

HAUTE-GARONNE GRENADE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Maîtrise d'œuvre

AMENA-Etudes

PLURALITÉS

06.82.05.00.64
vzerbib1@gmail.com

RÉVISION

Arrêtée le :

Approuvée le :

Exécutoire le :

RAPPORT DE PRÉSENTATION – *EXTRAITS PR REUNION PPA*

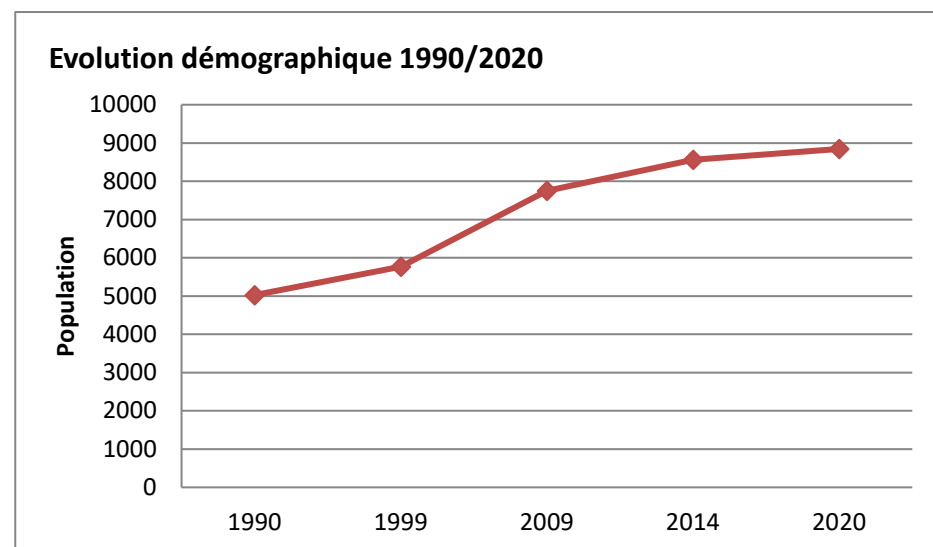
1

I -	LES TENDANCES ET PROJECTIONS SOCIO-ECONOMIQUES	4
II -	LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES	9
III -	L'AGRICULTURE	15
	LES JUSTIFICATIONS DU PROJET DE PLU	18
I -	LES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT	19
II -	LES PRINCIPES RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD	23
III -	LES CAPACITÉS D'ACCUEIL	27
IV -	LA NÉCESSITÉ DES DISPOSITIONS ÉDICTÉES PAR LE RÈGLEMENT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD	39
V -	LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	57
VI -	LA COMPLÉMENTARITÉ DES DISPOSITIONS ÉDICTÉES PAR LE RÈGLEMENT AVEC LES OAP	60

I - LES TENDANCES ET PROJECTIONS SOCIO-ECONOMIQUES

1. La dynamique démographique

A partir de la fin des années 60, Grenade voit **sa population plus que doubler entre 1968 (4 108 habitants) et 2020 (8 844 habitants)**. La croissance est relativement modérée jusqu'à la fin du XX^{ème} puis s'accélère fortement jusqu'en 2014. On note depuis cette date un retour à une croissance plus modérée.



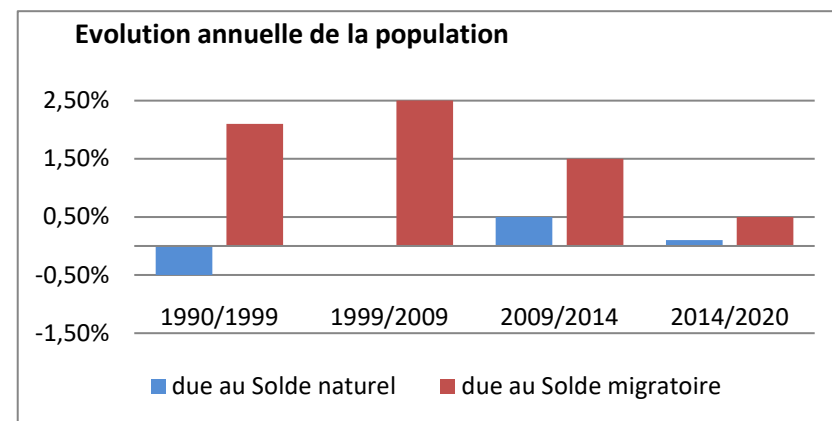
	1990	1999	2009	2014	2020
Population	5026	5767	7752	8557	8844
Variation annuelle moyenne	1,5% 3% 2% 0,6%				

Sur la période 2009/2020, le taux de croissance moyen annuel de Grenade est de 1,2%, soit un taux nettement inférieur à celui de l'ensemble des autres communes de la communauté de communes (1,9%). Cet état de fait laisse supposer que Grenade subit un phénomène d'évasion résidentielle assez classique pour une commune-pôle.

Le solde migratoire devient très positif au début des années 70. C'est lui qui explique l'accélération de la croissance à partir de cette date. Cette attractivité compense très largement le déficit naturel qui perdure jusqu'à la première décennie des années 2000 où il devient faiblement positif, ce qui témoigne d'un certain rajeunissement de la population.

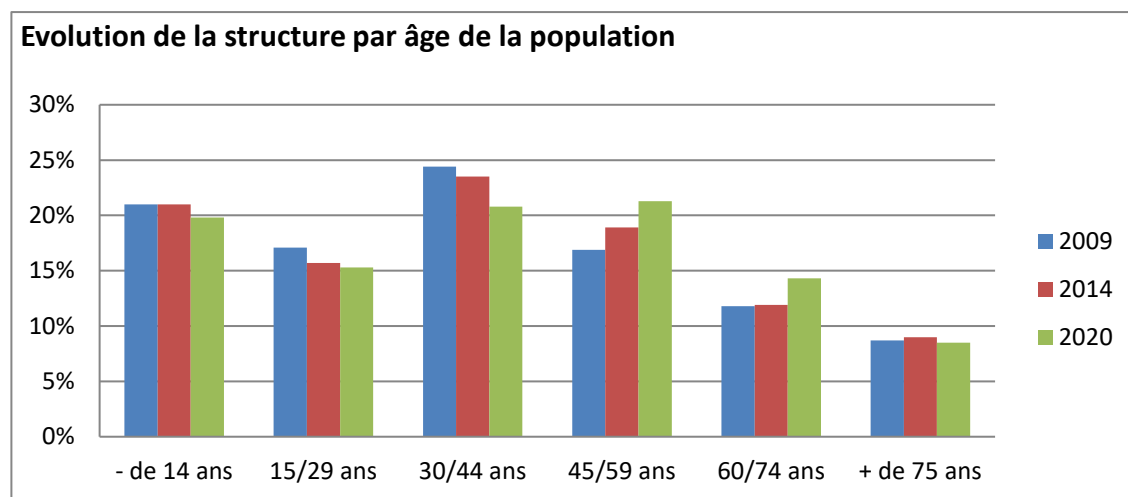
À noter, **l'irrégularité de l'attractivité**, certainement tributaire du rythme de réalisation des opérations d'aménagement d'ensemble.

Evolution annuelle moyenne de la population	1990/1999	1999/2009	2009/2014	2014/2020
Due au solde naturel	-0,5%	0,0%	0,5%	0,1%
Due au solde migratoire	2,1%	3%	1,5%	0,5%



L'amélioration de la dynamique naturelle reste cependant trop minime pour révéler un rajeunissement de la population. Si le taux de mortalité régresse de façon significative, il reste néanmoins nettement plus élevé que celui de la Communauté de Communes des Hauts Tolosans (17,1‰ en 1999, 10,5‰ en 2020, moyenne CCHT : 6,9‰ en 2020). Le taux de natalité régresse même légèrement sur la dernière période intercensitaire (12‰ en 1999, 11,2‰ en 2020) et s'établit à un niveau très inférieur à celui de la moyenne enregistrée sur la CCHT (12,6‰). L'analyse de la structure par âge de la population témoigne de cette tendance.

	2009	2014	2020
- de 14 ans	21%	21%	19,8%
De 15 à 29 ans	17,1%	15,7%	15,3%
De 30 à 44 ans	24,4%	23,5%	20,8%
De 45 à 59 ans	16,9%	18,9%	21,3%
De 60 à 74 ans	11,8%	11,9%	14,3%
+ de 75 ans	8,7%	9,0%	8,5%



En 2009, 20,5% de la population étaient âgés de plus de 60 ans. En 2020, ce taux s'élève à 22,8%.

A l'opposé, 62,5% de la population étaient âgés de moins de 45 ans en 1999, en 2020, ce taux diminue fortement et ne représente plus que 55,9% de la population.

Les seules tranches d'âges qui progressent sont celles des personnes d'âge mûr, de 45/74 ans, qui passent de 28,7% à 35,6% de la population.

Grenade bénéficie au cours de cette période d'une très bonne dynamique démographique liée à une attractivité soutenue. Cette attractivité bénéficie également aux communes environnantes.

La structure démographique est relativement équilibrée (en 2020, moins de 30 ans : 35,1% ; plus de 60 ans : 22,8%).

On constate néanmoins un ralentissement de la dynamique sur la période la plus récente et une amorce de vieillissement de la population.

Ces tendances sont de nature à générer des inquiétudes à moyen terme sur la qualité du renouvellement de la population.

2. Le profil des ménages

- Ménages d'une personne : 36,3% en 2020 (31% en 2009) ;
- Autres ménages sans famille : 1,2% en 2020 (1,9% en 2009) ;
- Couples sans enfants : 22,7% en 2020 (25,7% en 2009) ;
- Couples avec enfants : 27,8% en 2020 (32,6% en 2009) ;
- Familles monoparentales : 12,1% en 2020 (8,8% en 2009) ;

Il a été recensé 485 familles monoparentales en 2020. Les trois-quarts d'entre elles sont constituées de femmes seules avec enfants.

A noter, la forte croissance des ménages unipersonnels et des familles monoparentales.

La taille moyenne des ménages (nombre moyen d'occupants par résidence principale) reste relativement stable, passant de 2,33 en 2009 à 2,21 en 2020 (pour mémoire : 3,2 en 1968).

3. Un parc de logements diversifié

	2009	2014	2020
Parc logement	3479	3925	4256
<i>Dont résidences principales</i>	3209	3587	3892
<i>Dont résidences secondaires</i>	101	55	66
<i>Dont logements vacants</i>	168	283	298

Source: INSEE

De 2009 à 2020, le parc logement augmente de 22,3% c'est à dire beaucoup plus vite que la population (+14%).

Le parc logement est constitué à **70,7% par des maisons individuelles** (CCHT : 81,3%).

En 2020, ce parc est constitué de :

- **91,4% de résidences principales**, soit un léger recul depuis 2009 (92,3%). Avec 683 résidences principales supplémentaires, ce segment du parc porte clairement le développement de la commune. L'occupation moyenne des logements est de 2,27 personnes par résidence principale en 2020.
- **7,6 % de logements vacants (4,8% en 2009)**. Le nombre de logements vacants augmente très fortement sur la période (+77%) témoignant de l'impact de la dynamique résidentielle neuve. Le taux reste néanmoins dans la limite du raisonnable. A noter que la commune conteste ce nombre élevé de logements vacants. Tous les ans, les services de la mairie réalisent une analyse des logements vacants sur la base d'une extraction du fichier LOVAC et vérification sur le terrain particulièrement sur la bastide. En 2023, la commune a recensé 68 logements vacants dont 35, soit plus de la moitié, dans la bastide.
- **1,5% de résidences secondaires** (2,9% en 2009). Le nombre est très fluctuant mais ce segment du parc reste marginal. Grenade n'est pas une commune de villégiature.

En 2020, le parc des résidences principales est constitué à :

- 64,9% des résidences principales sont des **grands logements** de type 4 et plus (*moyenne CCHT : 76,7%*). L'Insee recense 513 petits logements (T1/T2) sur le territoire communal, soit 12,2% des résidences principales (*moyenne CCHT : 7,9%*) ;

- 60,8% des ménages occupent le même logement **depuis au moins 5 ans** (*moyenne CCHT : 65,1%*) ;
- 58% des résidences principales sont occupées par leurs **propriétaires** (*moyenne CCHT : 70,8%*) ;
- **Le parc locatif** représente 40% des résidences principales (*moyenne CCHT : 27,6%*) ;
- La commune propose **81 logements HLM, soit 2,1 % des résidences principales** (*CCHT : 820 logements pour 5,8% des résidences principales*).

Grenade compte **71,1% de ménages susceptibles d'être concernés ou intéressés par des logements de petites tailles** et, potentiellement pour une partie d'entre eux par des logements locatifs et sociaux :

- 36,3% de ménages unipersonnels (+1,2% de « ménages sans familles »)
- 22,7% de couples sans enfants
- 12,1% de familles monoparentales

La commune compte également un nombre relativement important de **familles nombreuses** (3 enfants et plus) : 7,5% des ménages recensés. Là aussi la diversité et la mixité de l'habitat peuvent avoir un rôle important à jouer.

La structure du parc de logements de Grenade se démarque nettement de celle de la communauté de communes des Hauts Tolosans. Elle est clairement plus « urbaine ». 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 équilibré avec, notamment, de nombreux petits logements. A noter cependant, un taux relativement bas de logements sociaux.

Le diversité du parc logement est de nature à assurer le renouvellement de la population, en particulier dans la bastide qui concentre la moitié des habitants, mais pourrait être optimisé dans les quartiers plus récents, notamment en matière de logements sociaux.

Le nombre de logements vacants recensés par l'Insee interroge, mais, selon l'analyse de la commune, il doit être très fortement revu à la baisse.

ENJEUX SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES :

- *L'accompagnement de l'attractivité résidentielle de la commune, notamment du centre historique (reprise des logements vacants, aides à la restauration, incitation aux investisseurs, etc.)*
- *La diversification de l'offre en logements, notamment à destination des familles y compris issues des catégories socioprofessionnelles moyennes et supérieures*
- *L'intégration du vieillissement de la population et du phénomène de décohabitation*

II - LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

1. Population active et emploi

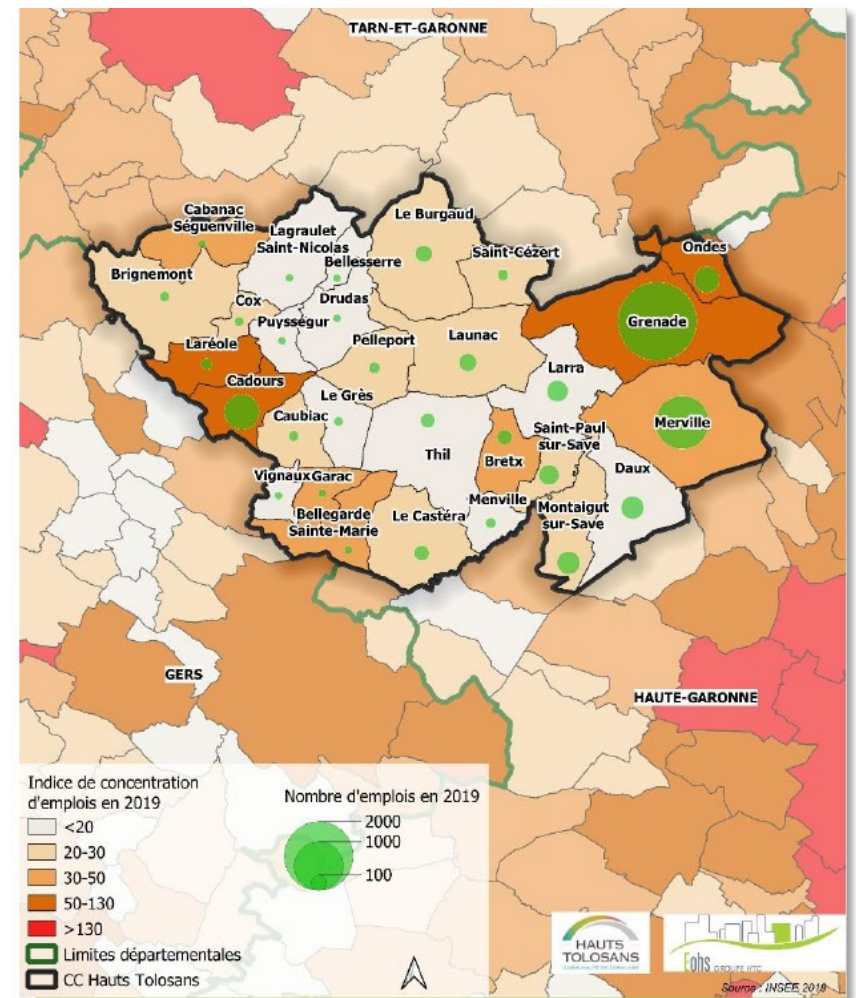
	2009	2020	Evolution 2009-2020
Nombre d'emplois sur la commune	2374	2613	+10%
Nombre d'actifs résidant à Grenade	3837	4451	+16%
Nombre d'actifs ayant un emploi résidant à Grenade	3462	4030	+16,4%
Nombre d'actifs demandeurs d'emploi	375	421	+12,3%
Actifs résidant et travaillant à Grenade	917	877	-4,4%
Actifs résidant à Grenade et travaillant ailleurs	2544	3153	+24%
Actifs ne résidant pas à Grenade et y travaillant	1457	1736	+19%

Source : INSEE

Quelques chiffres clefs :

- **Le nombre d'actifs vivant à Grenade augmente de 16% au cours de la période 2009 / 2020**, soit une dynamique légèrement supérieure à celle enregistrée par la population dans son ensemble (14%).
- Après avoir atteint 12% en 2014, le taux de chômage retrouve en 2020 (9,5%) un taux équivalent à celui de 2009.
- Grenade voit **son nombre d'emplois augmenter de 10% entre 2009 et 2020**. Avec ses quelques **300 entreprises**, la commune représente un pôle d'emplois intéressant pour l'ensemble du territoire rural environnant en offrant environ 3 000 emplois dont 81% dans le secteur tertiaire ; la commune propose 41% des emplois de la Communauté de Communes.
- **Le nombre des actifs habitant et travaillant à Grenade recule sur la période**. Ils sont de plus en plus minoritaires puisqu'ils ne représentent que 21,8% des actifs ayant un emploi en 2020 pour 26,5% en 2009. La dépendance à l'emploi extérieur est le phénomène marquant puisqu'environ 8 actifs habitant la commune sur 10 vont travailler à l'extérieur.

- L'indicateur de concentration à l'emploi (ICE, nombre d'emplois pour 100 actifs résidant ayant un emploi), correct en 2009 (0,69 emplois par actif ayant un emploi), diminue un peu en 2020 (0,65 emploi par actifs) mais reste correct.



*Indice de concentration d'emplois en 2019 sur la CCHT
(source : Eohts, PLH en cours d'élaboration)*

Grenade apparaît à la fois comme une commune résidentielle de type périurbain attirant des actifs travaillant dans les pôles d'emplois environnants et, paradoxalement, comme un pôle d'emplois relativement important et attractif.

2. Profil des emplois sur la commune

En matière de statut professionnel

- Les emplois proposés sur la commune relèvent très majoritairement du statut du **salariat** (88,7% de l'ensemble en 2020).
- En 2020, il s'agit à près de 60% de postes d'**employés** (32,8%) et de représentants des **professions intermédiaires** (26,9%).

En matière de secteur d'activité

- Les faits les plus marquants sont la **progression du secteur des commerces, transports et services divers** (41,4% en 2009, 45,7% en 2020), le recul du secteur du bâtiment
- On note **le poids de l'administration et des services publics et d'intérêt collectif** (environ 40%).

3. L'offre commerciale et zone d'attraction

Bien que **conurrencée par deux grandes zones d'activités** situées à environ 30 minutes (Blagnac et Fenouillet) et une offre diffuse à environ 15 minutes (principalement à Castelnau-d'Estrétefonds), **l'offre commerciale de Grenade est active, diversifiée et répartie spatialement** sur la commune. Cette offre compte 148 activités : 85 situées en centre-ville dont 24 commerces et 61 services, 63 situées en périphérie dont 27 commerces et 36 services.

Bien que fragile, **l'offre en commerces et services de première nécessité est bien présente** sur Grenade, notamment dans son centre-ville. Un observatoire du commerce, mis en place par le manager de ville, permet un suivi. Le rayonnement commercial est particulièrement marquant en ce qui concerne **le marché hebdomadaire** qui se tient sous la halle couverte et les rues avoisinantes du centre-ville. Sa renommée régionale et son nombre de chaland lui permettent de sélectionner des commerçants de tous horizons et d'offrir un grand nombre d'étals diversifiés et de qualité (près de 130 commerçants) en réservant une place privilégiée aux producteurs et maraichers issus du monde rural avoisinant. Sa situation en cœur de ville renforce l'attractivité des autres activités économiques du centre, valorise l'identité de Grenade et permet de découvrir l'intérêt patrimonial de ce bourg.

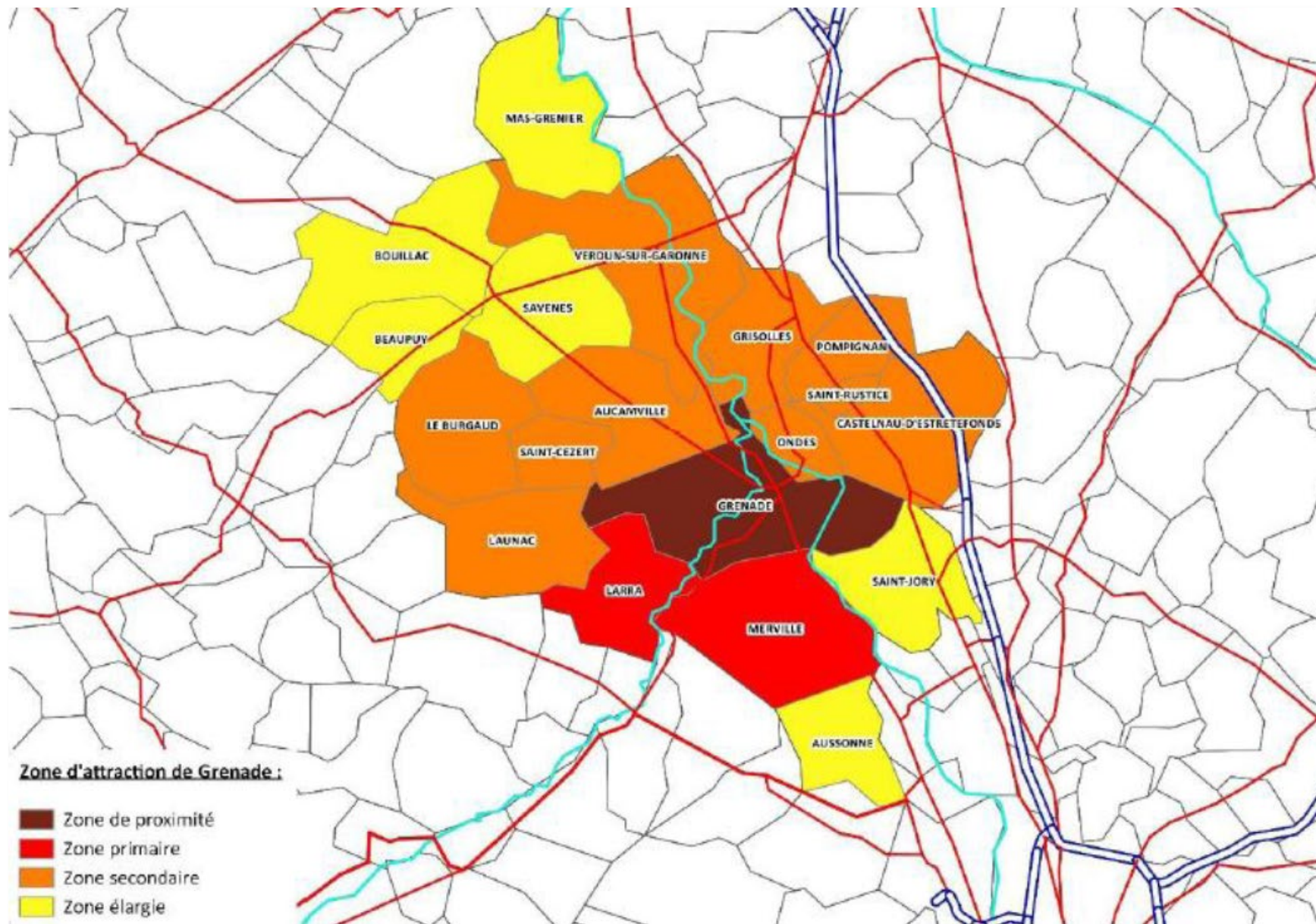
D'après les données de l'INSEE, sur **75 équipements présents sur la commune** (c'est-à-dire lieux d'achat de produits ou de consommation de services), 29 sont de la gamme de proximité, 30 sont de la gamme intermédiaire et 10 de la gamme supérieure. Les enquêtes menées récemment montrent que ces équipements répondent aux besoins de la population actuelle et confèrent un caractère dynamique et attractif à la commune vis-à-vis des populations nouvelles.

Commerces	Supermarchés Supérettes	Commerces alimentaires	Equipement personne	Bricolage Jardin	Equipement maison	Divers bazar	Culture loisirs	Total
Centre	1	6	7	0	1	3	6	24
Périphérie	6	6	2	5	4	1	3	27
Total	7	12	9	5	5	4	9	51

Services	Services à la personne	Services	Auto- mobiles	Bar Hôtel Restaurant	Total	Total général Commerces – services	Vitrines fermées
Centre	22	24	1	14	61	85	22
Périphérie	8	5	13	10	36	63	4
Total	30	29	14	24	97	148	26

Offre commerciale et de services sur la commune (source : étude de revitalisation du centre-village de Grenade, données 2017)

La zone d'attraction de ces équipements dépasse l'aire du bassin de vie tel que défini par l'INSEE et s'étend sur le territoire nord toulousain selon un axe nord-ouest / sud-est qui va de Mas-Grenier et Bouillac (Tarn-et-Garonne) jusqu'à Aussonne et Saint-Jory (Haute-Garonne) et représente environ 18 000 ménages.



Zone d'attraction de Grenade (source : étude de revitalisation du centre-village de Grenade)

ENJEUX ÉCONOMIQUES :

- *La limitation de l'évasion commerciale vers les polarités extérieures (Blagnac et Fenouillet notamment)*
- *Le respect de la complémentarité des différentes offres commerciales présentes sur le territoire communal : centre ancien, secteur de Guiraudis et Cabié-Tucol, ZAC de Lanoux*
- *L'accompagnement pour l'installation de nouveaux commerces, notamment dans le centre ancien, et la protection de ceux existants*

III - L'AGRICULTURE

1. Quelques chiffres-clefs

Les données ci-dessous sont issues du **Recensement de l'Agriculture 2020**.

- Nombre d'exploitations : 47
- Evolution nombre d'exploitations 2010/2020 : -5
- Spécialisation de la production agricole : polyculture, poly élevage
- Surface Agricole Utile (SAU) en 2020 : 2 399 ha
- Evolution SAU 2020/2010 : -12% (soit -328 ha)
- SAU moyenne 2020 : 51 ha
- Variation SAU moyenne 2020/2010 : -1,4 ha
- Part des céréales et oléo-protéagineux : 79,1%
- Part des prairies y compris permanentes : 8,1%
- Part des prairies permanentes : 5,5%
- Nombre d'unités de gros bétail (UGB) : 458 (dont 178 herbivores)
- Production Brute Standard moyenne (PBS) : 82 000 €
- Evolution Production Brute Standard (PBS) : -34,3%

2. Les résultats de l'enquête communale

Dans le cadre de la révision du PLU, un questionnaire a été envoyé à deux reprises aux agriculteurs intervenant sur le territoire de Grenade. **27 ont répondu de manière exploitable**, dont 7 âgés de plus de 65 ans et 6 n'ayant pas leur siège d'exploitation sur la commune mais y exploitant des terres. Les données ci-dessous sont issues du dépouillement de ce questionnaire.

Tranche d'âge

Des agriculteurs majoritairement jeunes :

- Moins de 40 ans : 3
- Entre 40 et 55 ans : 13
- Entre 55 et 65 ans : 4
- Plus de 65 ans : 7

Succession

9 des 11 agriculteurs de plus de 55 ans, donc concernés à court ou moyen termes par la question, ont répondu sur ce point :

- 4 agriculteurs, dont 2 de plus de 65 ans, n'ont pas de succession connue.
- 5 successions sont assurées, généralement à titre familial, ou prévues (1 pour un agriculteur de plus de 55 ans, 4 pour des agriculteurs de plus de 65 ans)
- 2 agriculteurs, dont 1 de plus de 65 ans, n'ont pas répondu

SAU sur Grenade

La SAU exploitée sur le territoire communal s'élève à 1 165 ha. 63% des agriculteurs déclarent moins de 50 ha exploités sur Grenade ; pour 4 d'entre eux, dont 3 de plus de 65 ans, il semble plutôt s'agir d'une activité d'appoint (moins de 6 ha correspondant à la totalité de leur SAU).

- Moins de 50 ha : 17 pour 324 ha
- De 50 à 99 ha : 5 pour 309 ha
- Plus de 100 ha : 3 pour 532 ha

SAU exploitée en fermage :

417 ha, soit 36% de l'ensemble, sont exploités en fermage.

Spécialisation :

- La quasi-totalité des exploitants déclarent des grandes cultures, céréales et oléo-protéagineux.
- 7 agriculteurs déclarent faire du maraîchage.
- 3 déclarent de l'élevage (bovin, ovin) 2 autres évoquent l'élevage (prairies temporaires et permanentes, pacage, fourrage)

3 exploitations sont soumises au RDS, aucune n'est déclarée en ICPE

Nombre d'actifs sur l'exploitation :

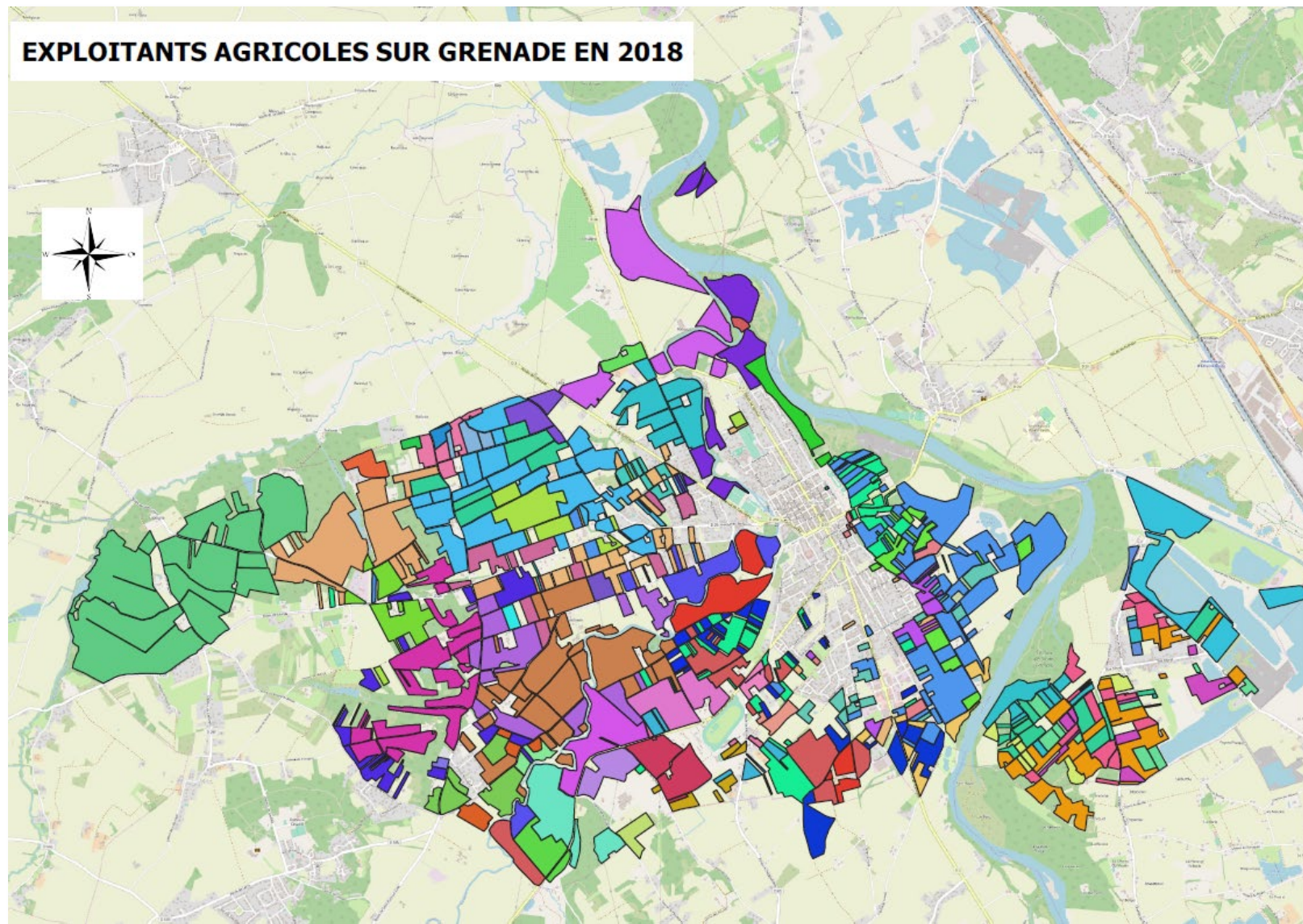
30 actifs permanents dont 2 ayant une deuxième activité. Une dizaine de travailleurs saisonniers.

Projets liés à l'exploitation :

- 3 projets de créations de bâtiments de stockages
- 2 souhaitent acquérir du foncier
- 1 annonce une diversification sans précision
- 3 évoquent des projets de diversification (kiwis, serres chauffées pour production de plants, tourisme)
- 1 exploitant a un projet de construction d'habitation/siège d'exploitation, 1 autre souhaite pouvoir créer des logements pour saisonniers

Problèmes rencontrés :

- 9 agriculteurs dénoncent les difficultés de circulation pour les engins agricoles (notamment route de Verdun) et l'augmentation du trafic aux heures de pointes. La dangerosité de la route de la route de Montaigut est évoquée.
- 1 relève le mauvais état des chemins communaux et ruraux, 1 autre le mauvais entretien des fossés
- 1 signale des conflits de voisinage liés au bruit et aux traitements ; il évoque également des vols (matériel, carburant, batterie...)



Recensement et localisation des terres agricole exploitées (source : SAFER)

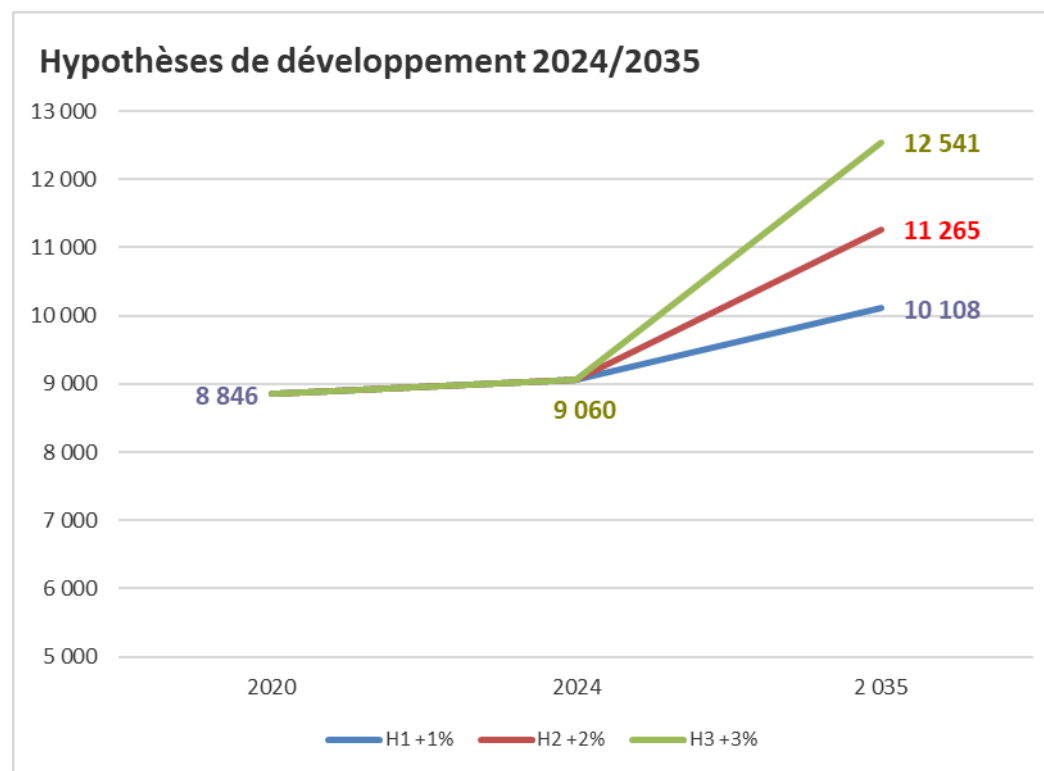
LES JUSTIFICATIONS DU PROJET DE PLU

I - LES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT

Rappel : 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 compte 8 846 habitants en 2020.

Le T0 a été fixé à 2024, date d'approbation probable du PLU. La tendance démographique 2014/2020 (0,6% par an) a été prolongée jusqu'en 2024 pour une population estimée à 9 060 habitants à cette date.

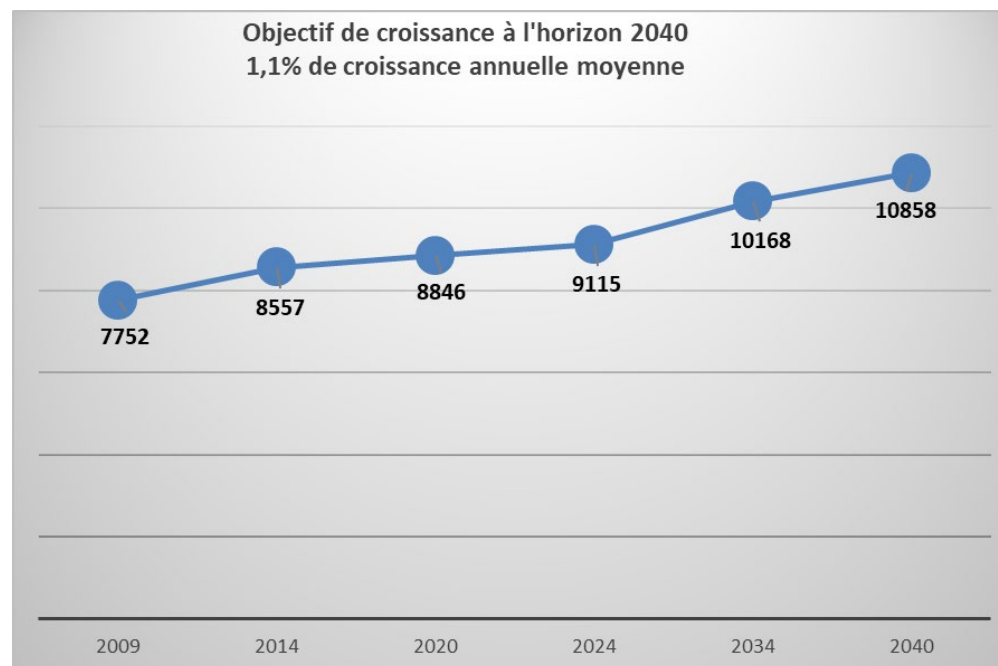
Trois hypothèses de développement, réalistes compte tenu des tendances des trois dernières décennies, ont ensuite été étudiées pour la période 2024/2035 (+1%, +2% et +3% par an en moyenne) afin d'aider les élus dans leur choix d'un objectif de développement.



Les élus ont privilégié l'hypothèse H2 tout en souhaitant qu'elle soit légèrement revue à la baisse. Ils ont insisté sur leur volonté que la commune ne dépasse pas la barre des 11 000 habitants en 2035. L'hypothèse 2 a donc été retravaillée dans ce sens.

1. Hypothèse de développement démographique : une croissance dynamique mais maîtrisée

L'objectif démographique souhaité est celui d'une **population de l'ordre de 11 000 habitants maximum à l'horizon 2040**. Pour ce faire, le PLU prévoit une prolongation des tendances les plus récentes jusqu'en 2024, date d'approbation du PLU, pour une population estimée à 9 060 habitants à cette date. La dynamique créée par l'approbation du PLU permet d'envisager une accélération de la croissance à 1,1% par an en moyenne à l'horizon 2040. **Grenade compterait ainsi environ 10 900 habitants en 2040, soit un accroissement démographique de l'ordre de 1 750 habitants par rapport à 2024.**

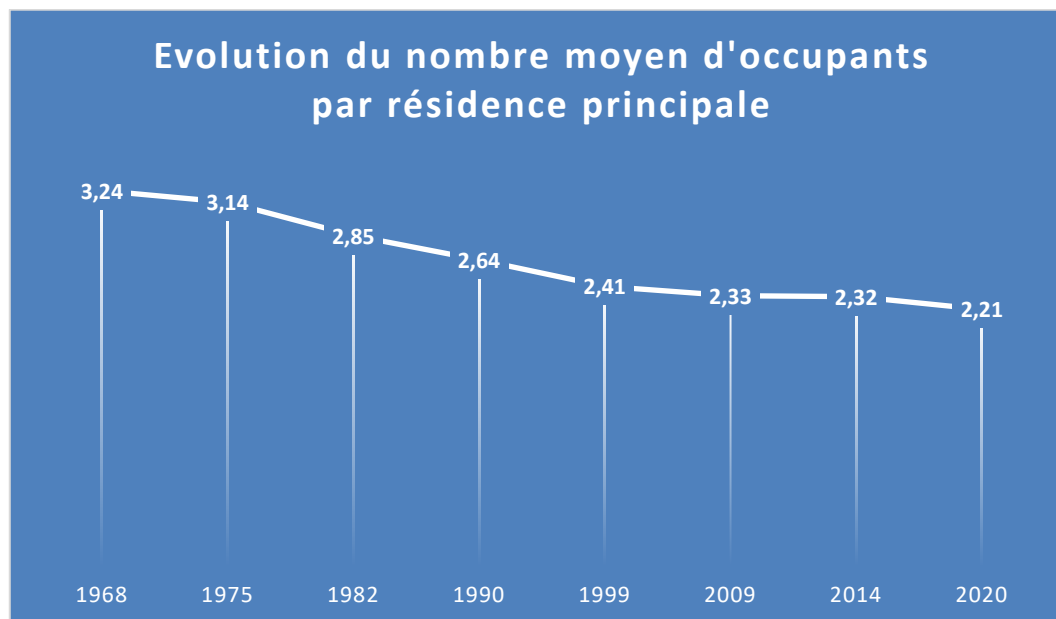


2. Hypothèse retenue pour le nombre moyen d'occupants par résidence principale à l'horizon 2040 : 2,1

Malgré la forte attractivité de la commune, on constate la diminution progressive de l'occupation moyenne des résidences principales (2,21 en 2020) ce qui témoigne des évolutions sociétales mais aussi du type de ménages attirés par la commune et de l'amorce de vieillissement de la population.

Le niveau d'occupation des résidences principales se situe à un niveau plutôt faible par rapport à celui de la Communauté de Communes des Hauts Tolosans (2,42).

L'hypothèse est celle d'une prolongation des tendances avec 2,1 occupants en moyenne par résidence principale à l'horizon 2040.



3. Hypothèse retenue pour le développement du parc logement

De 2009 à 2020, la commune a accueilli 1 094 habitants supplémentaires pour 683 résidences principales de plus ce qui fait 1,6 occupant en moyenne par logement. Si l'on retient le ratio de 2009 (2,33 habitants par logement), une croissance de 1 094 habitants n'aurait nécessité que 470 résidences principales. On peut estimer que la différence de 213 nouvelles résidences principales (soit environ 31% de l'ensemble) correspond en grande partie au desserrement des ménages (la dynamique des résidences secondaires étant négative).

Pour la période 2024/2040, l'hypothèse est de **produire ou remettre sur le marché un maximum de 830 logements**, dont environ 600 pour accueillir les habitants supplémentaires et 230 pour le desserrement des ménages.

L'hypothèse est de remettre sur le marché au moins **80 logements vacants pour se rapprocher d'un taux de 5% de logements vacants** (*298 logements vacants selon l'Insee 2020, soit 7% du parc*).

Le besoin en production de logements neuf s'élèverait ainsi à 750 logements.

4. Hypothèse retenue pour le besoin foncier à vocation principale d'habitat

La densité prescrite par le SCOT pour Grenade est de 30 logements à l'hectare, le besoin brut pour la production de 750 logements s'élève donc à 25 hectares. Des coefficients de rétention foncière et fonctionnelle seront appliqués en zone UA et UB (hors secteurs d'OAP).

5. Hypothèse en matière de foncier pour l'accueil d'activités

Concernant le volet économique, le besoin est estimé à une dizaine d'hectares

6. Hypothèse en matière de foncier pour l'accueil d'équipement

Le besoin en foncier sera essentiellement satisfait au sein des zones déjà urbanisées pour la mise à niveau et/ou la création d'équipements courants. A moyen terme, le PADD prévoit l'implantation d'un équipement public majeur (lycée), dont la concrétisation devra faire l'objet d'une déclaration de projet entraînant mise en compatibilité du PLU (besoin foncier environ 6 ha, localisation pressentie rue du port haut).

II - LES PRINCIPES RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

Depuis plusieurs siècles la ville de Grenade constitue une clé essentielle dans le maillage du Nord-Ouest toulousain, rive gauche de Garonne. Sa situation géographique, sa bastide dotée d'un patrimoine architectural et surtout d'une trame urbaine de qualité, la richesse de son agriculture et sa nature environnante donnent à la commune une notoriété forte.

A l'échelle de la commune, il ressort une quadruple identité :

- Géographique et paysagère
- Historique, architecturale et urbaine
- Rurale et agricole
- Contemporaine de par sa position à proximité de l'axe autoroutier Toulouse-Paris-Bordeaux (rive droite de Garonne) et de la zone aéroportuaire de Blagnac (rive gauche de Garonne) qui lui confèrent une forte attractivité résidentielle et économique.

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 compte environ 9000 habitants en 2021.

Le projet communal se base sur une projection dynamique mais maîtrisée de 1,1% entre 2024 et 2040, pour une population restant sous la barre des 11 000 habitants à l'horizon 2040.

Le recentrage de la stratégie urbaine sur la bastide, la densification prioritaire et maîtrisée des espaces équipés et déjà partiellement urbanisés (avec un objectif de 30 logements à l'hectare) ou encore la mobilisation de logements vacants permettront de répondre à la majorité du besoin foncier à vocation d'habitat. Pour atteindre l'objectif souhaité, l'ouverture de certaines zones en extension se fera progressivement et selon une logique de lutte contre l'étalement urbain.

En matière de développement économique, la stratégie s'organise autour de deux priorités : la préservation de la mixité d'usage dans les zones urbaines (mixtes), selon les principes de la ville historique et le développement de zones d'activités adaptées avec une cible préférentielle sur des entreprises créatrices d'emplois et non concurrentielles pour les activités commerciales et de proximité de la bastide.

En matière d'équipement, la commune, qui dispose déjà d'un niveau d'équipement élevé, renforce la réponse aux besoins d'équipement liés à son rôle de polarité, à l'arrivée de nouveaux habitants notamment familles avec enfants, au vieillissement d'une partie de sa population et aux évolutions actuelles des modes de vie.

Pour cela, le PADD se fixe un objectif, celui d' :

AFFIRMER SON RÔLE DE CENTRALITÉ SECTORIELLE DU NORD-OUEST TOULOUSAIN RIVE GAUCHE DE GARONNE TOUT EN CONSERVANT L'ESPRIT VILLAGE

Pour atteindre ses objectifs, le PADD de Grenade s'appuie sur trois axes majeurs et 13 grandes orientations déclinées en une soixantaine d'items :

AXE 1 : ÉLABORER UN NOUVEAU PROJET URBAIN

Recentrer la stratégie d'urbanisation sur le cœur de ville et ses continuités immédiates ; densifier et recoudre l'enveloppe urbaine tant par la priorisation des dents creuses, divisions parcellaires, logements vacants ou friches, que par la valorisation des vides urbains ; Développer la mixité fonctionnelle ; Définir les modalités d'urbanisation via des orientations d'aménagement et de programmation et des prescriptions réglementaires pour rationaliser le développement, favoriser la diversification sociale et générationnelle, prendre en compte les évolutions sociétales et maîtriser la croissance ; Renforcer l'attractivité urbaine ; 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).

L'accueil d'un possible établissement de formation ou d'enseignement sur le territoire communal sera facilité par son évocation dans le PADD. Celle-ci légitimera une éventuelle procédure de révision allégée ou de Mise en compatibilité du PLU.

AXE 2 : RENFORCER LA DIMENSION ÉCONOMIQUE DE LA CENTRALITÉ

Maintenir la mixité fonctionnelle ; Développer et améliorer l'offre économique (favoriser le maintien de l'existant et accueillir dans de bonnes conditions) ; favoriser les activités créatrices d'emplois ; Renforcer l'attractivité économique (espaces dédiés, orientations d'aménagement et de programmation, développement liaisons douces ; Protéger les terres et les activités agricoles, valoriser le maraîchage, favoriser la reconstitution de terres agricoles dans le cadre du remblaiement de gravière en fin d'exploitation ; encadrer l'activité et la fin d'exploitation des sites d'extraction de matériaux en fonction des contextes ; développer l'attractivité et les activités touristiques de la commune.

AXE 3 : S'ENGAGER POUR UN DÉVELOPPEMENT PLUS DURABLE

Protéger les milieux naturels (réservoirs et corridors écologiques de la Trame Verte et Bleue, continuités écologiques, haies, boisements, la plupart des alignements d'arbres et les plus emblématiques des arbres isolés ; zones humides et ornithologiques ; géomorphologie du territoire ; vigilance par rapport à d'éventuelles prospections et exploitations de pétrole et/ou de gaz de schiste) ; Développer la nature en ville (trame verte urbaine, règlementation de l'imperméabilisation des sols ; gestion des eaux pluviales) ; Prendre en compte du réchauffement climatique (exigence de qualité environnementale dans les projets ; développement des modes de circulation doux, des énergies renouvelables et de l'agrivoltaïsme ; Valoriser l'identité architecturale et patrimoniale de la commune (la bastide son patrimoine et sa mixité d'usage, les parcs, jardins bâtiments les plus emblématique, les entrées de ville...)

Les objectifs chiffrés du PADD

- **Objectif de modération de la consommation d'espaces agricole, naturel et forestier** : 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 2031/2040.
- **Objectif de lutte contre l'étalement urbain** : le PADD vise une réduction de surfaces urbanisées et urbanisables de l'ordre de 10%.

III - LES CAPACITÉS D'ACCUEIL

1. L'analyse de l'artificialisation des sols et la consommation des espaces agricole, naturel et forestier des dix dernières années

Note méthodologique : l'analyse de l'artificialisation des sols est issue des données fournies par le Portail de l'artificialisation. Ces données ont été comparées avec l'analyse du registre des autorisations d'urbanisme de la commune de Grenade à compter du 1^{er} janvier 2011.

Les données issues du **Portail de l'artificialisation**, pour la période de référence entre le 1^{er} janvier 2011 et le 31 décembre 2020, font état de **30,23 hectares artificialisés** dont :

- 21,97 hectares artificialisés à vocation d'habitat ;
- 2,52 hectares artificialisés à vocation d'activités économiques ;
- 3,23 hectares artificialisés à vocation mixte (logement-économie-équipement) ;
- 2,5 hectares artificialisés à vocation routière.
- **Soit un rythme d'artificialisation de 3 hectares par an.**

L'analyse des autorisations d'urbanisme entre le 1^{er} janvier 2011 et le 31 décembre 2020 a permis de confirmer les données issues du Portail de l'artificialisation et de spatialiser précisément les secteurs nouvellement bâtis (*se reporter aux cartographies pages suivantes*). Ainsi, sur cette période, il a été artificialisé **30,4 hectares** dont :

- 25,4 hectares à vocation d'habitat permettant la production de près de 470 logements (soit 18,5 logements / ha) ;
- 2,3 hectares à vocation d'activités économiques ;
- 2,7 hectares à vocation d'équipement d'intérêt collectif ;
- **Soit un rythme d'artificialisation de 3 hectares par an**

Depuis le 1^{er} janvier 2021, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers s'élève 5,7 hectares dont 1,5 hectares à vocation d'habitat. Cette consommation foncière doit être retranchée de l'enveloppe foncière maximum allouée à la commune pour la tranche 2021-2031.

Sur la période comprise entre le 1^{er} janvier 2015 et le 31 décembre 2024, correspondant aux dix dernières années (avant l'arrêt du PLU), l'artificialisation a été de l'ordre de **25,8 hectares**, dont :

- 21,8 hectares à vocation d'habitat permettant la production de 350 logements (soit 16 logements / ha) ;
- 2,5 hectares à vocation d'activités économiques ;
- 1,5 hectares à vocation d'équipement d'intérêt collectif ;
- **Soit un rythme d'artificialisation de l'ordre de 2,6 hectares par an**

18 hectares ont porté sur des espaces pouvant être considérés comme des espaces agricoles, naturels et forestiers, soit 70% du total. Les 7,8 hectares restant ont porté sur des espaces considérés comme déjà artificialisés (au regard de l'occupation du sol en 2014-2015 et des données issues de l'Occupation du Sol Grande Echelle dite OCSGE), en très grande majorité par comblement de dents creuses et divisions parcellaires.

En ce qui concerne le volet Habitat, **90% des surfaces artificialisées ont porté sur des maisons individuelles** et représente près de 70% de la production totale de logements (243 logements individuels, soit une densité légèrement supérieure à 12 logements / ha). En parallèle, 70 logements collectifs (habitat collectif ou semi-collectif ou opération mixte) et 40 maisons groupées (en mitoyenneté) ont été produits ces dix dernières années, représentant seulement 2 hectares artificialisés (soit une densité moyenne de 55 logements / ha).

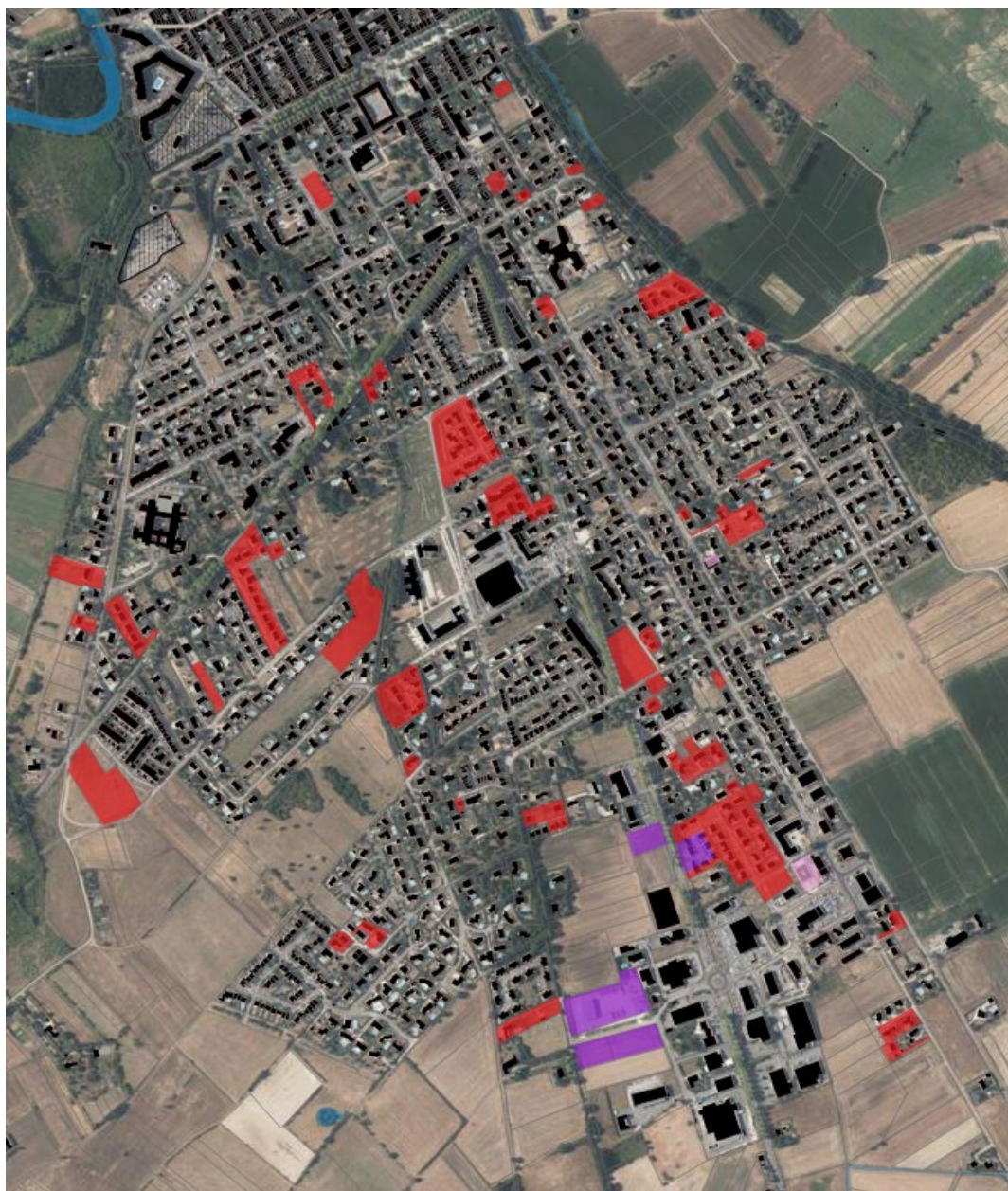
Concernant les modes de production de logements, **10 hectares ont été artificialisés à travers des opérations d'aménagement d'ensemble** (lotissement, opération mixte) et près de 9 hectares sur des constructions diffuses (PCMI dans le tissu urbain et en zone agricole). A noter qu'une quinzaine de constructions ont été réalisées sous forme de permis valant division. Enfin, **15% des nouveaux logements ont été réalisés par division parcellaire**.

L'analyse de la répartition géographique de cette production de logements fait apparaître la **forte attractivité de la frange sud de la Bastide**, avec deux-tiers des constructions réalisées ces dix dernières années (235 logements pour seulement 70 nouveaux logements au nord de la Bastide). On peut noter également le fort développement du quartier de Guiraudis, à l'ouest de la Save, avec près d'une trentaine de nouvelles constructions depuis 2015.

L'artificialisation liée à des activités économiques se situe quasiment exclusivement le long de la route de Toulouse, avec **l'émergence de commerces de moyenne et grandes surfaces** (Centrakor, MC Donald's) et d'activités artisanales (rue Palegril) à l'entrée sud de Grenade. Pour les équipements publics, il s'agit essentiellement de l'école maternelle Jean Dieuzaide située chemin de Montagne, ainsi que l'extension de l'usine d'eau potable.

Dans les cartographies pages suivantes, sont indiquées :

- **En rouge**, les nouvelles constructions à vocation d'habitat
- **En violet**, les nouvelles constructions à vocation économique
- **En rose**, les nouvelles constructions à vocation d'équipement d'intérêt collectif



Secteurs artificialisés situés au sud de la Bastide



Secteurs artificialisés situés au nord de la Bastide



Secteurs artificialisés situés dans le quartier de Guiraudis



Secteurs artificialisés situés dans le quartier de Saint-Caprais



Secteurs artificialisés situés dans les hameaux d'En Garre et Aubinels

2. L'analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

Conformément à l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme, la commune doit analyser « *la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales* ».

Sur le plan méthodologique :

- Plusieurs filtres ont été utilisés pour identifier dans un premier temps **le foncier non mobilisable** situé dans le tissu urbain existant, et ce en fonction :
 - ✓ de **contraintes juridiques**, en raison de l'existence de règles restreignant ou supprimant toute nouvelle possibilité de constructions ou travaux (*en anticipation de l'application du futur PLU, ainsi les quartiers de Saint-Caprais, Guiraudis ainsi que les écarts n'ont pas été analysés puisqu'aucun nouveau logement ne pourra y être réalisé*) ;
 - ✓ de **contraintes matérielles** liées notamment aux risques naturels ainsi que la capacité des réseaux ;
 - ✓ d'impératifs **de protection** : la qualité paysagère (Espace Boisé Classé, éléments paysagers à préserver, nature en ville, etc.), la protection patrimoniale ou architecturale ou encore le maintien des continuités écologiques ;
- Dans un second temps, il a été identifié **les parcelles non bâties ou faiblement bâties** (emprise au sol de la totalité des constructions inférieure à 15%) pouvant potentiellement être mobilisés en vue de projet de constructions, toutes vocations confondues ;
- Dans un troisième temps, l'analyse a porté sur le **potentiel réel de chacun de ces espaces à être mobilisés**, notamment au regard des contraintes matérielles (accès agricole, sécurité routière, type d'assainissement, etc.) et des caractéristiques urbaines (trame parcellaire, qualité paysagère, jardins aménagés, etc.) ;
- Enfin, ces gisements fonciers potentiellement mobilisables, à court / moyen / long terme, ont été **qualifiés selon différents critères** (type d'urbanisation, occupation du sol actuelle, zone du futur PLU).
- En ce qui concerne **les mutations d'espaces bâtis**, des visites-terrain ont permis d'identifier les bâtiments vacants de longue durée ou dégradés qui pourraient faire l'objet soit de réhabilitation lourde soit d'une opération de démolition / reconstruction.

L'analyse fine des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis, toutes vocations confondues, fait apparaître clairement **cinq niveaux de mobilisation foncière** :

- Les **constructions pouvant faire l'objet de mutations**, notamment dans le cadre d'opérations de **démolition / reconstruction**. Compte tenu de la pression foncière actuelle, de la raréfaction foncière prévue et des prix de commercialisation des logements, il est probable que certaines habitations – notamment les plus anciennes implantées sur de grandes parcelles - soient acquises par des porteurs de projet pour réaliser des opérations de démolition / reconstruction, ce qui est actuellement le cas le long de la route de Toulouse. Il a été identifié 17 secteurs potentiels de renouvellement urbain (unité foncière ou ensemble parcellaire supérieure à 1 500 / 2000 m², et sous-densifiée), dont 11 qui pourraient potentiellement être mobilisés à l'horizon du PLU et pouvant permettre la production d'**environ 200 logements** (*selon une densité minimum de 30 log/ha*).
- En parallèle, **une vingtaine de changements de destination**, à usage d'habitation, est envisagée à l'horizon du PLU au regard de la dynamique des dix dernières années.
- Les **logements vacants de longue durée**, dont l'analyse par les élus de la commune a permis de fiabiliser les données issues de l'INSEE ainsi que du fichier LOVAC (*croisement du fichier 1767BISCOM et des fichiers fonciers de la DGFIP*). Un potentiel de **remise sur le marché d'environ 80 logements** a été retenu par la commune à l'horizon du PLU, dont la moitié à l'horizon 2031.
- Les **divisions parcellaires** potentielles (toutes vocations confondues) représentent **3,2 hectares**, souvent identifiées au niveau de jardins privatifs, mais leur mobilisation est de fait très aléatoire et elles font parfois l'objet d'une rétention foncière de la part des propriétaires (préservation de son jardin / potager / parc boisé, préservation de son intimité, pas de besoin financier à court ou moyen terme, situation d'indivision, succession difficile, etc.). Au regard de la dynamique des dix dernières années et en prenant en compte le niveau actuel et futur de pression foncière de la commune, il est estimé **la mobilisation potentielle de 1,6 hectares à l'horizon du PLU, dont 1,2 ha à vocation d'habitat ce qui représente environ entre 20 et 30 logements** (*au regard de la densité du tissu urbain environnant*).
- Les **dents creuses** pouvant généralement accueillir une ou deux constructions maximum. Sur la commune, cela représente **4,7 hectares** d'offre foncière potentielle (hors rétention foncière, division parcellaire et secteur de renouvellement urbain), dont **3,8 hectares à vocation d'habitat**. Il est ainsi estimé la production potentielle d'**environ 115 nouveaux logements à l'horizon du PLU** (*selon une hypothèse de 30 logements/ha*).
- Les **vides urbains** correspondant à des secteurs non bâtis « enclavés » dans l'enveloppe urbaine (secteur bâti sur au moins 3 côtés, accessible depuis la voie publique et desservi par les réseaux) et dont la superficie (généralement supérieure à 4 000 / 5000 m²) peut permettre la réalisation opérations d'aménagement d'ensemble ; d'ailleurs, ces secteurs sont généralement soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le futur PLU. Ces ensembles fonciers représentent **13,7 hectares, dont 8,4 hectares dédiés à des opérations de logements (soit un minimum d'environ 250 logements) et 5,3 hectares pour l'accueil d'activités économique**. A noter que ces vides urbains sont, pour la plupart d'entre eux, considérés comme des secteurs non artificialisés au regard de la nomenclature du décret du 29 avril 2022 et viennent donc intégrer l'enveloppe maximum de consommation foncière allouée à la commune pour la période 2025-2050.

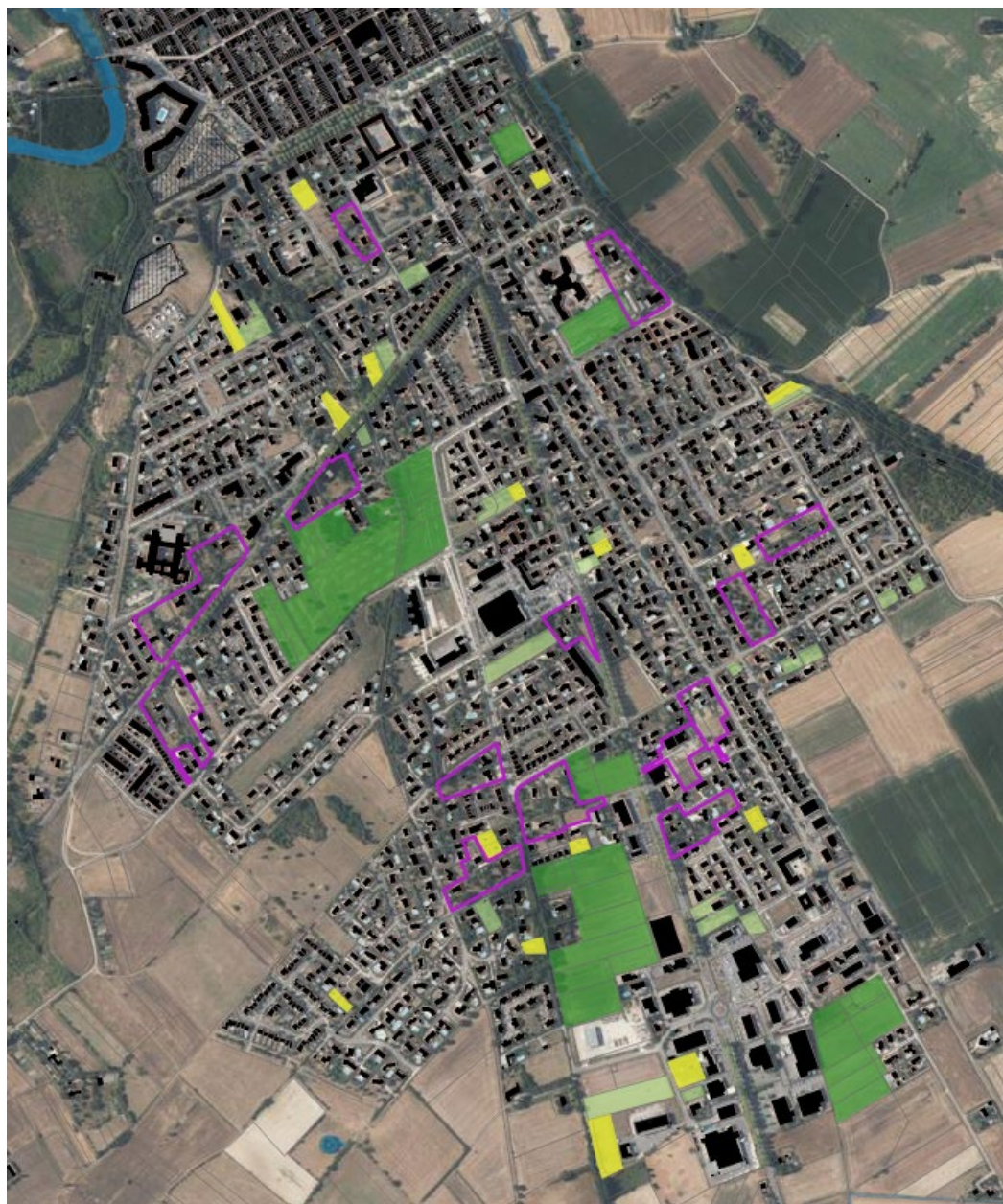
TYPE DE MOBILISATION	GISEMENT FONCIER ET IMMOBILIER MOBILISABLE À L'HORIZON DU PLU toutes vocations confondues (en ha)	dont à vocation d'habitat	NOMBRE POTENTIEL DE LOGEMENTS
Renouvellement urbain (opération de démolition / reconstruction)	-	-	200
Divisions parcellaires potentielles	1,6	1,2	25
Comblement de dents creuses	4,7	3,8	115
Aménagement de vides urbains	13,7	8,4	250
Remise sur le marché de logements vacants	-	-	80
Changements de destination	-	-	20
TOTAL	20	13,4	690

Ainsi, ce sont **20 hectares de gisements fonciers non bâtis qui sont théoriquement disponibles au sein du tissu urbain existant** à l'horizon du PLU, dont un peu plus de 13 hectares pour des opérations à vocation d'habitat ou mixte. Cela représente un **potentiel d'environ 590 logements neufs**, auquel il faut ajouter **une centaine de logements réhabilités** ou créés dans des constructions existantes.

Au regard des objectifs de développement démographique et économique affichés par la commune (cf. PADD), il est ainsi nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation des secteurs en extension urbaine, notamment pour **atteindre l'objectif de 830 nouveaux logements** (neufs ou réhabilités) à l'horizon du PLU (soit un besoin de 140 nouveaux logements en extension urbaine) et répondre aux objectifs du **schéma de développement économique de la Communauté de Communes des Hauts Tolosans**.

Dans les cartographies pages suivantes, sont indiquées :

- **En violet**, les secteurs potentiels de renouvellement urbain ;
- **En jaune**, les divisions parcellaires potentielles ;
- **En vert clair**, les dent creuses identifiées ;
- **En vert foncé**, les vides urbains identifiés.



Gisements fonciers identifiés au sud de la Bastide



Gisements fonciers identifiés au nord de la Bastide

IV - LA NÉCESSITÉ DES DISPOSITIONS ÉDICTÉES PAR LE RÈGLEMENT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD

PADD AXE 1 : ÉLABORER UN NOUVEAU PROJET URBAIN	DISPOSITIONS ÉDICTÉES PAR LE RÈGLEMENT
<p>DÉFINIR UNE NOUVELLE LOGIQUE DE DÉVELOPPEMENT URBAIN</p> <p>Délimiter une enveloppe urbaine recentrée sur le cœur de ville, au sein de laquelle les ressources foncières existantes ont la capacité d'être immédiatement valorisées (divisions parcellaires, dents creuses, renouvellement urbain).</p> <p>Compléter la ressource foncière à vocation principale d'habitat par l'ouverture programmée des vides urbains, permettant de recoudre le tissu urbain au sein de cette enveloppe.</p> <p>Privilégier la bastide pour le développement commercial et d'activités de services.</p> <p>Compléter la ressource foncière à vocation d'accueil d'activités dans la continuité immédiate de cette enveloppe urbaine, en constituant une limite claire à l'urbanisation, tout en proposant une complémentarité avec les espaces mixtes urbains.</p>	<p>La quasi-totalité des zones constructibles disponibles sont situées autour et dans la continuité du centre-bourg de Grenade, avec un potentiel constructible important en zone UB, donc rapidement mobilisable : dents creuses, divisions parcellaires ou renouvellement urbain et secteurs à enjeux identifiés (OAP rue Villaret-Joyeuse, Métairie Foch, rues des Port-Haut et Mélican, rue de Lion, chemin de la Croix, Rue des Pyrénées).</p> <p>Afin d'atteindre l'objectif de développement souhaité par la commune, ce potentiel est complété par le maintien en zone à urbaniser de 2 importants vides urbains (zones AU et OAP Chemins de Montasse et Mélican et Chambert) dont l'urbanisation s'insèrera de façon cohérente au tissu urbain existant en assurant la complétude de l'enveloppe urbaine</p> <p>La ressource foncière à vocation principale d'habitat ainsi définie est suffisante pour atteindre l'objectif démographique à l'horizon 2040.</p> <p>La bastide, très densément urbanisée, est clairement identifiée (zone UA) pour assurer la préservation de son identité urbaine très spécifique. Le PLU protège clairement sa forme urbaine traditionnelle et sa vocation commerciale historique. Le développement de l'habitat y est très encadré et les rues les plus commerçantes font l'objet de linéaires commerciaux protégés repérés précisément sur les documents graphiques. Le règlement protège les vitrines commerciales existantes en interdisant les changements de destination des rez-de-chaussée et en permettant la création de nouveaux commerces et activités de services. Parallèlement, le développement de ces activités est très encadré en zone UB au travers de la délimitation, sur les documents graphiques, de périmètres d'implantations commerciales le long de l'avenue du Président Kennedy et route de Toulouse. En dehors de ces secteurs et</p>

<p>Mettre en place des OAP et des prescriptions réglementaires visant à atteindre une densité de 30 logements à l'hectare en tenant compte des intensités urbaines environnantes immédiates.</p>	<p>afin de ne pas renforcer le « façadisme » commercial, le règlement interdit la création de nouveaux commerces et activités de services pour les parcelles ou les unités foncières ayant une façade directe ou indirecte sur l'avenue du Président Kennedy et la route de Toulouse.</p> <p>Mais l'offre ne pourra pas être suffisante pour satisfaire au développement à venir de Grenade. Deux zones dédiées aux activités sont donc créées : la zone AUeco1 du Chemin de Montagne, sur un secteur auparavant dédié à l'habitat et la zone AUeco2 de Lanoux sur une partie de la ZAC du même nom. Néanmoins, le règlement interdit dans ces 2 zones les commerces de détail et les autres hébergements touristiques et dans la zone AUeco, la restauration et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.</p> <p>La vocation commerciale de la bastide est clairement privilégiée par les dispositions réglementaires du PLU.</p> <p>Huit OAP ont été réalisées pour les secteurs stratégiques dédiés principalement à l'habitat. L'objectif d'une densité de 30 logements à l'hectare est inscrit dans chacune d'elle.</p> <p>Pour la densification de la zone UB, le règlement prescrit que pour les unités foncières non bâties et en cas de division d'unités bâties de plus de 1500m², les nouvelles constructions à usage d'habitation se feront selon une densité de 30 logements à l'hectare sous réserve d'impossibilité technique liées aux implantations existantes ou à la configuration de l'unité foncière, ou des accès.</p> <p>Il n'est pas souhaité de densifier davantage la zone UA ce qui nuirait à son identité et il n'y a pas de possibilité de densification dans la zone UC (construction neuve de logement interdite)</p> <p>Pour lutter contre la vacance des logements de la bastide (quartier le plus touché par ce phénomène), la commune a réalisé un bilan de la vacance des logements en 2023, mis à jour en 2024 . Les logements vacants ont été repérés et cartographiés, les propriétaires ont été informés, assistés ou orientés vers le PIG Ecorénov'31 du Conseil Départemental. Des mesures coercitives sont en cours de réflexion.</p>
--	--

<p>Programmer l'ouverture des zones à l'urbanisation pour rationaliser le développement et maîtriser la croissance.</p>	<p>Près de 10% du besoin en logement défini à l'horizon 2040 se fera en mobilisation de logements vacants (80 sur un besoin estimé à 830 logements). Cela a été inscrit dans le PLH en projet de la CCHT.</p> <p>Une programmation théorique de l'ouverture à l'urbanisation des OAP a été définie à l'horizon 2040 (voir pièce 3 du PLU). Afin de ne pas risquer de ralentir le développement de la commune, cette programmation pourra être modifiée par délibération du conseil municipal en cas de blocage foncier avéré ou de projet présentant un intérêt manifeste pour le développement de la commune. Cette évolution devra s'accompagner d'une redéfinition de la programmation afin de maintenir l'étalement de la croissance dans le temps et la compatibilité avec la loi Climat et Résilience.</p> <p>Phase 1 : Ouverture à l'urbanisation dès l'approbation du PLU du fait :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de leur proximité avec le centre-ville et de leur desserte : OAP 1, 2 et 4 situées en zone UB (Villaret-Joyeuse, Métairie Foch et rue de Lion) ; - D'un positionnement stratégique et l'absence de bocage foncier connu : l'OAP 5, secteur AUa (Chemins de Montasse et Mélican) - de l'existence d'un permis accordé et valide : OAP 9 (rue des Pyrénées) ; - Compte tenu de son positionnement stratégique, l'OAP AUarcho pourra être ouverte à l'urbanisation dès la levée de la contrainte archéologique programmée. <p>Phase 2 : ouverture à l'urbanisation 2030</p> <ul style="list-style-type: none"> - OAP 3, secteur AUb (Rues du Port-Haut et de Mélican) - OAP 5, secteur AUc (Chemins de Montasse et Mélican) <p>Dernière phase : ouverture à l'urbanisation 2035</p> <ul style="list-style-type: none"> - OAP 6, secteur AUd (Chemin de la Croix) - OAP 7, Secteur AUe (Chambert)
---	--

<p>DÉVELOPPER LA MIXITÉ SOCIALE ET GÉNÉRATIONNELLE</p> <p>Diversifier l'offre en logements pour favoriser les parcours résidentiels et améliorer l'attractivité résidentielle sur des publics spécifiques : actifs, jeunes ménages, familles et personnes âgées.</p> <p>Favoriser l'habitat intergénérationnel et/ou participatif.</p> <p>Prendre en compte les évolutions sociétales.</p>	<p>La mixité des formes urbaines et des typologies d'habitat (<i>intermédiaire, collectif, groupé, individuel</i>) est prévue dans les OAP (<i>prévoir dès que possible une offre en petits logements</i>) pour favoriser la diversité sociale et générationnelle.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ OAP 1 : 100 % de T3 et moins ○ OAP 2 : Habitat participatif recommandé ○ OAP 3 et 7: 50% minimum de T2 ou T3 ○ OAP 4 : Habitat intermédiaire ou collectif à caractère générationnel et maison individuelle ○ OAP 7: 30% minimum de T2 ou T3 <p>Selon les dispositions du PLH en projet de la CCHT, les opérations d'aménagement d'ensemble doivent comporter :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 20% maximum de logements locatif social (dont 10% de PLS, 30% PLAI, 60% PLUS) ○ 20% de logements en accession sociale (sécurisée et PSLA) ou Bail Réel Solidaire ○ 60% de logement en accession libre dans le neuf <p>La mixité des formes d'habiter est permise au sein d'une même opération d'aménagement d'ensemble.</p>
<p>RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ URBAINE</p> <p>Adopter les principes du développement durable pour tout projet de construction nouvelle comme définis dans la pièce écrite du règlement et le cas échéant les OAP.</p> <p>Privilégier une densification respectueuse à la fois du territoire (limiter la consommation d'espaces) et des habitants (maintenir des espaces d'intimité, créer des espaces communs de qualité).</p>	<p>Les orientations générales du règlement écrit rappelle que « En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou prendre la décision sur une déclaration préalable peut autoriser les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale à déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à la hauteur, afin d'éviter d'introduire une limitation du nombre d'étages par rapport à un autre type de</p>

<p>Intégrer l'environnement immédiat, bâti ou non, dans la réflexion sur les nouvelles opérations d'aménagement.</p> <p>Pérenniser la mixité des fonctions en protégeant les infrastructures commerciales et de services existantes dans les zones mixtes.</p> <p>Développer des espaces de stationnement intégrant les évolutions sociétales (développement du vélo, prises pour recharge véhicules électriques, aires de co-voiturage) et environnementales (non imperméabilisation des sols, arborisation, ombrières).</p>	<p>construction. Un décret en Conseil d'Etat définit les exigences auxquelles doit satisfaire une telle construction. »</p> <p>En cas de construction, La topographie du terrain doit être respectée et les niveaux de la construction doivent être répartis selon la pente.</p> <p>La dimension des piscines est règlementée afin de limiter l'imperméabilisation des sols et la consommation d'eau.</p> <p>La réalisation de constructions à usage d'habitation de 2 étages plus comble est autorisée afin de réduire la consommation d'espaces.</p> <p>Les OAP veillent à assurer, dans la mesure du possible, l'interconnexion et la perméabilité des espaces urbains et gèrent les interfaces avec le tissu urbain environnant (cheminements piétonniers, végétalisation, création de haies, zone Non Aedificandi...).</p> <p>Le règlement écrit et le document graphique pérennisent les activités de service et de commerces existantes : linéaires commerciaux en zone UA et périmètres d'implantation commerciales en zone UB.</p> <p>Le règlement rappelle la réglementation en matière de parcs de stationnement de plus de 500m² (<i>article L.111-19-1 du Code de l'urbanisme</i>) et encadre les modalités du stationnement.</p> <p>Lorsque les constructions à usage d'habitation sont des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat et pour les structures d'hébergement pour personnes âgées, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.</p> <p>Le stationnement des véhicules PMR, électriques, hybrides et deux-roues doit être prévu selon la réglementation en vigueur.</p> <p>Les ombrières implantées sur les aires de stationnement de plus de 500m² doivent respecter les dispositions des articles L.111-19-1 et R111-25-1 et suivants du code de l'urbanisme et les dispositions à venir pour les aires de plus de 1500m².</p> <p>Il est exigé :</p>
---	--

<p>Mettre en œuvre le Programme d'Action Mobilités Douces (PAMD) issu du Schéma Directeur des Mobilités Actives.</p>	<p>Logements individuels : 2 places de stationnement en dehors des voies publiques, auxquelles se rajoute 1 place pour 2 lots ou logements, dans le cadre des aires de stationnement collectif ou des bandes de stationnement en bord de la voie de desserte prévues par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.</p> <p>Logements collectifs ou intermédiaires : des aires de stationnements collectifs dimensionnées sur la base de 1 place minimum par petit logement (T1/T2) et au moins 2 places pour les autres logements. Pour les opérations de 5 logements et plus, il est rajouté 1 place par tranche de 5 logements pour les visiteurs.</p> <p>Autres constructions : le nombre de places de stationnement est déterminé selon la nature de l'opération. La mutualisation est recherchée.</p> <p>Sur emprises existantes, pas de nécessité d'inscription d'emplacements réservés</p>
<p>MAITRISER STRICTEMENT LA DIFFUSION DES CONSTRUCTIONS SUR LE RESTE DU TERRITOIRE</p> <p>Permettre, dans les hameaux (Saint Caprais, Les Aubinels, Engarres) et les quartiers disjoints les plus importants (rive gauche de la Save) comme seules évolutions des constructions leur extension sans création de nouveau logement, les annexes, et les changements de destination.</p> <p>Permettre, dans la zone agricole, comme seules évolutions des constructions à usage d'habitation existantes, leurs extensions mesurées et leurs annexes.</p> <p>Permettre la création de STECAL pour le développement raisonné de projets de constructions liés à une activité agricole ou à une activité existante, ou ne pouvant se tenir que dans l'espace rural de la commune.</p>	<p>Les hameaux de Saint Caprais, Les Aubinels, Engarres et les quartiers disjoints les plus importants en rive gauche de Save sont classés en secteur UC. Dans ce secteur, le règlement n'autorise que les évolutions des constructions existantes : extensions, annexes et changements de destination sans création de logement. Le règlement y autorise aussi les extensions ou mises aux normes des bâtiments agricoles existants et en activité à la date de la demande.</p> <p>En zone A, les seules créations d'habitation autorisées sont celles nécessaires à l'activité agricole et à l'accueil des travailleurs saisonniers agricoles. Pour les logements existants, le règlement autorise les extensions et les annexes sous conditions de respecter les prescriptions définies en matière d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation.</p> <p>Un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) Ache en lien avec le développement de la Clinique du Cheval existante. Le règlement n'y autorise que les constructions et installations liées au projet de développement autour du centre hospitalier équin.</p>

<p>ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT DE LA CENTRALITE SECTORIELLE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Accompagner les politiques publiques sur la bastide (PVD, ORT, Bourg-Centre...). • Accueillir un nouveau centre abritant le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS). • Favoriser l'implantation et l'agrandissement de services culturels, sportifs, sanitaires et sociaux. • Accompagner la création de résidences autonomie, de logements adaptés pour personnes âgées, jeunes (dont intergénérationnels), saisonniers agricoles. • Anticiper et accompagner l'installation d'un possible établissement de formation ou d'enseignement (par exemple lycée). 	<p>Les politiques publiques ont été prises en compte dans la stratégie d'urbanisation et de développement du PLU.</p> <p>Le périmètre de l'ORT est reporté sur les documents graphiques</p> <p>Le SDIS va être prochainement inauguré.</p> <p>Le PLU crée une zone spécifiquement dédiée aux équipements d'intérêt collectif et services publics (Ueq) qui n'existait pas dans le PLU antérieur.</p> <p>Les OAP réalisées pour les secteurs d'enjeux favorisent la mixité des formes urbaines et des typologies d'habitat (<i>intermédiaire, collectif, groupé, individuel</i>) et des types de logements (<i>prévoir dès que possible une offre en petits logements</i>) pour favoriser la diversité sociale et générationnelle. La réalisation de logements spécifiquement dédiés aux travailleurs saisonniers de l'agriculture est possible en zone agricole.</p> <p>L'accueil d'un possible établissement de formation ou d'enseignement sur le territoire communal sera facilité par son évocation dans le PADD. Celle-ci légitimera une éventuelle procédure de révision allégée ou de Mise en compatibilité du PLU.</p>
---	--

PADD AXE 2 : RENFORCER LA DIMENSION ÉCONOMIQUE DE LA CENTRALITÉ	DISPOSITIONS ÉDICTÉES PAR LE RÈGLEMENT
<p>DÉVELOPPER ET AMÉLIORER L'OFFRE ÉCONOMIQUE</p> <p>Renforcer l'attractivité des zones urbaines mixtes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Préserver la mixité fonctionnelle en autorisant les activités sans nuisances. ✓ Créer les conditions du maintien des activités existantes compatibles avec le centre historique, notamment en matière de circulation apaisée et partagée et de stationnement. ✓ Renforcer l'attractivité du centre urbain en y développant les espaces et services au public. <p>Favoriser les activités économiques de production, créatrices d'emplois, dans des espaces dédiés.</p> <p>Définir les périmètres d'espaces dédiés « économie » en phasant leur ouverture dans le temps, sans pouvoir en changer la destination économique, tout en prévoyant un aménagement global.</p>	<p>Dans les zones urbaines mixtes, le règlement autorise, sous conditions de localisation, d'être compatibles avec le voisinage de l'habitat et de ne pas générer de nuisances ou de risques pour la population, les activités à l'exclusion de celles potentiellement nuisantes (commerce de gros, industrie, entrepôt non lié à une activité existante, centre de congrès et cuisine dédiée à la vente en ligne).</p> <p>Des linéaires commerciaux (zone UA) et des périmètres d'implantations commerciales (zone UB) sont délimités sur les documents graphiques afin d'assurer la préservation de la vocation commerciale de la bastide et de rationaliser les flux en maîtrisant la dissémination des activités au sein du territoire urbain.</p> <p>Deux emplacements réservés sont inscrits pour l'aménagement d'un espace public au lieu-dit La Prade (quai de Garonne) ; un jardin public est prévu sur un foncier communal (opération Sizes). D'autres projets existent sur des fonciers communaux.</p> <p>De nombreux parcs et jardins sont protégés au titre de la nature en ville (L 151.23 du CU) afin de pérenniser ces ilots de fraîcheur.</p> <p>Les secteurs d'activités existants sont pérennisés et adaptés aux besoins des entreprises ; deux zones à vocation d'accueil d'activités économiques sont créées (AUeco 1 et 2) pour répondre aux demandes.</p> <p>Les commerces et activités de services de proximité y sont interdits pour ne pas compromettre l'accueil de ce type d'activités en zone mixte.</p> <p>Les entrepôts ne sont autorisés que s'ils sont en lien avec une activité existante sur la même unité foncière. L'objectif est de limiter les risques d'implantation de bâtiments de logistique consommateurs d'espaces et ne générant que peu d'emplois.</p>

<p>Améliorer les liaisons douces domicile-travail vers la Métropole Toulousaine (vers Blagnac et/ou vers le futur pôle d'échanges multimodal (PEM) de Castelnau) via le futur réseau REV (Réseau Express Vélo du département de la Haute-Garonne) et/ou la liaison Bouconne-canal, pour le territoire communautaire.</p> <p>Réaffirmer le rôle des activités maraîchères pour la commune et au-delà (PAT (Projet Alimentaire de territoire), circuits courts), ainsi que le rôle des producteurs locaux, dont les jeunes.</p>	<p>Des emplacements réservés sont inscrits pour des créations et élargissements de voies ou de chemins.</p> <p>Le développement des activités maraîchères devrait notamment pouvoir se faire sur les terrains restitués à l'agriculture suite au remblaiement des anciennes gravières</p>
---	---

PROTEGER LES TERRES ET L'ACTIVITE AGRICOLE

Soutenir les agriculteurs de la commune et notamment les jeunes agriculteurs, dans leurs projets d'installation, de diversification, ou pour l'hébergement de saisonniers agricoles.

Maintenir un équilibre entre la préservation des terres agricoles, les activités extractives, le développement des énergies renouvelables (EnR), les espaces de renaturation.

Préserver les accès agricoles.

Créer un STECAL pour favoriser le maintien et le développement du centre hospitalier équin et permettre la création d'un centre d'insémination équin.

Permettre le remblaiement d'anciennes gravières à l'aide de matériaux inertes en reconstituant des surfaces à vocation agricole, et/ou le cas échéant permettre une reconversion énergies renouvelables (EnR) compatible avec une production agricole (/ maraichère en plaine de Garonne).

GÉRER LES SITES D'EXTRACTION EN FONCTION DES CONTEXTES

Saint-Caprais :

- ✓ Finir l'extraction des sites autorisés, sans nouvelles extensions.
- ✓ Ne pas développer de nouvelles activités d'extraction, pour privilégier l'agriculture, dont le maraichage.
- ✓ Assurer le remblaiement des anciennes gravières de Garrosses/Peyre Blaque, pour restituer les terres à l'agriculture.
- ✓ Assurer, sur le site de Lapeyrounes, le maintien d'une activité

La stratégie d'urbanisation mise en place stoppe l'extension des hameaux et quartiers disjoints, limite l'extension des zones urbaines et privilégie la densification de l'enveloppe urbaine, resserrée autour de la ville de Grenade.

Le règlement de la zone agricole autorise les constructions nécessaires à l'activité agricole dont les logements des exploitations, et prévoit le logement des travailleurs saisonniers.

Un STECAL Ache (Centre hospitalier Equin) est créé.

Le secteur des gravières (Agrav) est resserré sur les seules gravières autorisées actives et à leurs activités connexes (St Caprais) et aux gravières en cours d'autorisation (La Grande Pièce-Camp Tort-Gargasse, secteurs Le Sesca et Berti). Il couvre 48,55 ha dans le PLU révisé dont 30,4ha en création du nouveau secteur en cours d'autorisation auparavant classé en zone agricole.

Une partie des espaces reclassés en zone A a été identifiée par la commune au titre des zones d'accélération des énergies renouvelable. Quatre secteurs Apv représentant un total de 27,8 ha ont ainsi été délimités, correspondant aux permis de construire PC 22W0045-(SVE)-(PC D'ETAT)-PARC SOLAIRE DE LAMOTHE et PC 22W0046-(SVE)-(PC D'ETAT)-PARC SOLAIRE D'AU PONT ET CASTELET

Les secteurs dédiés à l'extraction des matériaux dans le PLU antérieur (Nib et Nab) s'élevaient à près de 240 ha. Sur ces secteurs, le PLU révisé ne maintient en zone Agrav que 18,1 ha et 20,4 ha de secteur Apv dédiés au développement des énergies renouvelables. Par ailleurs, le PLU crée un nouveau secteur Agrav de 30,4 ha sur des terrains auparavant classés en zone Agricole. En théorie, les superficies reclassées en zone agricole et destinées à être remblayées et restituées en surfaces à vocation agricole s'élèvent à environ 200 ha.

industrielle en lien avec l'économie circulaire (dont négoce).

Secteur bas de Garonne (la Gargasse) :

- ✓ Développer de manière mesurée l'activité extractive en recherchant les lieux de moindre impact agricole et environnemental, en tenant compte de la valeur patrimoniale, paysagère et écologique des sites d'exploitation et des nuisances induites.
- ✓ Intégrer la maîtrise des nuisances éventuelles vis-à-vis de la population pour les futurs sites d'extraction de granulats, selon les éléments de l'étude d'impact.
- ✓ Intégrer la valorisation agricole future, en amont de la remise en état des sites (notamment gestion spécifique des terres).

EXPLOITER LE POTENTIEL TOURISTIQUE DE LA COMMUNE

Valoriser l'image « Bastide » de la commune.

Permettre le développement d'une offre d'hébergement touristique et d'une offre de promotion directe des produits locaux, y compris dans la zone agricole (changements de destination ou STECAL).

Connecter Grenade à la liaison cyclable Bouconne – Canal Latéral (déclinaison du Plan d'Action des Mobilités Douces) et favoriser une offre d'accueil spécifique pour la population de cyclotouristes.

Maintenir le maillage de chemins ruraux.

La zone UA est redessinée pour coïncider exactement avec le périmètre de la bastide (le secteur UAa, correspondant à un ensemble d'immeubles collectifs, est reclassé en zone UBa). Le règlement préserve les caractéristiques de la bastide tant en matière de forme urbaine que de vocation commerciale.

La zone UA est la seule retenue pour permettre l'hébergement de touristes hors structures hôtelières.

En l'absence de projet connu, aucun bâtiment n'a été identifié au titre d'un changement de destination et aucun STECAL touristique n'a été créé. Leur identification dans le PADD permettra de légitimer une procédure d'évolution du PLU en cas de projet avéré en zones agricole ou naturelle.

Des emplacements réservés sont inscrits pour des aménagements et créations de chemins, compléments de liaison, cheminements doux pour le département de la Haute-Garonne.

PADD AXE 3 : S'ENGAGER POUR UN DÉVELOPPEMENT PLUS DURABLE	DISPOSITIONS ÉDICTÉES PAR LE RÈGLEMENT
<p>PROTÉGER LES MILIEUX NATURELS :</p> <p>Mettre en œuvre l'Atlas de la Biodiversité Communale (ABC) par des identifications adaptées.</p> <p>Protéger les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue (réservoirs et corridors écologiques).</p> <p>Protéger et favoriser la (re)constitution des continuités écologiques, recréer des haies, protéger les boisements, la plupart des alignements d'arbres et les plus emblématiques des arbres isolés.</p> <p>Protéger et gérer les zones humides et ornithologiques.</p>	<p>L'ABC a permis d'affiner la délimitation de la Trame verte et bleue déclinée en zonage Ntvb ou Atvb pour les réservoirs et corridors écologiques, complété de prescriptions surfaciques : Espaces boisés classés et Haies à créer (<i>L.113.1 du CU</i>), Alignements d'arbres et Haies à préserver, Zones humides (<i>L151.23 CU</i>) ; ou ponctuelles : Éléments naturel à préserver (<i>L.151.23 CU</i>)</p> <p>Le règlement prescrit que :</p> <p>Dans les éléments paysagers identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, seules les extensions et annexes des constructions existantes sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans le site. Les boisements sont conservés et entretenus sauf raisons de sécurité dument justifiées.</p> <p>Les boisements repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme sont conservés, entretenus, régénérés si besoin sauf raisons de sécurité dument justifiées. S'ils doivent être détériorés, ils sont remplacés par des plantations équivalentes. 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.</p> <p>Les zones humides repérées sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être préservées et maintenues dans leur intégrité et leur fonctionnalité. Les exhaussements et affouillements des sols, les défrichements et tous les travaux ou aménagements susceptibles de provoquer un assèchement de la zone humide sont interdits.</p> <p>Les arbres, haies et végétaux identifiés dans les OAP et présentant un intérêt écologique ou paysager doivent être préservés sauf impossibilité technique ou raison de sécurité. S'ils ne peuvent être préservés, ils sont remplacés par la plantation d'arbres et de végétaux de même type, de taille significative et de préférence d'essences locales.</p>

<p>Respecter la géomorphologie du territoire qui dessine fortement le paysage communal (terrasses et vallons).</p> <p>Être vigilant par rapport à d'éventuelles prospections et exploitations - y compris à des fins scientifiques - de pétrole et/ou de gaz de schiste sur l'ensemble du territoire communal.</p>	<p>Une marge de recul de 15 mètres par rapport aux crêtes des berges des ruisseaux est à respecter pour toutes nouvelles constructions le long des cours d'eau identifiés sur le document graphique par une trame (zone humide identifiée à préserver).</p> <p>Le règlement prescrit dans toutes les zones que la topographie du terrain doit être respectée et les niveaux de la construction répartis selon la pente. Tout projet de construction doit limiter au maximum les mouvements de terrains.</p> <p>Il s'agit ici de l'expression politique d'un refus. Pas de transcription réglementaire.</p>
<p>DÉVELOPPER LA NATURE EN VILLE</p> <p>Développer une trame verte urbaine en protégeant l'existant (jardins et parcs publics, jardins d'enfants, jardins familiaux, aire de loisirs des quais de Garonne, etc.) et en renforçant la place des arbres et du végétal dès que possible tant dans les opérations publiques que privées.</p> <p>Minimiser l'imperméabilisation des sols lors des aménagements.</p>	<p>Dans les zones urbaines, les plus beaux parcs, jardins et arbres isolés sont identifiés en éléments paysagers identifiés (L.151-23 du CU).</p> <p>Dans les secteurs d'OAP, les arbres, haies et végétaux identifiés présentant un intérêt écologique ou paysager doivent être préservés sauf impossibilité technique ou raison de sécurité. S'ils ne peuvent être préservés, ils sont remplacés par la plantation d'arbres et de végétaux de même type, de taille significative et de préférence d'essences locales. Dans le règlement de la zone AU et dans l'OAP 8 (AUeco1 chemin de Montagne), la voirie doit faire l'objet d'un accompagnement paysager linéaire (arbres de haute tige et haie vive arbustive).</p> <p>Des coefficients de non imperméabilisation et de maintien de surfaces en pleine terre sont définis :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Secteur UA : 20% de l'unité foncière ou l'existant si l'emprise au sol existante est supérieure à 70%. - Secteurs UB, UBa, UC : 30 % au moins de l'emprise foncière privative des constructions dont au moins 50% en pleine terre. - Zone Ueq : 30% de l'unité foncière dont au moins 20% de l'unité foncière en pleine terre. - Zone AU : 30% de l'unité foncière dont au moins 20% de l'unité foncière en pleine terre. Des matériaux perméables doivent être utilisés, en tout ou

<p>Favoriser une gestion écologique et paysagère des eaux pluviales.</p> <p>Développer les jardins.</p>	<p>partie, pour la réalisation des aires de stationnements, cheminements piétons et espaces communs.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zone AUeco : 30% de l'unité foncière doivent être non imperméabilisés dont au moins 20% de l'unité foncière en pleine terre. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. - Zone A : les aires de stationnements nécessaires aux constructions autorisées sont de préférence non imperméabilisées. <p>Zone AU : Les bassins de rétention des eaux de pluies et les noues peuvent être assimilés aux espaces verts pour leur partie non en eau permanente, à condition qu'ils soient paysagés.</p> <p>Création d'un jardin public dans le cadre de l'opération Sizes sur un terrain communal.</p> <p>Les OAP préconisent que les espaces verts seront traités en jardin planté d'arbres, arbustes et massifs avec une densité végétale significative. Par ailleurs, ils seront conçus pour être facilement entretenus, économes en eau et bien se maintenir dans le temps. Les solutions de traitement des eaux pluviales pourront y être intégrées.</p>
---	--

PRENDRE EN COMPTE LE RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE

Fixer des critères de qualité environnementale pour tout projet d'aménagement public ou privé.

Limitier l'imperméabilisation des sols et gérer la récupération des eaux pluviales.

Le règlement rappelle dans ses dispositions générales que :

- Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables ou à la réalisation d'économies d'énergies sera autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le site et de respecter les destinations autorisées dans la zone. Est notamment admise l'utilisation de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre des principes liés au développement durable.
- Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application de la majoration ;
- les conditions de gestion des eaux pluviales.

Le règlement rappelle dans ses dispositions générales que :

- Dans toutes les zones urbaines et à urbaniser, tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales. Ils doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions. Sous réserve des autorisations réglementaires éventuellement nécessaires, les eaux pluviales doivent préférentiellement être infiltrées dans la parcelle. A défaut et par dérogation à la première règle, les eaux pluviales peuvent être rejetées gravitairement, suivant le cas, et par ordre de préférence, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales.

Des coefficients de non imperméabilisation et de maintien de surfaces en pleine terre sont définis dans la quasi-totalité des zones (voir plus haut).

Renforcer les infrastructures dédiées aux modes doux de circulation (vélo, piétons).

Permettre le développement des énergies renouvelables à vocation d'autonomie énergétique (l'énergie produite étant utilisée pour les besoins des constructions) des particuliers, entreprises, agriculteurs, équipements publics et d'intérêt collectif.

Permettre les installations agrivoltaïques (nécessaires à l'activité agricole) en zone agricole selon les critères du Code de l'Energie.

Prévoir la possibilité de développer les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie renouvelable compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans les surfaces qui seront identifiées dans le document-cadre prévu par la loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables.

De nombreux emplacements réservés sont inscrits pour des élargissements et créations de chemins.

En zones UA, UB, UC et les panneaux solaires à vocation d'autonomie énergétique sont autorisés sous réserve que leur emplacement et leur taille participent de la composition du plan de la toiture ou de l'enveloppe bâtie.

En zone A, l'implantation de panneaux photovoltaïques et solaires est autorisée La pose en façade est interdite. Leur emplacement et leur taille participeront de la composition du plan de la toiture ou de l'enveloppe bâtie.

Dans le secteur Apv, les installations de production d'énergie photovoltaïque sont autorisées.

En zones Ueco et Ueq, le recours aux énergies renouvelables est obligatoire (toitures, façades ...). Les ombrières sur les aires de stationnement doivent respecter les dispositions des articles L.111-19-1 et R111-25-1 et suivants du code de l'urbanisme et les dispositions à venir pour les aires de plus de 1500m².

Des zones d'accélération des énergies renouvelables sont identifiées sur certains sites de remblaiement des anciennes gravières (Apv).

D'autres propositions de zones d'accélération des énergies renouvelables (cerclés de rouge sur cartographie ci-dessous) ont été identifiées par la commune (voir DCM du 19/12/2023 en annexe) et transmises à l'autorité préfectorale.



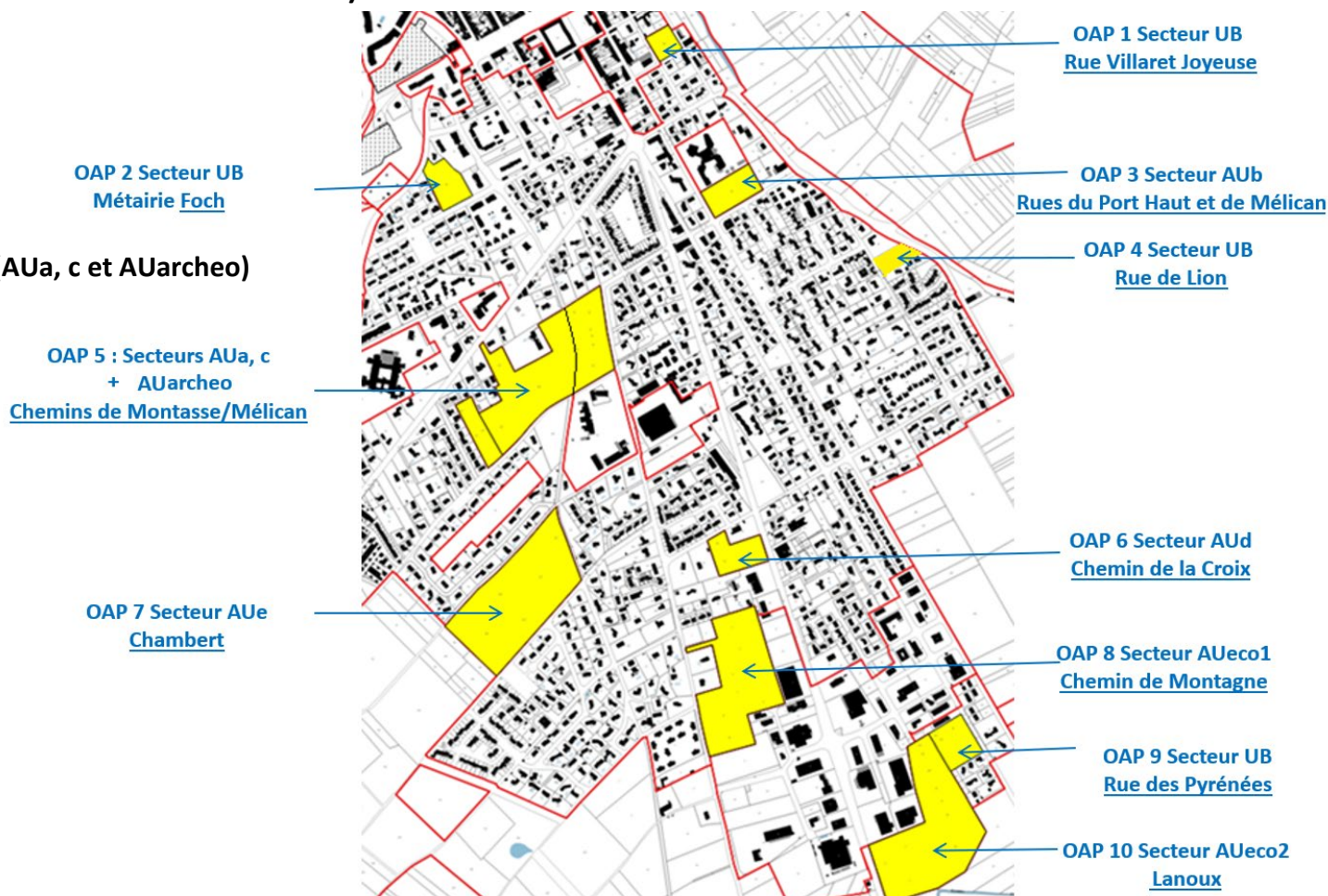
<p>La possibilité de produire d'autres types d'énergies renouvelables que solaire (hors éolien) sur le territoire notamment au niveau de la centrale hydroélectrique historique.</p> <p>Favoriser les plantations d'arbres.</p>	<p>Une zone Ueq a été délimitée spécifiquement pour la centrale hydroélectrique historique afin de permettre toute évolution de cette ZA EnR.</p> <p>En zones A et N, le règlement prescrit que les haies soient constituées par des haies vives de type champêtre (voir les exemples d'essences végétales, haies champêtres, en annexe au présent document), doublées ou non d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage. Les nouvelles constructions à usage agricole et forestier doivent être masquées par des plantations d'arbres en bosquet, ou par des haies champêtres.</p> <p>En zone Ueco et AUeco, les dépôts de matériaux liés aux activités doivent être entourés par des haies vives composées de plusieurs essences végétales pérennes et caduques.</p> <p>Les OAP préconisent que l'aménagement des espaces verts devra remplir les critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'espace doit être traité en jardin planté d'arbres, arbustes et massifs avec une densité végétale significative sauf indication différente dans OAP Chambert où l'espace est protégé et doit être maintenu tel quel). - Les haies libres ou champêtres (mélange essences caduques et persistantes, de préférence locales) seront privilégiées. Les haies mono-spécifiques, le recours à des espèces invasives et/ou allergisantes sont proscrites. - Les OAP préconisent des plantations de haies.
---	---

V - LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Tous les secteurs à enjeux ont fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, qu'il s'agisse de zones à urbaniser ou de zones urbaines, à usage d'habitation ou d'activités.

1. Dix OAP ont été définies (du nord au sud et d'ouest en est) :

- OAP 1 Rue Villaret Joyeuse (UB)
- OAP 2 Métairie Foch (UB)
- OAP 3 Port Haut et Mélican (AUb)
- OAP 4 Rue de Lion (UB)
- OAP 5 Chemin de Montasse / Mélican (AUa, c et AUarcheo)
- OAP 6 Chemin de la Croix (AUd)
- OAP 7 Chambert (AUe)
- OAP 8 Chemin de Montagne (AUeco1)
- OAP 9 Rue des Pyrénées (UB)
- OAP 10 Lanoux (AUeco2)



Pour ce qui est du choix des secteurs principalement dédiés à l'habitat ou à la mixité fonctionnelle : les espaces urbains interstitiels situés au plus près du centre-bourg ont été logiquement privilégiés (Rue Villeret-Joyeuse, Métairie Foch, Rues du Port-Haut et de Mélihan).

Dans ce tissu urbain dense, ils sont cependant peu nombreux. C'est pourquoi, des secteurs interstitiels un peu plus éloignés de la bastide mais néanmoins insérés dans la tache urbaine ont été retenus (Rue de Lion, Chemins de Montasse et Mélihan, Chemin de la Croix).

Afin d'atteindre l'objectif de développement souhaité par la commune et retenu par le PADD, le secteur de Chambert, a également été retenu. Bien qu'en limite directe avec la zone agricole, il est cependant ceinturé sur trois côtés par le tissu urbain très dense de ce quartier ce qui rend difficile son exploitation agricole, en témoigne le fait que, seule la parcelle nord (AO112, 0,4ha soit 8,5% de la zone AUE) est encore déclarée à la PAC en 2023. En venant combler un vide de l'enveloppe urbaine, son urbanisation permettra de recoudre le tissu urbain et finalisera le quartier de Chambert.

Un certain nombre de principes sont communs à toutes ces OAP, à commencer par la recherche d'un haut niveau d'exigence en matière d'environnement, de qualité architecturale, urbaine et paysagère, tant en termes d'image (esthétique urbaine) que d'usage (commodité, confort et sécurité) :

- Tenir compte et respecter la topographie
- Préserver dans la mesure du possible le patrimoine bâti existant (Métairie Foch)
- Limiter l'imperméabilisation des sols
- Préserver au maximum la végétation existante (arbres isolés, parcs)
- Créer des espaces verts communs importants
- Créer des lisières végétales en limite de zones agricole ou naturelle et, dès que possible en périphérie de chaque secteur
- Assurer dès que possible la perméabilité des nouveaux quartiers avec le tissu urbain existant (véhicules et/ou piétons)
- Intégrer des cheminements piétonniers en créant, lorsque cela est possible, des connexions avec le réseau existant ou prévu
- Intégrer la gestion des eaux pluviales

Pour les secteurs principalement dédiés à l'habitat, la volonté a été de proposer plusieurs offres complémentaires. L'objectif a été, dans la mesure du possible, de développer une mixité des formes urbaines (habitat intermédiaire, collectif, groupé, maisons individuelles) et des types de logements (pourcentages minimum de petits logements, de logements sociaux) afin de favoriser la mixité sociale et générationnelle. Tous les secteurs doivent comporter jusqu'à 20% de logements sociaux, certains secteurs sont plus particulièrement ciblés « générationnel » (rue de Lion, Chambert ou « participatif » (Métairie Foch).

Toutes les OAP permettent la mixité d'usage, y compris en zone AU. Le règlement y autorisant la plupart des commerces et activités de services, sauf la restauration pour ne pas concurrencer la bastide et commerce de gros pour éviter les risques de nuisances.

Les secteurs d'OAP ont été choisis en fonction de leur localisation, cohérence urbaine, desserte par les transports en commun et absence de risques. Tous les secteurs sont desservis par les différents réseaux (eau, électricité et le cas échéant assainissement collectif) et, bien sûr, par des voies publiques.

Un état des lieux écologiques des secteurs d'OAP a été réalisé dans le cadre de la présente révision du PLU (*pré-diagnostic Faune - Flore - Habitats naturels, voir en annexe*). Deux passages sur place ont été effectués les 29 juin 2023 et 12 septembre 2023. Cette expertise a permis de confirmer les choix retenus et d'affiner les préconisations.

Tous les secteurs d'OAP se situent en dehors des zones de protection ou d'inventaires environnementaux.

Les enjeux pressentis sont faibles (Rue Villaret-Joyeuse, Métairie Foch (Faible à moyen), Chemins de Port haut et Mélican, Rue de Lion, Chemin de la Croix, Chemin de Montagne, Rue des Pyrénées) à pour les secteurs de Montasse/Mélican, Chambert et Lanoux où ils sont moyens.

L'état de conservation des habitats est globalement mauvais, sauf à Lanoux où il est moyen.

Les recommandations visent à essentiellement à :

- Préserver les espaces boisés ou en cours de boisements (haies, alignements d'arbres, vieux sujets) et renforcer le maillage de haies champêtres afin d'améliorer les continuités écologiques. Les OAP réalisées ont tenu compte de ces recommandations.
- Préserver les secteurs humides
- Veiller au maintien des talus. Le règlement limite les mouvements de terrains, impose le respect de la topographie et réglemente les terrassements et murs de soutènement.
- Préserver les vieux arbres, voire les arbres morts. Les OAP identifient un certain nombre d'arbres à préserver, mais la préservation d'arbres morts semble plus difficile à imposer à des particuliers ou des aménageurs.
- Préserver les bâtis anciens dans la mesure du possible ou réaliser des aménagements de substitutions pour la faune (nichoirs, gîtes, abris à insectes...)
- Intervenir en dehors des période de nidification des oiseaux (chantiers)

2. Une OAP thématique « Continuité écologique » a été réalisée

Conformément à l'article L.151-6-2 du Code de l'Urbanisme (création de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021), cette orientation d'aménagement et de programmation définit, en cohérence avec le PADD, les actions et opérations nécessaires et mises en place par les différentes pièces réglementaires du PLU pour mettre en valeur les continuités écologiques

VI - LA COMPLÉMENTARITÉ DES DISPOSITIONS ÉDICTÉES PAR LE RÈGLEMENT AVEC LES OAP

PRINCIPES DES OAP	COMPLÉMENTARITÉ DES DISPOSITIONS ÉDICTÉES PAR LE RÈGLEMENT
<p>Avoir un haut niveau d'exigence en matière de qualité environnementale, de qualité architecturale, urbaine et paysagère aussi bien en termes d'image (esthétique urbaine) que d'usage (commodité, confort et sécurité).</p>	<p>Le règlement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prescrit le respect de la topographie afin que les projets de constructions ne nuisent pas la qualité environnementale et paysagère du site et pour limiter les risques de conflits de voisinage. - Définit les principes d'intégration paysagère des groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation, paraboles, panneaux solaires ou photovoltaïques. - Règle les clôtures (hauteur, type) et renvoie à une liste d'essences végétales indicatives (OAP transversale) et à la palette de l'Unité Départementale Architecture et Patrimoine de la Haute-Garonne (UA)
<p>Bien traiter le rapport à la rue, à l'espace public et aux zones agricole ou naturelle, en limitant, voire interdisant la constitution de murs pleins et en renforçant la présence du végétal par la création de franges arborées, alignements d'arbres et espaces plantés diversifiés.</p>	<p>Dans toutes les zones, le règlement rappelle que l'édification des clôtures est soumise à déclaration et :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Règle la hauteur des clôtures ; - Règle les brises vues : seuls sont autorisés les matériaux naturels (canisses, brandes, panneaux de bois) et les panneaux décoratifs (métal, résine, etc.). - Interdit les murs-bahut et les murs de clôture s en limite avec les zones agricoles (zone A) et naturelles (zone N). - Interdit la plantation d'espèces exotiques envahissantes et des espèces allergisantes en bord de cours d'eau et dans les jardins et renvoie à une liste indicative (OAP transversale) - Prescrit que les nouvelles clôtures à proximité des cours d'eau doivent être transparentes aux crues.

<p>L'aménagement des espaces verts devra remplir les critères suivants :</p> <p>L'espace doit être traité en jardin planté d'arbres, arbustes et massifs avec une densité végétale significative.</p> <p>Les haies libres ou champêtres (mélange essences caduques et persistantes, de préférence locales) seront privilégiées. Les haies mono-spécifiques, le recours à des espèces invasives et/ou allergisantes sont proscrites.</p> <p>Les espaces verts seront conçus pour être facilement entretenus, économes en eau et bien se maintenir dans le temps.</p> <p>Les solutions de traitement des eaux pluviales pourront y être intégrées.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Protège au titre de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme, un boisement qui doit être conservé, entretenu, régénéré si besoin. Toute détérioration doit être dûment justifiée (OAP 2). <p>Pour les OAP situées en zone AU, le règlement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Protège les arbres, haies et végétaux identifiés dans les OAP et présentant un intérêt écologique ou paysager sauf impossibilité technique ou raison de sécurité. S'ils ne peuvent être préservés, ils sont remplacés par la plantation d'arbres et de végétaux de même type, de taille significative et de préférence d'essences locales. - Prescrit que la voirie doit faire l'objet d'un accompagnement paysager linéaire (arbres de haute tige et haie vive arbustive). - Prescrit que des matériaux perméables doivent être utilisés, en tout ou partie, pour la réalisation des aires de stationnements, cheminements piétons et espaces communs. - Les bassins de rétention des eaux de pluies et les noues peuvent être assimilés aux espaces verts pour leur partie non en eau permanente, à condition qu'ils soient paysagés.
<p>Limitier au maximum l'imperméabilisation des surfaces, notamment par une emprise limitée de la voirie et le choix de matériaux perméables pour les espaces associés (aire de stationnements, cheminements piétons, espaces communs, etc.).</p>	<p>Le règlement renvoie aux préconisations des OAP et :</p> <ul style="list-style-type: none"> - OAP UB : 30 % au moins de l'emprise foncière privative des constructions doivent être perméables dont au moins 50% en pleine terre et le reste en surface écoaménagée. - OAP AU : 30% de l'unité foncière comprise dans la zone concernée doivent être non imperméabilisés dont au moins 20% de l'unité foncière en pleine terre et le reste en surface écoaménagée.
<p>Intégrer la nouvelle problématique sanitaire liée à la prolifération d'espèces végétales à pollen très allergisant comme les ambrosies dans les travaux d'aménagement (ex : végétalisation rapide des terres</p>	<p>Les dispositions générales du PLU rappellent que :</p>

<p>nues, entretien des espaces verts des zones de chantier) et en diversifiant les espèces végétales dans l'aménagement de haies afin de contribuer à améliorer la santé des populations sensibles à certains pollens.</p> <p>Intégrer la nouvelle problématique sanitaire liée à la prolifération du moustique-tigre, notamment dans la gestion des eaux pluviales (éviter la rétention et la stagnation des eaux pouvant être à l'origine de cette prolifération).</p> <p>Des dispositifs de collecte et traitement des eaux pluviales conformes à la réglementation en vigueur seront prévus. Des dispositifs de stockage des eaux pluviales sur les parcelles seront prévus</p> <p>Le dimensionnement des ouvrages sera à déterminer après calcul du volume des eaux à traiter sur le site.</p>	<p>Dans tous les cas de figure, se conformer aux prescriptions du zonage des eaux pluviales approuvé et du Règlement de Service des eaux pluviales de Réseau31 en vigueur.</p> <p>Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales. Ils doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions.</p> <p>Sous réserve des autorisations réglementaires éventuellement nécessaires, les eaux pluviales doivent préférentiellement être infiltrées dans la parcelle. A défaut et par dérogation à la première règle, les eaux pluviales peuvent être rejetées gravitairement, suivant le cas, et par ordre de préférence, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales.</p> <p>Dans tous les cas, l'utilisation d'un système de pompage est proscrite à l'exception des pompes de reprise des rampes d'accès aux parkings souterrains.</p> <p>Pour les constructions nouvelles et les extensions, dès lors que la surface imperméabilisée projetée est supérieure à 100 m², le projet présentera obligatoirement la solution retenue pour la gestion des eaux pluviales. Le circuit d'instruction à suivre est celui qui est prévu dans l'article 29 du Règlement de Service de Réseau31 et il est nécessaire de prendre en compte les prescriptions du zonage pluvial approuvé.</p> <p>Conformément au règlement du service de gestion des Eaux Pluviales et de Ruissellement de Réseau 31. Le pétitionnaire devra privilégier des dispositifs de gestion par infiltration via des techniques issues de la « gestion intégrée des eaux pluviales ». En cas d'impossibilité d'infiltrer, attestée par une étude de sol, une gestion par stockage et restitution à débit régulé au réseau ou milieu superficiel sera autorisée. En outre, une demande d'examen préalable devra être déposée auprès de Réseau31 avant le dépôt du permis de construire ou d'aménager (accompagnée des pièces demandées par le règlement du service).</p> <p>D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrages de</p>
---	---

	<p>prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.</p> <p>Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, dès lors qu'il existe, doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.</p>
<p>La diversité des formes urbaines et des typologies d'habitat sera prévue (<i>prévoir si possible une offre en petits logements</i>) pour favoriser la diversité sociale et générationnelle.</p> <p>Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent comporter :</p> <p>20% maximum de logements locatif social (dont 10% de PLS, 30% PLAI, 60% PLUS)</p> <p>20% de logements en accession sociale (sécurisée et PSLA) ou Bail Réel Solidaire</p> <p>60% de logement en accession libre dans le neuf</p>	<p>L'emprise au sol des constructions est portée à 60% dans le cadre de la réalisation de programmes de logements comportant des logements sociaux ou intermédiaires.</p> <p>Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ou dans le cadre de la réalisation de programmes de logements comportant des logements sociaux ou intermédiaires, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.</p>
<p>Les voies seront adaptées aux caractéristiques de l'opération et à la circulation générale que celle-ci pourrait supporter.</p> <p>Les voiries principales devront permettre une circulation des modes doux dans des conditions confortables, agréables et sécurisées.</p> <p>Il est recommandé d'aménager de façon simple et économique les accotements de voirie ainsi que les cheminements doux internes aux opérations. Un traitement de surface conservant un aspect rural à l'opération et permettant de limiter l'imperméabilisation des sols sera privilégié (grave enherbée par exemple).</p>	<p>Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et satisfaisant aux exigences de la sécurité contre l'incendie et à la circulation des personnes à mobilité réduite.</p> <p>L'accès doit présenter un minimum de risques pour la sécurité des usagers. Il doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.</p> <p>Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.</p>

	<p>Les voies en impasse desservant plusieurs constructions à usage d'habitation et mesurant plus de 50 mètres de long doivent être aménagées de façon à permettre l'accès et, dans leur partie terminale, la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères. Les voies en impasse sans retournement ne sont pas intégrées dans le domaine public.</p> <p>Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.</p> <p>Les voies nouvelles doivent avoir une emprise d'une largeur de 6 mètres maximum dans le cas d'un sens unique de circulation et de 7,5 mètres maximum en cas de double sens. Elles doivent être aménagées de manière à assurer en toute sécurité le cheminement des piétons.</p>
--	---

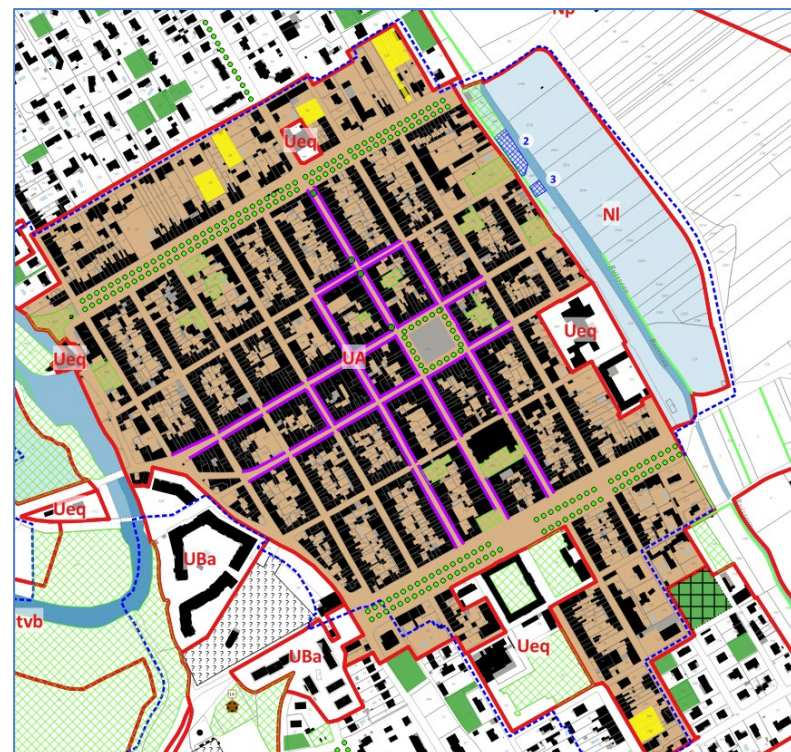
Aperçu des zones urbaines et à urbaniser et de leurs capacités constructibles

Zone UA

Superficie totale : 38 ha

Potentiel constructible : 0,55 ha (en jaune ci-contre)

Artificialisation prévue : 0 ha

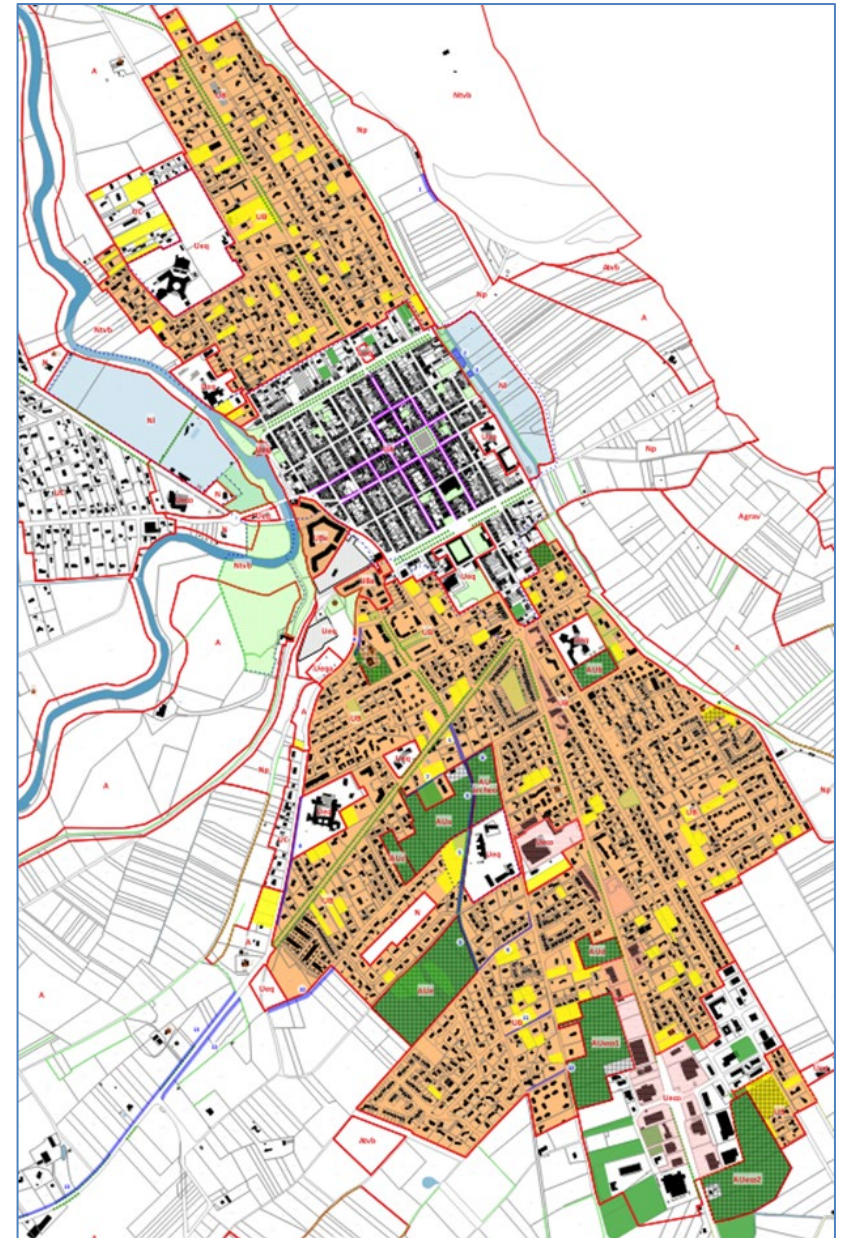


Zone UB et secteur UBa :

Superficie totale : 181,96 ha

Surface constructible : 16,42 ha (en jaune ci-contre)

Artificialisation : 1,28 ha (en jaune ci-dessous)



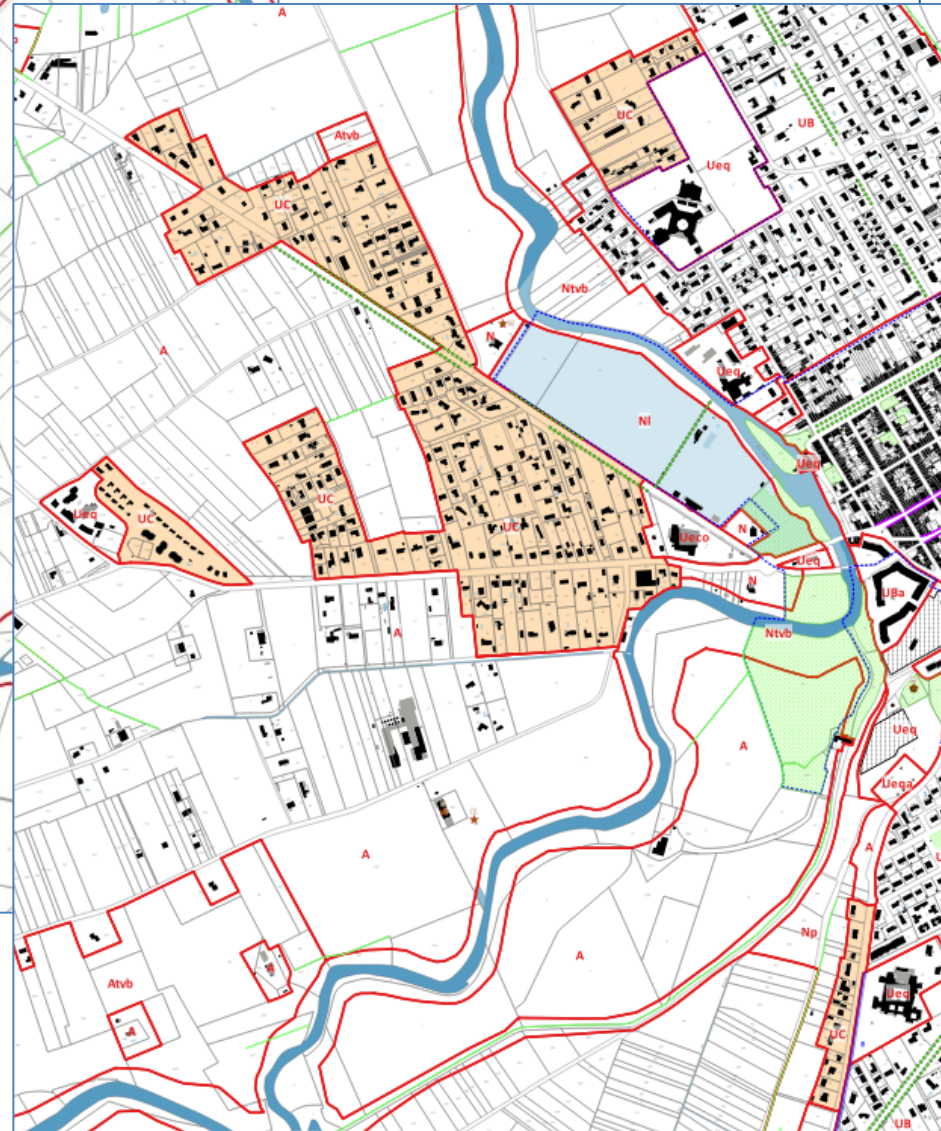


Zone UC :

Superficie totale : 78,4 ha

Surface constructible : 0 ha

Artificialisation : 0 ha

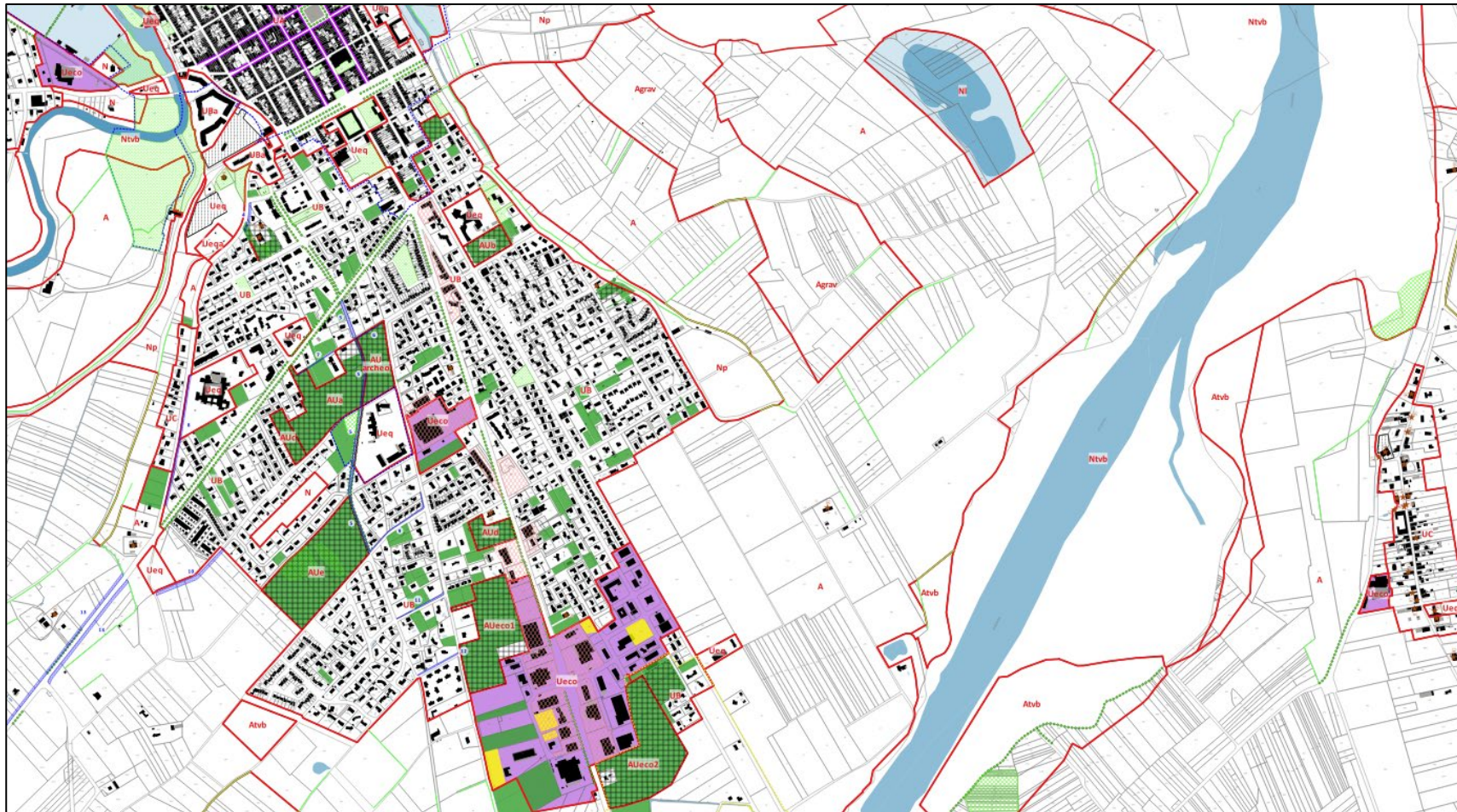


Zone Ueco :

Superficie totale : 28,53 ha

Surface constructible : 1,2 ha (en jaune ci-dessous)

Artificialisées : 0 ha

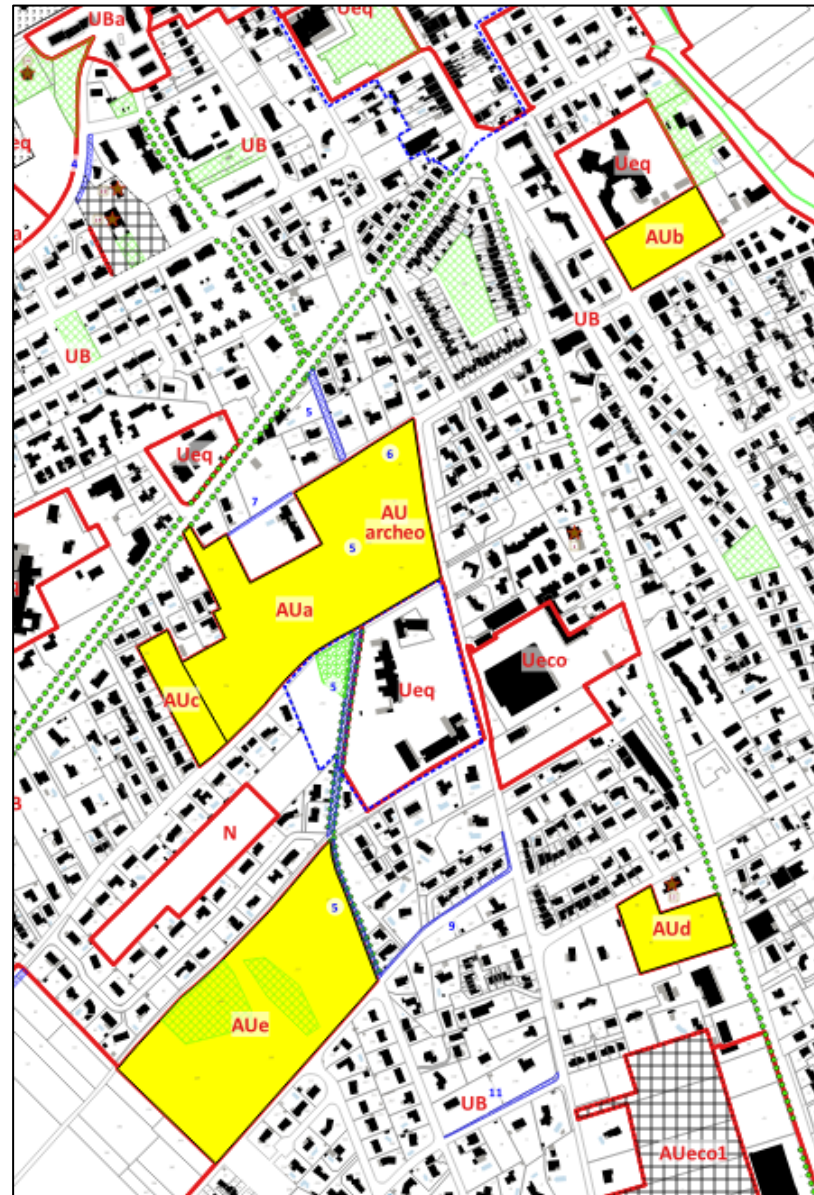


Zone AU :

Superficie totale: 11,37 ha

Surface constructible : 11,11ha (en jaune ci-contre)

Artificialisation : 10,04 ha



Zone AUeco :

Superficie totale : 8,19 ha

Surface constructible : 8,1 ha (en jaune ci-contre)

Artificialisation : 8,1 ha



