifiée du PLU a été approuvée le 8 mars 2010 par le Conseil Municipal.
- Une 1ère modification simplifiée du PLU a été approuvée par délibération du Conseil Municipal du 23 mai 2023.

Compte tenu des évolutions législatives, la commune de Grenade a prescrit la révision du PLU par délibération du Conseil Municipal en date du 28/02/2017.

Par délibération du 9 septembre 2025, le conseil municipal a approuvé le bilan de la concertation et a arrêté le projet de PLU.

- **Projet de révision du zonage d'assainissement des eaux usées soumis à enquête publique par décision du président de réseau 31 n°DP411-2025**
- **Projet d'élaboration du zonage de gestion des eaux pluviales soumis à enquête publique par décision du président de réseau 31 n°DP411-2025**

Concertation préalable

Objectif de la concertation

La concertation avait pour but de :

- Partager les réflexions et les analyses menées sur le projet de PLU.
- Permettre au public intéressé de prendre connaissance du projet.
- Recueillir les avis requis par les dispositions législatives et réglementaires applicables.
- Formuler des observations et des propositions qui seront enregistrées, examinées et conservées.

Modalités de mise en œuvre de la concertation (Délibération de 2017)

Afin d'assurer l'information du public et la consultation, la municipalité a confirmé les modalités de concertation prévues par le Code de l'Urbanisme (articles L.103-2 et suivants). Ces modalités incluait notamment :

- La mise à disposition d'un **registre** dans lequel le public pouvait s'exprimer, accessible pendant toute la procédure jusqu'à l'arrêt du projet de PLU. Depuis 2017, 104 personnes privées ou entreprises ont déposé sur le registre. Une grande partie d'entre elles ont été reçues par la chef de projet *planification urbaine et stratégique*

- La tenue de deux **réunions publiques** d'information générales aux stades importants de la procédure.

- La première s'est déroulée le 27 novembre 2019. Elle a revêtu la forme d'ateliers pour le pré-PADD. Elle a regroupé une quarantaine de personnes ;
- La seconde s'est déroulée le 6 décembre 2023. Elle a porté sur la présentation du projet de PLU.

- L'information dans les **bulletins municipaux** (2019-2023-2025)
- la concertation avec les particuliers et les professionnels

Établissement du bilan

Un bilan synthétique a été établi. Il figure en pièces jointe de la délibération d'arrêt.

Avis du commissaire-enquêteur

L'ampleur du dispositif adopté pour la concertation dans ses différentes phases montre que la population a été largement associée pour faire valoir son point de vue, ses critiques et ses souhaits. Le registre de concertation a été largement utilisé.

1.2 Déroulement

L'enquête publique s'est tenue du 12 janvier 2026 au 13 février 2026.

Afin de recevoir le public, le commissaire-enquêteur a tenu 5 permanences, dans les locaux de la mairie de Saint-Lys, siège de l'enquête. Le commissaire-enquêteur a reçu **17** personnes au cours de ces permanences.

Les prescriptions réglementaires ont été respectées : arrêté et avis d'enquête, affichage, insertions dans la presse, consultation du dossier d'enquête, présence d'un registre papier. Un registre dématérialisé a été mis à la disposition de la population pendant toute la durée de l'enquête publique.

On note que la population de la commune ne s'est pas manifestée outre mesure, ce qui signifie vraisemblablement que la phase de concertation qui s'est déroulée en amont a permis aux habitants de dissiper leurs craintes et d'avoir les réponses aux questions qu'ils se posaient.

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire-enquêteur a remis un procès-verbal de synthèse à la commune au cours d'une réunion qui s'est tenue **le 20 février 2026**.

Un mémoire en réponse a été adressé au commissaire-enquêteur le **6 mars 2026**.

En conclusion le commissaire-enquêteur estime que l'enquête publique s'est déroulée conformément à la réglementation en vigueur et sans incident.

2 Conclusions sur la révision du plan local d'urbanisme de la commune de GENADE-SUR-GARONNE

2.1 Conclusions sur le dossier soumis à l'enquête

2.1.1 Les objectifs du projet de PLU

Les objectifs de la révision du PLU ont été établis par les élus et inscrits dans la **délibération du 27 février 2017**. Ils sont au nombre de 8.

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 réservation 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 dédiés 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.

Le Projet d'Aménagement et Développement Durable (PADD) reprend, dans ses 13 grandes orientations les objectifs fixés dans la délibération du conseil municipal du 27 février 2017.

2.1.2 Appréciation sur le dossier

- Rapport de présentation
 - Diagnostic territorial

Ce diagnostic précise les forces et les faiblesses de la commune dans les domaines de l'économie, de l'agriculture, de la démographie, de l'environnement, des déplacements et du développement urbain.

Commentaire du commissaire-enquêteur

Le diagnostic territorial est lucide et a permis à la commune de préparer la révision de son PLU dans des conditions réalistes.

- Justification

Les justifications du projet de PLU s'articulent autour de trois grandes nécessités : le respect des perspectives de développement, la mise en œuvre des principes du PADD et la traduction réglementaire de ces choix.

Justification par les Perspectives de Développement

Le projet est justifié par le besoin d'organiser et de maîtriser une croissance démographique et économique future.

La commune a choisi l'hypothèse H2, visant à atteindre environ **10 930 habitants à l'horizon 2041, soit un accroissement démographique de l'ordre de 1755 habitants par rapport à 2025, c'est-à-dire 1,1% de croissance par an.** Pour accueillir les nouveaux habitants et compenser le desserrement des ménages, le PLU doit permettre la production ou la remise sur le marché d'environ **850 logements** d'ici 2041. Le besoin en production de logements neufs est estimé à environ **750 logements**.

Pour limiter la consommation foncière, le besoin brut théorique en foncier pour 750 logements neufs est estimé à environ **25 hectares**, sur la base d'une densité moyenne cible d'au moins **30 logements à l'hectare**. Le besoin est estimé à environ **dix hectares** pour l'accueil de nouvelles activités économiques.

Justification par la Conformité aux Objectifs

Le PLU justifie ses choix en s'alignant sur son objectif principal : AFFIRMER SON RÔLE DE CENTRALITÉ SECTORIELLE DU NORD-OUEST TOULOUSAIN RIVE GAUCHE DE GARONNE TOUT EN CONSERVANT L'ESPRIT VILLAGE.

Cet objectif principal est décliné en trois axes :

- Elaborer un nouveau projet urbain ;
- Renforcer la dimension économique de la centralité ;
- S'engager pour un développement durable.

Complémentarité des Dispositions Réglementaires

La justification du projet repose sur la complémentarité des outils réglementaires mis en place :

• **Règlement Écrit et Graphique** : Ils définissent précisément le zonage (UA, UB, AU, A, N, etc.) et les règles d'occupation des sols (hauteur, emprise, stationnement), assurant la mise en œuvre directe des objectifs du PADD.

• **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** : Dix OAP encadrent les secteurs stratégiques (urbains et à urbaniser) pour garantir l'atteinte des objectifs de densité (30 log/ha), la mixité sociale et générationnelle, et la qualité environnementale (gestion des eaux pluviales, végétalisation).

• **Éléments de Patrimoine Protégés** : Les protections spécifiques (L.151-19 pour les 61 éléments bâtis, L.151-23 pour les éléments paysagers et la TVB, L.113-1 pour les Espaces Boisés Classés) justifient la préservation de l'identité et du cadre de vie de la commune.

La justification est apportée par la nécessité de disposer des outils de développement et d'aménagement de la commune pour atteindre les objectifs fixés par la délibération du 27 février 2017. Ces outils traduisent de manière concrète et réaliste les projets et leur justification.

○ Evaluation environnementale

L'évaluation environnementale vise à apporter des éléments de connaissance pour une prise en compte maximale de l'environnement à travers l'ensemble des pièces du PLU. Son rôle est d'expliquer comment le projet communal intègre les enjeux de préservation de l'environnement et de justifier les choix d'aménagement au regard de leurs incidences. L'évaluation des incidences se base sur la séquence Éviter, Réduire, Compenser (ERC). Le projet de PLU s'est efforcé de présenter des incidences non significatives grâce à ces mesures.

Une attention particulière a été apportée à l'évaluation d'incidences des sites classés Natura 2000. Celle-ci a conclu qu'il n'y avait pas d'incidences significatives du projet communal sur l'état de conservation des habitats et espèces ayant justifié la désignation de ces sites. Par conséquent, l'évaluation d'incidences N 2000 est restreint à un dossier préliminaire selon le Code de l'environnement.

Un dispositif de suivi environnemental avec indicateurs et tableau de bord sera créé.

Le projet de centrale photovoltaïque, prévu à proximité de Saint-Caprais et qui a fait l'objet de remarques de la part de la MRAe, sera retiré du projet de PLU sur demande de l'autorité préfectorale. S'agissant du projet de gravières qui a également été critiqué par l'Autorité environnementale, il est soumis, en parallèle de l'enquête publique, à une concertation du public. Le résultat de cette concertation décidera du maintien ou non du projet de gravière.

Avis du commissaire-enquêteur

L'évaluation environnementale est sérieuse ; elle a défini les différents enjeux et les mesures qu'il conviendra d'adopter lors de la réalisation du projet. Des mesures de suivi sont prévues.

Cependant, elle devra :

- prendre en compte les remarques du SCoT dans son avis, en particulier en matière de consommation d'espaces,
- Prendre en compte les observations relatives à la biodiversité des services de l'Etat,
- Mieux intégrer, en cas du maintien de projet de gravière, ses incidences en matière environnementale (milieu aquatique, biodiversité, nuisances et pollution, gestion foncière et paysagère)

- PADD

Rappel de l'objectif du PADD : Affirmer son rôle de centralité sectorielle du nord-ouest toulousain rive gauche de Garonne tout en conservant l'esprit village

Pour atteindre cet objectif, le PADD s'appuie sur trois axes majeurs et 13 grandes orientations.

Axe 1 : Elaborer un nouveau projet de développement urbain

- Recentrer l'urbanisation sur le cœur de ville et ses continuités immédiates.
- Densifier et recoudre l'enveloppe urbaine en privilégiant les dents creuses, les divisions parcellaires, les logements vacants ou les friches.
- Développer la mixité fonctionnelle et maîtriser strictement la diffusion des constructions sur le reste du territoire.
- Favoriser le développement de la centralité sectorielle (aménités, développement durable, accompagnement des politiques publiques).

Axe 2 : Renforcer la dimension économique de la centralité

- Maintenir la mixité fonctionnelle et améliorer l'offre économique (favoriser le maintien de l'existant).
- Favoriser les activités créatrices d'emploi et renforcer l'activité économique.
- Protéger les terres et les activités agricoles, valoriser le maraîchage, et favoriser la reconstitution de terres agricoles dans le cadre du remblaiement des gravières en fin d'exploitation.
- Encadrer l'activité et la fin d'exploitation des sites d'extraction de matériaux.
- Développer l'attractivité et les activités touristiques, notamment en valorisant l'image "Bastide".

Axe 3 : s'engager pour un développement plus durable

- Protéger les milieux naturels (réservoirs et corridors écologiques de la Trame Verte et Bleue, haies, zones humides et ornithologiques).
- Développer la nature en ville et réglementer l'imperméabilisation des sols.
- Prendre en compte le réchauffement climatique (exigence de qualité environnementale, développement des modes de circulation doux, des énergies renouvelables et de l'agrivoltaïsme).
- Valoriser l'identité architecturale et patrimoniale de la commune.

Les objectifs chiffrés du PADD

- **Objectif de modération de la consommation d'espaces naturel, agricole, et forestier (ENAF)**
le PADD affiche un objectif de l'ordre de 40% pour la tranche 2021/2031 et de 60% à l'horizon 2040 pour la tranche 2031/2041
- **Objectif de lutte contre l'étalement urbain** : le PADD vise une réduction de surfaces urbanisées et urbanisables de l'ordre de 10%.

Avis du commissaire-enquêteur

le PADD cherche à valoriser l'identité locale en recentrant l'urbanisation sur le cœur de ville et ses continuités immédiates, soutenir la croissance tout en préservant le cadre de vie, et à dynamiser l'économie à travers le développement de l'agriculture et des activités locales.
Il reprend, dans ses 13 grandes orientations, les objectifs fixés dans la délibération du conseil municipal du 27 février 2017.

- **Règlement**

Règlement écrit :

- Le PLU délimite des zones urbaines (*U*), des zones à urbaniser (*AU*,) et des zones agricoles, naturelles ou forestières (*A*, *N*).
- Ces zones peuvent être subdivisées en secteurs, identifiés par des indices (lettres ou chiffres) ajoutés à cette nomenclature (ex : AUeq : zone à urbaniser dédiée aux équipements collectifs)
- Chaque zone est dotée d'un règlement spécifique en plus des dispositions générales. S'il n'est rien précisé dans le règlement spécifique d'une zone, ce sont les dispositions générales qui s'appliquent. De même, lorsqu'un article du règlement mentionne une zone sans distinction d'indice, les dispositions prescrites par l'article s'appliquent à la totalité de la zone et de ses secteurs.

Règlement graphique : il comprend deux parties :

- Un plan au 11 000° comprenant la liste des emplacements réservés ;
- Un zoom urbain au 1/5000°

A noter l'existence de 15 emplacements réservés pour une emprise foncière de 5,54 ha dont la plupart concernent l'élargissement, la sécurisation ou la mise en continuité de voies existantes.

Avis du commissaire-enquêteur

Le règlement écrit devra faire l'objet d'adaptations en fonction des remarques et propositions faites par les services de l'Etat ou les habitants.

Le commissaire-enquêteur regrette que le règlement graphique ne soit pas véritablement exploitable. Ainsi les numéros de parcelles, s'ils sont mentionnés, sont pratiquement illisibles. La représentation des prescriptions linéaires et surfaciques nuit à la lisibilité du règlement. Il devrait faire l'objet d'une modification dans le PLU approuvé.

- **OAP**

Les choix retenus pour établir les OAP visent plusieurs objectifs stratégiques :

- Maîtrise du développement et densification ;

- Mixité sociale et générationnelle ;
- Qualité environnementale et paysagère

Dix OAP ont été définies sur des secteurs à enjeux urbains, qu'ils soient en zones à urbaniser (AU) ou en zones urbaines (UB) et qu'ils soient dédiés à l'habitat ou aux activités. Une programmation théorique a été mise en place jusqu'à l'horizon 2041 .

Deux OAP complémentaires sont intégrées au PLU pour encadrer les projets sur l'ensemble du territoire :

- Une OAP transversale qui précise les orientations et principes à respecter pour un aménagement responsable, aidant la collectivité et les particuliers à préserver et améliorer le cadre de vie.
- Une OAP continuité écologique.

Avis du commissaire-enquêteur

Les OAP sectorielles sont bien définies et déclinées. Une programmation théorique de mise en place a été élaborée. Cependant, comme le souligne la DDT 31, l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation pourrait faire l'objet d'un phasage plus précis.

Les OAP couvrant les secteurs économiques méritent d'être précisées pour améliorer la qualité de l'insertion dans leur environnement proche, et favoriser l'optimisation du foncier (constructions , végétations , mobilités).

Les OAP « transversale » et « thématique » biodiversité sont à saluer.

Avis du commissaire-enquêteur sur l'ensemble du dossier

En conclusion, le dossier, s'il est volumineux, comporte cependant un résumé non technique qui a permis aux habitants de la commune de se familiariser avec le projet.

Il est complet et correspond aux exigences définies dans l'article R123-8 du code de l'environnement.

Il devra :

prendre en compte les remarques du SCoT dans son avis, en particulier en matière de consommation d'espaces,

Prendre en compte les observations des services de l'Etat,

Le règlement graphique devra être modifié pour améliorer sa lisibilité.

Les OAP devront mieux intégrer les recommandations des services de l'Etat et garantir une meilleure articulation entre urbanisme et écologie.

2.2 Conclusions sur le projet et les contributions du public

Au final 28 contributions ont été recueillies par le commissaire-enquêteur dont 18 sur le registre dématérialisé.

Le commissaire-enquêteur a opté pour un PV de synthèse qui individualise chacune des demandes du public afin que chaque cas particulier fasse l'objet d'une réponse de la commune. Le détail des contributions figure en annexe 1 du rapport.

Dans son mémoire en réponse, la commune a répondu à l'ensemble des questions du public ainsi qu'à celles du commissaire-enquêteur.

Sans surprise, la majorité des contributions concerne l'impact du projet de PLU sur la propriété privée.

- **Le classement/zonage** : 17 contributions

L'essentiel des observations recueillies, que ce soit sur le registre dématérialisé, les courriers ou durant les permanences ont trait au maintien, à la création ou la suppression de zones constructibles.

L'objectif de maîtrise de la consommation foncière se traduit par des déclassements de terrains constructibles par rapport aux documents d'urbanisme en vigueur. **On observe une incompréhension du public qui ne s'explique pas que l'on réduise les zones constructibles**, voire qu'on les supprime malgré la présence de plusieurs habitations, ce qui est perçu comme allant à l'encontre de la densification prônée par ailleurs, en particulier dans le PADD. Beaucoup pensent que l'attractivité du territoire passe par des capacités d'accueil.

On trouve plusieurs catégories de demandes :

- **celles qui demandent à conserver le zonage U ou AU dont ils bénéficient avec le document d'urbanisme actuel et qui le perdent dans le projet de PLU .**
- celles qui contestent le passage de leurs parcelles en UC ;
- celles qui, en zone inconstructible A dans les documents d'urbanisme actuels, demandent cependant à figurer en zones U ou AU dans le projet de PLU compte tenu de leur proximité avec les zones constructibles ;
- celle qui conteste la transformation de zones A ou N en zone AGRAV.

Synthèse des réponses de la commune.

La commune doit respecter les nouvelles lois entrées en vigueur (ALUR, Climat et résilience) ainsi que les préconisations des échelons supérieurs à la commune. Elle s'attache cependant à faire des ouvertures dès lors que cela ne remet pas en cause l'économie générale du projet.

Exemple de réponse :

La commune a échangé à de multiples reprises avec Mme et M. G. et leur a conseillé de se rapprocher du commissaire-enquêteur pour faire la demande d'évolution de la trame « périmètre d'implantations commerciales autorisées le long de la RD2 ».

La commune accepte de faire évoluer cette trame en incluant la parcelle AZ72, en maintenant l'élément de paysage identifié au titre du patrimoine bâti à préserver L151-19 du CU.

- **Les OAP** : 2 contributions

Les observations liées aux OAP ont pour objet :

- des demandes de renseignement sur les conditions d'exécution de l'OAP, en particulier **les dates de réalisation.**

Synthèse des réponses de la commune.

La commune ne peut ouvrir à l'urbanisation simultanément toutes les OAP prévues. Elle doit donc les programmer dans le temps et a prévu, dans ce but, un échéancier de réalisation. Cependant, elle est ouverte à des aménagements lorsque cela est possible sans remettre en cause l'économie générale du projet.

Exemple de réponse (extrait)

*Le nouveau porteur de projet pourrait déposer une demande d'autorisation d'urbanisme assez rapidement, le terrain lui appartenant désormais. En termes de programmation, la commune ne peut pas faire sortir deux grosses opérations simultanément, tout en conservant les orientations de son PADD (11 000 habitants maximum en 2040). **La commune propose à la famille T. d'ouvrir à***

l'urbanisation dès 2028 le secteur de l'OAP 3, soit deux ans plus tôt que prévu dans le projet de PLU et un peu plus d'un an après l'approbation du PLU (en théorie).

- **Le règlement (écrit et graphique)**: 3 contributions

Les contributions relatives au règlement ont principalement pour objet :

- Une demande de **modification** du règlement écrit dans la cadre de construction d'un ensemble immobilier ;
- Des interrogations sur les possibilités offertes ou non dans le règlement écrit pour faire évoluer des parcelles.

Synthèse des réponses de la commune.

Exemple de réponse

La commune procédera à l'évolution du son règlement écrit pour les opérations d'aménagement d'ensemble, comme demandé par le pétitionnaire et convenu avec lui.

- **Le PADD** : 2 contributions

Deux contribution soulignent que les décisions envisagées en matière de constructibilité contredisent le PADD qui prône la densification raisonnée et le recentrage de l'urbanisation sur les secteurs bâtis pour limiter la consommation d'espaces naturels,.

Synthèse des réponses de la commune

La commune réfute les arguments utilisés par les requérants.

Exemple de réponse (extrait)

La commune constate une lecture tronquée du PADD qui indique page 7 « Maitriser strictement la diffusion des constructions sur le reste du territoire « permettre dans les hameaux (Saint Caprais, Les Aubinels, Engarres) et les quartiers disjoints plus importants (rive gauche de la Save), comme seules évolutions des constructions leur extension sans création de nouveaux logements, les annexes, et les changements de destination ».

- **Nuisances** : 6 contributions qui ont pour objet la crainte de nuisances suite à l'extension d'un centre commercial.

Synthèse des réponses de la commune.

La commune assure un suivi des discussions entre le porteur de projet et le voisinage.

Exemple de réponse (extrait)

La commune s'engage par ailleurs à un suivi amont du projet d'extension/requalification de Super U, avec intégration du voisinage dès l'amont.

Avis du commissaire-enquêteur

En conclusion, le volume des observations recueillies par le commissaire-enquêteur montre que les habitants de la commune ont manifesté de l'intérêt pour le projet de PLU. Il convient toutefois de noter qu'un certain nombre de créneaux proposés n'ont pas été retenus, ce qui laisse suggérer que la concertation conduite en amont de l'enquête publique a permis de répondre à nombre d'interrogations que se posaient les habitants.

Comme très souvent en matière de PLU, la majorité des avis est défavorable au projet. La commune a répondu à chacune des contributions en essayant, chaque fois que possible, de donner satisfaction aux demandes des intéressés.

L'avis détaillé du commissaire-enquêteur sur chaque contribution figure en annexe 1 du rapport d'enquête.

2.3 Conclusions sur le projet et la consultation des PPA et des communes associées

Les PPA, sauf la chambre d'agriculture, ont en un avis favorable au projet. Un certain nombre d'entre elles ont formulé des observations et des réserves. Dans ses réponses, la commune a pris en compte la majorité de ces observations et réserves qu'elle devra intégrer dans la version finale du PLU.

Les communes ont toutes été consultées au cours du processus d'élaboration du PLU. Trois communes et la communauté de communes des Hauts Tolosans ont répondu et toutes ont émis un avis favorable.

Avis du commissaire-enquêteur

les Personnes Publiques Associées (PPA) et les communes ont été largement associées au processus d'élaboration du PLU et leurs réserves et leurs observations ont majoritairement été prises en compte. Cette prise en compte devra faire l'objet des modifications nécessaires dans le PLU approuvé.

2.4 Bilan Avantages/inconvénients

2.4.1 Inconvénients du projet

En ce qui concerne la procédure :

- Le dossier était volumineux et parfois difficile d'accès pour un public non initié. Toutefois, Un résumé non technique a permis aux habitants de comprendre les enjeux du PLU.
- Le règlement graphique est peu lisible. Il devra être amélioré de façon à ce que les habitants puissent avoir un accès plus facile à leurs propriétés.

En ce qui concerne le projet

- Les réductions des zones constructibles au profit des zones A ou N apparaissent parfois déconnectées de la réalité du terrain et des critères qualitatifs énoncés dans le dossier (densification). De plus, la question se pose de l'utilisation réelle des parcelles classées A dans le projet de PLU mais manifestement impossibles à cultiver, malgré la définition qu'en donne l'article R 151-22¹, difficile à accepter par les administrés.
- La problématique des zones classées UC définies comme « *quartier d'habitat où les nouveaux logements ne sont pas autorisés* » pose problème car certaines parcelles, entrant dans cette classification ne sont pas bâties. Elles deviennent en quelque sorte, des parcelles mortes.
- Le PLU, qui gère l'urbanisation au nom de l'intérêt général, est inévitablement amené à porter des atteintes légales à la propriété foncière en limitant les prérogatives de certains propriétaires en matière de constructibilité.
- Les personnes publiques associées (PPA), si elles ont toutes (sauf la chambre d'agriculture) donné un avis favorable au projet de PLU, ont émis un certain nombre de réserves que le document final devra prendre en compte avant son approbation.

¹ Article R 151-22 du code de l'urbanisme : Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

- S'agissant des OAP, le projet prévoit de façon mathématique une densité de 30 logements à l'hectare, ce qui ne permet pas une réelle adaptation aux caractéristiques et à l'environnement de chaque secteur. Une approche par gradient de densité² aurait été utile.
- L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation pourrait être plus précis car cela génère des inquiétudes auprès de certains habitants en particulier pour les phases 2 et 3.
- L'étude entrée de ville, dite « amendement Dupont » au titre de l'article L111-6 du code de l'urbanisme ne figure pas dans le projet présenté à l'enquête publique. Il sera nécessaire de la faire figurer dans le document à approuver.

2.4.2 Avantages du projet

En ce qui concerne la procédure :

- L'ampleur du dispositif adopté pour la concertation dans ses différentes phases montre que la population a été largement associée pour faire valoir son point de vue, ses critiques et ses souhaits. Le registre de concertation a été largement utilisé.
- Les dossiers étaient conformes à la réglementation en vigueur.
- L'organisation et le déroulement de l'enquête publique se sont déroulés conformément aux textes en vigueur. Aucun incident n'est à déplorer.

En ce qui concerne le projet :

- La commune a eu la volonté de réaliser un atlas communal de la biodiversité (ABC) entre 2021 et 2023, ce qui lui permis d'établir un état des lieux de la biodiversité communale et d'intégrer ses préconisations dans son projet de PLU ;
- La commune a su rédiger un document de planification stratégique fédérateur qui établit un projet global d'urbanisme et fixe les règles d'utilisation du sol sur le territoire de la commune.
- Le projet de PLU de la commune prend en compte les documents d'ordre supérieur par un effort de planification visant la densification urbaine, la modération foncière (ZAN), la protection des milieux alluviaux (TVB) et le renforcement du rôle de centralité de Grenade, tout en gérant l'offre de logements et d'activités selon les objectifs chiffrés du SCoT.
- Les personnes publiques associées et les communes voisines ont été suffisamment associées à l'élaboration du projet. Elles ont pu faire part de leurs réserves et de leurs observations. Dans son projet de mémoire en réponse, la commune a répondu à la plupart des réserves et recommandations émises par la MRAe, les services de l'Etat et les personnes publiques associées.
- Il harmonise la constructibilité du territoire de la commune. Il gomme les disparités qui avaient pu s'introduire dans la manière d'appréhender, au cours des années, les autorisations à construire.
- Le PLU tient compte des instructions nationales en matière de consommation de l'espace : il réduit les surfaces des zones à urbaniser par la maîtrise du développement démographique et évite l'étalement urbain. Il cherche à préserver les terres agricoles.
- Il reprend dans son PADD les objectifs fixés par le conseil municipal le 27 février 2017, en particulier les objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de 40% ainsi que l'objectif de lutte contre l'étalement urbain ;

² La densité humaine nette urbaine est le rapport entre le nombre équivalent-habitants, et la surface de la zone à bâtir.

- Le PLU vient conforter l'activité économique en réservant les terrains nécessaires à celle-ci (8,2 ha) pour les 10 ans à venir tout en s'attachant à conforter l'activité du centre-ville ;
- Il crée deux OAP thématiques « continuités écologiques » et « transversales » dont l'objectif global est d'identifier et de bien gérer les trames écologiques, à la fois en termes de préservation mais aussi de prise en compte et de valorisation. Un accent est mis sur la préservation de la « nature en ville » en particulier dans la Bastide.

2.4.3 Conclusions sur le bilan Avantages/Inconvénients

On peut donc conclure que :

Certes,

- La qualité du dossier reste perfectible, en particulier dans sa partie règlement et OAP,
- La réduction de zones constructibles peut être parfois déconnectée de la réalité du terrain,
- Les personnes publiques associées (PPA), si elles ont donné un avis favorable (sauf la chambre d'agriculture) au projet de PLU, ont émis un certain nombre de réserves que le document final devra prendre en compte avant son approbation.

Néanmoins,

- Le projet de PLU de la commune de Grenade répond aux objectifs fixés par la délibération du 27 février 2017
- Il tient compte des instructions nationales en matière de consommation de l'espace et il est conforme aux documents d'ordre supérieur
- Il définit la stratégie opérationnelle de la commune en matière d'habitat pour la période 2025-2041 ;
- Il a le souci de la préservation de l'environnement et de la conservation de l'identité locale ;
- Il a enfin pris en compte l'essentiel des remarques des différentes personnes publiques associées et des communes et apporté une réponse à la MRAe.

2.4.4 Avis motivé du commissaire-enquêteur

Compte tenu

- Des appréciations formulées ci-dessus démontrant la régularité de la procédure,
- De la pertinence de l'élaboration d'un document d'urbanisme communal validant la cohérence de la traduction des objectifs inscrits dans le PADD,
- Constatant l'existence d'un bilan environnemental globalement positif,

Le commissaire-enquêteur émet :

➤ **Un avis favorable au projet de révision du PLU de la commune de Grenade, assorti des réserves et recommandations suivantes :**

2.4.4.1 Réserves

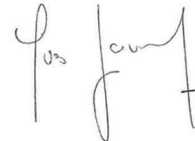
- 1- Prendre en considération les réserves et observations émises par les services de l'Etat, les personnes publiques associées et, lorsqu'elles sont possibles, les remarques de la MRAe;
- 2- Modifier le règlement graphique de façon à le rendre plus lisible ;
- 3- Actualiser le PLU avec les modifications accordées par la commune dans le mémoire en réponse aux observations du public (annexe 1 du rapport d'enquête).

2.4.4.2 Recommandations

- 1- La commune devra être vigilante sur l'évolution des futures zones d'activité (OAP 8 et 10), en liaison avec l'étude conduite par la CCHT, pour assurer leur insertion dans leur environnement proche.
- 2- La commune devra être attentive à ce que le règlement écrit soit totalement conforme avec le code de l'urbanisme pour éviter les litiges et recours possibles.
- 3- Bien intégrer, en cas du maintien de projet de gravière, ses incidences en matière environnementale (milieu aquatique, biodiversité, nuisances et pollution, gestion foncière et paysagère)

le 13 mars 2026

Yves JACOBS
Commissaire-enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Yves Jacobs', with a stylized flourish at the end.

3. Conclusions et avis motivé sur le projet de révision du zonage d'assainissement des eaux usées

3.1 Objet de l'Enquête

La révision du zonage d'assainissement des eaux usées a pour principal objet de délimiter :

- Les zones d'assainissement collectif où Réseau 31 est tenu d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées ;
- Les zones relevant de l'assainissement non collectif où Réseau31 est tenu d'assurer le contrôle de ces installations et, si cela est décidé, le traitement des matières de vidange et, à la demande des propriétaires, l'entretien et les travaux de réalisation et de réhabilitation des installations d'assainissement non collectif.

Afin d'anticiper la croissance démographique et d'assurer la cohérence des documents de planification à l'échelle communale, Réseau 31 a décidé de procéder à la révision du Schéma directeur d'assainissement et du zonage associé.

3.2 Objectifs

les objectifs sont les suivants :

- a. La mise à jour des plans des réseaux d'eaux usées ;
- b. La réalisation d'un diagnostic des équipements d'assainissement des eaux usées ;
- c. L'étude des possibilités d'optimisation des ouvrages et des solutions à mettre en œuvre en cas de dysfonctionnement ;
- d. La révision du zonage d'assainissement des eaux usées
- e. La mise en cohérence des zonages avec le PLU révisé qui sera retenu par la commune.

3.3 Avis sur le déroulement de l'enquête

Jumelée avec l'enquête publique sur la révision générale du PLU de Grenade en tant qu'enquête publique unique, elle s'est déroulée dans les mêmes conditions.

Le commissaire-enquêteur estime donc que l'enquête publique s'est déroulée conformément à la réglementation en vigueur et sans incident.

3.4 Avis sur le dossier

Le dossier est commun à la révision du zonage d'assainissement et l'élaboration du zonage des eaux pluviales. Il comporte 4 parties :

- Une note de présentation non technique présente les caractéristiques du projet et résume les raisons pour lesquelles celui-ci a été retenu. Il est tout à fait compréhensible par des lecteurs non-initiés.
- Un dossier technique, très complet, traite des deux volets, assainissement et gestion des eaux pluviales. Comportant de nombreux tableaux et cartes, il est plutôt destiné à des spécialistes ou à des lecteurs qui veulent approfondir le sujet.
- Les parties 3 et 4 sont constituées par des plans et des documents administratifs.

Par décision en date du 15 décembre 2025, la MRAe Occitanie a décidé que : « *le projet de révision du zonage d'assainissement des eaux usées et l'élaboration du zonage d'assainissement des eaux pluviales n'est pas soumis à évaluation environnementale.* »

Le dossier est complet et grâce à son résumé non technique, il est compréhensible par tous.

3.5 Avis sur le projet

- Le projet de révision du zonage des eaux usées va de pair avec le projet de révision du PLU de la commune dont il assure la cohérence.
- Le projet a étudié, à travers 6 scénarios, un certain nombre de secteurs actuellement dotés d'un assainissement non collectif afin d'envisager un raccordement au réseau d'assainissement collectif. Au regard des contraintes techniques et économiques, ces éventualités n'ont pas été retenues. Cette décision concerne en particulier, les hameaux de d'ENGARRES, de SAINT-CAPRAIS et d'AUBINELS.
- La commune dispose d'une station de traitement des eaux usées relativement récente, mise en service en 2009 dont la capacité est de **13 200 Équivalents Habitants (EH)**. En 2024, la station a traité un volume moyen de 1439 m³/j, ce qui représente environ **53% de sa capacité nominale** en temps sec. Sa capacité résiduelle est jugée suffisante pour accueillir l'augmentation de population prévue par le PLU.
- Les eaux traitées sont rejetées dans la Save. Cependant, bien que la station présente un bon taux d'épuration, ce rejet dans la Save est identifié comme une pression qualitative sur la masse d'eau.
- Le centre ancien présente un réseau très ancien qui peut être en mauvais état (fissures, etc.). Les coûts de rénovation étant élevés, la commune a choisi **le traitement par chemisage**.

Le projet retenu, s'il ne retient pas les 3 hameaux précités pour des raisons essentiellement financières, est sérieux et raisonnable. La capacité de la station de traitement des eaux permet de raccorder l'ensemble des projets envisagés..

3.6 Avis motivé

Pour la commune, il s'agit donc de se mettre en cohérence avec le PLU en cours de révision.

Certes,

- On peut regretter que les hameaux de Saint Caprais et d'Engarre n'aient pas été retenus dans le nouveau schéma directeur car jugé trop onéreux,
- On observe que, si la station présente un bon taux d'épuration, le rejet dans la Save est identifié comme une pression qualitative sur la masse d'eau,

Cependant,

compte tenu :

- De l'absence de contributions ou remarques des habitants de la commune, des services de l'Etat et des personnes publiques associées relatives à la révision du zonage d'assainissement avant et pendant l'enquête publique,
- De l'absence de demandes de raccordement qui n'auraient pas été satisfaites,
- **De la capacité de traitement des eaux usées jugée suffisante pour accueillir l'augmentation de population prévue par le PLU,**

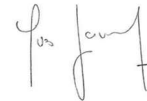
Le commissaire-enquêteur estime que le projet répond aux objectifs fixés et émet un avis favorable au projet de révision du zonage d'assainissement des eaux usées de la commune de Grenade avec une recommandation :

Recommandation :

Au regard des enjeux de santé publique et de préservation de l'environnement qui s'attachent à la qualité du traitement des eaux usées et à son impact sur la qualité de l'eau, il serait souhaitable que la commune communique sur le zonage d'assainissement et les objectifs poursuivis pour sensibiliser les habitants sur les obligations qui s'imposent tant pour l'assainissement non collectif que collectif, après l'approbation du dossier conjoint avec la révision du PLU.

le 13 mars 2026.

Yves JACOPS
Commissaire-enquêteur



4. Conclusions et avis motivé sur l'élaboration du zonage de gestion des eaux pluviales

4.1 Objet

Le zonage des eaux pluviales vise à définir :

- les zones où des mesures doivent être prise pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;
- les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, si besoin, le traitement des eaux fluviales et de ruissellement.

4.2 Objectifs

Le zonage vise à définir des règles de **gestion opposable à tout nouvel aménagement ou construction** dès lors qu'il a pour effet d'aggraver le ruissellement des eaux pluviales, qu'il s'agisse d'un projet de construction nouvelle, d'extension de construction existantes, de démolition/reconstruction ou d'un projet d'aménagement d'un espace public ou privé.

Afin d'anticiper la croissance démographique et d'assurer la cohérence des documents de planification à l'échelle communale, Réseau 31 a décidé de procéder à l'élaboration du schéma directeur et du zonage de gestion des eaux pluviales.

L'objectif du zonage est de définir des règles qui soient adaptées aux enjeux et spécificités des secteurs aménagés.

4.3 Avis sur le déroulement de l'enquête

Jumelée avec l'enquête publique sur la révision générale du PLU de Grenade en tant qu'enquête publique unique, elle s'est déroulée dans les mêmes conditions, qualifiées de très satisfaisantes.

| |
|--|
| Le commissaire-enquêteur estime donc que l'enquête publique s'est déroulée conformément à la réglementation en vigueur et sans incident. |
|--|

4.4 Avis sur le dossier

Le dossier est commun à la révision du zonage d'assainissement et l'élaboration du zonage des eaux pluviales. Il comporte 4 parties :

- Une note de présentation non technique présente les caractéristiques du projet et résume les raisons pour lesquelles celui-ci a été retenu. Il est tout à fait compréhensible par des lecteurs non-initiés.
- Un dossier technique, très complet, traite des deux volets, assainissement et gestion des eaux pluviales. Comportant de nombreux tableaux et cartes, il est plutôt destiné à des spécialistes ou à des lecteurs qui veulent approfondir le sujet.
- Les parties 3 et 4 sont constituées par des plans et des documents administratifs.

Par décision en date du 15 décembre 2025, la MRAe Occitanie a décidé que : « *le projet de révision du zonage d'assainissement des eaux usées et l'élaboration du zonage d'assainissement des eaux pluviales n'est pas soumis à évaluation environnementale.* »

Le dossier est complet et grâce à son résumé non technique, il est compréhensible par tous.

4.5 Avis sur le projet

- L'étude capacitaire des réseaux d'eaux pluviales existants a montré que ceux-ci sont déjà saturés voire insuffisants pour l'évacuation des eaux pour l'évacuation des eaux de ruissellement. C'est pourquoi **il est nécessaire de limiter au maximum les rejets des futures urbanisations et de prévoir des mesures compensatoires, ce que prévoit le projet :**
 - o **Eviter** en maîtrisant l'imperméabilisation en lien avec les préconisations du PLU ;
 - o **Réduire** : en favorisant la désimperméabilisation, le recours aux matériaux poreux ou semi-poreux ;
 - o **Compenser** en mettant en œuvre des techniques de gestion des eaux pluviales, en recherchant l'infiltration et en favorisant les techniques alternatives aériennes .
- Les secteurs destinés à accueillir des activités devront être soumis à une obligation de traitement spécifique des eaux pluviales, notamment celles pouvant engendrer des pollutions chroniques ou accidentelles des exutoires.
- Des contrôles périodiques seront effectués afin de vérifier le bon fonctionnement des dispositifs de collecte, stockage et traitement des pollutions ;
- Le projet définit de façon claire les obligations de la commune et des particuliers.

4.6 Avis motivé

Certes,

- La règle première demeure d'infiltrer les eaux pluviales à la parcelle et l'évacuation des eaux pluviales doit être une dérogation à la première règle,
- L'absence d'observations de la part des habitants tient, sans doute, au fait que la problématique de gestion des eaux pluviales leur est moins familière que le zonage d'assainissement des eaux usées,

Cependant,

Compte tenu

- Des mesures compensatoires prévues ;
- De la présence d'ouvrages de dépollution dimensionnés de manière à respecter les objectifs de qualité des cours d'eau récepteurs et les usages de l'eau ;
- De la volonté exprimée par Réseau 31 d'effectuer des contrôles périodiques afin de vérifier le bon fonctionnement des dispositifs de collecte, stockage et traitement des pollutions ;
- De la définition claire des obligations respectives de la commune et des particuliers ;

Le commissaire-enquêteur estime que le projet proposé répond aux objectifs fixés et émet un avis favorable à l'élaboration du zonage de gestion des eaux pluviales avec une recommandation :

Recommandation

Au regard des enjeux de santé publique et de préservation de l'environnement qui s'attachent à la qualité de la gestion des eaux pluviales, il serait souhaitable que la commune communique sur le zonage des eaux pluviales, les objectifs poursuivis pour notamment sensibiliser le public sur les obligations qui s'imposent aux propriétaires et en l'informant largement sur les dispositifs de traitement des eaux pluviales notamment à travers un guide pédagogique à destination du grand public, après l'approbation du dossier conjoint avec la révision du PLU, faisant le lien entre les deux documents, voire en l'annexant au règlement du PLU.

le 13 mars 2026

Yves JACOBS
commissaire-enquêteur

