

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



RAPPORT D'ENQUÊTE

Commissaire-enquêteur
Yves JACOBS

FICHE SIGNALETIQUE DE L'ENQUETE

Désignation du Commissaire Enquêteur	Le 1/10/2025 par le Tribunal Administratif de Toulouse
N° d'identification auprès du TA :	E25000179/31
Nom du commissaire enquêteur	Monsieur Yves JACOBS
Arrêté d'ouverture de l'enquête :	Arrêté N°442/2025 du 9 décembre 2025 de la commune de Grenade-sur-Garonne
Objet du dossier soumis à l'enquête publique :	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
Autorité organisatrice	Commune de Grenade-sur-Garonne
Siège de l'enquête	Mairie de Grenade-sur-Garonne
Bénéficiaire	Commune de Grenade -sur-Garonne
Dates de l'enquête :	Du 12/01/2026 au 13/02/2026 soit 33 jours
Publicité de l'enquête	La Dépêche du Midi des 23/12/2025 et du 13/01/2026 Le Petit Journal des 25/12/2025 et du 15/01/2026 Affichage en mairie de Grenade-sur-Garonne Affiches A2 fond jaune en mairie Site internet de la mairie de Grenade-sur-Garonne
Registre Numérique (RN)	Publi légal
Dossiers papiers à disposition du public	Mairie de Grenade-sur Garonne
Dossier numérique	Sur registre numérique Publi Legal Sur poste informatique en mairie de Grenade-sur-Garonne
Permanences physiques	Le 12 janvier 2026 de 9h00 à 12h00 - 3 entretiens Le 21 janvier 2026 de 14h00 à 17h00 - 3 entretiens Le 30 janvier 2026 de 9h00 à 12h00 – 3 entretiens Le 3 février 2026 de 16h00 à 19h00 -3 entretiens Le 13 février 2026 de 14h00 à 17h00- 5 entretiens
Permanences téléphoniques	Le 16 janvier 2026 de 14h00 à 16h00 2 entretiens Le 06 février 2026 de 14h00 à 16h00 1 entretien
Entretiens en présentiel	17
Contributions reçues	Registre numérique : 18 Mails : 0 Courriers : 0
Avis rendu	Favorable
Nombre de réserves	3
Nombre de recommandations	4
Remise du rapport final	Le 13/03/2026

Table des matières

CHAPITRE 1.....	7
1 GENERALITES.....	7
1.1 Le cadre général du projet.....	7
1.1.1 L’objet de l’Enquête publique	7
1.1.2 Concertation préalable	8
1.1.3 Le diagnostic territorial.....	9
1.1.4 Le diagnostic de l’assainissement des eaux usées	16
1.1.5 Le diagnostic du zonage de gestion des eaux pluviales.....	16
1.1.6 Les objectifs de la révision du PLU de la commune de Grenade	17
1.1.7 Les objectifs de la révision du zonage d’assainissement et de l’élaboration du zonage de gestion des eaux pluviales.....	17
1.2 Cadre juridique de l’enquête publique.....	17
1.2.1 Révision du Plan Local d'Urbanisme.....	17
1.2.2 Révision du zonage des eaux usées et élaboration du zonage de gestion des eaux pluviales	18
1.3 Présentation générale du projet	18
1.3.1 Justification du projet.....	18
1.3.2 Compatibilité avec les documents d’ordre supérieur.....	19
1.3.3 L’Etat initial de l’environnement.....	21
1.3.4 Etat des lieux de l’assainissement.....	22
1.3.5 L’évaluation environnementale	22
1.3.6 Zonage d’assainissement et zonage de gestion des eaux pluviales.....	25
1.3.7 Le Projet d’aménagement et de développement durable (PADD).....	25
1.3.8 Les OAP prévues	26
1.3.9 Les éléments de règlement.....	28
1.4 Composition des dossiers soumis à l’enquête publique unique	28
2 SYNTHÈSE DES AVIS DE LA MRAE ET DES PPA ET REPONSES DE LA COMMUNE	30
2.1 Avis de la Mission Régionale d’Autorité environnementale (MRAe).....	30
2.1.1 Projet de révision générale du PLU	30
2.2 Avis des Personnes publiques associées pour la révision du PLU	31
2.2.1 Services de l’Etat	31
2.2.2 Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPNAF)	33
2.2.3 SCoT du Nord toulousain	33
2.2.4 Chambre d'agriculture de Haute-Garonne	33
2.2.5 Chambre des métiers et de l’artisanat	34
2.2.6 Conseil départemental de la Haute-Garonne	34
2.2.7 Chambre de commerce et d’industrie de Toulouse Haute-Garonne.....	34
2.2.8 Institut national de l’origine et de la qualité (INAO).....	34

2.2.9	Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne (SDIS 31)	34
2.3	Avis des Communes.....	34
2.3.1	Commune de Saint-Jory.....	34
2.3.2	Commune de Launac	34
2.3.3	Commune de ONDES.....	34
2.3.4	Communauté de communes « Hauts Tolosans »	35
CHAPITRE 2.....		35
3	ORGANISATION DE L'ENQUÊTE.....	35
3.1	Désignation du commissaire-enquêteur.....	35
3.2	Arrêté d'ouverture d'enquête publique	35
3.3	Visite des lieux et réunions avec le porteur de projet.....	35
3.4	L'information du public	36
3.4.1	Affichage.....	36
3.4.2	Insertions dans la presse.....	36
3.4.3	Modalités de consultation du dossier d'enquête	36
4	DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	37
4.1	Les permanences réalisées	37
4.2	Modalités de recueil des observations du public.....	37
4.3	Bilan comptable des permanences	37
4.4	Bilan comptable du registre dématérialisé et des observations du public	37
4.4.1	Visites du registre dématérialisé	38
4.4.2	Observations	38
4.5	Clôture de l'enquête publique	38
CHAPITRE 3.....		39
5	ANALYSE DES CONTRIBUTIONS	39
5.1.1	Bilan comptable des observations.....	39
5.1.2	Bilan comptable des observations par thèmes	39
6	ANALYSE DES OBSERVATIONS.....	39
6.1	Synthèse des observations.....	39
7	QUESTIONS POSEES PAR LE COMMISSAIRE-ENQUETEUR ET REPONSES DU PORTEUR DU PROJET.....	41

7.1.1	Justification sur la consommation de l'espace.....	41
7.1.2	Etude « Entrée de ville ».....	43
7.1.3	Classement/zonage.....	43
7.1.4	règlement.....	44
8	ANNEXES.....	45
8.1	Annexe 1 Contributions du public, réponses du porteur du projet et avis du commissaire-enquêteur 45	
8.2	Observations issues des permanences téléphoniques	65
8.3	Observations issues de permanences physiques n'ayant pas fait l'objet de contributions écrites	67
8.4	Observations issues des permanences physiques ayant donné lieu à une inscription sur le registre papier	69
8.5	Annexe 2 Arrêté municipal n°442/2025.....	72
8.6	Annexe 3 Procès-verbal de synthèse	78
8.7	Annexe 4 Réponse de la commune à la MRAE.....	79
8.8	Annexe 5 Exemple de parution	82
8.9	Attestation d'affichage.....	83

Glossaire

CDPENAF : Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers)
CIZI : cartographie des zones inondables
CDNPS : Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites
DPU : Droit de préemption urbain
EBC : Espace Boisé Classé
EE : Evaluation Environnementale
ER : Emplacement Réservé
MRAe : Mission Régionale d’Autorité Environnementale
OAP : Orientation d’Aménagement et de Programmation
PADD : Programme d’Aménagement et Développement Durable intercommunal
PCAET : Plan Climat Air Energie Territorial
PDA : Périmètre délimité des abords
PETR : Pôle d’Equilibre Territorial et Rural
PLU : Plan Local d’Urbanisme
PPA : Personnes Publiques Associées
PPRi : Plan de Prévention des Risques inondation
PPRN : Plan de Prévention des Risques Naturels
RGA : recensement général agricole
RNU : Règlement National d’Urbanisme
RPG : registre parcellaire graphique
RSD : règlement sanitaire départemental
SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale
SAU : surfaces agricoles utilisées
SPR : Site Patrimonial Remarquable
SRADDET : Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires
SRCAE : Schéma Régional Climat Air Énergie
SRCE : Schéma Régional de Cohérence Écologique
STECAL : Secteur de Taille et de Capacité Limitée
SUP : Servitude d’Utilité Publique
TA : Tribunal administratif de Toulouse
TVB : Trame Verte et Bleue
ZAC : Zone d’Aménagement Concerté
ZAN : Zéro Artificialisation Nette

CHAPITRE 1

1 GENERALITES

1.1 Le cadre général du projet

1.1.1 L'objet de l'Enquête publique

L'enquête publique a pour objet :

- 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 :

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

La révision du Plan Local d'urbanisme a pour principaux objets, tels que définis dans la délibération prescrivant sa révision :

- La prise en compte des objectifs supra communaux (SCoT, développement durable...)
- La prise en compte des objectifs communaux (réalisation d'opérations de renouvellement urbain, aménagement et construction de nouveaux quartiers, amélioration du fonctionnement urbain, la mise en place de réserves foncières pour les équipements publics, la préservation des espaces naturels au regard des risques et couloirs écologiques (TVB), l'équilibre entre le développement de l'urbanisation et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, la revitalisation du centre-bourg, la création d'une zone mixte à vocation économique par la Communauté de communes...

► **Projet de révision du zonage d'assainissement des eaux usées et d'élaboration du zonage de gestion des eaux pluviales**

La révision du zonage d'assainissement des eaux usées et l'élaboration du zonage de gestion des eaux pluviales, ont pour principaux objets de délimiter :

- Les zones d'assainissement collectif où Réseau31 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 ;
- Les zones où des mesures doivent être prises 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, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement

1.1.2 Concertation préalable

1.1.2.1 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.

1.1.2.2 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 incluaient 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'informations 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 ;

1.1.2.3 Établissement du bilan

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

Commentaire du commissaire-enquêteur

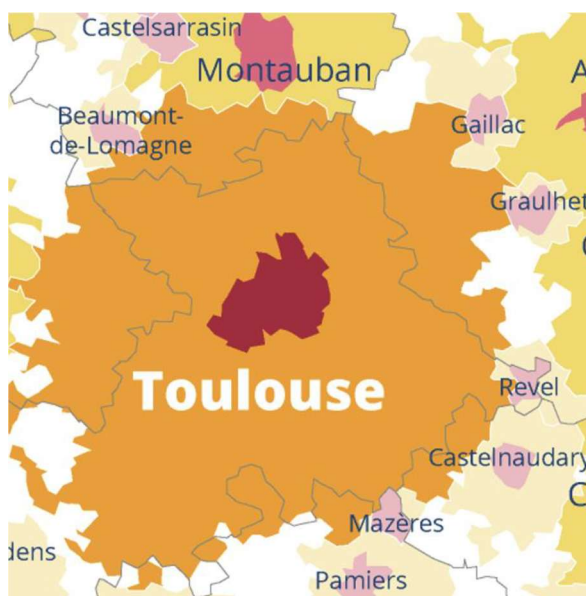
L'ampleur du dispositif adopté pour la concertation dans ses différentes phases montre que la population a été largement associée pour faire valoir son point de vue, ses critiques et ses souhaits. Le registre de concertation a été largement utilisé.

1.1.3 Le diagnostic territorial

1.1.3.1 Présentation générale

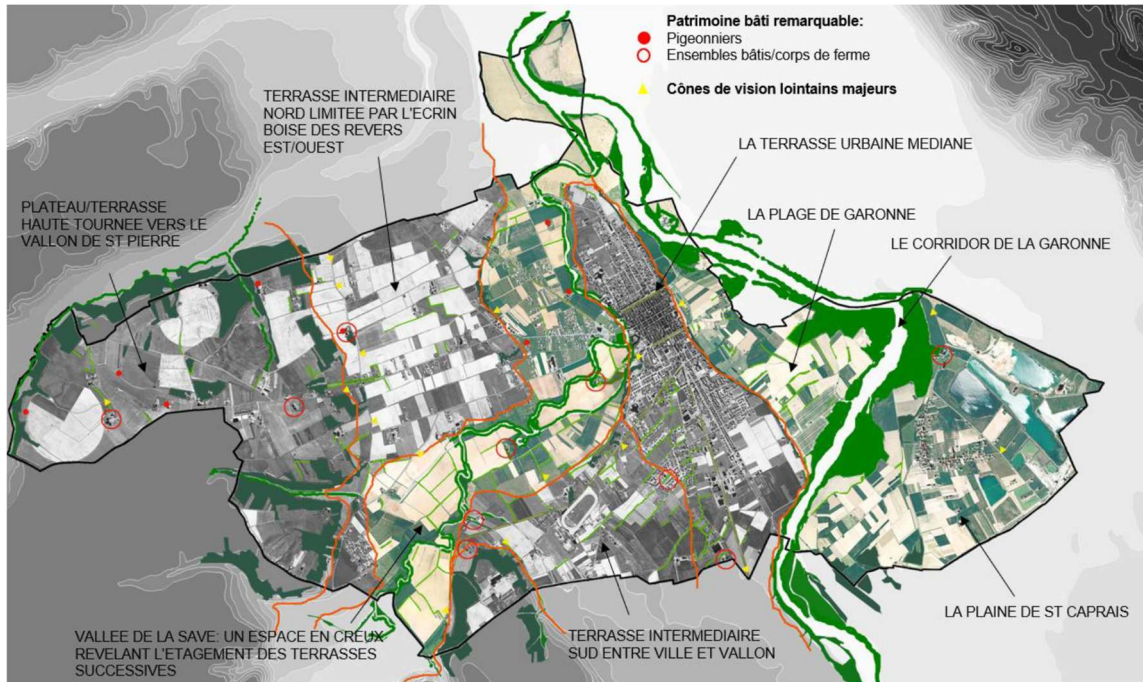
Grenade-sur-Garonne, située dans le département de la Haute-Garonne, est une commune caractérisée par sa position géographique stratégique, son riche patrimoine historique et son rôle de polarité dans le Nord-Ouest toulousain.

C'est une commune périurbaine du Nord toulousain, insérée dans le corridor d'urbanisation reliant Toulouse à Montauban.



La commune est située sur la rive gauche de la Garonne. Son site est singulier, installé à la confluence de la Garonne et de la Save. Elle est également bordée à l'est par l'Hers Mort avant sa confluence avec la Garonne. Son socle géographique est marqué par un système de terrasses étagées molassiques qui s'étend d'ouest en est.

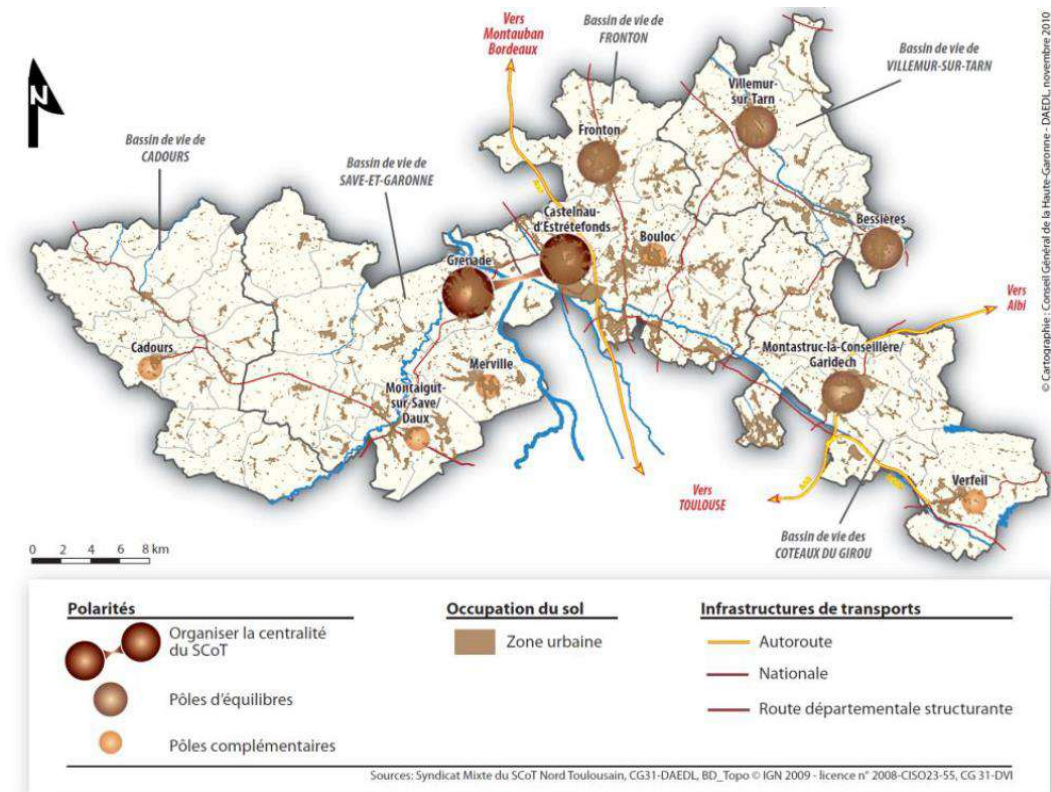




Grenade est située à l'intersection de trois routes départementales majeures (RD2, RD17, et RD29). Elle se situe à 27 kilomètres de Toulouse et 31 kilomètres de Montauban.

Grenade est identifiée comme l'un des deux pôles de centralité sur le territoire du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Nord Toulousain. Ce rôle implique qu'elle doit participer à l'organisation d'une offre de proximité en services et équipements.

En 2021, Grenade comptait 8 961 habitants pour une superficie de 3 701 hectares.



La commune appartient à la Communauté de Communes des Hauts Tolosans, qui regroupe 29 communes. Grenade conserve la compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU).



Grenade est une bastide fondée en 1290, qui a donné à son centre-bourg une identité forte grâce à son patrimoine architectural de qualité. La bastide est caractérisée par une structure urbaine dense et un tracé orthogonal.

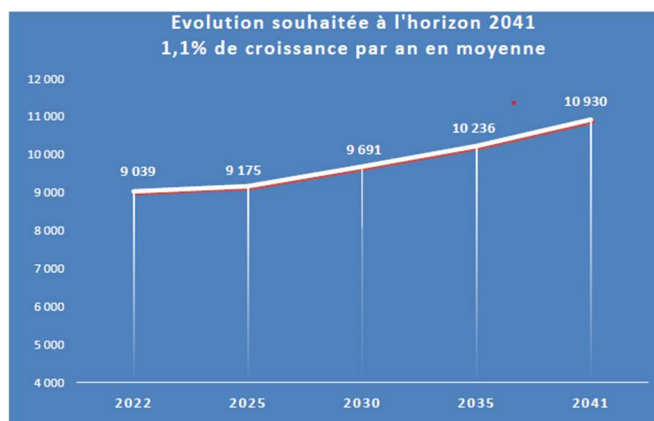


1.1.3.2 L'évolution démographique

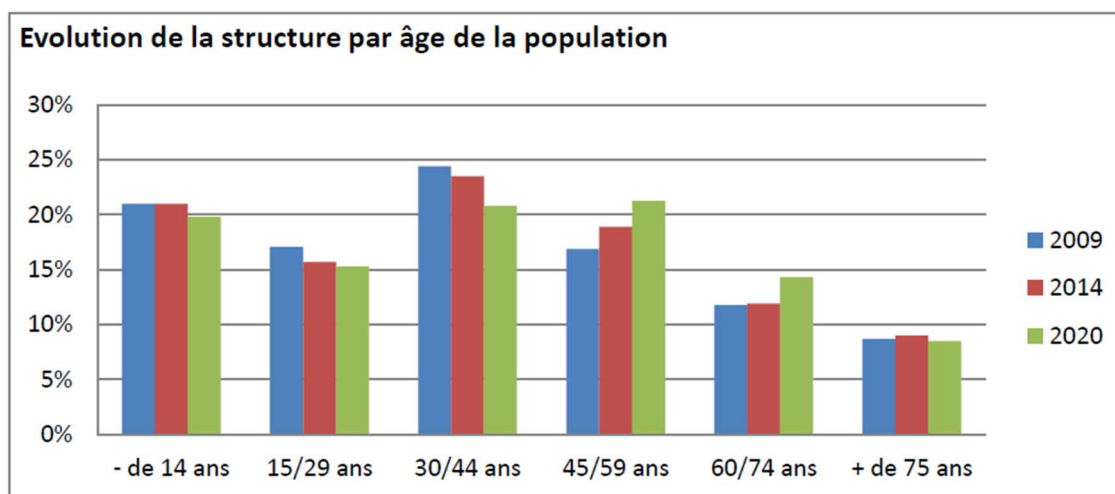
Depuis 1990, Grenade a connu une **croissance soutenue** de l'ordre de 2% par an en moyenne, avec des pics à 3% par an au début des années 2000. Grenade comptait 8 846 habitants en 2020.

La tendance démographique 2016/2022 (+0,5% par an) a été prolongée jusqu'en 2025 pour une population estimée à 9 130 habitants à cette date.

L'évolution démographique souhaitée est celle d'une population de l'ordre de 10 930 habitants à l'horizon 2041, soit un accroissement démographique de l'ordre de 1 755 habitants par rapport à 2025.



L'amélioration de la dynamique naturelle reste cependant trop minime pour révéler un rajeunissement de la population. L'analyse de la structure par âge de la population témoigne de cette tendance. Ces tendances sont de nature à générer des inquiétudes à moyen terme sur la qualité du renouvellement de la population.



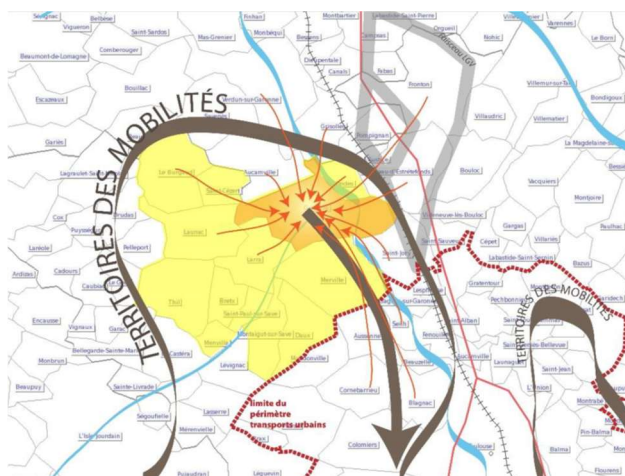
1.1.3.3 La question des déplacements et de la mobilité

Grenade est traversée par plusieurs routes départementales dont la RD2 vers Blagnac et la RD17 vers Castelnau d'Estrétefonds. Le péage de l'Eurocentre vers l'A62 se situe à 15 minutes et la gare de Castelnau d'Estrétefonds vers Toulouse à 15 minutes également.

Mais la Garonne constitue une véritable coupure puisqu'elle n'est franchissable que par un seul pont sur la commune.

Depuis Grenade, les déplacements se font dans leur grande majorité vers le sud et les pôles du nord-ouest toulousain (Blagnac, Colomiers), et dans une bien moindre mesure vers l'est. Le Conseil Général de la Haute-Garonne et Toulouse Métropole projettent la **réalisation d'un nouveau pont sur la Garonne**, *a priori* situé entre les communes de Merville et Saint-Jory, facilitant les liens entre la zone aéroportuaire de Blagnac, le nouveau parc des Expositions et la zone logistique de Castelnau-d'Estrétefonds en lien avec l'échangeur de l'A62. Plusieurs solutions sont actuellement envisagées.

En ce qui concerne le covoiturage la commune a le projet de création d'une aire de 25 places au niveau des terrains de sports de Périgone.



En effet, 7 actifs sur 10 de la commune travaillent à Blagnac et à Toulouse.

S'agissant des transports en commun, la commune n'appartient pas au réseau TISSEO mais au réseau LiO-Arc-en ciel de la région. Trois lignes desservent la commune mais les durées de trajets sont longues.¹

Les modes de déplacement actifs sont encouragés mais **ces aménagements ne s'inscrivent pas dans une logique de continuité et de maillage puisqu'ils ne sont reliés à aucun autre aménagement**. Ce manque de cohérence ne permet pas une réelle alternative à la voiture individuelle ni au développement d'une pratique du vélo sur la commune. Pour remédier à cette situation Grenade élabore un schéma des déplacements actifs.

1.1.3.4 L'économie du territoire

L'économie de la commune de Grenade-sur-Garonne est caractérisée par son rôle de **pôle d'emplois structurant** dans le Nord-Ouest toulousain, une activité commerciale dynamique centrée sur sa bastide historique et l'importance persistante de l'agriculture, notamment dans l'exploitation des ressources alluvionnaires (carrières) et le développement de filières spécialisées.

Grenade est identifiée comme un **pôle de centralité** par le SCoT Nord Toulousain. Elle est un pôle d'emplois relativement important et attractif.

Le nombre d'emplois sur la commune a augmenté de 10% entre 2009 et 2020, atteignant 2 613 emplois. Cependant Grenade est une commune résidentielle de type périurbain, car environ **8 actifs sur 10** habitant la commune vont travailler à l'extérieur, dépendant fortement des pôles d'emplois toulousains (Blagnac, Toulouse). Le secteur tertiaire représente 81% des emplois, avec une forte présence de l'administration et des services publics et d'intérêt collectif (environ 40% des emplois).

L'offre commerciale de Grenade est active et diversifiée, même si elle est concurrencée par les grandes zones d'activités de Blagnac et Fenouillet.



¹ 1 heure 15 pour la gare de Toulouse et 35 minutes pour la station de métro Borderouge.

On compte 148 activités commerciales et de services, réparties entre le centre-ville (85 activités, dont 24 commerces et 61 services) et la périphérie (63 activités, dont 27 commerces et 36 services).

Le rayonnement commercial est fortement marqué par son **marché hebdomadaire**, qui se tient sous la halle couverte et dans les rues avoisinantes. Ce marché bénéficie d'une renommée régionale et nationale (5e au classement des plus beaux marchés de France 2023) et propose environ 130 étals, valorisant l'identité de Grenade et son patrimoine.

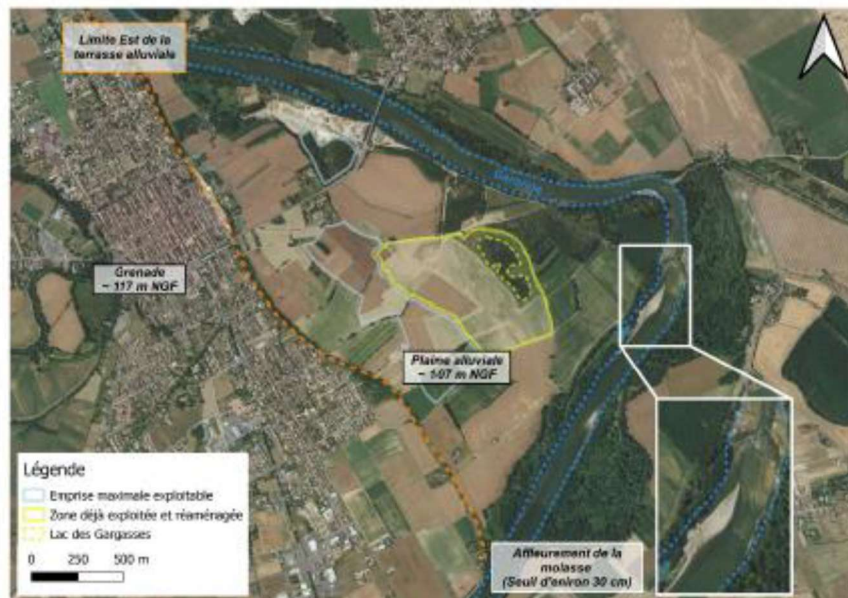
La zone d'attraction des équipements de Grenade dépasse le bassin de vie local, s'étendant sur le territoire nord toulousain et touchant environ 18 000 ménages.

Le PLU cherche à protéger la vocation commerciale de la bastide. Dans ce cadre, des périmètres d'implantation le long de la RD2 ont été prévus pour **limiter la concurrence** avec le centre-bourg.

Deux types d'activités spécifiques jouent un rôle majeur dans l'économie locale : les services équin de pointe et l'extraction de granulats.

- Le Centre Hospitalier Équin (STECAL Ache) : Grenade est l'un des quatre sites en France à accueillir un Centre Hospitalier Équin.
- Du fait de la présence de la Garonne, l'extraction de sables et de graviers (ressources alluvionnaires) est importante sur le territoire.

L'activité d'extraction est présente à Saint-Caprais (Midi-Pyrénées Granulats) où la fin de l'extraction est prévue, et à la Gargasse (Les Graviers Garonnais), où un nouveau secteur est envisagé pour compenser l'épuisement des gisements voisins.



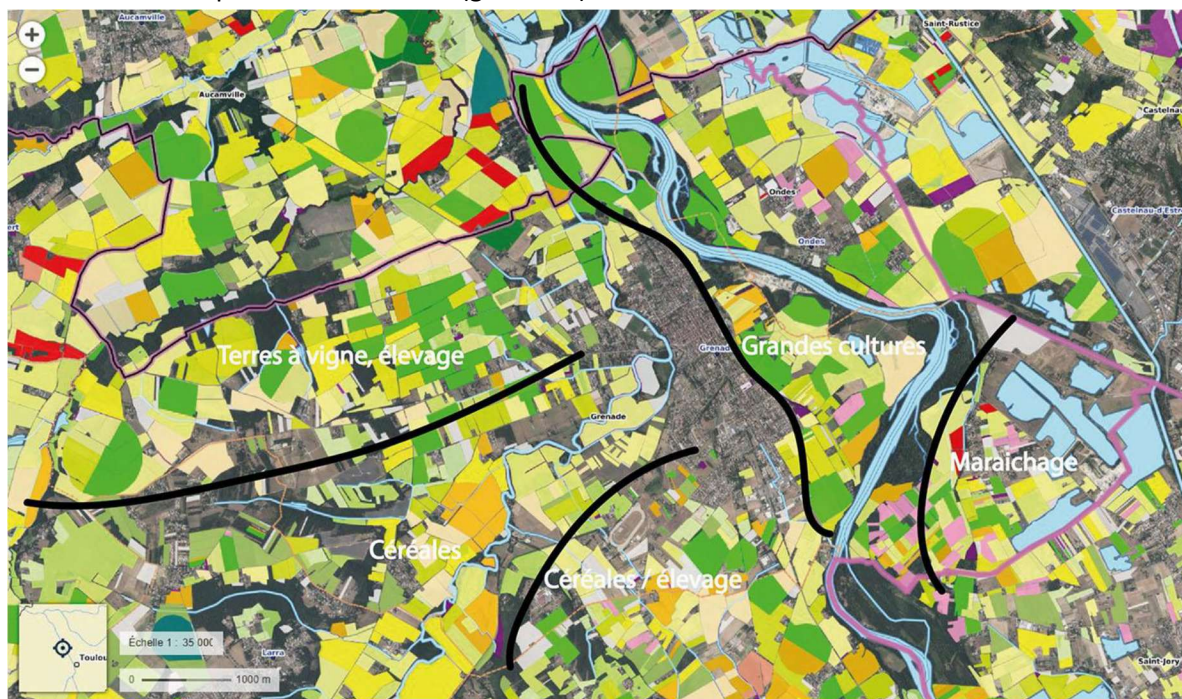
Les sites d'exploitation arrivés à terme doivent être réaménagés pour être restitués à l'agriculture, ou réhabilités en lacs de pêche. **L'extraction est une activité à prendre en compte pour ses impacts environnementaux.**

1.1.3.5 L'agriculture

L'agriculture est une composante essentielle du territoire communal, occupant environ 65% de la superficie communale (2 399 ha en 2020). On recense 47 exploitations sur le territoire de la commune. Mais il convient de noter qu'un grand nombre d'agriculteurs sont âgés avec des successions qui ne sont pas toujours assurées.

L'activité est dominée par la polyculture et le poly-élevage. Les céréales et oléo-protéagineux représentent la majeure partie de la surface agricole Utile (79,1%).

Le secteur de Saint-Caprais (rive droite de Garonne) est réputé pour son maraîchage et a amorcé une diversification vers la production de fruits (grenades).



La Communauté de Communes des Hauts Tolosans soutient un espace-test de maraîchage biologique à Saint-Caprais (6 hectares), visant à maintenir les productions locales, développer les circuits courts et réduire la pollution.

L'irrigation est significative (poly-élevage, grandes cultures comme le maïs, maraîchage). La commune est en Zone de Répartition des Eaux (ZRE) en raison d'une insuffisance chronique des ressources par rapport aux besoins, soumettant les prélèvements à autorisation.

Des agriculteurs portent des projets photovoltaïques sur leurs exploitations dans l'espoir d'obtenir un revenu complémentaire.

1.1.3.6 Le développement urbain

Malgré la forte attractivité de la commune, on constate une **diminution progressive de l'occupation moyenne des résidences principales** (2,21 en 2020) ce qui ne signifie pas moins de ménages attirés par la commune mais plutôt des évolutions sociétales liées au desserrement des ménages (vieillesse de la population, baisse du nombre moyen d'enfants par femme, multiplication de familles monoparentales, séparations plus fréquentes, etc.) qui tire la moyenne vers le bas.

L'hypothèse retenue dans le cadre de la révision du PLU est celle d'une prolongation des tendances à la baisse de l'occupation moyenne des logements avec **2,08 occupants en moyenne par résidence principale à l'horizon 2041**.

Pour la période 2025/2041, l'hypothèse est de **produire ou remettre sur le marché environ 850 logements** pour accueillir les habitants supplémentaires et le desserrement des ménages, selon une occupation moyenne de 2,08 habitants par logement et une répartition de l'ordre de 70% pour les nouveaux arrivants et 30% pour le desserrement des ménages.

Le parc de logements est constitué 70,7% par des maisons individuelles dont la majorité de résidences principales. On note également 7,6% de logements vacants.

L'habitat y apparaît plutôt diversifié avec une offre très significative en appartement, un parc locatif important et une répartition par taille de logement assez équilibrée avec, notamment, de nombreux petits logements et un parc locatif social significatif.

Le PLU vise à atteindre une densité moyenne de la construction neuve d'au moins **30 logements à l'hectare** pour la centralité sectorielle, conformément aux objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Nord Toulousain.

Le PLU privilégie l'**intensification urbaine** et le **renouvellement urbain** pour limiter la consommation d'espaces. L'objectif est de réduire la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) d'environ 40% sur la période 2021/2031 et de 60% pour la période 2031/2041. Le développement total est limité à **19,69 hectares d'ENAF** sur l'horizon 2041, assurant la compatibilité avec la trajectoire ZAN.

La stratégie d'urbanisation s'appuie sur la **densification prioritaire** des zones déjà équipées, l'identification de gisements fonciers dans l'existant, et la programmation progressive des extensions.

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.

1.1.4 Le diagnostic de l'assainissement des eaux usées

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. 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 réseau de collecte est de type **séparatif** et s'étend sur **41,5 km**.

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 raccordement de certains hameaux, notamment Engarre et Saint-Caprais, n'a pas été retenu dans le nouveau schéma directeur car jugé trop onéreux.

Le règlement du PLU impose l'obligation de raccordement au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

1.1.5 Le diagnostic du zonage de gestion des eaux pluviales

Le développement de l'urbanisation engendre un accroissement de l'**imperméabilisation des sols**, ce qui augmente le ruissellement. Ce ruissellement a deux conséquences majeures :

1. **Risques d'Inondation** : Augmentation des risques d'inondation, notamment sur les territoires déjà concernés (Grenade est en zone inondable par la Garonne et la Save).

2. **Pollution** : Augmentation des risques de pollutions des milieux aquatiques et souterrains par le lessivage des sols artificialisés chargés de substances polluantes.

Des problèmes de sous-capacité des réseaux d'eaux pluviales et des anomalies ont été constatés dans la bastide et dans la partie sud de la commune.

1.1.6 Les objectifs de la révision du PLU de la commune de Grenade

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.

1.1.7 Les objectifs de la révision du zonage d'assainissement et de l'élaboration du zonage de gestion des eaux pluviales

La commune de Grenade sur Garonne a souhaité lancer la révision de son zonage d'assainissement des eaux usées et l'élaboration d'un schéma directeur de gestion des eaux pluviales sur son territoire. RESEAU 31, qui exerce la compétence assainissement des eaux usées et des eaux pluviales pour la commune de Grenade sur Garonne, est Maître d'Ouvrage de l'étude.

Dans ce contexte, les objectifs sont les suivants :

- a. La mise à jour des plans des réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales ;
- b. La réalisation d'un diagnostic des équipements d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales ;
- 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 et l'élaboration d'un plan de zonage pour la gestion des eaux pluviales ;
- e. La mise en cohérence des zonages avec le PLU révisé qui sera retenu par la commune.

1.2 Cadre juridique de l'enquête publique

Par arrêté n° 442/2025 en date du 9 décembre 2025, le maire de la commune de Grenade-sur-Garonne a prescrit l'ouverture d'une enquête publique unique du 12 janvier 2026 au 13 février 2026.

1.2.1 Révision du Plan Local d'Urbanisme

Le PLU est régi par les dispositions du Code de l'Urbanisme, en particulier :

- Article L.101-2 du Code de l'Urbanisme
- Article L.151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- Article 153 et suivants du code de l'Urbanisme

Le PLU doit être compatible avec les documents supérieurs, ce qui signifie qu'il doit les respecter sans remettre en cause leurs notions fondamentales. **Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Nord Toulousain est le document intégrateur des normes environnementales supérieures (SDAGE, SRADDET, etc.).**

La présente enquête publique s'est déroulée en conformité avec le cadre fixé par les articles R123-2 et suivants du code de l'environnement.

1.2.2 Révision du zonage des eaux usées et élaboration du zonage de gestion des eaux pluviales

Ces révisions sont régies par le code général des collectivités territoriales, en particulier dans son article L2224-10.

Article L2224-10

Les communes ou leurs établissements publics de coopération délimitent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

1° **Les zones d'assainissement collectif** où elles sont tenues 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 ;

2° **Les zones relevant de l'assainissement non collectif** où elles sont tenues d'assurer le contrôle de ces installations et, si elles le décident, 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 ;

3° Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des **eaux pluviales et de ruissellement** ;

4° Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, **le traitement des eaux pluviales et de ruissellement** lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

1.3 Présentation générale du projet

1.3.1 Justification du projet

1.3.1.1 Révision du PLU

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.

1.3.1.1.1 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**. 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.

1.3.1.1.2 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.

1.3.1.1.3 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.

1.3.1.2 Révision du zonage d'assainissement et élaboration du zonage de gestion des eaux pluviales

La commune de Grenade est dotée d'un Schéma directeur d'assainissement des eaux usées et du zonage associé, réalisé en 2004. Il s'agit de mettre à jour le zonage d'assainissement de la commune de grenade. Il existe, par ailleurs, une étude hydraulique du réseau fluvial réalisé par SOGREAH² en 2004 qui avait pour but d'étudier le fonctionnement du réseau fluvial compris entre la Bastide, la Garonne et la Save.

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 ainsi qu'à l'élaboration du schéma directeur et du zonage de gestion des eaux pluviales

1.3.2 Compatibilité avec les documents d'ordre supérieur

Le SCoT est chargé d'intégrer les documents de planification supérieurs (SDAGE, SAGE, SRCE, SRADDET) et devient ainsi le document pivot : on parle de SCoT intégrateur, ce qui permet au PLU de ne se référer juridiquement qu'à lui.

A noter que le SCoT est actuellement en cours de révision pour s'aligner sur les dernières évolutions législatives, notamment la loi Climat & Résilience (ZAN). La démarche du PLU de Grenade intègre déjà ces enjeux ZAN, assurant ainsi une anticipation et une compatibilité avec le futur SCoT.

Le DOO du SCoT Nord-toulousain comporte cinq chapitres :

² Société Grenobloise d'Études et d'Applications Hydrauliques

1.3.2.1 Accueillir en ménageant le territoire

Cette orientation couvre la croissance démographique, la densification, et la structuration des espaces.

- Le PLU affirme le rôle de Grenade comme centralité sectorielle du Nord Toulousain à travers son offre en équipements, services publics, emplois et habitats.
- Le PLU privilégie l'**intensification de la construction** dans les zones déjà urbanisées (renouvellement urbain, dents creuses).
- Les zones constructibles sont fortement réduites par rapport au PLU antérieur. L'extension urbaine totale prévue (**19,69 ha** sur l'horizon 2041) est compatible avec l'enveloppe maximale allouée de 22,8 ha, répondant ainsi à la trajectoire ZAN imposée par la loi Climat & Résilience.

1.3.2.2 Préserver richesses et identités rurales

La zone agricole (Zone A) représente 70% du territoire communal.

Le développement des hameaux et quartiers périurbains disjoints du centre-ville (Zone UC, comme Saint-Caprais) est stoppé.

L'activité d'extraction de matériaux (gravières) est encadrée par le classement en secteur Agrav avec l'obligation de retour à la terre agricole exploitable en fin d'autorisation.

Le développement des énergies renouvelables (photovoltaïque) est localisé dans les secteurs Apv sur des terres non exploitées ou non exploitables, conformément aux exigences du SCoT et de la loi.

Trame Verte et Bleue (TVB) et **Biodiversité** : Le PLU renforce la protection des milieux naturels, en adéquation avec les objectifs du SCoT (P25, P26, P31).

1.3.2.3 Renforcer les fonctions économiques du territoire

Le potentiel de création d'activités (environ 8 ha) est localisé dans ou en continuité immédiate du centre-bourg, renforçant ainsi l'axe économique Grenade/Blagnac (P82).

Le PLU est compatible avec le Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et de services (DAAC) du SCoT. Il renforce la centralité urbaine de la Bastide et encadre l'implantation commerciale en périphérie pour limiter la concurrence avec le centre-bourg.

1.3.2.4 Rendre le territoire attractif et accueillant pour tous

Le PLU prévoit la requalification des entrées de ville et le renforcement des liens de la ville avec l'eau (Garonne et Save

La Bastide est valorisée. Le PLU protège le bâti vernaculaire. Les jardins et alignements d'arbres en ville sont protégés pour maintenir les îlots de fraîcheur et la trame verte urbaine.

Le PLU anticipe les besoins liés à la croissance démographique et crée la zone Ueq pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (SDIS, etc.).

1.3.2.5 Faciliter les déplacements et favoriser les usages non polluants

Le PLU met en œuvre le schéma des modes actifs et prévoit de nombreux emplacements réservés pour la création et l'amélioration des cheminements doux et cyclables, notamment en lien avec le Réseau Express Vélo départemental et la liaison Bouconne-Canal

Commentaire du commissaire-enquêteur

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.

1.3.3 L'Etat initial de l'environnement

L'état initial de l'environnement de Grenade-sur-Garonne révèle un territoire riche écologiquement mais soumis à de fortes pressions et à des risques naturels majeurs. Ce diagnostic est la base de la justification du projet urbain qui vise à respecter la loi Climat & Résilience (ZAN) et à protéger les milieux sensibles.

Principaux constats environnementaux :

1.3.3.1 Biodiversité et Milieux Naturels Protégés

Le territoire présente une importante valeur patrimoniale écologique et biologique concentrée le long des axes fluviaux.

- Sites Protégés : Il existe une superposition de protections le long de la Garonne et de la Save, incluant des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF), des sites Natura 2000 (ZPS et ZSC) et des Arrêtés de Protection des Biotopes (APB).
- Zones Humides et Ripisylves : 537 hectares de zones humides sont inventoriés, notamment autour de la Save et de la Garonne, formant les réservoirs et corridors écologiques de la Trame Verte et Bleue (TVB).
- Menaces : Les continuités écologiques sont menacées par l'urbanisation diffuse, les infrastructures routières (RD2, RD17) et l'intensification agricole.

1.3.3.2 Qualité et Quantité de la Ressource en Eau

La gestion de l'eau est un enjeu prioritaire, la commune étant située à la confluence de la Garonne et de la Save.

- Déficit de ressource : Le territoire est classé en Zone de Répartition des Eaux (ZRE) en raison d'une insuffisance chronique de la ressource. La Garonne est classée « rivière très déficitaire ».
- Qualité dégradée : L'état écologique des cours d'eau est jugé assez mauvais (Moyen) et l'état chimique de l'Hers Mort et de la Garonne est classé Mauvais. La dégradation est principalement due aux pesticides et nitrates d'origine agricole.
- Vulnérabilité : Les alluvions de la Garonne, qui constituent un réservoir important en eau, sont perméables et vulnérables à la propagation rapide des pollutions de surface.

1.3.3.3 Risques Majeurs et Nuisances

Grenade est fortement exposée aux risques naturels et aux nuisances liées à sa proximité avec l'agglomération toulousaine et ses activités locales.

- Risque d'inondation : Le risque d'inondation de plaine est majeur et fréquent, avec un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) couvrant l'ensemble de la rive droite de la Garonne (Saint-Caprais) et les bords de la Save.
- Autres risques naturels : La commune est soumise au risque de retrait et gonflement des argiles (aléa moyen).
- Pollution atmosphérique et lumineuse : La commune reçoit les pollutions urbaines de Toulouse (vent d'Autan). L'activité des gravières est susceptible de générer des poussières non négligeables dans la partie urbanisée. Le niveau de pollution lumineuse est classé assez mauvais.

1.3.3.4 Occupation du Sol et Ressources

Le paysage est dominé par les terres agricoles et l'exploitation des ressources alluvionnaires.

- Agriculture : L'activité agricole couvre environ 65% de la superficie communale.

- Extraction de Matériaux : L'extraction de sables et graviers (gravières) est importante. Ces sites, situés sur les bords de la Garonne, sont en partie en cours de reconversion ou en projet de développement, ce qui représente un enjeu environnemental, notamment en matière de destruction d'habitats.
- Patrimoine Paysager : Le paysage est vulnérable à l'urbanisation diffuse et à la perte du rapport à la Garonne en raison des aménagements (gravières, privatisation des berges).

1.3.4 Etat des lieux de l'assainissement

1.3.4.1 Assainissement non collectif

L'aptitude des sols à l'infiltration est globalement défavorable, ce qui est cohérent avec la composition des sols, principalement constitués d'alluvions. On constate un certain nombre de contraintes à l'installation de filières d'assainissement collectif, en particulier :

- La taille des parcelles qui ne sont pas toujours suffisantes,
- Les pentes relativement faibles,
- L'absence d'exutoires dans certaines zones.

La commune compte 442 abonnés à l'assainissement non collectif dont 43% sont en conformité avec la réglementation. Toutes les installations d'ABC sont situées en dehors des ZNIEFF, Natura 2000 et zones humides.

1.3.4.2 Assainissement collectif

Les effluents sont traités à la station d'épuration communale d'une capacité de 13 200 EH. En 2024, le nombre d'abonnés était de 3267. La station d'épuration fonctionne donc en dessous de sa capacité nominale. Elle est donc dimensionnée pour recevoir des effluents supplémentaires en situation future.

1.3.5 L'évaluation environnementale

1.3.5.1 Révision générale de PLU

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.

1.3.5.1.1 Mesures d'Évitement et de Réduction (Exemples)

Thématique	Constat / Enjeu	Réponse du PLU
Risques Majeurs (Inondation)	Risque majeur dû à la Garonne/Save, aggravé par le changement climatique.	Absence de zones à urbaniser ou d'extension de l'urbanisation en zone de risque inondation du PPRi.
Eau / Nuisances (Assainissement)	Dégradation de la qualité des eaux de surface par les rejets (agricoles et STEP).	Obligation de raccordement au réseau public d'assainissement si existant, et interdiction formelle des évacuations directes dans le milieu naturel.
Nuisances (Pollution lumineuse)	Niveau de pollution lumineuse "assez mauvais"	Maîtriser l'urbanisation et appliquer le principe d'une trame sombre (gestion de l'éclairage public).

	dû à l'agglomération toulousaine.	
Biodiversité (Fragmentation)	Obstacles majeurs aux continuités écologiques (RD2, agriculture intensive, gravières).	Préservation des éléments de la TVB par un zonage spécifique (Atvb et Ntvb). Création d'une OAP thématique sur les Continuités Écologiques.
Transition Énergétique	Émissions de GES principalement dues aux transports.	Resserrement de l'urbanisation pour réduire les déplacements intra-communaux et rapprocher les habitations des accès aux transports en commun (mixité fonctionnelle). Développement du maillage des déplacements doux.
Activité Extractive	Activité importante (gravières) posant des enjeux écologiques et paysagers forts.	Encadrement strict de l'activité (zone Agrav), avec fin de l'extraction à Saint-Caprais privilégiant l'agriculture.

1.3.5.1.2 Natura 2000

Le PLU de Grenade est soumis à une Évaluation d'Incidences Natura 2000 (EI N2000) car il est soumis à évaluation environnementale.

L'analyse a porté sur les sites "Vallée de la Garonne de Muret à Moissac" (ZPS) et "Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste" (ZSC).

L'évaluation 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 N2000 est restreint à un dossier préliminaire selon le Code de l'environnement.

1.3.5.1.3 Mesures de Compensation

Les mesures de compensation concernent principalement :

- La restitution à l'agriculture de plusieurs surfaces (remblaiement des anciennes gravières).
- Le projet d'extension du Centre Hospitalier Équin (STECAL Ache) : le projet, fortement réduit par rapport à l'idée initiale, met en place une compensation par la renaturation de parcelles (plus grande superficie que l'emprise du STECAL) afin d'améliorer la TVB (Trame Verte et Bleue).

1.3.5.1.4 Dispositif de Suivi Environnemental

Le PLU doit faire l'objet d'un suivi de ses effets sur l'environnement. La commune s'engage à mettre en œuvre un tableau de bord d'indicateurs simples et fiables.

Les indicateurs de suivi incluent :

- Le rapport entre le coefficient d'évolution de la tache urbaine et le coefficient d'évolution de la population (mesure de la densification ou de l'étalement).
- Le taux de conformité de l'assainissement non collectif.
- Le suivi des installations photovoltaïques, géothermiques, réseaux de chaleur, etc.
- Le nombre de kilomètres de haies champêtres plantées.
- Le suivi de la biodiversité associée à l'Atlas de Biodiversité Communale

1.3.5.1.5 Protection des espèces

La protection des espèces à Grenade-sur-Garonne repose sur une stratégie de préservation des milieux naturels d'une grande valeur patrimoniale écologique et biologique. Cette richesse est concentrée autour des corridors alluviaux de la Garonne et de la Save.

Le PLU assure cette protection par des outils de zonage et des règles strictes :

- Protection des Habitats et Milieux Clés

La préservation des espèces est garantie par la protection de leurs habitats, souvent caractérisée par une superposition d'inventaires et de protections : dans les sites remarquables et les milieux aquatiques.

Pour prévenir la dégradation des milieux et des espèces aquatiques, le règlement impose une marge de recul de 15 mètres pour toutes nouvelles constructions le long des cours d'eau en zones agricoles et naturelles.).

- Espèces Ciblées

La protection vise notamment les espèces dépendant de ces milieux :

- Faune Aquatique : La zone est essentielle pour les poissons migrateurs amphihalins (Grande alose, Saumon, Lamproies) et abrite des populations relictuelles de la Loutre d'Europe et de la Cistude d'Europe.
- Faune Aérienne : Le territoire est fréquenté par des oiseaux protégés (Héron pourpré, Milan noir, Faucon hobereau) et des chiroptères (chauves-souris).
- Biodiversité Urbaine : Le bâti lui-même est considéré comme un support de biodiversité, accueillant l'Hirondelle de fenêtre et le Martinet noir.

- Mesures d'Aménagement et de Gestion

Le PLU encadre les aménagements futurs pour minimiser les impacts sur la biodiversité : Les nouvelles plantations doivent privilégier les haies vives de type champêtre (composées de plusieurs essences).

- Séquence ERC : Pour les projets d'extension (ex : STECAL du Centre Hospitalier Équin), la séquence Éviter-Réduire-Compenser (ERC) est mise en œuvre, incluant une renaturation de parcelles pour améliorer la fonctionnalité de la TVB en compensation des déboisements.

1.3.5.1.6 Cas particulier des carrières

La problématique des carrières (ou gravières) touche à la fois l'environnement, le paysage, la gestion des ressources naturelles et les nuisances pour les populations, en raison de l'importance de l'extraction de matériaux alluvionnaires le long de la Garonne.

1. Enjeux environnementaux et écologiques

Les carrières sont situées dans des zones de haute valeur écologique, notamment la vallée de la Garonne, qui est reconnue d'intérêt écologique (ZNIEFF, Natura 2000) et soumise au risque d'inondation (PPRI).

- **Impact sur les Milieux Aquatiques et la Biodiversité** : L'extraction de matériaux constitue une menace pour les milieux aquatiques et humides. Cette activité est susceptible d'entraîner la disparition de prairies humides, l'abaissement de la nappe phréatique, et la modification de la dynamique des flux (solides et liquides), perturbant ainsi l'écosystème alluvial général.

- **Obstacles aux continuités écologiques** : Les gravières sont explicitement identifiées comme des obstacles aux continuités écologiques du territoire.

- **Vulnérabilité des sites** : La nouvelle carrière en projet à La Gargasse présente une forte vulnérabilité en raison de sa proximité avec le village et son emplacement en bord de Garonne.

- **Carrières reconverties** : L'importance écologique des sites n'est pas toujours négative, car les lacs formés par les anciennes gravières, comme celles de Saint-Caprais et de la Gravette, présentent un grand intérêt pour l'accueil de la faune sauvage, notamment le stationnement et la reproduction de nombreux oiseaux d'eau.

2. Nuisances et Pollutions

L'activité extractive génère des nuisances pour l'environnement et le voisinage.

- **Poussières et Qualité de l'Air** : Les activités de la Société des Gravières Garonnais (à Ondes) sont suivies par l'ORAMIP pour les retombées de poussières. Par jour de vent d'Autan, la partie urbanisée de Grenade peut être soumise à des niveaux de poussières non négligeables.

- **Pollution Générale** : Les entreprises de gravières sont classées Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Midi Pyrénées Granulats est inscrit au registre français des émissions polluantes pour sa production de déchets et son prélèvement dans les eaux de surface.

- **Nuisances Sonores** : Les activités économiques, notamment les gravières, sont susceptibles de générer des nuisances sonores.

3. Gestion foncière et paysagère

Les carrières posent des défis en matière d'aménagement du territoire et de cohérence paysagère.

- **Consommation d'Espace et Remblaiement** : L'extraction de matériaux implique une consommation d'espace importante. De plus, certains sites passés posent des problèmes de réhabilitation : à l'est de la commune, une gravière non exploitée depuis 2005 n'a pas pu être remblayée et remise en état car l'entreprise a fait faillite.

- **Impact paysager** : Les gravières sont considérées comme des points noirs du paysage et des obstacles à l'accès aux berges et au corridor du fleuve Garonne.

- **Remise en état** : Un des enjeux majeurs est la remise en état après exploitation, visant souvent à restituer les terrains à l'usage agricole (maraîchage) ou au développement des énergies renouvelables (photovoltaïque).

Commentaire du commissaire-enquêteur

Les mesures ERC prévues ainsi que le dispositif de suivi environnemental sont sérieux. Une attention toute particulière devra être apportée à la problématique des carrières.

1.3.6 Zonage d'assainissement et zonage de gestion des eaux pluviales

Par décision en date du 15 décembre 2025, la MRAe Occitanie a indiqué que le projet de révision du zonage d'assainissement des eaux usées et l'élaboration du zonage d'assainissement des eaux pluviales n'était soumis à évaluation environnementale.

1.3.7 Le Projet d'aménagement et de développement durable (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 (*pour l'analyse des 10 dernières années - soit 2014/2024- se reporter au chapitre relatif à l'analyse de la consommation foncière dans le chapitre « Les capacités d'accueil »*).
- **Objectif de lutte contre l'étalement urbain :** le PADD vise une réduction de surfaces urbanisées et urbanisables de l'ordre de 10%.

Commentaire du commissaire-enquêteur

En résumé, le PADD cherche à valoriser l'identité locale, soutenir la croissance tout en préservant le cadre de vie et à dynamiser l'économie à travers le développement de l'agriculture, du tourisme et des activités locales.

1.3.8 Les OAP prévues

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent une partie essentielle du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Grenade.

1.3.8.1 Objectifs généraux des OAP

Les OAP ont été établies pour mettre en œuvre les principes retenus dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

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

- **Maîtrise du Développement et Densification :** Les OAP sont réalisées pour rationaliser le développement urbain et maîtriser la croissance. Elles visent à atteindre un objectif de densité de 30 logements à l'hectare dans les secteurs stratégiques dédiés principalement à l'habitat. Cette densité intermédiaire permet une "transition douce" entre les différentes typologies existantes pour une meilleure acceptabilité sociale, tous les secteurs s'inscrivant dans le tissu urbain existant ou en continuité immédiate.

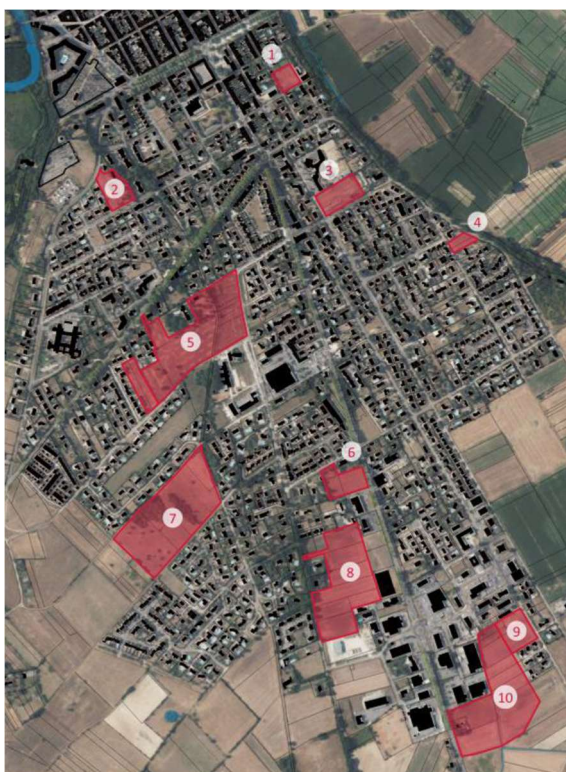
- Mixité Sociale et Générationnelle : Elles favorisent la diversité des formes urbaines (habitat intermédiaire, collectif, groupé, individuel) et des typologies d'habitat pour soutenir la mixité sociale et générationnelle. Les opérations d'aménagement d'ensemble dans les OAP doivent comporter au moins 20 % de logements sociaux et 20 % de logements en accession sociale ou Bail Réel Solidaire.

- Qualité Environnementale et Paysagère : Un haut niveau d'exigence est recherché en matière d'environnement, de qualité architecturale, urbaine et paysagère. Les OAP insistent sur la nécessité de limiter l'imperméabilisation des sols, de préserver la végétation existante (arbres isolés, parcs) et de créer des espaces verts communs importants.

- Fonctionnalité et Mobilité : Elles intègrent la gestion des eaux pluviales et veillent à assurer l'interconnexion et la perméabilité des nouveaux quartiers avec le tissu urbain existant, notamment par des cheminements piétonniers.

1.3.8.2 Les OAP sectorielles définies

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 mis en place à l'horizon 2041 :

Phase 1 : Ouverture à l'urbanisation dès l'approbation du PLU du fait :

Phase 2 : ouverture à l'urbanisation à partir de 2030

Phase 3 : ouverture à l'urbanisation à partir de 2035

1.3.8.3 OAP transversales et thématiques

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

- **OAP Transversale** : Ce document est un guide qui aborde le Paysage et la Biodiversité, les Principes généraux d'éco-aménagement et les Palettes végétales. Elle 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.

• **OAP Thématique « continuité écologique »** : Conformément à la loi Climat & Résilience, cette OAP définit les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques, en cohérence avec le PADD. Elle prend en compte les enjeux liés à la Trame Verte et Bleue (TVB) locale, qui est jugée en très bon état autour des cours d'eau et des boisements à travers les zones agricoles.

Commentaire du commissaire-enquêteur

Les OAP sectorielles sont bien définies et déclinées. Une programmation théorique de mise en place a été définie, précise pour la phase 1, plus vague pour les phases 2 et 3. Les OAP « transversale » et « thématique » biodiversité sont à saluer.

1.3.9 Les éléments de 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.

Espaces boisés classés : Les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

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.

Commentaire du commissaire-enquêteur

Le commissaire-enquêteur regrette que le règlement graphique ne soit pas véritablement exploitable par les habitants.

1.4 Composition des dossiers soumis à l'enquête publique unique

1.4.1.1 Révision du plan local d'urbanisme

LES DELIBERATIONS

- Délibération révision du PLU Délibération révision du PLU
- Délibération arrêt du PLU et bilan concertation Délibération arrêt du PLU et bilan concertation

DOSSIER PLU

- 1-0 RESUME NON TECHNIQUE
- 1-1 RAPPORT DE PRESENTATION
- 1-2 - ANNEXES RAPPORT DE PRESENTATION
- 2 - PADD
- 3-1 OAP SECTORIELLES
- 3-2 OAP TRANSVERSALE
- 3-3 OAP CONTINUITES ECOLOGIQUES
- 4-1 E REGLEMENT PIECE ECRITE
- 4-2 REGLEMENT GRAPHIQUE
- 4-3 REGLEMENT GRAPHIQUE ZOOM URBAIN
- 5 LISTE DES ANNEXES
- 5-1 DPU ET DPU COMMERCES
 - o Délibération Droit de Prémption Urbain (DPU)
 - o Délibération Périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat
- 5-2 ZAC DE LANOUX
 - o Dossier Création ZAC Lanoux 5-2 Dossier Création ZAC Lanoux
- 5-3 TA SECTORISEE ET MAJOREE
- Délibération 103-2022
- 5-4 PERIMETRES PUP
 - o Délibération 36-2022 PUP 5-4 Délibération PUP Croix de Lamouzic
- 5-5 CLOTURES
 - o Délibération du 26-11-2007 clôtures 5-5 Délibération clôtures
- 5-6 DEMOLITIONS
 - o Délibération du 26-11-2007 démolitions
- 5-7 PLU GRENADE ISOLEMENT ACOUSTIQUE
 - o Arrêté Préfectoral du 21-01-2025
- 5-8 ZONES ET SCHEMAS
 - o Schéma des réseaux d'eau potable
 - o Schéma des réseaux d'assainissement
 - o Schéma des systèmes d'élimination des déchets (lieux de stockage et traitement des déchets) Rapport prévention gestion déchets 2024
- 5-9 PPRN
 - o Carte retrait gonflement des argiles
 - o Carte PPRS
 - o Note de présentation retrait gonflement des argiles
 - o Note présentation PPRS
 - o PPR Sécheresse Règlement
 - o Règlement PPRS
 - o Carte PPR Inondations Grenade
 - o Carte PPRi Grenade
 - o Carte PPR Inondations St Caprais 5-9
 - o Carte PPRi Saint Caprais
 - o Règlement PPR Inondations Règlement PPRi

AVIS PPA

- AVIS ETAT REGION DEPARTEMENT
- avis Préfecture de la Haute-Garonne avis Préfecture de la Haute-Garonne
- avis Conseil départemental 31
- avis SCoT nord toulousain avis SCoT nord toulousain
- AVIS AUTRES INSTITUTIONNELS
- avis CDPENAF
- avis INAO
- avis SDIS
- avis MRAe
- La réponse de la commune à l'avis de la MRAe
- AVIS DES COLLECTIVITES TERRITORIALES LIMITROPHES
- avis Communauté de Communes des Hauts-Tolosans
- avis mairie d'Ondes
- avis mairie de Saint-Jory
- avis mairie de Launac

AVIS CONSULAIRES

- avis CCI (Chambre de commerce et d'industrie)
- avis Chambre des métiers
- avis Chambre d'agriculture

1.4.1.2 Révision du Zonage des eaux usées et élaboration du zonage des eaux pluviales

- Résumé non technique
- Rapport technique
- Projet de zonage des eaux usées et pluviales
- Annexes administratives

Commentaire du commissaire-enquêteur

Les dossiers sont complets et correspondent aux exigences définies dans l'article R123-8 du code de l'environnement.

2 SYNTHÈSE DES AVIS DE LA MRAe et DES PPA et REPONSES DE LA COMMUNE

2.1 Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)

2.1.1 Projet de révision générale du PLU

Rappel : la MRAe ne donne pas d'avis favorable ou défavorable. Son avis « vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui les concernent. »

Dans sa note de synthèse, la MRAe porte une évaluation assez sévère sur le projet de révision générale du PLU de Grenade-sur-Garonne :

« « L'évaluation environnementale stratégique attendue au niveau du document d'urbanisme présente des lacunes majeures, le dossier ne fournissant qu'une analyse partielle des secteurs de développement, et renvoyant pour partie à des éléments d'études d'impacts de projets concernant le territoire, joints en annexe, sans les analyser. Les orientations structurantes (démographie, consommation d'espace) ainsi que la localisation de certains secteurs de développement, notamment de carrières et d'énergie photovoltaïque, ne font pas l'objet de l'évaluation environnementale stratégique, y compris sur le plan des incidences sur les sites Natura 2000. En l'état, le projet de PLU ne permet pas de garantir une prise en compte suffisante de l'environnement. »

La mission formule un certain nombre de recommandations parmi lesquelles on peut citer :

- **revoir la structuration du rapport de présentation** et présenter clairement les éléments de connaissance des enjeux environnementaux des projet sans joindre les études d'impact ;
- **reprendre intégralement l'analyse des enjeux environnementaux pertinents** (en particulier, biodiversité, paysages, risques naturels, gaz à effet de serre) sur l'ensemble des secteurs amenés à être impactés par la mise en œuvre du PLU ;
- **réévaluer les incidences sur les sites Natura 2000 ;**
- **décliner sur la base de ces analyses la démarche ERC** et de la traduire dans les pièces opposables du dossier, en privilégiant l'évitement et la recherche de solutions alternatives ;
- **compléter la définition de la TVB communale au regard des enjeux identifiés dans celle du SCoT**, et de lui assurer une protection effective y compris au droit des sites de développement prévus.
- **préciser la méthode employée pour établir et suivre les consommations d'ENAF.**
- **étayer et éventuellement revoir la consommation planifiée** pour démontrer l'adéquation avec les objectifs de sobriété foncière retenus au niveau du SCoT.

⇒ **Mémoire en réponse de la commune de GRENADE SUR GARONNE**

Le mémoire en réponse (sans sa pièce jointe) de la commune à l'avis de la MRAe figure en annexe 4 du présent rapport.

Commentaire du commissaire-enquêteur

Dans son mémoire en réponse, la commune de Grenade-sur-Garonne a répondu à la plupart des remarques de la MRAe, soit en justifiant sa démarche et en donnant les éléments de réponse soit en s'engageant à apporter les compléments demandés.

2.2 Avis des Personnes publiques associées pour la révision du PLU

Les avis des PPA figurent dans le dossier d'enquête ainsi que les réponses de la commune aux différents avis.

2.2.1 Services de l'Etat

Avis favorable des services de l'Etat avec quatre réserves concernant le PLU :

- Produire l'étude entrée de ville pour le secteur d'aménagement situé au sud de la ville ;
- Annexer le plan de prévention des risques inondation (PPRI) et afficher le zonage sur le règlement graphique ;

- Retirer les quatre secteurs Apv destinés à permettre des projets photovoltaïques à l'est de la commune à proximité de Saint-Caprais ;
- Corriger les dispositions non conformes au code de l'urbanisme dans le règlement écrit et dans les OAP.

2.2.1.1 DDT de la Haute-Garonne

► Projet de PLU

La DDT estime que :

- Le projet de révision permet de proposer un modèle de développement, plus resserré autour du centre-bourg, qui s'inscrit en rupture avec le développement récent de la commune. Il offre ainsi un cadre d'accueil plus durable à la commune de Grenade ;
- le projet d'accueil de la commune est globalement cohérent avec le développement récent de la commune, son positionnement, et les objectifs fixés dans le PLH.
- L'étude de densification est exhaustive et permet de dégager un potentiel conséquent sur lequel la commune a correctement fixé un objectif d'accueil, ce qui constitue un point fort du dossier.

Cependant, reprenant les réserves énoncées dans l'avis de l'Etat, la DDT émet un certain nombre de remarques et de recommandations parmi lesquelles on peut citer :

- préciser et/ou modifier la méthodologie employée pour la justification du besoin en logements ;
- garantir la mise en œuvre de l'objectif affiché dans le PADD de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, le cas échéant en reconsidérant l'échéancier d'ouverture des zones à l'urbanisation ;
- garantir la production de logements sociaux, en améliorant la traduction de l'objectif communal dans les OAP et si nécessaire dans le règlement ;
- améliorer la qualité des aménagements programmés dans les OAP 7, 8 et 10 ;
- prendre en compte les observations relatives à la biodiversité (classement des ripisylves en EBC, application d'un sur-zonage protecteur pour les zones de compensation, retrait de la possibilité d'implanter des installations photovoltaïques au sol en zone NI) ;
- préciser les éléments du STECAL relatif à la clinique du cheval.

2.2.1.2 Agence régionale de santé

L'ARS émet **un avis favorable** mais recommande à la commune de prendre un certain nombre de mesures :

- Anticiper les effets du changement climatique par un certain nombre de mesures techniques ;
- Proposer une stratégie de réduction des besoins urbains en eau en étendant la réutilisation des eaux de pluie proposée dans l'OAP transversale (p.23) à tous les usages autorisés par la nouvelle réglementation avec la mention de la restriction de certains de ces usages dans les établissements accueillant un public sensible ou vulnérable ;
- Prévenir l'implantation des ambrosies en évitant le maintien de sols nus en plantant rapidement une végétation « tampon » ;
- Prévenir les nuisances des moustiques et le risque vectoriel, principalement le « moustique tigre » par un certain nombre de mesures techniques.

2.2.1.3 Unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP)

L'UDAP, sans donner d'avis explicite, formule un certain nombre de recommandations, s'agissant des quatre sites protégés au titre des monuments historiques parmi lesquelles on peut citer :

- le règlement graphique. Ces monuments génèrent chacun un périmètre de protection d'un rayon de 500 mètres (SUPAC1) qu'il serait judicieux de voir figurer sur le règlement graphique. Sur le règlement graphique , il est indiqué de « se reporter à la liste et plans des servitude d'utilité publiques » . Cette liste et plans devraient être rappelés en annexes . Ces documents ne semblent pas avoir été joints au dossier de révision du PLU.
- Les éléments de patrimoine à préserver au titre de l' article L151-19 du code de l' urbanisme : Ce patrimoine est bien identifié et bien localisé sur le règlement graphique ;
- Certaines parcelles , côté Save et côté Garonne auraient mérité d'être incluses dans la zone Ua par leur appartenance aux franges entre la bastide et les deux cours d' eau.

2.2.2 Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPNAF)

La CDPNAF a émis un **avis favorable** sur le projet de STECAL ACHE, concernant un secteur d'une superficie de 1,15 hectare destiné aux activités de centre vétérinaire pour chevaux sous réserve que l'emprise du secteur soit limitée strictement aux constructions existantes et projetées.

2.2.3 SCoT du Nord toulousain

Le SCoT Nord Toulousain a émis un **avis favorable** en mentionnant un certain nombre de remarques et recommandations :

- Remarques :
 - o Améliorer et clarifier les justifications concernant la méthode de calcul de la consommation d'espace.
 - o Préciser les objectifs d'atteinte de réduction de la consommation d'espace
 - o Renseigner l'atteinte des objectifs de densité urbaine du SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale).
 - o Réfléchir à compléter les outils du PLU sur le développement des logements sociaux.

2.2.4 Chambre d'agriculture de Haute-Garonne

La chambre d'agriculture émet un **avis défavorable** au projet de révision du PLU.

Elle critique, en particulier :

- La consommation d'ENAF car elle considère que l'impact du PLU sur les espaces agricoles est sous-estimé et que l'objectif de réduction de 50% n'est pas atteint pour la période 2021-2030 ;
- Une insuffisance de la prise en compte des enjeux agricoles dans le zonage ;
- Une insuffisance dans la rédaction du règlement écrit pour les zones A et N .

Un avis favorable devrait, en particulier, comporter :

- Une reprise du diagnostic agricole ;
- Une nécessaire réduction de l'impact sur le foncier agricole du projet communal ;
- La prise en compte de l'ensemble des observations sur le règlement écrit et le plan de zonage pour réduire l'impact du projet communal sur l'activité et les espaces valorisés par l'agriculture.

2.2.5 Chambre des métiers et de l'artisanat

La chambre des métiers et de l'artisanat émet un **avis favorable** au projet de révision générale du PLU de la commune de Grenade.

2.2.6 Conseil départemental de la Haute-Garonne

Sans donner expressément un avis favorable ou défavorable, le conseil départemental de la Haute-Garonne fait un certain nombre d'observations relatives aux OAP n°5 et n°8 et se déclare favorable au maintien de l'Emplacement réservé n°13.

2.2.7 Chambre de commerce et d'industrie de Toulouse Haute-Garonne

La CCI de Toulouse-Haute-Garonne émet **un avis favorable** au projet de révision du PLU de la commune en rappelant :

- l'intérêt de proposer une offre diversifiée de logements à produire, tant pour assurer la continuité des parcours résidentiels et répondre à la diversité de la taille des ménages, que pour permettre aux salariés des entreprises locales d'habiter à proximité de leur lieu de travail ;

- l'intérêt de privilégier un aménagement qualitatif. Equipements, desserte, accessibilité et qualité paysagère et environnementale sont autant d'éléments que privilégient les entreprises pour développer leur activité.

2.2.8 Institut national de l'origine et de la qualité (INAO)

L'INAO ne s'opposera pas au projet de PLU. Son avis est donc réputé comme **favorable**. Toutefois l'Institut note que :

Le diagnostic agricole présenté dans le projet semble incomplet et n'aborde pas les signes officiels de la qualité que ce soit dans leur potentiel de production sur le territoire ou par rapports aux habilitations existantes des opérateurs de la commune

2.2.9 Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne (SDIS 31)

Sans donner un avis spécifique le SDIS fait un certain nombre de recommandations :

- il est important, lors de l'élaboration du PLU, de prévoir le dimensionnement des voiries et du réseau d'eau, afin que les prescriptions soient réalisables lors des permis de construire.
- La participation du SDIS dans l'élaboration ou la révision du PLU est orientée suivant deux axes :
 - o 1 . Accessibilité des bâtiments aux engins de secours
 - o 2 . Défense en eau contre l'incendie

C'est pourquoi , dans ces cas particuliers , une rencontre sera nécessaire sur place avec la commune pour déterminer les risques et les besoins en termes de couverture .

2.3 Avis des Communes

2.3.1 Commune de Saint-Jory

La commune de Saint-Jory a émis **un avis favorable** au projet de révision du PLU de la commune de Grenade.

2.3.2 Commune de Launac

La commune de Launac a émis **un avis favorable** au projet de révision du PLU de la commune de Saint-Lys.

2.3.3 Commune de ONDES

La commune d'Ondes a émis **un avis favorable** au projet de PLU de la commune de Grenade.

2.3.4 Communauté de communes « Hauts Tolosans »

La communauté de communes des Hauts Tolosans a émis **un avis favorable** au projet de PLU de la commune de Grenade.

Commentaire du commissaire-enquêteur

L'ensemble des personnes publiques associées (hormis la chambre d'agriculture) ainsi que les communes et la communauté de communes ont donné un avis favorable aux projets soumis à enquête publique. Cependant elles ont émis de nombreuses réserves et recommandations.

Il est donc demandé à la commune de prendre en considération, à l'issue de l'enquête publique et avant l'approbation du Plan local d'urbanisme l'ensemble des réserves, recommandations et observations émises par les Services de l'Etat et l'ensemble des Personnes publiques associées.

Pour le commissaire-enquêteur, cette prise en considération se fera sous la forme d'une réserve générale qui sera levée de fait après l'étude de ces demandes et les réponses apportées par la commune dans le PLU soumis à approbation.

CHAPITRE 2

3 ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

3.1 Désignation du commissaire-enquêteur

Le commissaire-enquêteur a été désigné par décision n°E25000179/31 de madame la présidente du tribunal administratif de Toulouse du 01/10/2025. En cas d'empêchement de Monsieur Yves Jacops, la suppléance est assurée par Monsieur Gilbert PEDRA.

3.2 Arrêté d'ouverture d'enquête publique

L'arrêté d'ouverture d'enquête a été signé le 09 décembre 2025 par Monsieur Jean-Paul DELMAS, maire de la commune de Grenade-sur-Garonne. L'arrêté précisait en particulier :

- **La date et durée de l'enquête publique :**
 - Début : 12 janvier 2026 à 09h00
 - Fin : 13 février 2026 à 17h00
 - Durée : 33 jours
- **Le Siège de l'Enquête publique :** Mairie de Grenade-sur-Garonne 40 Avenue Lazare Carnot 31330 Grenade-sur-Garonne

3.3 Visite des lieux et réunions avec le porteur de projet

- Une première réunion réunissant le commissaire-enquêteur, la chef de projet planification urbaine et stratégique de la commune de Grenade-sur-Garonne et un représentant de Réseau 31 a eu lieu le 22 octobre 2025 à la mairie. Cette réunion a permis à la commune de présenter le projet de révision générale du PLU ainsi qu'au représentant de Réseau 31 de donner des précisions sur la révision du zonage d'assainissement et l'élaboration du zonage de gestion des eaux pluviales.

- Une seconde réunion, le 12 novembre 2025 avec monsieur le maire de Grenade-sur Garonne, la chef de projet planification urbaine et stratégique et le représentant de Réseau 31 a permis d'arrêter les principales décisions préalables au lancement de l'enquête publique.
- Ce même jour, une visite de la commune a pu être organisée par la chef de projet planification urbaine et stratégique.

3.4 L'information du public

3.4.1 Affichage

L'arrêté a été affiché conformément à la réglementation.

Cette enquête publique a fait l'objet d'un affichage de l'avis d'enquête (affiche jaune format A2) selon les délais fixés par l'arrêté du 01 avril 2025, soit 15 jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de l'enquête aux lieux suivants :

- Sur le panneau réglementaire de la mairie
- Sur le site Internet de la commune à la rubrique *Affichage légal*.
- Sur les panneaux lumineux
- Sur la page Facebook de la commune sur le lien registre numérique

3.4.2 Insertions dans la presse

L'avis d'enquête au public a fait l'objet de deux insertions dans chacun des journaux de la presse locale, que sont :

- La Dépêche du Midi : parutions du 23/12/2025 et du 13/01/2026
- Le Petit Journal : parution du 25/12/2025 et du 15/01/2026

3.4.3 Modalités de consultation du dossier d'enquête

Un avis au public a été publié en caractères apparents, quinze jours (15) au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit (8) premiers jours de celle-ci, dans La Dépêche du Midi édition de la Haute-Garonne et le Petit Journal, journaux locaux diffusés dans le département de la Haute-Garonne.

L'avis au public a été affiché, quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci, dans les lieux habituels prévus à cet effet de la mairie de Grenade 40 avenue Lazare Carnot 31330 Grenade et sur l'*Affichage légal* du site internet de la mairie de Grenade, accessible via le lien suivant : <https://www.mairie-grenade.fr/ma-ville/informations-reglementaires-affichage-legal/> et sur les sites de Réseau 31, au siège 3 rue André Villet ZI Montaudran 31400 Toulouse et au centre d'exploitation de Grenade 1475 rue du port haut 31330 Grenade. Les affiches étaient conformes aux caractéristiques et dimensions fixées par l'arrêté ministériel du 9 septembre 2021 et visibles et lisibles depuis l'espace public.

Enfin, il a été mis en ligne sur le registre numérique <https://www.registre-numerique.fr/revision-plu-schemas-assainissement-pluvial-grenade> quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci.

Commentaire de la Commission d'enquête
L'enquête a été organisée conformément aux prescriptions des articles R123-9 à R123-11 du code de l'environnement.

4 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

4.1 Les permanences réalisées

Date	Horaires
Lundi 12 janvier 2026	De 09h00 à 12h00
Mercredi 21 janvier 2026	De 14h00 à 17h00
Vendredi 30 janvier 2026	De 09h00 à 12h00
Mardi 03 février 2026	De 16h00 à 19h00
Vendredi 13 février 2026	De 14h00 à 17h00

Pour cette enquête il a été déposé à la mairie un registre-papier pour que le public puisse y déposer ses observations écrites. Ce document a été utilisé le dernier jour.

Il est à noter que le registre dématérialisé proposé par la société Publi Légal a parfaitement répondu à la demande du commissaire-enquêteur et plus largement aux besoins de l'enquête publique.

4.2 Modalités de recueil des observations du public

Pendant toute la durée de l'enquête, le public a pu présenter, à sa convenance, ses observations et propositions au commissaire enquêteur selon l'une ou plusieurs des modalités suivantes :

- Sur le registre à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur, déposé à la mairie de Grenade, service urbanisme, aux jours et heures d'ouverture ;
- Sur le registre numérique via le site internet via l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/revision-plu-schemas-assainissement-pluvial-grenade>
- Par voie électronique à l'adresse mail suivante : revision-plu-schemas-assainissement-pluvial-grenade@mail.registre-numerique.fr
- Par courrier postal adressé à mairie de Grenade 40 avenue Lazare Carnot 31330 Grenade à l'attention du commissaire enquêteur, avec la mention « Enquête publique du PLU et schémas directeurs »
- En rencontrant le commissaire enquêteur, à l'occasion des permanences.

4.3 Bilan comptable des permanences

Les 5 permanences ont permis de réaliser avec le public 20 entretiens.

4.4 Bilan comptable du registre dématérialisé et des observations du public

4.4.1 Visites du registre dématérialisé

Le registre électronique dématérialisé était à disposition sur le site internet <https://www.registre-numerique.fr/revision-plu-schemas-assainissement-pluvial-grenade>

Ce registre dématérialisé, dénommé RD, a permis au public de déposer ses observations par voie électronique, ainsi que des pièces jointes et également de consulter toutes les autres observations déposées sur ce registre. Il a reçu **271 visiteurs**.

Le public a pu déposer ses observations pendant les 33 jours de la durée de l'enquête jusqu'au 13 février 2026 à 17h00.

4.4.2 Observations

Les observations émises pendant les entretiens ont souvent été suivies de contributions écrites transmises et/ou déposées dans le registre dématérialisé ou sur le registre papier pendant la durée de l'enquête.

Le commissaire-enquêteur a comptabilisé **28 observations** :

- **18** sur le registre dématérialisé dénommées RD
- **3** en permanences téléphoniques dénommées RT
- **5** au cours de permanences physiques dénommées P
- **2** au cours de permanences physiques complétées par une inscription sur le registre papier dénommées RP.

4.5 Clôture de l'enquête publique

L'enquête s'est terminée le **13 février 2026 à 17h00**. Le registre dématérialisé a été verrouillé, conformément à l'arrêté, le 13 février 2026 à 17h00. Le registre papier a été retiré de la mairie et clôturé manuellement le 13 février 2026 à 17h00.

Après avoir analysé l'ensemble des contributions et étudié le dossier le commissaire-enquêteur a établi un procès-verbal de synthèse comportant un mémoire des questions découlant des contributions écrites et orales émises par le public et de ses propres questionnements.

Une version papier et une version numérique ont été remises en mains propres à Monsieur le maire de Grenade-sur-Garonne et au responsable du projet le **vendredi 20 février 2026** lors d'une réunion tenue au siège de la commune.

Conformément à la réglementation, le responsable du projet a eu 15 jours pour présenter ses observations qu'il a adressées par messagerie au commissaire-enquêteur, avec une semaine d'avance, le **27 février 2026**. Le commissaire-enquêteur a remis, en main propre, son rapport et ses conclusions motivées ainsi qu'un support informatique le **13 mars 2026** au cours d'une réunion finale avec le chef de projet planification urbaine et stratégique.

Le rapport complet et les conclusions motivées du commissaire-enquêteur sont tenus à la disposition du public :

- Sur le site internet de la commune de Grenade-sur Garonne ;
- Sur support papier, au siège de l'enquête.

Cette mise à disposition durera pendant une année à compter de la date de clôture de l'enquête publique par le commissaire-enquêteur qui a adressé simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées, en édition papier, à la présidente du tribunal administratif de Toulouse.

Commentaire du commissaire-enquêteur

L'enquête publique s'est déroulée conformément aux dispositions réglementaires.

Chapitre 3

5 ANALYSE DES CONTRIBUTIONS

5.1.1 Bilan comptable des observations

5.1.2 Bilan comptable des observations par thèmes

Sept thèmes ont été retenus :

Thématique	Nombre d'observations
Classement/Zonage (C/Z)	17
OAP (OAP)	2
Règlement écrit et graphique	3
PADD	2
nuisances	6
Emplacements réservés	1
informations	1

Certaines contributions ont abordé plusieurs thèmes

Exemple : Classement-zonage/ nuisances.

Le commissaire-enquêteur conclut que la population de la commune de Grenade a manifesté de l'intérêt au projet de PLU tout en constatant que le nombre total de contributions reste relativement modeste pour une commune de cette taille.

6 Analyse des observations

6.1 Synthèse des observations

- **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 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 ;
- 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.

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.

- **PADD** : 2 contributions

Deux contributions 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

Il s'agit essentiellement de 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.

Le détail des réponses de la commune à chaque contribution émise par le public ainsi que l'avis du commissaire-enquêteur figure en annexe 1 du présent rapport.

7 Questions posées par le commissaire-enquêteur et réponses du porteur du projet

7.1.1 Justification sur la consommation de l'espace

Un certain nombre d'observations des personnes publiques associées, dont le SCoT, demandent à la commune d'améliorer et de clarifier la méthode employée pour le calcul de la consommation d'espace. Il en est de même pour la méthodologie utilisée pour planifier le besoin en logements.

Question : Comment la commune compte-t-elle s'y prendre pour corriger les insuffisances constatées ?

Réponse de la commune

Dans le rapport de présentation, au chapitre III – 1 « L'analyse de l'artificialisation des sols et de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestier (ENAF) », il sera rajouté en préambule la présentation suivante :

« Les données du Portail de l'artificialisation se basent sur la méthodologie développée par le CEREMA³. Leur méthode s'appuie essentiellement sur l'exploitation des Fichiers Fonciers et leur comparaison annuelle afin d'appréhender l'évolution des usages à l'échelle parcellaire. Cette méthodologie déployée de façon uniforme sur le territoire national rencontre de nombreux biais et limites, notamment :

³ https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/sites/artificialisation/files/fichiers/2024/12/methodo%202009%202022%20V2_AF.pdf

- L'utilisation de données à visée avant tout fiscale (et déclarative) non adaptée à la problématique de la consommation foncière ;
- Le décalage temporel entre la date de déclaration (voire la non-déclaration) des propriétaires et la réalité du terrain ;
- Des données disponibles uniquement jusqu'au 1^{er} janvier 2024 ;
- La non prise en compte de la renaturation ;
- La complexité de la méthode utilisée qui rend extrêmement difficile sa compréhension, son appropriation et sa réutilisation (calcul du flux de consommation d'espace puis du flux d'usage, applications de 5 algorithmes différents, post-traitement nécessaire pour certains usages) ;
- L'impossibilité de visualiser les secteurs nouvellement artificialisés / consommés à l'échelle infra-communale afin de vérifier les données produites.

Compte tenu des enjeux de fiabilisation des données liées à la consommation foncière passée pour la commune de Grenade, il est apparu plus adapté et transparent de proposer une méthodologie d'analyse de l'artificialisation des sols et de la consommation foncière basée sur la réalité du terrain. Ainsi, il a été fait le choix de s'appuyer sur les autorisations d'urbanisme accordées ET réalisées sur la commune de Grenade depuis le 1^{er} janvier 2011. En parallèle, des comparaisons entre différentes dates de photos aériennes (source : IGN) et de millésimes de cadastre (source : DGFIP) ont été réalisées pour vérifier à la fois les dates de réalisation des constructions (les Dates d'Ouverture de Chantier n'étant pas forcément transmises par les pétitionnaires) mais également les périmètres réellement artificialisés (notamment pour les grandes parcelles sur lesquelles une partie seulement fait l'objet d'une construction).

Le choix de développer sa propre méthodologie d'analyse de la consommation permet également de faciliter et rendre transparente la consommation foncière projetée du PLU, l'analyse des indicateurs de suivi du PLU mais également le bilan triennal de l'artificialisation des sols instauré par la loi climat et résilience du 22 août 2021. »

Concernant la consommation foncière projetée du PLU, la méthode s'est basée essentiellement sur la nomenclature de l'Occupation du Sol Grande Echelle (OCSGE) qui permet d'identifier les espaces déjà artificialisés. Cette analyse a été complétée par l'intégration de constructions réalisées récemment et non prises en compte par le dernier millésime disponible de l'OCSGE. Par ailleurs, certaines dents creuses ou espaces interstitiels ne sont pas considérés comme des espaces déjà urbanisés par l'OCSGE, une analyse au cas par cas a été réalisée au regard de la nature et l'occupation actuelle des sols (terres agricoles réellement exploitées, enjeux environnementaux identifiés sur ces secteurs non bâtis).

Au final, cette analyse territorialisée a permis de définir une enveloppe urbaine qui a servi de base pour savoir si les futures constructions contribueraient à de la consommation foncière d'ENAF ou à la densification au sein de l'enveloppe urbaine.

Une cartographie relative à l'enveloppe urbaine à l'Etat 0 (à la date d'arrêt du PLU) pourra être rajoutée dans le rapport de présentation pour faciliter la compréhension de la méthodologie déployée ainsi que le suivi de la consommation foncière suite à l'approbation du PLU.

Concernant la demande de l'Etat relative à la planification du besoin en logements rappelée ci-après :

Toutefois, si ce scénario proposé paraît globalement cohérent avec la typologie de la commune et sa tendance de développement, la méthodologie utilisée présente des incohérences dans les liens qui sont faits entre l'évolution du parc de logements et la dynamique démographique. En effet, le dossier analyse ces deux

phénomènes de façon séparée dans la partie relative au diagnostic du territoire, puis établit des liens entre les deux, sans fondement sur le plan méthodologique, dans la partie relative à la justification des choix.

La réponse suivante est apportée par la commune : le diagnostic sera complété avec le paragraphe suivant :

· Selon l'INSEE, l'occupation moyenne est de 2,21 personnes par résidence principale en 2020. Or, selon cette occupation moyenne, une croissance démographique de 1094 habitants n'aurait nécessité que 495 logements et non 683 comme recensés en 2020. Ceci s'explique notamment par le desserrement des ménages (phénomène lié au vieillissement de la population et à l'évolution des modes de cohabitation tels que des séparations plus nombreuses ou une vie en couple plus tardive des jeunes...

Avis du commissaire-enquêteur

Le commissaire-enquêteur prend acte des précisions apportées ainsi que des décisions prises par la commune qui trouveront leur place avec profit dans le rapport de présentation.

7.1.2 Etude « Entrée de ville »

A plusieurs reprises, il est mentionné l'absence de l'étude « Entrée de ville » dans le projet de PLU. Compte tenu :

- de la présence des OAP 8 (Chemin de Montagne) et 10 (Lanoux) en entrée de ville,
- De la responsabilité du développement économique dévolue à la communauté de communes des Hauts Tolosans (CCHT)

Question : Comment la commune compte-t-elle articuler la réalisation des OAP avec l'étude en cours à la CCHT ? Comment la commune est-elle associée à ce projet ?

Réponse de la commune

La commune est associée au projet de la zone de Lanoux, piloté par la CCHT, depuis l'origine. L'OAP présentée lors de l'arrêt du PLU a été produite par le bureau d'études mandaté par la CCHT pour la ZA, en coordination avec la commune et selon les mêmes codes que les autres OAP. La commune a demandé à la CCHT, dès la dernière réunion des Personnes Publiques Associées, de mettre en place cette étude. Elle a été proposée en fin d'année 2025. A date, des évolutions et compléments ont été demandés tant par la commune que par la CCHT. Le document, corrigé, sera produit dans sa version définitive avant l'approbation du PLU, comme il se doit.

Avis du commissaire-enquêteur

Le commissaire-enquêteur prend bonne note de la réponse de la commune, en particulier de sa volonté d'intégrer cette étude dans la version définitive du PLU avant son approbation.

7.1.3 Classement/zonage

Le projet de PLU crée une zone UC défini de la façon suivante : « quartier d'habitat où les nouveaux logements ne sont pas autorisés ». Or certaines parcelles, entrant dans cette classification ne sont pas bâties. Elles deviennent en quelque sorte, des parcelles mortes.

Question : qu'envisage la commune pour remédier à une situation qui n'est pas satisfaisante pour de nombreux propriétaires de ces parcelles ?

Réponse de la commune

Par rapport à l'usage futur des parcelles vierges en UC : La commune examine le retrait (ou non) des parcelles concernées non enclavées (donc sur les bordures) ne relevant pas d'une unité foncière bâtie du UC ou bien ne desservant pas une parcelle bâtie du UC pour un versement en zone A ou N limitrophe : Saint-Caprais : parcelles BA 68 et BA 72 (cohérence limite), BA 33, BC 100, BC 99, BC 98, BC 101, en s'interrogeant pour les parcelles bâties qui devraient être versées à la zone A pour la cohérence du trait urbain (BC 12, BC 13, BC 14, BC 15).

Les Aubinels : parcelles G 244, G 245, G 246, G 247, G 954

Avenue de Gascogne : parcelles AS 102 (et dès lors AS 101 et AS 37 ?)

Chemin du pont du diable : parcelles AA 27 et AV 8 (mais intriquées dans le tissu urbain)

La commune rappelle par ailleurs que l'objet d'un PLU n'est pas d'envisager les modes de gestion ou de culture des terres, mais de les affecter dans l'une des quatre zones prévues par le code de l'urbanisme. Par ailleurs elle précise que la comptabilité opérée par l'Etat et la Chambre d'Agriculture lors de l'examen d'un PLU est encore plus restrictive que cela, et de nombreuses parcelles réputées agricoles peuvent se retrouver en plein cœur du tissu urbain.

Avis du commissaire-enquêteur

Le commissaire-enquêteur prend bonne note de la réponse de la commune. Il constate, après étude, que les propositions de modification envisagées n'apportent pas de réelles plus-values au projet de zonage tel qu'il figure dans le règlement graphique. Ce maintien permet en outre aux propriétaires de ces parcelles de préserver l'avenir en cas d'évolution plus favorable du zonage dans le cadre d'une révision ultérieure du PLU.

7.1.4 règlement

Le commissaire-enquêteur et un certain nombre d'habitants ont regretté que **le règlement graphique soit difficile à comprendre**. Les numéros de parcelles qui y figurent sont difficilement lisibles. Les emplacements réservés, les changements de destination, les différentes prescriptions sont difficiles à appréhender, d'autant qu'il est demandé à la commune d'inclure le PPRI sur le règlement graphique par les Services de l'Etat.

Question : Comment la commune compte-t-elle améliorer cette situation ?

Réponse de la commune

La commune demande au bureau d'études du PLU de fournir 3 plans sectorisés format A0 à l'échelle ad-hoc, comme pour le PLU en vigueur, ce qui rendra plus lisible chaque secteur. Tout en conservant le plan général qui a pour mérite de permettre une compréhension globale du zonage du territoire. La commune conserve le zoom urbain au 1/5000°. Tous les détails seront par ailleurs visibles sur les documents électroniques (sur le site de la mairie comme sur le Géoportail de l'urbanisme, qui peuvent être zoomés et dézoomés à l'envi).

Avis du commissaire-enquêteur

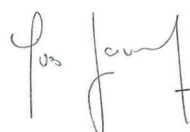
Le commissaire-enquêteur prend bonne note de la réponse de la commune.

Ce paragraphe clôt le présent rapport.

Le 13 mars 2026

Le commissaire-enquêteur

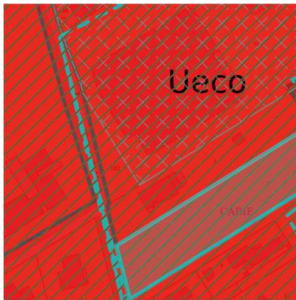
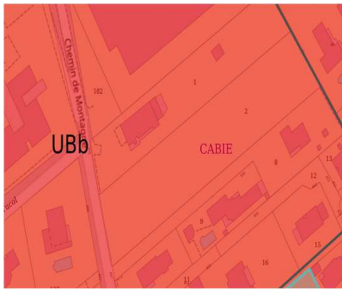
Yves JACOBS

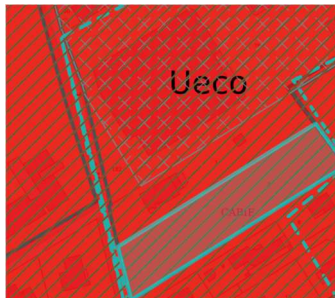
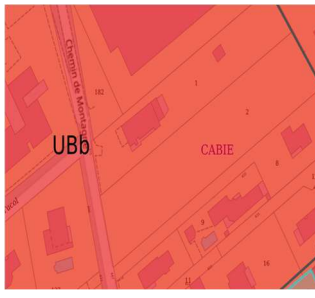


8 ANNEXES

8.1 Annexe 1 Contributions du public, réponses du porteur du projet et avis du commissaire-enquêteur

Avertissement : le PV présenté ci-dessous reprend les commentaires rédigés par les contributeurs sous forme de synthèse, sans les pièces jointes. Toutefois toutes les pièces jointes ont été à la disposition de la commune et du commissaire-enquêteur pour formuler leurs avis ou commentaires.

RD	NOM	Cadastre	Requête	Projet de PLU	Plu actuel
@1	ROYER Thierry 406 chemin de Montagne Grenade	AH1 AH2	Propriétaires de parcelles voisines ils ne souhaitent pas que les parcelles AH1 et AH2 soient destinées à des activités économiques ((Ueco). Ils souhaitent le maintien de la classification actuelle UBb		
COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR					
OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNE <p>La commune a entamé dès le dépôt de la première requête sur le site du registre numérique un échange avec le porteur de projet M. Lesoudier, puis ensuite avec le voisinage, représenté en particulier par M. Royer et M. Malnis. La commune a incité M. Lesoudier à mettre ne place une réunion d'échange avec les voisins. M. Royer et M. Malnis ont par ailleurs été rencontrés (fortuitement) sur le terrain le lundi 16 février courant lorsque le maire et la chef de projet planification se sont rendus sur place. Il leur a été indiqué que le maintien en zone UB dans le futur PLU signifierait une densification de l'espace selon les critères retenus par ailleurs à savoir 30 lgts/ha et 20% de logements sociaux et une probable OAP. Des échanges téléphoniques ou sms s'en sont suivis. Les voisins se sont réunis. Ils ont fait à la commune une proposition de bande non aedificandi avec maintien du zonage Uéco : 10 m de large le long de la parcelle AH3 (en zone UB), 10 m de large le long de la parcelle AH8 (en zone UB), et 5 m de profondeur le long du chemin de montagne sur les parcelles AH2 et AH1, toutes deux en zone Uéco. La commune a échangé avec M. Lesoudier, puis de nouveau avec M. Royer et lui a fait part de sa décision d'accepter leur proposition, même s'il demeure de « fortes réticences, la majorité des riverains accepte votre compromis ». 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.</p>					
AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR <p>Le commissaire-enquêteur prend acte de l'évolution des positions des deux parties, la commune en assurant le suivi.</p>					

RD	NOM	Cadastre	Requête	Projet de PLU	Plu actuel
@2	MARTY Jean-Michel 431 chemin de Montagne Grenade	AH1 AH2	Propriétaire d'une parcelle voisine il ne souhaite pas que les parcelles AH1 et AH2 soient destinées à des activités économiques (Ueco). Ils souhaitent le maintien de la classification actuelle UBb		

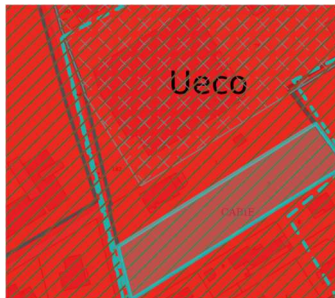
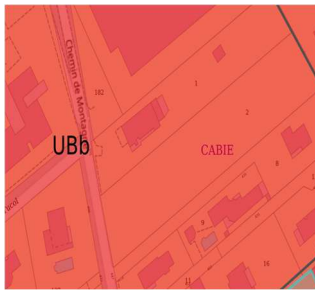
COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR
Contribution semblable à la contribution @1

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNE

Les parcelles concernées, comme indiqué plus haut, si elles sont versées au zonage UB seront constructibles dans le cadre d'une OAP avec 30 lgts/ha et 20% de logements sociaux. La commune se range au compromis acquis auprès du voisinage, maintien le zonage Uéco avec des bandes non aedificandi comme indiqué précédemment.

AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Le commissaire-enquêteur prend acte de l'évolution des positions des deux parties, la commune en assurant le suivi.

RD	NOM	Cadastre	Requête	Projet de PLU	Plu actuel
@3	CANALIS Josphine	AH1	Propriétaire de la parcelle AH1 ne souhaite pas que la parcelle sur laquelle elle vit soit consacrée à des activités économiques (Ueco). Elle souhaite le maintien de la classification actuelle UBb. Elle craint que les nuisances soient encore plus fortes qu'actuellement avec des activités économiques à proximité.		

COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Contrairement aux contributions @1 et @2 dont les auteurs sont voisins de la future zone Ueco, madame CANALIS est la **propriétaire de la parcelle** qui jouxte la surface commerciale.

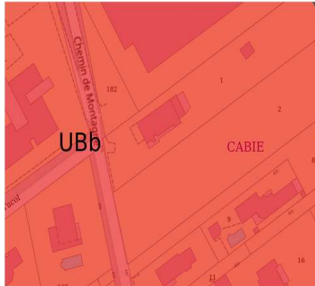
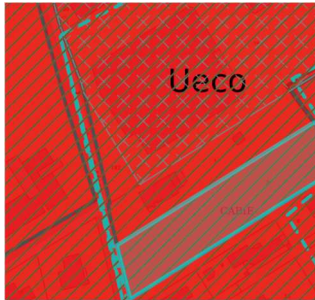
OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNE

La parcelle concernée est aujourd'hui bâtie. Elle est entourée de deux parcelles appartenant, par le biais de personnes morales, au propriétaire du Super U, porteur d'un projet d'extension/requalification/restructuration, à terme. Le classement de la parcelle de Mme Canalis en Uéco n'est pas discriminatoire pour son bien à court terme. Mme Canalis est maintenue dans les lieux, sans contraintes. Dans le projet de PLU, les extensions, annexes

et piscines des logements dissociés du bâtiment d'activité et existant à la date d'approbation du PLU sont réalisables. Ce qui ne change pas par rapport à la zone UB. Dans le projet de PLU, l'emprise au sol est de 60% comme en UB et les implantations se font à 3 m de la voie (alignement ou 3 m en UB) et 3 m des voisins (alignement ou 3 m en UB). La commune se range au compromis acquis auprès du voisinage, maintient le zonage Uéco avec création des bandes non aedificandi comme indiqué précédemment.

AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Le commissaire-enquêteur constate que la propriétaire pourra continuer à jouir de son bien sans contraintes selon sa volonté. Les discussions en cours avec les deux parties devraient la rassurer.

RD	NOM	Cadastre	Requête	Plu actuel
@4	MALNIS Éric 435 chemin de Montagne	AH01 AH02	<p>nous tenons à vous confirmer notre opposition ferme au projet de changement de zonage concernant les parcelles AH 1 0001 et AH 1 0002. Ces deux parcelles, actuellement classées en zone Ubb (zone pavillonnaire) dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur, seraient reclassées en zone Ueco dans le cadre du nouveau PLU.</p> <p><u>Motifs de notre opposition</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Risque d'agrandissement commercial et nuisances accrues : 2. Ce changement de zonage faciliterait l'extension de Super U sur ces deux parcelles, sachant que la parcelle AH 1 0002 a déjà été acquise par Super U en 2025. Nous constatons déjà de nombreuses nuisances liées aux précédentes extensions (présence de camions dès 5h du matin, bruit des camions frigorifiques, circulation continue des véhicules, bruit des livraisons toute la journée), et l'agrandissement envisagé ne ferait qu'aggraver cette situation. 3. Dévalorisation des terrains des riverains : 4. Le changement de zonage aurait un impact négatif sur la valeur des propriétés voisines, ce qui pénaliserait directement les riverains. 5. Absence de concertation et manque de justification 6. Nous déplorons qu'il n'y ait jamais eu de véritable concertation sur cette partie du nouveau PLU. De plus, la zone Ueco ne figure pas dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), et la réponse actuelle de la mairie ne justifie en rien ce changement de zonage. <p><u>Conclusion</u></p> <p>En tant que riverains directement concernés, nous demandons le maintien du classement actuel en zone Ubb pour les parcelles AH 1 0001 et AH 1 0002. Nous restons ouverts à un échange constructif et attendons de la mairie une justification claire et une concertation réelle sur ce sujet.</p>	 <p>Projet de PLU</p> 

COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Contribution similaire aux contributions @1, @2 et @3. Celle-ci est beaucoup plus argumentée et comporte une proposition d'échange « constructif » avec la municipalité.

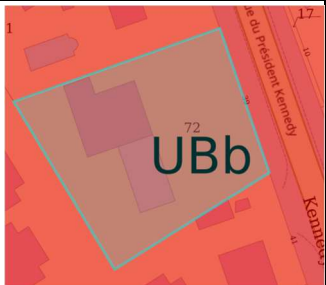


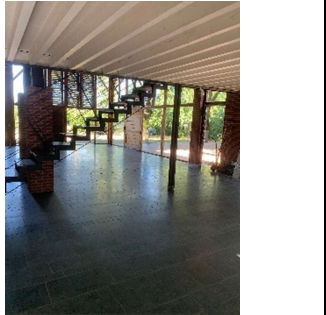
OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNE

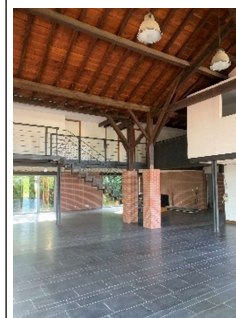
La commune fait les mêmes remarques que précédemment, M. Malnis ayant été étroitement associé à la proposition et à la prise de décision des voisins.

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

Le commissaire-enquêteur prend acte de l'évolution des positions des deux parties, la commune en assurant le suivi.

RD	NOM	Cadastre	Requête	Plu actuel
@5 @6	GRIMA Alain	72	<p>M Dou ancien maire de Grenade, avait importé et construit ce hangar agricole en 1953 pièce par pièce pour y ranger des moissonneuses batteuses. Ensuite il l'a transformé en magasin de pièces détachées pour Massey Fergusson. Il nous a vendu ce hangar en 1993. Nous avons arrangé celui-ci dans le but de continuer une activité commerciale du type vente de plantes et d'arbres. La qualité de la réfection a entraîné son classement en bâtiment ayant un intérêt patrimonial. Cependant la surface est grande et ne correspond pas à du logement. De plus, le passage routier sur l'avenue Kennedy a augmenté et le bruit engendré par la circulation est une vraie gêne pour y habiter. Nous constatons que depuis plusieurs années nous sommes entourés de beaucoup de commerces de toutes tailles, tout au long de l'avenue et au-delà. Nous avons d'ailleurs été en mitoyenneté avec le garage Figas qui une fois vendu est devenu une résidence de logements sociaux.</p> <p>Aujourd'hui notre hangar est en vente depuis août 2025 par l'intermédiaire d'une agence locale. Les visites que nous avons eues à ce jour portent sur des commerces de faible activité du type exposition et vente de tableaux, salle de yoga ou du bureau du type étude notariale, cabinet comptable ou d'assurances. En aucun cas du logement pur mais parfois la demande porte sur de la mixité commerce/logement.</p> <p><u>Nous demandons que le PLU tienne compte de cet état de fait pour que nous puissions maintenir ce bâtiment en commerce ou commerce/habitation, tout en respectant le caractère architectural de celui-ci, ainsi que son environnement immédiat.</u></p>	 <p>Plan cadastral actuel montrant la parcelle 72 classée UBb.</p> <p>Projet de PLU</p>  <p>Plan cadastral projet de PLU montrant la parcelle 72 classée UB.</p>  <p>Photographie extérieure du hangar agricole transformé en magasin.</p>  <p>Photographie intérieure du hangar montrant une structure ouverte.</p>



COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Compte tenu de la qualité architecturale de cette rénovation, il semble important de trouver une solution de compromis.

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNE


La commune a échangé à de multiples reprises avec Mme et M. Grima 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.

AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Le commissaire-enquêteur prend acte de l'évolution positive de la position de la commune qui devrait donner satisfaction aux requérants.

RD	NOM	Cadastre	Requête	Plu actuel
@7	GUDERZO Nathalie	BC 98 99 100 101	<p>Les parcelles BC n°98/99/100/101 sont classées en zone UC. <u>Le nouveau règlement prévoit d'y interdire toute construction nouvelle, n'autorisant que les extensions ou changements de destination.</u> Cette interdiction est incohérente car ces terrains constituent une « dent creuse » au sein d'un secteur déjà urbanisé et ne participent pas à l'étalement urbain.</p> <p>Cette mesure contredit les objectifs du PADD, qui prône la densification raisonnée et le recentrage de l'urbanisation sur les secteurs bâtis pour limiter la consommation d'espaces naturels.</p> <p>Depuis avril 2023, de nombreuses démarches ont été engagées sur la base de la constructibilité initiale des terrains : <u>obtention d'un certificat d'urbanisme opérationnel</u>, bornage, étude géotechnique et sollicitation de professionnels (architecte, géomètre). Les parcelles sont desservies par les réseaux publics, ce qui garantit la faisabilité des projets sans coût pour la collectivité.</p> <p><u>Si l'interdiction est maintenue, ces terrains n'auraient aucun usage alternatif réaliste, risquant de devenir des friches et de subir une dégradation paysagère.</u> De plus, le règlement actuel ne prévoit aucune mesure</p>	<p>Projet de PLU</p>

		<p>transitoire pour les projets déjà bien engagés avant l'instauration du sursis à statuer en juillet 2024.</p> <p>Impact sur un projet familial : Ces terrains sont issus d'un partage successoral et s'inscrivent dans un projet patrimonial de long terme. L'impossibilité de construire remet en cause la valorisation légitime de ce patrimoine et l'équité entre les héritiers, le propriétaire sollicite une modification du règlement de la zone UC pour :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Autoriser les constructions nouvelles sur les parcelles nues situées au cœur des hameaux et intégrées au tissu bâti. 2. Prévoir des dispositions dérogatoires ou transitoires pour les parcelles ayant déjà fait l'objet de certificats d'urbanisme opérationnels et de démarches techniques significatives. 	
--	--	---	---

COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Il convient de s'interroger sur l'usage futur de parcelles situées en zone UC, non construites mais qui ne peuvent évoluer. L'entretien de ces parcelles reviendra au propriétaire sans qu'il puisse en tirer aucun bénéfice ni usage.

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNE

[Par rapport à l'usage futur des parcelles vierges en UC](#) : La commune examine le retrait (ou non) des parcelles concernées non enclavées (donc sur les bordures) ne relevant pas d'une unité foncière bâtie du UC pour un versement en zone A ou N limitrophe :

Saint-Caprais : parcelles BA 68 et BA 72 (cohérence limite), BA 33, BC 100, BC 99, BC 98, BC 101, en s'interrogeant pour les parcelles bâties qui devraient être versées à la zone A pour la cohérence du trait urbain (BC 12, BC 13, BC 14, BC 15).

Les Aubinels : parcelles G 244, G 245, G 246, G 247, G 954

Avenue de Gascogne : parcelles AS 102 (et dès lors AS 101 et AS 37 ?)

Chemin du pont du diable : parcelles AA 27 et AV 8 (mais intriquées dans le tissu urbain)

La problématique posée est celle de la cohérence du trait urbain. Et cette cohérence n'est pas acquise...

AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Le commissaire-enquêteur prend acte de la réponse de la commune. Il note que le maintien de ces parcelles en zone UC préserve l'avenir en cas d'évolution plus favorable du zonage dans le cadre d'une révision ultérieure du PLU.

RD	NOM	Cadastré	Requête
@8	GUDERZO Nathalie	BC 98 99 100 101	<p>Pièces jointes à la contribution @8 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - certificat d'urbanisme opérationnel du 19/12/2023 - déclaration préalable contenant une décision rectificative du 21/12/2023 - extrait du plan cadastral pour les sections cadastrales indiquées - mail de madame GUDERZO au service urbanisme du 01/07/2024 - facture géomètre-expert du 30/01/2024

COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNE

Par rapport à la requête de Mme Guderzo : 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 ».

Le CUB de Mme Guderzo a été délivré le 19/12/2023, avec mention du sursis à statuer, il est désormais obsolète. La DP 23W0146 a été délivrée le 13/12/2023 pour 3 lots et un article 8 indiquant « la présente non-opposition ... ne préjuge pas de la constructibilité effective du terrain ».

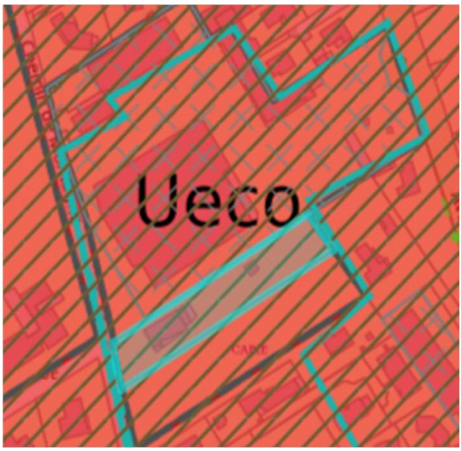

Mme Guderzo a été rencontrée par la chef de projet planification en dates du 26/04/2023, puis du 8/08/2023. Le 1/7/2024, Mme Guderzo a indiqué par mail à la chef de projet avoir contacté l'architecte « pour commencer les démarches des PC. Ils seront déposés fin août début septembre ». Puis plus rien. Le 18/3/2025, elle revient vers la chef de projet pour redemander ce qui est envisagé par rapport à la révision, afin « d'éviter cette modification ». Il lui est répondu que désormais elle se verrait proposer un sursis à statuer puis un refus à terme.


La commune considère que la possibilité de vendre pour que des preneurs puissent construire a été largement possible, mais que malgré les informations et l'accompagnement dont elle disposait, Mme Guderzo n'a pas suivi les recommandations qui lui avaient été faites, notamment en termes de délais.

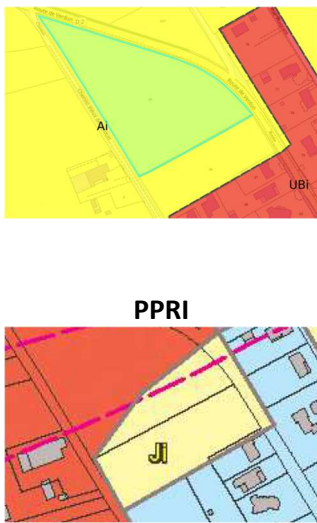
+ voir éléments de la réponse précédente.


AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

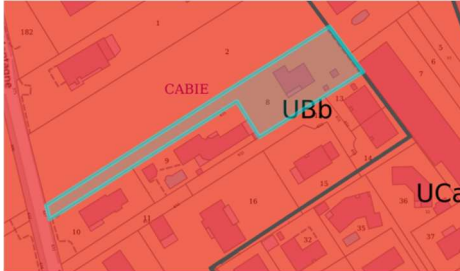
Le commissaire-enquêteur prend acte de la réponse de la commune.

RD	NOM	Cadastre	Requête	Projet de PLU
@9	LESOUDIER Ludovic		<p>Le contributeur expose la nécessité de moderniser son magasin pour répondre aux enjeux de développement local et aux contraintes environnementales actuelles.</p> <p>Le magasin actuel est obsolète, saturé et incompatible avec les normes environnementales.</p> <p>Le projet prévoit une surface de vente de 3900m² et 240 places de parking. Le bâtiment sera éco-responsable : toiture végétalisée, panneaux photovoltaïques, système de récupération des eaux de pluie.</p> <p>La concrétisation de ce projet dépend de la maîtrise foncière et de l'acceptation par le voisinage.</p> <ul style="list-style-type: none"> Maîtrise foncière/ 4200 m² ont déjà été acquis. Il reste une parcelle de 2880 m² à acquérir. Cette parcelle est occupée par sa propriétaire qui souhaite continuer à habiter sa maison 	 

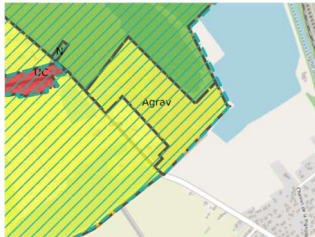
		<ul style="list-style-type: none"> Acceptation par le voisinage pour l'instant défavorable : M. LESOUDIER propose une réunion de concertation sous l'égide la mairie pour présenter les différentes mesures prévues : mur antibruit, bâtiment fermé, réorganisation de l'espace. 	
<p>COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR Le projet de PLU a classé cette future zone « Ueco ». Comme le souligne le contributeur la réalisation de ce projet dépend de la maîtrise foncière et de l'acceptation par le voisinage.</p>			
<p>OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNE Voir première réponse. La commune soutient le projet de développement de cet espace commercial (l'une des deux entités commerciales groupées avec le supermarché de Grenade), et attache une importance capitale à l'acceptation du projet par le voisinage.</p>			
<p>AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR Le commissaire-enquêteur prend bonne note de la position de la commune, position explicitée dans sa réponse à la contribution n°@1.</p>			

RD	NOM	Cadastre	Requête	Plu actuel
@10	MAJOREL Elisabeth	2478 (ancien cadastre) AA35	<p>Il ressort de cet échange que cette parcelle est classée en zone inondable, ce qui constitue aujourd'hui un frein à toute possibilité de construction. Il m'a également été indiqué que ce classement est notamment lié à l'usage actuel du terrain.</p> <p>Je souhaite toutefois préciser que la parcelle n°2478 est partagée en deux parties, de manière diagonale, par le tracé de la limite des dernières crues. Une partie du terrain se situe ainsi hors de cette limite, ce qui interroge sur l'homogénéité du classement appliqué à l'ensemble de la parcelle.</p> <p>Par ailleurs, cette parcelle jouxte directement des constructions très récentes, implantées sur des terrains que j'ai toujours connus comme étant à vocation agricole. La présence de ces constructions, à proximité immédiate, soulève des interrogations quant à la cohérence du zonage et du classement en zone inondable appliqué à la parcelle n°2478.</p> <p>Enfin, je souhaite préciser que cette parcelle dispose d'un accès au réseau public d'assainissement collectif (tout-à-l'égout), élément technique existant qui mérite également d'être porté à la connaissance de l'enquête.</p> <p>Au regard de l'ensemble de ces éléments, je souhaite que la situation de cette parcelle puisse être</p>	 <p>PPRI</p> <p>Projet de PLU</p>

		<p>réexaminée dans le cadre de l'enquête publique en cours, et qu'une évolution de son classement soit envisagée afin de permettre sa constructibilité, au moins pour la partie située hors de la limite des crues.</p> <p>Ces éléments me paraissent importants à porter à votre connaissance afin qu'ils puissent être pris en compte dans l'analyse du dossier.</p>	
<p>COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR La parcelle cadastrale non trouvée mais indiquée par la contributrice, fait allusion au PPRI, une partie étant située en zone à « risque fort » et une partie en « contraintes faibles ». Ces parcelles sont classées en zone A.</p>			
<p>OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNE Le PPRI est une servitude qui s'impose à la commune comme aux tiers. Il est en cours de révision par l'Etat (depuis 2022). Concernant le PLU, la parcelle est en zone agricole et le demeurera, nonobstant l'évolution du PPRI et conformément au PADD et textes en vigueur.</p>			
<p>AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR Le commissaire-enquêteur prend bonne note de la position de la commune.</p>			

RD	NOM	Cadastre	Requête	Projet de PLU
@11	BRUNET Jeannine	AH08	<p>Propriétaire de la parcelle AH08 opposée au projet de changement de zonage concernant les parcelles AH 1 0001 et AH 1 0002 :</p> <p>les deux parcelles AH 1 0001 et AH 1 0002 , actuellement classées en zone Ubb (zone pavillonnaire) dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur, seraient reclassées en zone Ueco dans le cadre du nouveau PLU.</p> <p>Motifs de mon opposition</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Risque d'agrandissement commercial et nuisances accrues : 2. Ce changement de zonage faciliterait l'extension de Super U sur ces deux parcelles, sachant que la parcelle AH 1 0002 a déjà été acquise par Super U en 2025. <ul style="list-style-type: none"> - nombreuses nuisances liées aux précédentes extensions - circulation continue des véhicules, bruit des livraisons toute la journée) - l'agrandissement envisagé ne ferait qu'aggraver cette situation. - Dévalorisation des terrains des riverains : - Le changement de zonage aurait un impact négatif sur la valeur des propriétés voisines 	

<p>COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR</p> <p>La parcelle de la contributrice n'est pas directement concernée mais elle jouxte les deux parcelles classées UEco dont l'une a déjà été acquise.</p> <p>A rapprocher des contributions @1, @2,@3, @4</p>
<p>OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNE</p> <p>Voir les réponses précédentes liées à ce sujet.</p>
<p>AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR</p> <p>Le commissaire-enquêteur prend bonne note de la position de la commune.</p>

RD	NOM	Cadastre	Requête	Projet de PLU
@12	DEGUFFROY Ludwig		<p>MPG, qui exploite une gravière à Saint-Caprais depuis plus de 50 ans, souhaite transformer ce site. Suite à l'épuisement des gisements de granulats, l'entreprise prévoit de réorienter son activité vers l'économie circulaire, notamment par le recyclage de bétons, la valorisation de terres excavées et le négoce de matériaux.</p> <p>L'entreprise salue l'intégration des activités connexes aux gravières (recyclage et négoce) au sein du zonage « Agrav ». MPG estime que cette identification précise permet de sécuriser la pérennité et le développement futur de ses activités sur le site.</p> <p>MPG considère que le projet de PLU accompagne parfaitement sa transition d'une activité extractive vers des activités de valorisation. En conséquence, la société émet un avis favorable sur la révision du PLU de Grenade.</p>	

<p>COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR</p> <p>OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNE</p> <p>La commune travaille de longue date en coordination avec la société MPG afin de limiter les conséquences de l'activité sur les populations, les cultures et l'environnement, en bonne intelligence.</p>
<p>AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR</p> <p>Le commissaire-enquêteur prend bonne note de la position de la commune.</p>

RD	NOM	Cadastre	Requête	Plu actuel
@13	FOCHESATO Maud	B1060 B1062 B1065	<p>Dans le cadre de la révision générale du PLU de la commune de Grenade, la contributrice souhaite évoquer l'évolution possible du zonage de son terrain, actuellement classé en zone agricole. Ce terrain, situé en continuité immédiate du tissu urbain existant sur l'avenue de Gascogne, et à proximité d'équipements et de réseaux, présente selon elle des caractéristiques compatibles avec une urbanisation maîtrisée.</p>	

Ce terrain appartenait à son père aujourd’hui décédé et jouxte l’ancienne maison de son oncle. Originnaire de Grenade, où elle a vécu toute sa jeunesse, elle est attachée à ce secteur, qui fait partie de son histoire familiale et personnelle.

À ce jour, le classement en zone inconstructible ne lui a pas permis de réaliser un projet d’habitation, alors même qu’elle souhaite aujourd’hui se rapprocher de sa mère, qui réside dans le centre-bourg, ainsi que des services, équipements et réseaux existants, dans une logique de vie de famille durable et ancrée localement.

La révision du PLU visant à ajuster le projet de territoire aux réalités actuelles, **elle souhaite proposer d’étudier la possibilité d’un reclassement ou d’une adaptation réglementaire tenant compte à la fois du risque inondation, des capacités de gestion du risque et des objectifs de cohérence urbaine.**

Dans une contribution écrite, l’argumentation suivante est développée :

Les parcelles se situent en continuité directe du tissu urbain, au contact immédiat de secteurs déjà bâtis (zones UCI).

Elles sont décrites comme un espace interstitiel en lisière du bâti existant, le long d’un axe routier structurant.

Le maintien de ce terrain en friche est perçu comme une rupture de la cohérence spatiale et paysagère.

Son urbanisation permettrait une « complétude du tissu existant » plutôt qu’une extension urbaine nouvelle.

Le terrain est proche du centre-bourg, des commerces et des équipements, ce qui limite les déplacements contraints. Il bénéficie d’une desserte directe par la voirie et d’un accès immédiat aux réseaux (eau potable, assainissement, électricité, télécommunications) sans nécessiter de nouvelles infrastructures.

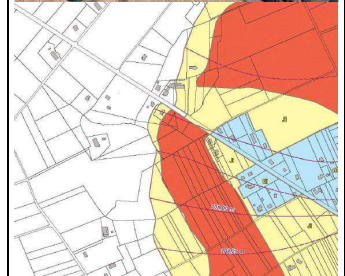
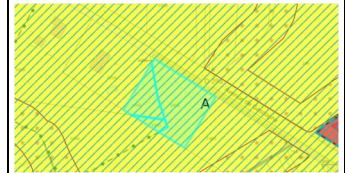
La parcelle est actuellement en friche et ne répond à aucun usage agricole, naturel ou écologique identifié.

le terrain ne se trouve pas dans un périmètre protégé (Natura 2000, ZNIEFF, zone humide) et ne constitue pas un réservoir de biodiversité ou un corridor écologique.

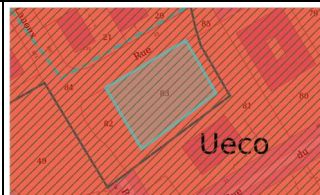
Le projet vise à permettre à la contributrice de s’installer sur un terrain familial (héritage paternel) pour y établir sa résidence principale. Cette installation permettrait un rapprochement familial, notamment auprès de sa mère résidant au centre-



Projet de PLU





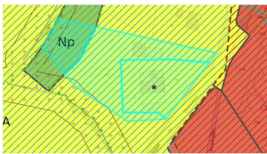

		<p>bourg, contribuant ainsi à la vitalité du tissu local et au maintien des habitants sur la commune.</p> <p>L'évolution du classement contribuerait à une meilleure utilisation du foncier déjà urbanisé, ce qui est cohérent avec les objectifs de modération de la consommation d'espace et les orientations du PADD.</p>
<p>COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR</p> <p>Contribution argumentée. Problématique des parcelles classées A et qui ne sont et ne seront pas cultivées. Jeune couple qui souhaite s'installer à Grenade.</p>		
<p>OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNE</p> <p>La commune respecte son PADD, les attendus des Personnes Publiques Associées, les lois et ne rendra pas cette parcelle constructible. Les parcelles ont toujours été en zone agricole et demeureront ainsi.</p>		
<p>AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR</p> <p>Le commissaire-enquêteur prend bonne note de la position de la commune qui a le droit pour elle, en particulier l'article 151-22 du code de l'urbanisme.</p>		

RD	NOM	Cadastr e	Requête	Projet de PLU
@14	ROQUES Mathieu Représentant la société « Les Parcs patrimoine »	AI 83	<p>La SAS Les Parcs Patrimoine, représentée par M. Roques Matthieu dont le siège est situé 2 boulevard d'Arcole à Toulouse, est propriétaire de la parcelle n°83 de la section AI sise rue d'Aspin.</p> <p>Cette parcelle d'une superficie de 914 m² est située en zone UB du PLU révisé de la commune de Grenade.</p> <p>Sur cette parcelle, la SAS Les Parcs Patrimoine projette la réalisation d'une construction à usage d'habitation comprenant trois logements de type T4, édiée en R+1, disposant de jardins privatifs à l'arrière.</p> <p>Conformément aux dispositions de l'article 1.3 de la section 2 du règlement du PLU révisé, toute construction doit être implantée à l'alignement de l'emprise publique de la voie ou jusqu'à 3 mètres de profondeur de cet alignement.</p> <p>Le projet de construction envisagé par la société Les Parcs Patrimoine présente une façade sur la rue d'Aspin, conçue selon un jeu de retraits et d'alignements, résultant d'une approche architecturale globale.</p> <p>La majeure partie de la façade, représentant environ 70%, est implantée à 3m de l'emprise de la voie, conformément au règlement. Le troisième logement présente un décroché ponctuel, implanté à 5 mètres de l'alignement.</p> <p>Ce traitement architectural introduit une respiration</p>	

		<p>dans la façade, rompt la linéarité du bâti et contribue à une lecture à échelle résidentielle de l'ensemble, évoquant une succession de maisons individuelles plutôt qu'un volume bâti homogène.</p> <p>Le retrait du 3ème logement permet en outre d'alléger la perception volumétrique depuis l'espace public et de créer une transition plus douce entre espace public et privé, améliorant ainsi l'insertion urbaine du projet</p> <p>En raison de ces aspects architecturaux, la SAS Les Parcs Patrimoine demande que l'article réglementant les implantations par rapport à la voie de la zone UB, puisse être complété par la mention suivante, afin de permettre des projets globalement qualitatifs et cohérents :</p> <p>« Lorsqu'un projet s'inscrit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les règles d'implantation, de volumétrie ou de gabarit peuvent être appréciées de manière globale et différenciée, dès lors que le projet est fondé sur un plan d'ensemble valorisant le site, assurant la qualité urbaine, architecturale et paysagère de l'opération. »</p>	
<p>COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR Demande de modification du règlement écrit</p>			
<p>OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNE 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.</p>			
<p>AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR Le commissaire-enquêteur prend bonne note de la position de la commune.</p>			

RD	NOM	Cadastre	Requête	Projet de PLU
@15	BITZ Philippe et Véronique	AO139	<p>Nous nous opposons au changement de zone des parcelles AH 1001 & 002 de zone UBB à zone UECO.</p> <p>Ces zones sont à ce jour incluses dans le PLU actuel en zone UBB c'est à dire pavillonnaire .</p> <p>Si elles devaient passer en zone UECO dans le nouveau PLU , cela engendrerait une dégradation de ce site tranquille pavillonnaire et une énorme dévaluation de la valeur immobilière de nos habitations .</p> <p>D'autre part , cela entrainerait encore plus de nuisances sonores liées aux multiples livraisons de jour comme de nuit ainsi qu'un trafic routier déjà trop important sur le chemin de Montagne .</p>	

		<p>De plus , les ordures et emballages de Super U sont quotidiennement laissées sur le parking situé derrière le magasin , coté chemin de Montagne , dégradant suffisamment ce site qu'il faut absolument protéger de tels désagréments . Pour terminer , il serait préjudiciable que le trafic routier augmente devant l'école primaire J.Dieuzaide qui accueille enfants et parents matin , midi et soir , augmentant l'insécurité avec des poids lourds qui manœuvrent sans forcément respecter les mesures de sécurité .</p>	
<p>COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR La parcelle des contributeurs n'est pas directement concernée mais elle est proche des deux parcelles classées UEco dont l'une a déjà été acquise. A rapprocher des contributions @1, @2,@3, @4 et @11</p>			
<p>OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNE Voir réponses précédentes sur le même sujet.</p>			
<p>AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR Le commissaire-enquêteur prend bonne note de la position de la commune</p>			

RD	NOM	Cadastre	Requête	Plu actuel
@16	NOEL Renata	F3113/31 17/3119 AP 92/93/94	<p>Dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Grenade-sur-Garonne, nous souhaitons formuler des observations concernant le classement de nos parcelles situées dans un même secteur.</p> <p>1. Trois parcelles nous appartenant sont concernées par le projet de révision :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une parcelle destinée à être classée en zone environnementale protégée (F3113) ; <p>Deux parcelles maintenues en zone agricole :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'une supportant des hangars existants de longue date (F3117), - l'autre constituant notre habitation, issue de la rénovation complète d'une ancienne ferme (F3119). <p>Nous ne contestons pas le classement environnemental de la première parcelle.</p> <p>En revanche, nous souhaitons attirer l'attention sur le maintien en zone agricole des deux parcelles bâties.</p> <p>2. Une absence d'exploitation agricole effective Aucune exploitation agricole n'est exercée sur ces parcelles depuis de nombreuses années. Les hangars existants ne sont plus liés à une activité agricole active, et l'ancienne ferme a été réhabilitée en habitation.</p>	 <p>Projet de PLU</p>  

Il n'existe aujourd'hui ni exploitation, ni projet agricole, ni perspective réaliste de retour à l'agriculture sur ces terrains.

Il s'agit donc de parcelles déjà bâties et artificialisées, dont la vocation agricole a disparu durablement.

3. Une demande cohérente avec les orientations du PADD

Le PADD de Grenade-sur-Garonne met en avant plusieurs objectifs structurants, notamment :

- la maîtrise de la consommation foncière,
- la préservation des terres agricoles,
- la valorisation du bâti existant,
- le développement économique local,
- la limitation de l'étalement urbain.

Notre situation et notre projet s'inscrivent pleinement dans ces orientations.

- ◇ Sobriété foncière

Les évolutions envisagées reposent exclusivement sur la réutilisation de bâtiments existants, sans extension ni création de nouvelles surfaces artificialisées.

La reconversion du bâti existant permettrait de répondre aux besoins locaux sans consommation supplémentaire d'espaces agricoles ou naturels.

- ◇ Valorisation du patrimoine bâti

La requalification des hangars et la reconnaissance de l'usage résidentiel existant participent à la mise en valeur du patrimoine bâti rural, dans une logique de gestion économe de l'espace.

- ◇ Développement d'activités compatibles

Le projet envisagé pour les hangars consiste en une activité légère et compatible avec l'environnement rural :

activité touristique de type chambres d'hôtes ou activité commerciale (F3117).

Ces activités :

- ne génèrent pas de nuisances significatives,
- n'entraînent pas de trafic lourd,
- ne modifient pas l'équilibre environnemental du secteur,
- contribuent à l'économie locale et aux services de proximité.

4. Un classement agricole devenu inadapté au regard de la réalité du site

Le maintien en zone agricole de parcelles déjà bâties, sans exploitation ni potentiel agricole avéré, ne permet pas d'atteindre pleinement l'objectif de protection des terres agricoles productives.

Nous sollicitons donc que soit étudiée :

- soit une évolution du zonage,
- soit l'introduction de dispositions spécifiques permettant la reconversion des bâtiments existants et la reconnaissance des usages en place,

dans le respect des orientations du PADD et des objectifs de modération de la consommation d'espace.

5. Conclusion

			<p>Notre démarche ne vise pas une extension de l'urbanisation, mais la valorisation raisonnée d'un bâti existant, dans un secteur déjà artificialisé et sans vocation agricole effective. Nous souhaitons que la situation réelle des parcelles soit prise en considération afin de permettre une évolution mesurée et compatible avec les objectifs du PLU.</p>
<p>COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR Contribution argumentée. Problématique des parcelles classées A et qui ne sont pas cultivées</p>			
<p>OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNE La commune informe le pétitionnaire que 5 chambres d'hôtes sont déjà réalisables dans les bâtiments existants, qui relèvent, en tant qu'annexes, de la destination du bâtiment principal à savoir habitation. Les chambres d'hôtes doivent juste être déclarées en mairie (ou auprès de la CCHT – en cours de définition) via un CERFA. Dès lors, il n'y a pas lieu de modifier le zonage.</p>			
<p>AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR Les propositions de la mairie pourraient satisfaire, au moins en partie, les demandes des requérants.</p>			

RD	NOM	Cadastre	Requête
@17	Alain	Zones classées AGRAV du projet de PLU	<p>Je vous adresse ce courriel pour exprimer mon opposition formelle au nouveau Plan Local d'Urbanisme (PLU), plus précisément concernant la transformation de parcelles agricoles en zones d'exploitation AGRAV telle que demandé par la société MPG, filiale du groupe Lafarge. Ce projet d'extraction à ciel ouvert à proximité immédiate du centre-ville et de zones naturelles classées contredit les axes de développement du PLU pour les raisons suivantes :</p> <p>1. Écologie et lutte contre les pollutions : Le rapport de présentation souligne que les gravières sont des sources de pollutions (p. 19) et de nuisances sonores (p. 51). Pourtant, ce zonage rapproche ces nuisances des habitations et des établissements scolaires, impactant un nombre inédit de résidents. De plus, le rapport identifie les gravières comme des obstacles aux continuités écologiques (p. 82) ; ce projet fragilise donc une zone agricole bordée d'espaces naturels.</p> <p>2. Préservation de l'espace agricole : Alors que le projet agricole est présenté comme une « composante majeure du paysage local » (p. 46), ce nouveau classement entraîne une réduction drastique des terres cultivables dans cette zone.</p> <p>3. Manque de cohérence technique : Le PLU évoque un développement « mesuré » des carrières à la Gargasse (p. 489). Au-delà de l'aspect purement subjectif et non justifié du terme "mesuré", les chiffres de la page 308 indiquent la création de 30,42 Ha de nouveaux secteurs sur un total de 52,28 Ha. Cette augmentation de plus de 60 % de la surface d'exploitation contredit radicalement le terme « mesuré ».</p> <p>4. Nuisances sonores et cadre de vie :</p>

Le document souligne que Grenade est actuellement un territoire peu concerné par les pollutions sonores (p. 97). L'ouverture de cette carrière rompra nécessairement la tranquillité actuelle des riverains.

5. Impact sur le tourisme et les loisirs :

Le développement des loisirs de plein air et du tourisme de proximité tel que présenté en p. 508 est mis à mal. L'exploitation se situerait à proximité immédiate du quai de Garonne (utilisé par les écoles) et du lac de la Gargasse, rendant ces espaces peu attractifs et dénaturant leur vocation touristique.

Pour l'ensemble de ces motifs, **je m'oppose à la transformation de ces parcelles. Ce projet va à l'encontre du bien-être des habitants et des principes directeurs affichés dans le PLU.**

COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Contribution anonyme mais argumentée.

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNE

Le pétitionnaire doit confondre MPG avec Les Graviers Garonnais, porteurs du projet dans la plaine côté Ondes. La commune invite le pétitionnaire à faire valoir sa position et ses analyses sur le site dédié à la consultation du public relatif à cette future éventuelle gravière.

La commune tiendra compte de la consultation du public et de l'avis de la commission d'enquête dans le cadre de la loi Industrie verte, et des services de l'Etat qui diligentent cette procédure, pour la demande d'ouverture d'une ICPE dans le maintien ou non du zonage gravière dans la plaine de Garonne pour le projet des Graviers Garonnais. Par ailleurs, la commune réduira le zonage dédié à l'éventuelle gravière au strict périmètre faisant l'objet de la demande d'ICPE.

Sur l'écologie et la lutte contre les pollutions : La commune a demandé au porteur, en amont du projet, d'éloigner celui-ci de 300 m des habitations. Les dispositions de lutte contre les pollutions et nuisances, selon les textes en vigueur, seront respectées.

Sur la préservation des terres agricoles, la commune a conscience du « gel » provisoire des terres et a fondé son accord sur la restitution des terres agricoles à l'agriculture en fin d'exploitation, comme indiqué dans le PADD. Elle a concerté en amont du projet avec les agriculteurs à cet effet. Les modalités de stockage des terres, spécifiques aux Graviers Garonnais (stockage périphérique en merlons des terres arables, avec remise en état des couches de culture au terme de l'exploitation), a emporté la décision de la commune quant au zonage (la commune n'étant décisionnaire que sur le zonage dans son document de planification). Par ailleurs, le fait de réduire le périmètre de la zone Agrav de la plaine à ce qui fait l'objet de la demande d'ICPE strictement, « rend » immédiatement à l'agriculture ces fonciers. La pièce jointe à la présente réponse de la commune au PV du CE atteste de cette réduction foncière, qui représentera 29% de surface zonée Agrav en moins (8,8 ha sur 30,42 ha).

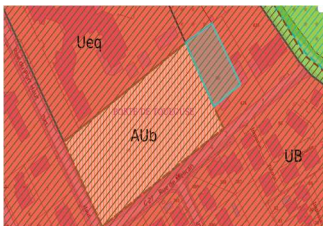

Sur le manque de cohérence technique : Une grande partie des terres qui ont été exploitées en gravière sur Grenade ont été rendues à l'agriculture ou aux loisirs (lac de Gargasse par exemple). 21,62 ha seront fléchés Agrav sur la plaine de Garonne rive droite, il s'agit d'une création. 21,8 ha correspondent à la gravière en fin d'exploitation à St Caprais, comme indiqué dans le PADD, il n'y aura pas d'extensions. La nouvelle gravière a donc une emprise foncière mesurée par rapport aux exploitations précédemment autorisées sur Grenade.

Sur les nuisances sonores : l'exploitant devra se conformer au cadre légal très contraignant. Si tel ne devait pas être le cas, l'Etat veillera à ce respect. Les explications données en première réunion publique par le porteur de projet sont suffisantes pour la commune. Par ailleurs, la commune a exigé l'absence de camions (trop bruyants et émetteurs de poussières) pour évacuer les granulats extraits, dès lors les Graviers Garonnais prolongeront leur bande transporteuse beaucoup moins bruyante. L'arrosage des poussières sera également réalisé.

Sur l'impact sur le tourisme et les loisirs : les loisirs ne seront pas impactés, les chemins ruraux de la commune étant maintenus (ils ne sont pas aliénés dans le projet), la course d' « Enfile tes baskets » est toujours possible, et les chemins seront, pour certains, bordés de haies (côté propriété privée) de façon à réduire l'impact visuel des merlons bordant les excavations. Le quai de Garonne, au-delà de la RD17, n'est pas impacté par le projet de gravière sur Grenade.

AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Réponse très complète et argumentée aux craintes et critiques du requérant qui peut, par ailleurs, s'exprimer dans le cadre de commission d'enquête « loi industrie verte ».

RD	NOM	Cadastre	Requête	Projet de PLU
@18	TOULOUSE Bernard	AE49	<p>La présente contribution vise à porter à votre connaissance les éléments factuels et chronologiques relatifs à la parcelle cadastrée section AE n°0049, incluse dans le périmètre de l'OAP n°3 – « Rues du Port Haut et de Mélican », dans le cadre de la procédure de révision du plan local d'urbanisme.</p> <p>I. Contexte général du dossier (2019 – 2023)</p> <p>Depuis 2019, la commune de Grenade-sur-Garonne a manifesté un intérêt constant pour l'acquisition du terrain appartenant à l'indivision Toulouse, en raison notamment de sa localisation stratégique à proximité immédiate d'équipements publics.</p> <p>À la suite d'échanges avec les élus municipaux, les propriétaires ont engagé plusieurs démarches destinées à objectiver la valeur du foncier :</p> <ul style="list-style-type: none"> - réalisation d'une expertise initiale (Premier expert près la Cour d'Appel) ; - mission confiée à un architecte pour une étude de faisabilité fondée sur le PLU en vigueur ; - Réalisation d'une seconde expertise immobilière (Second expert, lui aussi près la Cour d'Appel) - analyse de la capacité constructive et de la charge foncière admissible. <p>Ces travaux visaient à disposer d'une base économique solide dans la perspective d'une cession éventuelle à la collectivité.</p> <p>II. Instruction communale et analyses techniques</p> <p>En 2020, la commune accuse réception des études et indique avoir saisi des professionnels pour en examiner les aspects techniques et économiques.</p> <p>En 2021, l'intervention de l'EPF d'Occitanie conduit à une analyse complémentaire du site, concluant à une capacité d'environ 40 à 50 logements et à une valorisation foncière sensiblement inférieure à celle retenue par l'indivision.</p> <p>La divergence observée repose principalement sur la méthode d'évaluation :</p> <ul style="list-style-type: none"> -les études mandatées par les propriétaires s'appuient sur les règles du PLU alors applicables ; -l'analyse EPF intègre des hypothèses liées à de potentielles évolutions urbanistiques futures et théoriques. 	 

Malgré ces échanges durant jusqu'en 2023, aucune décision définitive d'acquisition n'a été arrêtée.

III. Situation actuelle – Intégration dans l'OAP n°3

La parcelle AE 0049 est désormais intégrée au périmètre de l'OAP n°3 « Rues du Port Haut et de Mélican ».

Au regard de l'historique du dossier, cette évolution réglementaire intervient dans un contexte particulier marqué par :

- des discussions foncières engagées de longue date avec la collectivité ;
- la réalisation d'études successives portant sur la constructibilité et la valorisation du terrain ;
- l'absence de position formelle de la commune quant à l'acquisition, amenant à un blocage de l'opération.

Cette chronologie appelle une lecture attentive des objectifs poursuivis par l'OAP, notamment quant à ses effets sur la constructibilité réelle du site

IV. Temporalité du projet et conséquences concrètes pour les propriétaires

Reporter la possibilité de construire ne constitue pas une simple question de calendrier : cela modifie profondément la valeur actuelle du terrain.

Il est assez naturel de comprendre que ce qui peut être réalisé aujourd'hui a plus de poids que ce qui demeure incertain dans plusieurs années. Avec le temps, l'attente, les risques et les inconnues s'accumulent, et la valeur s'érode. Sans entrer dans des notions techniques, cela renvoie à une réalité économique simple mais aussi profondément humaine : **une opportunité différée n'a jamais la même portée qu'une possibilité immédiate, d'autant plus lorsque les propriétaires avancent en âge** et savent que la vie n'est pas infinie. Pour eux, le temps qui passe n'est pas une abstraction, mais une réalité concrète qui donne un sens particulier aux décisions prises aujourd'hui.

Cette évolution est d'autant plus significative qu'elle se traduit concrètement par un changement de statut du foncier, passant d'un terrain "urbanisable" à un secteur classé "à urbaniser - horizon 2030", c'est-à-dire soumis à des conditions, des échéances et des incertitudes supplémentaires avant toute réalisation effective. Une telle bascule ne relève pas d'un simple ajustement rédactionnel du document d'urbanisme : **elle reporte la constructibilité dans un horizon indéterminé et altère directement la perception économique et patrimoniale du bien.**

V. Nécessité d'une appréciation équilibrée au regard de l'historique du dossier

Au regard de l'ensemble des éléments exposés, il apparaît que l'évolution envisagée ne peut être

		<p>analysée indépendamment du contexte particulier dans lequel elle intervient. La parcelle AE 0049 a fait l'objet, pendant plusieurs années, d'échanges soutenus avec la commune, portant précisément sur sa constructibilité et sa valorisation.</p> <p>Cette situation a nécessairement influencé les décisions et l'attentisme des propriétaires.</p> <p>Dans un tel cadre, toute modification des règles applicables au terrain doit être appréciée avec une attention particulière quant à sa cohérence, sa temporalité et ses effets concrets. Lorsqu'une évolution réglementaire intervient après une longue période de discussions, elle produit mécaniquement des conséquences économiques et patrimoniales qui ne peuvent être considérées comme neutres.</p> <p>Il ne s'agit pas ici de contester le principe même de l'adaptation d'un document d'urbanisme, mais de souligner que celle-ci doit s'inscrire dans une logique de transparence, de loyauté et d'équilibre. L'enjeu n'est pas uniquement juridique : il touche également à la confiance que des administrés peuvent légitimement placer dans la continuité des échanges engagés avec leur collectivité.</p> <p>Dans une commune à taille humaine, où les relations reposent en grande partie sur le dialogue et la parole donnée, l'enchaînement des événements peut susciter un sentiment de rupture. Une décision perçue comme modifiant les règles applicables à un terrain longtemps discuté appelle donc une vigilance accrue quant à son fondement et à sa proportionnalité.</p>	
--	--	--	--

COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

La temporalité du projet d'OAP est l'idée maîtresse de la contribution compte tenu de l'âge des ayants-droits.


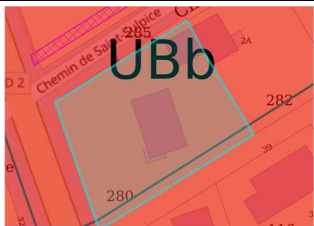
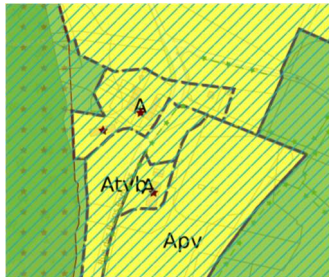

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNE

La commune a travaillé avec (et non contre) la famille Toulouse. En mars 2022, on parlait encore avec la famille Toulouse d'un possible emplacement réservé dans le futur PLU, en raison de la proximité immédiate avec l'école. Puis cette hypothèse emplacement réservé a été levée en avril 2023.

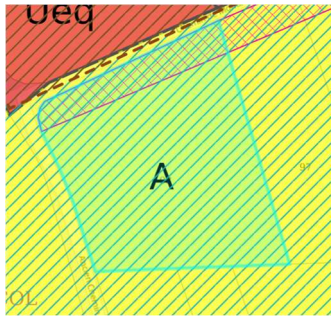


Ensuite, les bureaux d'études ont dû modifier à 5 reprises le projet d'OAP, afin de tenir compte des projets des propriétaires (ferme associée ou dissociée, pigeonnier en élément de paysage identifié ou non, sortie sur la rue de fontaine pour un ou des lots détachés autour de la ferme, etc.). La commune a concerté, entre novembre 2022 et septembre 2023, six opérateurs nationaux ou régionaux sur ce foncier. Ils ont tous proposés des projets sur la base desquels l'OAP a été élaborée.

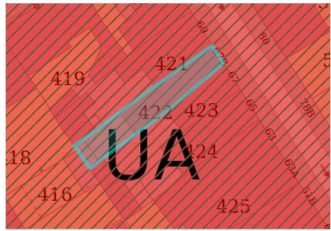
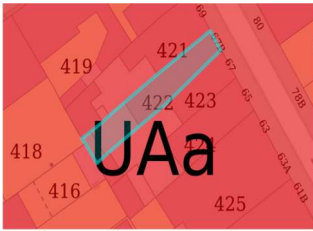
Depuis 2024, tous les opérateurs rencontrés se sont vus offrir la possibilité de réfléchir sur ce foncier. Aucun n'a produit de projet, arguant que le foncier était trop cher et qu'il ne les intéressait pas. En phase finale de l'élaboration du PLU, il a fallu programmer dans le temps. Certains fonciers sont de taille réduite et proches de la bastide (OAP 1 et 2). Un autre a une autorisation d'urbanisme en cours de validité (OAP 9). Ils sont logiquement ouverts à l'urbanisation dès l'approbation du PLU. Il en va de même pour l'OAP 5 AUa, secteur qui a obtenu une autorisation d'urbanisme qui a depuis été retiré.

Le nouveau porteur de projet pourrait déposer une demande d'autorisation d'urbanisme assez rapidement, le terrain lui appartenant désormais. En terme 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).

PT	NOM	Cadastre	Requête	Projet de PLU	Plu actuel
PT2	BELLEDENT Gabrielle	AH 280	Je n'arrive pas à voir s'il y a un changement de zonage pour ma parcelle située au 2 chemin de Saint Sulpice. De plus pouvez-vous m'expliquer si la mise à jour de ce PLU peut avoir un impact sur ma résidence comme par exemple modification des règles de construction, clôtures végétales ou bâties, % de prise au sol, élargissement de la route.		
PT3	LEMEN Geneviève	E 1596	je m'interroge sur les conséquences du classement de la zone Bagnols à Saint Caprais en A agricole sur les documents présentés dans l'enquête. Il s'agit aujourd'hui d'un ensemble bâti destiné à l'habitation.		
<p>COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR Au cours de l'entretien le CE a fourni les explications nécessaires en rappelant qu'il conviendrait de consulter le règlement écrit après approbation du PLU y compris pour la zone de Bagnols classée A et ATVB</p>					
<p>OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNE Pas d'observations de la part de la commune.</p>					
<p>AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR Le commissaire-enquêteur prend acte de la réponse de la commune.</p>					

8.3 Observations issues de permanences physiques n'ayant pas fait l'objet de contributions écrites



P	NOM	Cadastre	Requête	Projet de PLU	Plu actuel
P1	GRUARIN Jean-Marc	AO 98	Souhaite que sa parcelle devienne constructible car se situant à proximité des zones construites ou urbanisables.	 	
COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR					
OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNE Compte tenu du projet communal et des textes en vigueur, la parcelle ne sera pas constructible dans le futur PLU.					
AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR Le commissaire-enquêteur prend acte de la réponse de la commune.					

P	NOM	Cadastre	Requête	Projet de PLU	Plu actuel
P2	LE MEUT Arnaud	AX422 Il s'agit en réalité de la parcelle AC 422 à l'angle rue Cazalès/quai de Garonne, acquise récemment (l'image est à changer)	souhaite faire évoluer sa parcelle, quelles sont les contraintes?		
COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR Le CE a orienté le contributeur sur le règlement écrit de la zone UA pour les extensions éventuelles.					
OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNE					

La commune a renseigné M. Le Meut sur les possibilités relatives à cette parcelle, en amont de l'acquisition de cette dernière. La protection de la parcelle était connue du demandeur. La Nature en Ville étant un axe significatif du projet de ville et du projet de PLU de Grenade, la parcelle jouxtant par ailleurs le Monument Historique Couvent des Ursulines, il convient de conserver la protection mise en place par le PLU et les règles inhérentes.

AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Le commissaire-enquêteur prend acte de la réponse de la commune.

P	NOM	Cadastre	Requête	Projet de PLU	Plu actuel
P3	CAROLLO Philippe	AB 130 AB 132	A cherché à se renseigner sur l'évolution de la rue de la JOUCLANE. A été satisfait des réponses fournies.		

COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

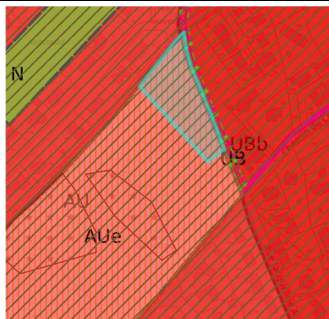
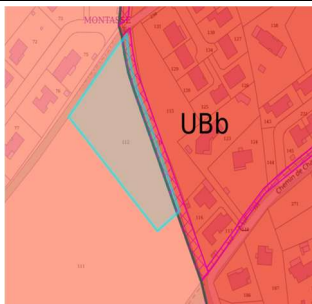
Aucun changement particulier dans le classement de cette rue.

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNE

La commune n'a pas d'observations à faire.

AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Le commissaire-enquêteur prend acte de la réponse de la commune.

P	NOM	Cadastre	Requête	Projet de PLU	Plu actuel
P4	FOURTANET Armand	AO112	Possède la parcelle AO 112 qui fait partie de l'OAP 7 secteur AUe CHAMBERT dont la planification prévoit une ouverture à l'urbanisation à partir de 2035. Il est favorable à cette OAP mais, compte tenu de son âge, il souhaiterait que la date de réalisation puisse être avancée.		

COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

L'interrogation du contributeur porte sur la **temporalité de l'OAP7**

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNE

La commune entend la demande de M. Fourtanet, mais n'y donnera pas de suite favorable. Elle a maintenu, contre l'avis des personnes publiques associées, cette zone AU du PLU en vigueur dans son projet de PLU, comme elle s'y était engagée auprès des propriétaires fonciers avec lesquels une collaboration intense et fructueuse a été mise en place.

La commune est obligée de programmer dans le temps, et la réalisation de ce secteur de développement majeur

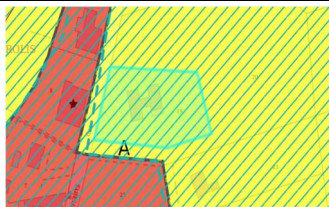
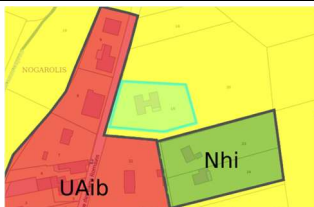
de la commune (plus grande surface de zone AU d'un seul tenant (l'OAP 5, un peu plus grande, regroupant trois zones AU du PLU distinctes).

L'OAP 5, dans sa partie principale a déjà fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme, un nouveau porteur de projet est en passe de déposer, après négociations avec la commune, une nouvelle autorisation d'urbanisme. La commune n'est pas en mesure d'absorber concomitamment deux gros projets, celui de l'OAP 5 étant bien plus avancé, et plus proche des équipements publics et commerciaux, il est dans la logique urbaine qu'il puisse sortir en premier. Par ailleurs, la commune tient à ce que cette opération soit conçue comme un tout, et non en fonction de la propriété foncière.

Enfin, M. Fourtanet, en tant que propriétaire foncier, n'est pas lésé car son terrain situé dans l'OAP 9 est ouvert à l'urbanisation dès l'approbation du PLU.

AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Le commissaire-enquêteur prend acte de la réponse de la commune mais note cependant que sa décision de ne conserver qu'un seul phasage va à l'encontre des préconisations des services de l'Etat.

P	NOM	Cadastre	Requête	Projet de PLU	Plu actuel
P5	DARLES Delphine	BB19	Souhaite connaître les conditions de constructibilité de terrains agricoles, en particulier autour de la parcelle BB19.		

COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Au-delà de la demande de renseignement, la contributrice a lancé ce qui a pu ressembler à un cri d'alerte aux yeux du commissaire-enquêteur: « Ne laissez pas tomber Saint Caprais ! »

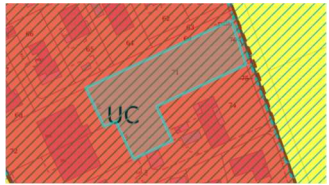
OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNE


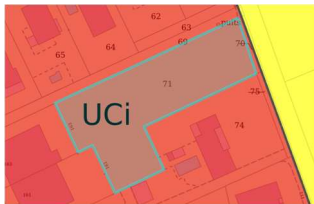
La commune prend bonne note du cri d'alerte lancé par Mme Mahul, et rappelle qu'une élue déléguée à Saint Caprais est fortement impliquée dans son hameau. La chef de projet planification se rapprochera de Mme Mahul pour l'informer des règles dans la zone A du PLU si nécessaire.

AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Le commissaire-enquêteur prend acte de la réponse de la commune.

8.4 Observations issues des permanences physiques ayant donné lieu à une inscription sur le registre papier

R	NOM	Cadastre	Requête	Projet de PLU	Plu actuel
R1	VIES Jacques	AS 71	Je suis propriétaire de la parcelle AS71 au 163 impasse des hirondelles à grenade. Le nouveau PLU classe cette parcelle en zone UC.		

		<p>Je souhaite que ce terrain demeure constructible afin de pouvoir le donner à mon fils. S'il demeure inconstructible, il ne présente plus d'intérêt à la donation.</p>		
--	--	--	--	---

COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

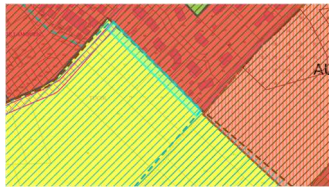

Problématique des zones UC qui, si elles ne sont pas construites, perdent toute valeur.

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNE

La parcelle actuellement AS71 était en NB du POS (donc constructible), en UC du PLU en vigueur (constructible), cependant, elle n'a jamais été construite. Par ailleurs, elle a pour usage de desservir le bâtiment à l'arrière (à l'ouest) accueillant une activité économique et une maison d'habitation à l'arrière (AS72 et AS73). La parcelle restera en zone UC et restera non bâtie. Voir par ailleurs la réponse de la commune concernant les parcelles non bâties pouvant sortir de la zone UC.

AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Le commissaire-enquêteur prend acte de la réponse de la commune. Il note que le maintien de cette parcelle en zone UC préserve l'avenir en cas d'évolution plus favorable du zonage dans le cadre d'une révision ultérieure du PLU.

R	NOM	Cadastre	Requête	Projet de PLU	Plu actuel
R2	GAZZERA Dominique	AO91	<p>Propriétaire de la parcelle n°AO91 (surface cadastrale : 1545 m²) classée en zone A, je souhaite qu'elle soit classée en zone UB de façon à ce que je puisse la vendre pouvoir payer seule le montant total de l'EHPAD où, je réside, mes enfants éprouvant des difficultés financières pour le financement de la maison de retraite.</p> <p><i>Signé pour ma mère, Paule GAZZERA en difficulté de marche : véronique GAZZERA</i></p>		

COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Difficultés financières qui paraissent réelles.

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNE

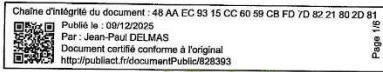
La famille a déjà exposé sa demande dans le cadre de la concertation. La commune arrête le développement urbain de ce secteur Montasse-Lamouzic aux bâtis existants, en toute cohérence avec le projet urbain, et comme nous l'ont demandé les services de l'Etat pendant l'élaboration du zonage. La parcelle restera en A. Par ailleurs, la

commune est sensible à l'aspect social de la demande et invite la famille à se rapprocher du CCAS, prévenu à cet effet.

AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Le commissaire-enquêteur prend acte de la réponse de la commune et note qu'elle est sensible à l'aspect social de la demande.

8.5 Annexe 2 Arrêté municipal n°442/2025



LA NATURE DANS NOTRE CULTURE

Arrêté municipal n° 442 / 2025 portant ouverture de l'enquête publique relative à la révision générale du PLU, la révision du zonage d'assainissement des eaux usées et l'élaboration du zonage de gestion des eaux pluviales

Le maire de la commune de Grenade,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L153-1 et suivants ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L123-1 et suivants, R123-2 et suivants, R123-9 ;

Vu la loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques ;

Vu la délibération n° 19-2017 du conseil municipal en date du 28 février 2017 ayant prescrit la révision du PLU ;

Vu la délibération n° 20-2024 du conseil municipal en date du 26 mars 2024 attestant la tenue du débat sur le PADD ;

Vu la délibération n° 061-2025 du conseil municipal en date du 9 septembre 2025 ayant tiré le bilan de la concertation du projet de révision du PLU et arrêté le projet de révision du PLU ;

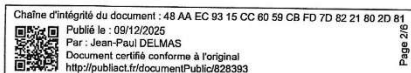
Vu la décision n° DP471-2025 du Président de Réseau 31 en date du 1^{er} décembre 2025 validant le projet de zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales de la commune de Grenade et décidant de le soumettre à enquête publique ;

Vu le courrier de Réseau 31 au tribunal administratif en date du 23 septembre 2025, désignant la commune de Grenade comme autorité compétente pour ouvrir et organiser cette enquête publique unique ;

Vu la décision E25000179/31 en date du 1^{er} octobre 2025 de madame la Présidente du tribunal Administratif de Toulouse, désignant le commissaire enquêteur, monsieur Yves Jacops, officier général de l'armée de terre en retraite, en qualité de commissaire enquêteur et monsieur Gilbert Pedra en tant que commissaire enquêteur suppléant, chargés de procéder à une enquête publique unique ayant pour objets la révision générale du PLU, la révision du zonage d'assainissement des eaux usées, et l'élaboration du zonage de gestion des eaux pluviales de la commune de Grenade ;

Vu les pièces des dossiers soumis à enquête publique ;

Après avoir consulté le commissaire enquêteur sur les modalités et l'organisation de l'enquête publique ;



ARRÊTE

Article 1^{er} : Objets de l'enquête

Il sera procédé à une enquête publique portant sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Grenade, la révision du zonage d'assainissement des eaux usées, et l'élaboration du zonage de gestion des eaux pluviales.

La révision du Plan Local d'urbanisme a pour principaux objets, tels que définis dans la délibération prescrivant sa révision :

- La prise en compte des objectifs supra communaux (SCoT, développement durable...)
- La prise en compte des objectifs communaux (réalisation d'opérations de renouvellement urbain, aménagement et construction de nouveaux quartiers, amélioration du fonctionnement urbain, la mise en place de réserves foncières pour les équipements publics, la préservation des espaces naturels au regard des risques et couloirs écologiques (TVB), l'équilibre entre le développement de l'urbanisation et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, la revitalisation du centre-bourg, la création d'une zone mixte à vocation économique par la Communauté de communes...

La révision du zonage d'assainissement des eaux usées et l'élaboration du zonage de gestion des eaux pluviales, ont pour principaux objets de délimiter :

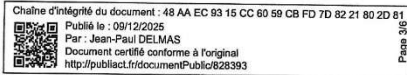
- Les zones d'assainissement collectif où Réseau31 est tenu d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées ;
- Les zones relevant de l'assainissement non collectif où Réseau31 est tenu d'assurer le contrôle 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 ;
- Les zones où des mesures doivent être prises 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, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Article 2 : Autorité organisatrice de l'enquête et autorité responsable des projets

La commune de Grenade est à la fois autorité organisatrice et porteur du projet de la révision du PLU, du projet de révision du zonage d'assainissement des eaux usées et du projet d'élaboration du zonage de gestion des eaux pluviales.

Article 3 : Dates et durée de l'enquête

La durée prévue de l'enquête publique est de 33 jours consécutifs, du **lundi 12 janvier 2026 9h00 au vendredi 13 février 2026 17h**.



Par décision motivée, le commissaire enquêteur peut prolonger l'enquête pour une durée maximale de 15 jours (art L123-9 du code de l'environnement). Cette décision est portée à la connaissance du public au plus tard à la date prévue initialement pour la fin de l'enquête.

Enfin, l'enquête pourra être suspendue ou complétée dans les conditions définies par les articles L123-14, R123-22 et R123-23 du code de l'environnement.

Article 4 : Désignation du commissaire enquêteur

Monsieur **Yves Jacops**, officier général de l'armée de terre en retraite, en qualité de commissaire enquêteur, monsieur Gilbert Pedra, en qualité de commissaire enquêteur suppléant, ont été désignés par madame la Présidente du tribunal administratif de Toulouse par décision n° E 25000179/31 en date du 01 octobre 2025.

Article 5 : Lieux et modalités de consultation du dossier d'enquête

Format papier

Les pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquêtes à feuillets non mobiles, seront déposés sous format papier en mairie de Grenade, service urbanisme 40 avenue Lazare Carnot 31330 Grenade, aux jours et heures habituels d'ouverture, sauf les jours fériés et jours de fermetures exceptionnelles.

Format numérique

Le dossier pourra être consulté et téléchargé via l'adresse suivante :

<https://www.registre-numerique.fr/revision-plu-schemas-assainissement-pluvial-grenade>

Le dossier dématérialisé est également consultable sur un poste informatique mis à disposition pendant la durée de l'enquête publique, dans les locaux de la mairie de Grenade, service urbanisme 40 avenue Lazare Carnot 31330 Grenade aux jours et heures habituels d'ouverture, sauf les jours fériés et jours de fermetures exceptionnelles.

Dès publication du présent arrêté, toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de monsieur le maire de Grenade.

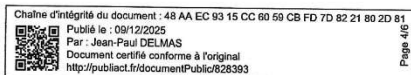
Article 6 : Modalités de présentation des observations du public

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra présenter, à sa convenance, ses observations et propositions au commissaire enquêteur selon l'une ou plusieurs des modalités suivantes :

- sur le registre à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur, déposé à la mairie de Grenade, service urbanisme, aux jours et heures d'ouverture ;
- sur le registre numérique via le site internet via l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/revision-plu-schemas-assainissement-pluvial-grenade>
- par voie électronique à l'adresse mail suivante : revision-plu-schemas-assainissement-pluvial-grenade@mail.registre-numerique.fr
- par courrier postal adressé à mairie de Grenade 40 avenue Lazare Carnot 31330 Grenade à l'attention du commissaire enquêteur, avec la mention « Enquête publique du PLU et schémas directeurs »
- en rencontrant le commissaire enquêteur, à l'occasion des permanences dont les modalités sont définies à l'article 7 ci-après.

Ne pourront être pris en considération que les courriers et courriels **parvenus au plus tard** le jour et heure de clôture de l'enquête publique (vendredi 13 février 2026 à 17 h).

- L'ensemble des observations (écrites ou sous forme numérique) et propositions du public



seront mises en ligne dans les meilleurs délais et consultables sur le registre numérique via le lien <https://www.registre-numerique.fr/revision-plu-schemas-assainissement-pluvial-grenade>

Article 7 : Permanences du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur recevra le public à la mairie de Grenade, service urbanisme 40 avenue Lazare Carnot 31330 Grenade les :

- Lundi 12 janvier 2026 de 9h00 à 12h00
- Mercredi 21 janvier 2026 de 14h00 à 17h00
- Vendredi 30 janvier 2026 de 9h00 à 12h00
- Mardi 3 février 2026 de 16h00 à 19h00
- Vendredi 13 février de 14h00 à 17h00

Pour participer à une permanence physique sur rendez-vous, le public devra prendre rendez-vous par voie dématérialisée au moins 48 heures à l'avance, selon les modalités détaillées dans la page d'accueil du registre numérique accessible à l'adresse : <https://www.registre-numerique.fr/revision-plu-schemas-assainissement-pluvial-grenade>

Une tranche horaire de vingt minutes sera réservée à chaque entretien (durée maximale).

Deux rendez-vous téléphoniques avec le commissaire-enquêteur seront organisés :

- Vendredi 16 janvier 2026 de 14 h00 à 16h00
- Vendredi 6 février 2026 de 14h00 à 16h00.

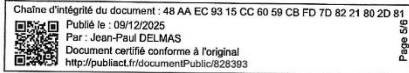
Les modalités de prises de rendez-vous figurent sur le registre numérique via le lien suivant : <https://www.registre-numerique.fr/revision-plu-schemas-assainissement-pluvial-grenade>

Article 8 : Publicités de l'enquête publique

Un avis au public sera publié en caractères apparents, quinze jours (15) au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit (8) premiers jours de celle-ci, dans La Dépêche du Midi édition de la Haute-Garonne et le Petit Journal, journaux locaux diffusés dans le département de la Haute-Garonne.

L'avis au public sera affiché, quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci, dans les lieux habituels prévus à cet effet de la mairie de Grenade 40 avenue Lazare Carnot 31330 Grenade et sur l'*Affichage légal* du site internet de la mairie de Grenade, accessible via le lien suivant : <https://www.mairie-grenade.fr/ma-ville/informations-reglementaires-affichage-legal/> et sur les sites de Réseau 31, au siège 3 rue André Villet ZI Montaudran 31400 Toulouse et au centre d'exploitation de Grenade 1475 rue du port haut 31330 Grenade. Les affiches seront conformes aux caractéristiques et dimensions fixées par l'arrêté ministériel du 9 septembre 2021 et être visibles et lisibles depuis l'espace public.

Enfin, il sera mis en ligne sur le registre numérique <https://www.registre-numerique.fr/revision-plu-schemas-assainissement-pluvial-grenade> quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci.



Article 9 : Clôture de l'enquête publique

À l'expiration du délai prévu à l'article 3 ci-dessus, les registres d'enquête comportant tous les documents annexés, seront transmis sans délai au commissaire enquêteur et clos par lui.

À compter de la réception des registres et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera dans les huit jours monsieur le maire de Grenade ou son représentant ainsi que tout membre de la commission urbanisme désigné par lui, ainsi que la chef de projet planification urbaine et stratégique, à défaut la directrice générale des services, monsieur le président de Réseau 31 ou ses représentants, les bureaux d'études si nécessaire, et leur communiquera les observations et propositions écrites et orales formulées par le public sous forme d'un procès-verbal de synthèse.

La mairie disposera alors d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles en réponse.

Le commissaire enquêteur établira un rapport relatant le déroulement de l'enquête et rédigera ses conclusions motivées en précisant si elles sont favorables ou non au projet.

L'ensemble du dossier et du registre, accompagné du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, seront transmis par le commissaire enquêteur à la mairie de Grenade dans un délai de trente (30) jours à l'issue de l'enquête publique.

Le commissaire enquêteur transmettra également et simultanément une copie de son rapport et de ses conclusions à madame la Présidente du tribunal administratif de Toulouse.

Article 10 : Rapport du commissaire enquêteur

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public :

- Sur le site internet de la commune de Grenade <https://www.mairie-grenade.fr/portail-urbanisme/> et de Réseau 31 <https://www.reseau31.fr/>
- Sur support papier, à la mairie de Grenade, service urbanisme 40 rue Lazare Carnot 31330 Grenade
- Sur le registre numérique <https://www.registre-numerique.fr/revision-plu-schemas-assainissement-pluvial-grenade>
- Sur le site internet de Réseau 31 <https://www.reseau31.fr/>

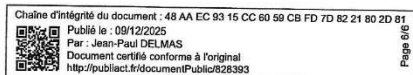
La durée de cette mise à disposition sera d'une année pleine à compter de la date de clôture de l'enquête publique par le commissaire enquêteur.

Article 11 : À l'issue de l'enquête publique

À l'issue de l'enquête publique, le conseil municipal de Grenade pourra délibérer sur l'approbation du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Grenade, et le bureau syndical de Réseau 31 sur l'approbation de la révision du zonage d'assainissement, et l'élaboration du zonage de gestion des eaux pluviales de Grenade, éventuellement modifiés pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

Article 12 : Exécution du présent arrêté

Monsieur le commissaire enquêteur et monsieur le maire sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté.



Le présent arrêté sera publié sur le site internet de la mairie de Grenade, dans la rubrique *Affichage légal*, et sur les sites prévus de Réseau 31.

Le présent arrêté fera l'objet d'un affichage au siège de la mairie de Grenade, au siège de Réseau 31 et au centre d'exploitation de Réseau 31 à Grenade quinze (15) jours au moins avant la date d'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci.

Article 13 : Transmission du présent arrêté

Ampliation du présent arrêté sera adressée au Préfet de la Haute-Garonne.

Ampliation du présent arrêté sera adressée à madame la Présidente du tribunal administratif de Toulouse.

Ampliation du présent arrêté sera adressée à monsieur le Président de Réseau 31.

Ampliation du présent arrêté sera adressée à monsieur le Commissaire enquêteur.

Grenade le 09 décembre 2025

Le Maire, Jean-Paul Delmas



8.6 Annexe 3 Procès-verbal de synthèse

L'essentiel du contenu du procès-verbal de synthèse figure dans le corps du rapport au chapitre 6 et dans l'annexe 1 pour les contributions personnalisées du public.

8.7 Annexe 4 Réponse de la commune à la MRAE



LA NATURE DANS NOTRE CULTURE

Réponse de la commune de Grenade à l'avis de la MRAe Occitanie sur la révision du PLU de Grenade (n° de saisine 006059/A PP)

Article R 113-8 1° c du Code de l'environnement

Le choix de la transparence fait par la commune sur deux projets pour lesquels le PLU sert de « véhicule » afin de leur permettre, s'ils sont acceptés tant par la population que par les Personnes Publiques Associées dans le cadre des procédures spécifiques menées par ailleurs, d'avoir une assise urbanistique. Ces deux projets concernent pour l'un une centrale photovoltaïque au sol, située à St Caprais, portée par Urbasolar et pour l'autre une gravière, située plaine de Garonne, portée par les Graviers Garonnais.

Ce choix de transparence a consisté à faire figurer, in extenso, l'étude d'impact complète de chacun des projets, non réécrite ou synthétisée par nos soins. Ce choix vise à informer de manière pleine et entière la population. Toutefois, même si les études d'impacts figurent en annexe du rapport de présentation du PLU (et qu'un certain nombre d'aspects sont dès lors redondants avec les points exposés dans l'état initial de l'environnement et l'évaluation environnementale du PLU, puisqu'il s'agit du même territoire), leur contenu a bien fait l'objet d'une analyse et d'une intégration à l'évaluation environnementale du PLU.

Concernant le projet de centrale photovoltaïque au sol, déposé par le pétitionnaire en 2022 pour instruction par les services de l'Etat PC 22W0045-(SVE)-(PC D'ETAT)- PARC SOLAIRE DE LAMOTHE et PC 22W0046-(SVE)-(PC D'ETAT)-PARC SOLAIRE D'AU PONT ET CASTELET, il fait l'objet d'une réserve de la Préfecture de la Haute-Garonne dans son avis en tant que personne publique associée « retirer les quatre secteurs Apv destinés à permettre les projets photovoltaïques à l'est de la commune à proximité de Saint-Caprais ». Dès lors, la commune choisit de retirer ce projet, à l'issue de l'enquête publique, afin de lever la réserve de l'Etat. Cela éteindra dès lors les griefs de la MRAe en lien avec ce sujet.

Concernant le projet de gravière, la consultation du public, sera menée en parallèle de l'enquête publique du PLU, et démarrera le 20 janvier 2026 pour s'achever le 20 avril 2026. C'est le résultat de cette dernière qui décidera du devenir de ce projet dans le PLU. Si la consultation est défavorable au projet, celui-ci sera retiré du PLU. Si la consultation est favorable au projet, il sera maintenu dans le PLU et une amélioration de l'intégration des enjeux environnementaux et de leur déclinaison dans l'évaluation environnementale sera réalisée.

Le projet de STECAL a reçu un avis favorable de la CDPENAF, sous réserve que l'emprise du secteur soit limitée strictement aux constructions existantes et projetées. Le secteur a fait l'objet d'un prédiagnostic écologique et analyse des potentialités faune-flore-habitats naturels. Cette étude a été synthétisée dans le rapport de présentation mais n'a pas été jointe aux annexes du rapport de

présentation. Elle le sera désormais et est jointe à la présente réponse. Dans le cadre de la séquence ERC, le projet initial portait, en 2021, sur 20 à 25 ha, il a été réduit dans le cadre de la concertation à 1,15 ha, qui n'affecte pas la totalité de la parcelle boisée. Par ailleurs, une compensation a été proposée et validée par l'écologue sur un foncier désormais acquis par le porteur de projet. Cet espace sera en renaturation intégrale. Le bilan de la concertation relate tous ces éléments.

L'absence, dans le projet de PLU, d'étude dite « Amendement Dupont » au titre de l'article L111-6 du code de l'urbanisme, sera comblée dans le document à approuver. Elle est en cours de finalisation par la CCHT porteuse du projet de zone d'activités de Lanoux. Cette remarque fait par ailleurs partie des réserves de l'avis du Préfet, cette réserve sera donc levée.

Tous les secteurs de développement de la commune s'inscrivent à l'intérieur du PLU actuellement en vigueur (réduction de zones). Ils ont tous fait l'objet d'un état des lieux écologique avec enjeux, risques/menaces et recommandations. Ce document figure intégralement en annexe du rapport de présentation (démarré en 2022, complété pour la dernière fois en juin 2024). Il a nourri tout au long de la démarche, les réflexions conduites pour l'aménagement des secteurs d'OAP, qui sont, à l'intérieur du tissu urbain existant, nos seuls secteurs de développement. Il en va de même pour notre Atlas de la Biodiversité Communale (ABC), qui a présidé au choix, notamment, des Atvb (prairies permanentes) et aux préservations dans les secteurs d'OAP (notamment Chambert).

Le PCAET est bien pris en compte dans le cadre du PLU. Dans le bilan du PLU, et dans celui du PCAET, les incidences du PLU seront évaluées. Elles ne peuvent l'être ex-ante. Et le PLU ne peut se substituer au PCAET.

Concernant l'articulation avec le SCoT, la commune répondra directement aux quelques attentes exprimées par le SCoT.

L'analyse de la densification de la zone d'activités du Lanoux figure in extenso dans les annexes du rapport de présentation. Par décision en date du 10 mars 2015 l'autorité environnementale a décidé de ne pas soumettre le projet d'aménagement de la zone d'activités de Lanoux à étude d'impact, considérant que les impacts potentiels étaient réduits (448 m² de zones humides impactées, l'entièreté du reste préservé).

La TVB a été élaborée conjointement par l'environnementaliste du groupement d'études, le géographe et les services de Nature En Occitanie qui ont réalisé notre Atlas de la Biodiversité communale. La TVB du SCoT n'a pas à être complétée dans le PLU de Grenade, le syndicat, concernant l'OAP écologique, l'OAP transversale et les OAP sectorielles « salue la mise en œuvre des orientations d'aménagement innovantes participant activement à la sauvegarde de la biodiversité et des paysages du territoire du SCoT Nord Toulousain ».



LA NATURE DANS NOTRE CULTURE



LA NATURE DANS NOTRE CULTURE

La consommation de l'espace sera précisée autant que nécessaire, par contre la remarque relative à l'absence d'étude des capacités de mutualisation, mutation des bâtiments existants ne nous semble pas fondée.

Enfin, la commune s'engage à demander au Conseil Départemental de la Haute-Garonne de justifier l'emplacement réservé à son bénéfice pour la réalisation de circulations douces le long de routes départementales (maintien d'un emplacement réservé existant, validé par l'avis du CD31).

En conclusion, le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée, au regard du retrait de la zone photovoltaïque de Saint Caprais et de la soumission du maintien de la gravière à la procédure de consultation du public issue de la loi industrie verte.


8.8 Annexe 5 Exemple de parution

Dépêche du midi du 23 décembre 2025

Loyance



Valérie, 61 ans. A la recherche d'une nouvelle copagne pour cet hiver. Physionomie Age Mini 65a. Réponse au : **0895 10 04 30** (0,80€/min)



Dany, 50a, BCBG, marié, ménage, cherche reconfort et calme auprès hom 30-60a. Réponse au : **0895 10 15 34** (0,80€/min)

LA DÉPÊCHE
DU MIDI

Journal de la démocratie
GROUPE LA DÉPÊCHE DU MIDI

société Anonyme au capital de 3 577 010 Euros
Siège : Avenue Jean-Baylet, 31095 Toulouse
Tel. 05 62 11 33 00 - contact@ladepêche.com
1 du Conseil d'administration : Jean-Michel BAYLET
Présidente : Marie-France MARC HANDBAYLET
Directeur de la Publication : Jean-Nicolas BAYLET
maire : SAS SCIENTELES OUESTAISE DE COMMUNICATION
sur : Henri AMAR - ARI - henri.amar@ladepêche.fr
Site Internet : <http://www.ladepêche.fr>
Référence annuelle : 496,606 TTC
Tirage du lundi 22 décembre 2025
Nombre d'exemplaires : 87.891

if de l'abonnement annuel : 419,99€ TTC
tous sur les presses de la S.A. Groupe La Dépêche du Midi
papier certifié PEFC 70% FCRA-PEFC-COC-21-01802
50% origine Espagne 100% fibres recyclées issues de forêts durablement gérées.
exemplaire : 50% origine France 58% fibres recyclées pour le papier Norske
al = P/lot = 0,008kg/t papier issues de forêts durablement gérées.

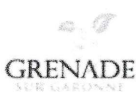



Lécales

AVIS PUBLICS

ENQUÊTES PUBLIQUES

227455



AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL
D'URBANISME (PLU) - RÉVISION DU ZONAGE
D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES -
ÉLABORATION DU ZONAGE DE GESTION
DES EAUX PLUVIALES

Du 12 janvier 2026 au 13 février 2026 inclus

Par arrêté n° 442 en date du 09/12/2025 le maire de Grenade a ordonné l'ouverture d'une enquête publique commune du 12 janvier 2026 au 13 février 2026

inclus, soit pendant 33 jours consécutifs.

Le siège de l'enquête est fixé à la mairie de Grenade, 40 avenue Lazare Carnot 31330 Grenade.

Monsieur Yves JACOBS a été désigné, en date du 1er octobre 2025, commissaire enquêteur (désignation n° E25000179/31) par la présidente du tribunal administratif de Toulouse.

Les pièces des dossiers et un registre d'enquête seront tenus à la disposition du public en mairie de Grenade, service urbanisme, pendant la durée de l'enquête, aux horaires suivants : **lundi, mercredi, jeudi, vendredi 9h-12h30 et 14h-17h, mardi 9h-12h30 et 14h-19h, sauf fermeture exceptionnelle.** Le dossier est également en ligne sur le site internet de la mairie

(<https://www.mairie-grenade.fr/projet-plu/>),

sur le site du registre dématérialisé, ainsi que sur un poste informatique libre d'accès au service urbanisme.

Le public pourra consigner ses observations et propositions :

- sur le registre papier ouvert en mairie, service urbanisme,
- sur le registre numérique à l'adresse suivante :

<https://www.registre-numerique.fr/revision-plu-schemas-assainissement-pluvial-grenade>

- les adresser par correspondance à l'attention du commissaire enquêteur, avec la mention « enquête publique du PLU et schémas directeurs » à l'adresse de la mairie.

- sur l'adresse mail suivante :

revision-plu-schemas-assainissement-pluvial-grenade@mail.registre-numerique.fr

Le commissaire enquêteur sera présent à la mairie pour recevoir les observations écrites ou orales du public aux dates et heures suivantes (sur rendez-vous à prendre par voie dématérialisée au moins 48h à l'avance

<https://www.registre-numerique.fr/revision-plu-schemas-assainissement-pluvial-grenade>);

- **Lundi 12 janvier 2026 de 9h00 à 12h00**
- **Mercredi 21 janvier 2026 de 14h00 à 17h00**
- **Vendredi 30 janvier 2026 de 9h00 à 12h00**
- **Mardi 3 février 2026 de 16h00 à 19h00**
- **Vendredi 13 février de 14h00 à 17h00**

Une tranche horaire de 20 minutes sera réservée à chaque entretien (durée maximale).

Deux rendez-vous téléphoniques avec le commissaire-enquêteur seront organisés (sur rendez-vous, mêmes conditions) :

- **Vendredi 16 janvier 2026 de 14 h00 à 16h00**
- **Vendredi 6 février 2026 de 14h00 à 16h00**

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public :

- Sur le site internet de la commune de Grenade

<https://www.mairie-grenade.fr/portal-urbanisme/>

- Sur support papier, à la mairie de Grenade, service urbanisme 40 rue Lazare Carnot 31330 Grenade

- Sur le registre numérique

<https://www.registre-numerique.fr/revision-plu-schemas-assainissement-pluvial-grenade>

- Sur le site internet de Réseau 31 <https://www.reseau31.fr/>

La durée de cette mise à disposition sera d'une année pleine à compter de la date de clôture de l'enquête publique par le commissaire enquêteur.

LA DÉPÊCHE

48,1%

DE LECTRICES

8.9 Attestation d'affichage



LA NATURE DANS NOTRE CULTURE

ATTESTATION

Je soussigné Jean-Paul Delmas, maire de Grenade, atteste que **l'information relative à l'enquête publique de la révision générale du PLU, la révision du zonage d'assainissement des eaux usées et l'élaboration du zonage de gestion des eaux pluviales**, qui se déroulera du 12 janvier 2026 au 13 février 2026, a été mise en place :

- Le 16/12/2025 sur le site de la mairie de Grenade en fenêtre surgissante (pop-up) sur la page d'accueil
- Le 16/12/2025 sur le site de la mairie de Grenade rubrique Actualités
- Le 16/12/2025 sur les deux panneaux lumineux d'information de la ville de Grenade situé pour l'un à l'entrée route d'Ondes (quai de Garonne) et pour l'autre avant le rond-point de l'avenue du Président Kennedy venant du sud
- Le 16/12/2025 sur la page Facebook de la commune
- Le 16/12/2025 sur l'onglet « portail urbanisme » du site de la mairie, (le sous-onglet « enquête publique » a été doté du lien avec le registre numérique de l'enquête publique)

Ces moyens resteront en place jusqu'à la fin de l'enquête publique.

Les photos attestant de cet affichage sont jointes à la présente attestation.



LA NATURE DANS NOTRE CULTURE

<p>Site de la mairie fenêtre surgissante</p>	
<p>Site de la mairie rubrique Actualités</p>	
<p>Affichage panneaux lumineux</p>	
<p>Affichage page Facebook</p>	
<p>Affichage lien registre numérique</p>	

En foi de quoi la présente attestation a été délivrée pour servir et valoir ce que de droit.

A GRENADE, le 22 décembre 2025
 Signé électroniquement par Le Maire
 Jean-Paul DELMAS