

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS SYNDICAT MIXTE DU SCOT DU NORD TOULOUSAIN

Décision n° 2025/15 du 02 décembre 2025

Domaine : Urbanisme

2.1 – Urbanisme – Documents d'urbanisme

Objet : **Décision portant avis sur la révision générale du PLU de Grenade**

Vu l'article L. 5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l'article L. 132-9 du Code de l'Urbanisme mentionnant le Syndicat Mixte du SCOT du Nord Toulousain parmi les personnes publiques associées,

Vu la délibération du Syndicat Mixte n° 2012/09 du 4 juillet 2012, portant approbation du Schéma de Cohérence Territoriale du Nord Toulousain,

Vu la délibération du Syndicat Mixte n° 2016/25 du 20 décembre 2016 approuvant la 1^{ère} modification du SCOT du Nord Toulousain,

Vu la délibération du Syndicat Mixte n° 2019/14 du 12 juin 2019 approuvant la mise en compatibilité du SCOT du Nord Toulousain avec la déclaration de projet relative au projet de création d'un lycée d'enseignement général, d'équipements sportifs et d'aménagements d'espaces publics attenants sur la Commune de Gragnague,

Vu la délibération du Syndicat Mixte n° 2020/12 du 28 juillet 2020, donnant délégation de compétences du Comité syndical au Président dans le cadre d'avis à rendre,

Vu la délibération du Syndicat Mixte n° 2020/27 du 1er décembre 2020 approuvant la modification simplifiée du SCOT du Nord Toulousain,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 28 février 2017 prescrivant une révision du PLU de Grenade,

Considérant le projet de révision générale du PLU de Grenade, reçu en date du 15 septembre 2025 au Syndicat Mixte pour avis,

Considérant l'exposé des motifs et justifications du rapport de présentation, les modifications apportées au carnet d'OAP, au règlement écrit et graphique du PLU,

Considérant, les éléments exposés en Commission urbanisme en date du 02 décembre 2025, dont un résumé est annexé à la présente Décision, ainsi que les arguments échangés,

Sur proposition de la Commission urbanisme et en réponse aux vœux exprimés par ses membres,

Le Président du Syndicat Mixte du SCOT du Nord Toulousain,

DÉCIDE

Article 1 : **D'ÉMETTRE UN AVIS FAVORABLE** avec recommandations et remarques sur le projet de révision générale du PLU de **GRENADE**.

Article 2 : DE DEMANDER à la commune de **Grenade** d'améliorer et de clarifier ses justifications concernant la méthode de calcul de la consommation d'espace, de préciser les objectifs d'atteinte de réduction de la consommation d'espace, de renseigner l'atteinte des objectifs de densité urbaine du SCoT, et de réfléchir à compléter les outils du PLU sur le développement des logements sociaux.

Article 3 : DE TRANSMETTRE la présente Décision à Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne et de la notifier à la commune intéressée.

A Villeneuve-lès-Bouloc
Pour extrait conforme
Par délégation du Président,
Philippe PETIT
Le Premier Vice-Président,
Edmond VINTILLAS



Le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente décision peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Toulouse (68 rue Raymond IV 31000), dans un délai de 2 mois à compter de sa notification

Annexe à la Décision n° 2025/15 du 02 décembre 2025

Relevé des remarques et recommandations sur la révision générale du PLU de la commune de Grenade

1. Remarques

1.1 Sur les justifications concernant la méthodologie d'étude de la consommation d'espace naturel, agricole et forestier

Le Rapport de présentation du projet de révision de la commune de Grenade présente, page 219, une analyse de l'artificialisation des sols et de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Il est seulement mentionné dans l'explication de la méthode « L'analyse **exhaustive** des autorisations d'urbanisme ». La commune a donc fait le choix d'établir sa propre méthode d'analyse de la consommation d'espace et de ne pas utiliser l'outil du CEREMA. Il serait nécessaire de bien préciser et de détailler cette méthode pour une meilleure compréhension de l'étude.

Remarque 1.1 : *Pour une meilleure compréhension de l'analyse de l'artificialisation et de la consommation d'espace de la commune, il serait nécessaire de préciser et détailler la méthode utilisée, notamment sur la question des périmètres retenus de chaque autorisation d'urbanisme pour estimer la consommation d'espace.*

1.2 Sur les trajectoires de réduction de la consommation d'espace naturel, agricole et forestier

Le Rapport de présentation du projet de révision de la commune de Grenade présente, page 296, les objectifs de réduction de la consommation d'espace du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la commune. Il 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* ».

Remarque 1.2 : *Il serait souhaitable que la commune indique clairement la consommation d'espace projetée pour chaque tranche de son objectif de réduction de la consommation d'espace.*

1.3 Sur l'intégration du projet d'équipement public et de l'installation potentielle d'énergies renouvelables au sein du décompte de la consommation d'espace

Il est indiqué au Rapport de présentation page 292 une hypothèse en matière de foncier **pour l'accueil d'un équipement public majeur avec un besoin foncier de 6 hectares**. Il serait souhaitable de tenir compte de la consommation d'espace de ce projet dans l'objectif de réduction de la consommation d'espace de la commune et d'indiquer plus précisément à quel horizon il pourrait être réalisé (2021/2031 ou 2031/2041).

D'autre part, au sein du règlement écrit et graphique de la commune, la **commune a établi des secteurs « Apv »** dédiés au développement des énergies renouvelables **sur une surface de 55,86 hectares**. Il est indiqué que « *A l'expiration du bail [...] toutes les installations seront démantelées [...]. Ainsi, il est possible que, à la fin de vie des modules, ceux-ci soient simplement remplacés par des modules de dernière génération ou que la centrale soit reconstruite avec une nouvelle ou bien que les terres redeviennent vierges de tout aménagement.* » (Rapport de présentation p.382). Au vu de la surface importante des secteur Apv, Il serait intéressant de clarifier et préciser si ces projets seraient considérés ou non comme de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Remarque 1.3 : *Le SCOT encourage la commune à préciser et détailler l'impact des projets d'équipements publics ou d'énergie renouvelables sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.*

1.4 Sur les OAP thématiques Paysages et biodiversité et principes généraux d'éco-aménagement

La commune de Grenade a défini des Orientations d'Aménagements et de programmations (OAP) thématiques sur le Paysage et biodiversité ainsi que sur des principes généraux d'éco-aménagement. Ces OAP permettent de fixer des grands principes d'aménagement afin de favoriser la préservation de la biodiversité, des paysages, et de leur prise en compte au sein des projets d'aménagement.

Remarque 1.4 : *Le Syndicat salue la mise en œuvre de ces orientations d'aménagement innovantes participant activement à la stratégie de sauvegarde de la biodiversité et des paysages du territoire du SCoT du Nord Toulousain.*

2. Recommandations

2.1 Sur la justification des objectifs de densité urbaine à atteindre en construction neuve

La prescription 116 du DOO en vigueur fixe un objectif supérieur ou égal à 30 logements à l'hectare aux centralités sectorielles afin de répondre aux objectifs de préservation des espaces ruraux et aux ambitions d'accueil de population et d'emploi. Cet objectif de densité est une moyenne à la commune applicable à compter de l'entrée en vigueur du SCoT.

Il est possible, sous réserve de justification et à certaines conditions (nature des sols, contraintes d'insertion urbaine ou paysagère, prise en compte des risques naturels et technologiques, projets de sports ou loisirs de plein air) de proposer des objectifs de densité inférieurs à ces moyennes, en cherchant toutefois à s'en rapprocher.

La commune de Grenade indique une densité de 18,5 logements à l'hectare entre 2011 et 2020, et de 17 logements à l'hectare entre 2015 et 2024 (RP p.219). Dans la partie du Rapport de présentation consacré aux justifications au D.O.O du SCoT en vigueur page 475, il n'est pas fait mention de la compatibilité du projet de PLU de Grenade à cette prescription.

Recommandation 2.1 : *Le SCoT recommande à la commune de justifier la densité de la production en logement neuf depuis l'entrée en vigueur du SCoT au regard de la densité projetée par le projet de PLU afin de pouvoir observer la compatibilité du projet de PLU à la prescription 116 du DOO du SCoT.*

2.2 Sur le logement social

Le projet de PLU de la commune de Grenade a retenu au sein des OAP une règle de 20 % maximum de logement locatif social (dont 10% de PLS, 30% PLAI, 60% PLUS), 20% de logements en accession sociale (sécurisée et PSLA) ou Bail Réel Solidaire et 60% de logement en accession libre dans le neuf. (document OAP sectoriel p.6)

Recommandation 2.2 : *Le Syndicat recommande à la commune de renforcer ses orientations d'aménagement par la création d'une servitude de mixité sociale dans le règlement écrit et graphique du PLU afin de renforcer et de sécuriser l'atteinte de l'objectif de production de logements social prévu par la prescription 106 du SCoT en vigueur.*