

MONSIEUR DELMAS JEAN-PAUL
MAIRE DE GRENADE
MAIRIE
40 AVENUE LAZARE CARNOT

31330 GRENADE

Réf : CD.AV.SD.2025_410
Service urbanisme et foncier
Dossier suivi par : Aude VIELLE/Florie MEISSONNIER
Tél : 06 71 57 64 34
urbanisme@haute-garonne.chambagri.fr

Toulouse, le 04 décembre 2025

Siège social

32 rue de Lisieux
CS 90105
31026 Toulouse Cedex 3
Tél. : 05.61.10.42.50
Fax : 05.61.23.45.98

Objet : Avis sur le projet de révision du PLU de Grenade

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 10 septembre 2025, reçu le 15 septembre, vous nous avez adressé, pour avis, le projet de révision du PLU arrêté par le Conseil municipal le 9 septembre 2025.

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

Antennes

Château de Capdeville
140 allée du château
31620 Fronton
Tél. : 05.61.82.13.28
Fax : 05.61.82.51.88

3 av. Flandres Dunkerque
31460 Caraman
Tél. : 05.61.27.83.37
Fax : 05.61.81.74.92

Observations

Rapport de présentation

Contexte :

La commune de Grenade, qui comptait 9 039 habitants en 2022 (source INSEE), est identifiée en tant que centralité sectorielle du SCoT du Nord Toulousain.

Le SCoT en vigueur prévoit la production de 2 500 logements entre 2011 et 2030, et l'urbanisation de 20 ha à vocation économique, 13 ha à vocation commerciale et 100 ha à vocation mixte sur la commune.

La densité prévue est supérieure ou égale à 30 logements par hectare.

La commune de Grenade a connu une croissance démographique très importante entre 1968 et 2011 passant de 4 108 habitants à plus de 8 000 habitants. Depuis 2011, cette dynamique s'est maintenue néanmoins avec une progression plus modérée : 825 habitants supplémentaires ont été accueillis, soit une moyenne annuelle de 75 personnes (+0,9 % par an).

Pour répondre aux besoins en termes d'habitation, 670 logements ont été construits entre 2011 et 2022, soit environ 61 logements supplémentaires par an.

Volet agricole du diagnostic :

Le rapport de présentation intègre une partie dédiée à l'agriculture des pages 280 à 286, synthétisant les données du RGA, les problématiques mises à jour ainsi que les enjeux locaux (renouvellement des générations, accès au foncier, circulation des engins, dégradation des chemins, conflits de voisinage, problèmes de sécurité). 27 exploitants ont répondu à l'enquête communale. **Le volet agricole reste cependant insuffisant.**

L'agriculture occupe, en effet, une place structurante sur la commune, avec **47 exploitations en 2020 (données RGA)**, en recul de **5 exploitations depuis 2010**, et une orientation largement dominée par la **polyculture et le polyélevage**. Nous rappelons que les données RGA s'intéressent uniquement aux agriculteurs ayant leur siège sur la commune, l'utilisation de la SAU issue des données du RGA n'est pas pertinente pour la comparaison avec la SAU totale de la commune. Les données du RPG, le plus récent disponible, doivent être utilisées à cette fin.

D'après les données du RGA, les cultures implantées sur la commune de Grenade sont très majoritairement composées de **céréales et oléo-protéagineux (79,1 %)**, tandis que les **prairies** ne représentent que **8,1 %** de la SAU. L'élevage demeure présent mais secondaire, avec **458 unités de gros bétail (UGB)**, dont **178 herbivores** (présence d'équidés notamment). L'enquête n'a pas permis de déterminer la présence d'ICPE agricole sur la commune, elle dénombre toutefois 3 exploitations relevant du règlement sanitaire départemental (RSD) dont les périmètres de réciprocités mériteraient d'apparaître à titre informatif sur le zonage. La présence d'ICPE agricole (élevage) est néanmoins relevée p 128 et 134 du rapport de présentation.

Le territoire présente une **forte diversité agricole** selon les secteurs : le **maraîchage domine à Saint-Caprais et en plaine de Garonne**, les **grandes cultures** sont majoritaires sur la rive gauche de Garonne et la rive droite, tandis que la **céréaliculture et l'élevage** dominent sur la terrasse de la Save. **L'irrigation y joue un rôle central**. La commune accueille également à **Saint-Caprais un espace-test en maraîchage biologique de 6 ha**, dont **3 500 m² de serres**, destiné à favoriser l'installation de nouveaux agriculteurs, les circuits courts et l'innovation agricole.

Les projets agricoles recensés lors de l'enquête concernent surtout la **création de bâtiments de stockage**, la **diversification des productions** (kiwis, serres chauffées, tourisme) et la **création de logements pour saisonniers** (plus d'une dizaine recensée) et exploitants.

Le **document devra être complété** avec les éléments suivants :

- Localisation des constructions agricoles sur la commune avec précision de leur usage (stockage, élevage, atelier de diversification, logement de fonction, etc.) ;
- Localisation des bâtiments soumis au RSD et au régime ICPE (déclaration, enregistrement et autorisation).
- Localisation des surfaces irrigables en complément du plan des réseaux d'irrigation qui figure p. 285 ;
- Localisation des productions en bio / en semences, des plans d'épandage, le cas échéant ;
- Description des projets agrotouristiques : faire le lien avec le changement de destination identifié, le cas échéant ;
- Description de l'activité équine, spécificité locale, liée à la présence de l'hippodrome ;

- Description des élevages existants (type, taille cheptel, distances réglementaires) ;
- Description du potentiel agronomique ;
- Cartographie des enjeux agricoles.

→ **Le diagnostic agricole devra être enrichi.**

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

La consommation d'ENAF (du 1^{er} janvier 2011 au 31 décembre 2020 d'après le portail de l'artificialisation) est de 30,2 ha. Une vérification a été réalisée par la commune, sur la base des autorisations d'urbanisme accordées et réalisées, qui identifie 30,4 ha consommés sur la période entre 2011 et 2020 (p 219 du rapport de présentation) :

- 25,4 hectares à vocation d'habitat permettant la production de près de 470 logements (soit une moyenne de 18,5 logements par hectare) ;
- 2,3 hectares à vocation d'activités économiques ;
- 2,7 hectares à vocation d'équipement d'intérêt collectif.

La commune estime, par ailleurs, la consommation d'ENAF entre 2021 et 2025 compris à 3,63 ha (d'après les permis de construire accordés et réalisés). Le portail de l'artificialisation fait quant à lui état de 8,77 ha consommés en 2021, 2022 et 2023.

Par ailleurs, les parcelles AH 69 et AH 65, classées en zone AUd, sont déclarées à la PAC en 2024, **ces parcelles doivent être comptabilisées dans la consommation d'ENAF (6 000 m²).**

Les parcelles AD 182, AE 49, AE 416 et AE 417, classées en zone UB et disposant d'une OAP, récemment déclarées à PAC, **ne sont comptées que partiellement dans la consommation d'ENAF (0,85 ha au lieu de 1,34, soit 4 880 m² non pris en compte).**

Concernant la perte d'espaces agricoles, on note également le classement des parcelles AS 13 et AS 14 en zone NI sur 3,15 ha auparavant classés en zone Ai (zone agricole située en zone inondable).

- **Sur la période 2021-2025, l'écart constaté entre les données communales et celles de mon diagnostic artificialisation mériterait d'être expliqué.**
- **La consommation d'ENAF devra être ajustée en zones UB et AUd (près 1 ha d'espaces agricoles devront être pris en compte).**
- **Les projets en zone NI devront être détaillés. Ils impactent près de 3 ha d'espaces agricoles supplémentaires.** Le règlement permettant notamment les installations de production d'énergie photovoltaïque et les campings ;

Capacité de densification des espaces urbanisés :

Les zones (UA, UB, UC, AU) définies permettent la réalisation d'environ 744 logements sur 23,31 ha (potentiel brut) dont 550 à 610 logements en densification.

L'analyse a été réalisée pour chaque type de zone des pages 328 à 375 et la densification est détaillée des pages 227 à 241. L'extension des hameaux sur la zone agricole est stoppée et la commune adopte une stratégie claire de recentrage de l'urbanisation sur l'enveloppe urbaine existante intégrant la mutation du tissu urbain existant. **L'ensemble des leviers à disposition a été mobilisé.**

Le tissu urbain existant permettrait :

- 80 logements par remise sur le marché de logements vacants ;
- 220 logements en renouvellement urbain ;
- 90 à 150 logements en division parcellaire ;
- 160 logements en dents creuses.

Concernant les disponibilités en zone Uéco, au regard de la photo aérienne de 2025, les parcelles suivantes semblent avoir été oubliées : AI11, AI50, AM15, AM49, AM55. La vacance commerciale et des locaux économiques n'est pas non plus détaillée.

Concernant les disponibilités en zone Ueq, au regard de la photo aérienne de 2025, la parcelle suivante semble avoir été oubliée : AY6.

- **L'analyse des zones Uéco devra être complétée. Les locaux vident à l'échelle de la commune identifiés.**
- **Le potentiel disponible en zone Ueq mériterait d'être détaillé et sa destination prévue.**

PADD :

Objectif communal en termes d'accueil démographique et de besoins en logements correspondants :

- Accueil de nouveaux habitants : plus 1 743 habitants supplémentaires à partir de 2024 jusqu'en 2040 (population communale estimée à 9 115 habitants en 2024), augmentation moyenne annuelle de la population d'environ 103 habitants entre 2024 et 2040 compris (+1,1% par an), **d'après nos calculs sur 17 ans.**

Cette hypothèse marque une reprise de l'accueil par rapport à la tendance observée sur la période 2011-2022 (+ 75 habitants par an). La commune projette d'atteindre 11 000 habitants en 2040.

- Création de nouveaux logements : + 830 logements sur 17 ans, soit + 49 logements par an.

- P 288 du rapport de présentation : le pas de temps diffère par rapport au PADD, 2025-2041 (+ 1 755 habitants) au lieu de 2024-2040. Il est également évoqué 2024-2041. **Une homogénéisation de la trajectoire communale est nécessaire.**

→ **La temporalité du PLU mériterait également d'être précisée : + ou - 17 ans.** Le T0 du PLU diffère entre le PADD (2024) et le rapport de présentation (2025). La population estimée en 2025 diffère également p 288 : 9 175 habitants selon le graphique et 9 130 habitants selon le texte.

Objectif communal en termes d'accueil de nouveaux emplois, activités et d'équipements

Le PADD ne mentionne pas le nombre d'emplois attendu malgré la mobilisation d'une enveloppe dédiée.

Nous notons aussi que sur la carte de synthèse du PADD un lycée est prévu à long terme en dehors de l'enveloppe urbaine sur des espaces actuellement déclarés à la PAC (6 ha dans l'enveloppe régionale), rue du Port Haut. **La nécessité de réaliser une étude préalable agricole devra être étudiée. Une utilisation vertueuse du foncier est attendue.**

Concernant les anciennes gravières, nous ne sommes pas favorables à l'implantation de centrales photovoltaïques au sol, non agrivoltaïques sur des espaces redevenus agricoles. Nous notons la priorisation d'un retour à une activité agricole sur les parcelles concernées dans le règlement écrit.

Nous rappelons que les installations photovoltaïques en zone agricole sont soumises au document cadre.

Objectif chiffré de modération de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers :

La commune affiche un besoin en foncier de 25 hectares à vocation d'habitat (densité cible de 30 logements/hectare), 6 ha à vocation d'équipements (enveloppe régionale sollicitée pour le lycée) et de 10 ha à vocation économique, soit un objectif de 35 ha de consommation, tout usage confondu à l'horizon 2040, dans son PADD.

Le rapport de présentation indique que la commune prévoit, à l'horizon 2041, une enveloppe réduite mais néanmoins significative de **19,69 hectares**, répartie entre **11,17 hectares destinés à l'habitat** et **8,07 hectares dédiés aux activités économiques**.

Par ailleurs, la commune estime disposer d'une enveloppe maximale de **22,8 hectares** sur la période 2021-2041, calculée selon la méthode suivante :

- **15,2 hectares** pour la décennie 2021-2030 (correspondant à la moitié des 30,4 hectares initialement envisagés) ;
- **7,6 hectares** pour la décennie 2031-2040 (soit la moitié de l'enveloppe précédente).

Cependant, les observations précédentes font état d'une consommation supplémentaire de **1,09 hectare d'ENAF** pour l'habitat. Ainsi, la consommation totale d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) s'élèverait **au minimum à 24,21 hectares** entre 2021 et 2041. Ce chiffre ne prend pas en compte :

- la perte estimée d'environ **3 hectares** de surfaces cultivables reclassées en zone NI ;
- ni le diagnostic d'artificialisation, qui révèle déjà **8,77 hectares consommés entre 2021 et 2023**.

Nous souhaitons également que soit compté dans la consommation d'ENAF les emplacements réservés (ER) 1, 5, 10, 13 et 15 pour majorité sur des terres arables.

L'objectif de réduction de moins 50% n'est pas atteint pour la période 2021-2030.

Pour information, la modification n°1 du SRADDET, approuvée le 11 juillet 2025, fixe des objectifs renforcés en matière de sobriété foncière. Elle prévoit, à l'échelle du SCoT, une **réduction de 60,7 % de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) sur la période 2021-2030**, suivie d'une **diminution de 30 % de l'artificialisation des sols entre 2031 et 2040**.

- **Nous demandons une reprise de l'analyse de la consommation d'ENAF induite par le PLU, une quantification par période (2021-2030 puis 2031-2040) ainsi qu'une clarification des objectifs de réduction de 40% puis de 60% de la consommation d'ENAF ;**
- **Les enveloppes de consommation d'ENAF devront être affinées afin de limiter l'impact du PLU sur les espaces agricoles notamment.**

OAP

Le PLU prévoit 10 OAP sectorielles impliquant quasiment toute de la consommation d'ENAF (cf tableau de synthèse ci-dessous, source : CDA 31), une OAP thématique « Continuités écologiques » et une OAP transversale « Principes d'éco-aménagement ».

NOM OAP	N°	VOCATION	ZONAGE	SURFACE (M ²)	NB LOGEMENTS	PHASAGE	ENAF
RUE VILLARET JOYEUSE	1	Habitat	UB	3 412	10	Approbation de la révision (phase 1)	oui ¹
METAIRIE FOCH	2	Habitat	UB	6 824	21 (14 neufs et 7 existants)	Phase 1	non
RUE DE LION	4	Habitat	UB	2 187	7	Phase 1	oui ²
RUE DES PYRENEES	9	Habitat	UB	7 781	23	Phase 1	oui
PORT HAUT ET MELICAN	3	Habitat	AUb	7 669	23	A partir de 2030 (phase 2)	oui
CHEMIN DE MONTASSE / MELICAN	5	Habitat	AUa, AUc, AUarcheo	49 586	148	AUa : Phase 1, AUc : Phase 2, AUarcheo : dès levée contrainte archéo	oui
CHEMIN DE LA CROIX	6	Habitat	AUd	7 687	23	A partir de 2035 (phase 3)	oui ²
CHAMBERT	7	Habitat	AUe	46 934	140	Phase 3	oui
CHEMIN DE MONTAGNE	8	Économie	AUeco1	36 678		Phase 1	oui
LANOUX	10	Économie	AUeco2	45 280		Phase 1	oui

La densification est par ailleurs encadrée par le règlement écrit : définition de hauteur maximale, de typologie de logements, d'emprise au sol maximale, d'un plancher de densité minimale imposé dans les divisions et dents creuses de plus de 1 500 m², etc.

La commune souhaite encourager une densification forte dans les tissus centraux, en encourageant la mutualisation des accès et parking, les projets compacts et performants. Elle a pris des dispositions permettant une **augmentation du gabarit, de la hauteur et de l'emprise au sol** en cas de projets vertueux ou mixtes socialement.

¹ Source Registre parcellaire graphique : zones de cultures déclarées par les exploitants en 2022

² Source Registre parcellaire graphique : zones de cultures déclarées par les exploitants en 2024

- En lien avec nos remarques précédentes, **certaines OAP génèrent de la consommation d'ENAF** : OAP 1, OAP 4 et OAP 6.
- **Concernant les haies et les alignements d'arbres à créer** (OAP thématique), **le linéaire concerné mériterait d'être quantifié, en lien avec notre remarque sur le plan de zonage ci-dessous.**

Plan de zonage

Zone A :

Nous demandons que l'ensemble des surfaces valorisées par l'agriculture ou représentant un potentiel de production agricole soient classées en zone A classique.

A l'issue de la concertation, nous requérons aussi le classement en zone agricole classique des parcelles concernées par des projets d'extensions des exploitations agricoles existantes ou d'installations qui pourraient émerger.

Nous nous interrogeons sur la pertinence de classer en zone Atvb : des bâtiments d'élevage (ZA 21 et ZA 22), l'espace test (serres maraichères), une habitation et un espace de stockage (D 1029 et D 1030) ainsi que des bâtiments liés à l'irrigation des parcelles agricoles le long de la Garonne.

La zone Np comprend également des bâtiments liés à l'irrigation des parcelles agricoles et un bâtiment de stockage du matériel (liste non exhaustive).

Concernant les zones Apv, nous demandons la reprise du zonage au droit des emprises existantes. Les parcelles suivantes, notamment, doivent être déclassées : J 1109, J 1108, J 1107, J 1091, J 1092, J 1088, J 1094, J 1096, etc. **Seuls les projets bénéficiant d'autorisations doivent être classés en zone Apv.**

Concernant les gravières, nous notons que l'ensemble des emprises existantes n'est pas repris et qu'une large partie de ce zonage correspond à des emprises projetées en cours d'autorisation (La Grande Pièce-Camp Tort-Gargasse, secteurs Le Sesca et Berti). **Seuls les projets bénéficiant d'autorisations doivent être classés en zone Agrav.**

L'étude préalable agricole afférente n'est pas fournie, sauf erreur de notre part.

Pour rappel, ce projet devra faire l'objet d'un avis de la CDPENAF concernant l'EPA et l'avis de la Chambre est également requis dans le cadre de l'enquête publique relative à la demande d'autorisation environnementale.

- **La prise en compte des enjeux agricoles dans le zonage est insuffisante. Les zones A, Apv, Atvb, Agrav et Np doivent évoluer.**

Zones U, AU et NI :

Bien que les zones UC n'autorisent actuellement que des évolutions des constructions existantes sans création de logements (telles que mises aux normes, extensions, annexes ou changements de destination), il est à noter qu'un nombre significatif de parcelles vierges de toute construction, situées en extension, sont intégrées dans ce zonage. Il s'agit notamment des parcelles BC100, BC99, BC98 et BC101.

Par ailleurs, l'impact du PLU sur les espaces agricoles reste important, et sous-estimé : plusieurs hectares n'ont pas été pris en compte, comme l'évoque l'analyse sur la consommation d'ENAF.

- Nous demandons la reprise des zones UC au droit de la partie actuellement urbanisée.
- Des solutions de moindre impact sur les espaces agricoles doivent être recherchées, notamment, au niveau de la zone AUeco2 et de la zone NI en rive gauche de la Save. Le zonage de ces zones devra être adapté en conséquence.

Zones humides et Article L.151-23 :

Au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, 53 km de linéaires sont à conserver ou à créer. **Concernant les haies et alignements d'arbres à créer, s'il est pertinent d'afficher le projet de la commune dans l'OAP thématique, de flécher les linéaires à renforcer ou à planter. Leur identification dans le règlement graphique n'est pas utile** sauf s'il s'agit de foncier communal. Le PLU ne peut imposer à lui seul la création d'un linéaire de haie à un propriétaire privé et de fait à un agriculteur. **Les prescriptions environnementales doivent s'appuyer uniquement sur les éléments présents.**

Concernant les zones humides (517,53 ha identifiés) localisées sur des espaces agricoles, **les zones humides probables restent à confirmer par des prospections de terrain. Nous demandons une clarification du règlement graphique sur ce point pour différencier les zones humides effectives et les probables** (source : Picto Occitanie). Les retenues collinaires communales, localisées ci-dessous, ne sont pas identifiées comme zones humides sur les bases de données officielles. **Nous demandons leur suppression des prescriptions surfaciques.**

Il en va de même pour les zones humides identifiées à l'est de la commune, notamment sur Saint-Caprais qui seraient à considérer comme des zones humides probables car diagnostiquées uniquement dans l'atlas de biodiversité communale.



- **Nous demandons la reprise de l'emprise des zones humides.**
- **Nous demandons la suppression sur le règlement graphique des prescriptions linéaires au titre du L151-23 du CU pour la création de haies et d'alignements d'arbres.**

Règlement écrit

Concernant les piscines, et ce, quel que soit la zone concernée, un recul de 3 m minimum est préconisé au contact des espaces cultivés.

Zone A :

Concernant la zone Atvb, ne permettant que les constructions légères de type cabanes et abris pour animaux, **nous demandons à minima que soit également possible l'implantation de serres maraichères et de cabanons d'irrigation.** Pour cette zone, nous proposons la rédaction suivante : « **Autorisées sous conditions les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve qu'elles n'entravent pas la fonctionnalité écologique du milieu et qu'elles permettent le passage de la faune à proximité** ».

Nous notons également que les aménagements légers liés à la pratique des loisirs de plein air (parcours santé, jardins familiaux ou partagés...) sont autorisés en zone A. **Les projets afférents devront être détaillés.**

Zones A et N :

Les règles d'extensions des constructions à usage d'habitations existantes et leurs annexes, sans lien avec l'activité agricole, doivent être strictement conformes aux prescriptions réglementaires inscrites dans la note de cadrage de la CDPENAF, jointe au présent avis :

- Réglementer la surface totale des constructions existantes, extensions comprises à 200 m² de surface de plancher et d'emprise au sol ;
- Réglementer la surface de plancher totale des annexes à 50 m² ;
- En zones A et N, implanter l'ensemble des annexes, piscines comprises, à 3 m minimum des limites de l'unité foncière (notamment, les annexes, hors piscine, peuvent être implantées en limite, en zones agricole et naturelle) et à 30 mètres en tout point de la construction principale.

La rédaction de l'article sur les clôtures p 82 doit faire référence à l'article L. 372-1 du code de l'environnement dans son intégralité : il prévoit un certain nombre d'exceptions notamment en lien avec l'activité agricole (exceptions partiellement reprises actuellement). **Nous ne sommes, de plus, pas favorables à la réglementation des clôtures étanches** édifiées à moins de 150 m des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation. **Les clôtures nécessitant une déclaration préalable, une analyse au cas par cas sera nécessaire et dépendra de l'activité agricole existante.**

- **Le règlement écrit devra être repris en zones A et N.**

Avis

Au regard de l'analyse et des observations qui précèdent, le projet de PLU de la commune de Grenade ne répond pas de manière satisfaisante aux réalités de sa situation territoriale, notamment en termes de densification des espaces commerciaux et économiques, ni aux objectifs de sobriété foncière et de préservation de l'espace agricole.

En conséquence, **nous émettons un avis défavorable** au projet de PLU arrêté. Notre avis favorable est conditionné à la prise en compte de nos observations.

Nous insistons notamment sur :

- **La reprise du diagnostic agricole ;**
- **La 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,** notamment le classement en zone agricole classique des infrastructures existantes et la reprise des zones humides identifiées par la commune.

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

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

Christian DÉQUÉ,
Président

