

Décision n° 2025/14 du 05 septembre 2025

Domaine : Urbanisme

2.1 – Urbanisme – Documents d'urbanisme

Objet : Décision portant avis sur la modification du PLU de la commune de Daux

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

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

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

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

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

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

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

Vu la délibération n°17.10.2023 du Conseil municipal en date du 17 octobre 2023 prescrivant le projet de modification du PLU de Daux,

Considérant le projet de modification du PLU de la commune de Daux reçu en date du 11/07/2025 au Syndicat Mixte pour avis,

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

Considérant les éléments exposés et les arguments échangés en Commission urbanisme en date du 05/09/2025, dont un résumé est annexé à la présente Décision,

Sur proposition de la Commission urbanisme,

Le Président du Syndicat Mixte du SCoT du Nord Toulousain, en réponse aux vœux exprimés par les membres de la Commission urbanisme,

DÉCIDE

Article 1 : **D'ÉMETTRE UN AVIS FAVORABLE** avec réserves à lever sur le projet de modification du PLU de la commune de Daux,

Article 2 : **DE DEMANDER** à la commune de Daux d'améliorer son projet, notamment en termes de justifications concernant l'étude de densification sur la base de la réserve, de la recommandation et de la remarque, annexées à la présente Décision.

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

Annexe à la Décision n° 2025/14 du 05 septembre 2025***Relevé de la réserve, de la recommandation et de la remarque
sur la modification du PLU de la commune de Daux*****1 Réserve :****1.1 Sur la méthode appliquée à l'étude de densification et l'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone AU0 « Devant Boudou »**

Le SCoT en vigueur demande à chaque document d'urbanisme d'optimiser les capacités d'accueil en zone déjà urbanisée en engageant une analyse des capacités de densification. Il est recherché un objectif de production en zone urbaine le plus important possible (P113 du DOO en vigueur). L'objectif est de préserver les espaces agricoles et naturels du territoire. Cette nécessité est renforcée aujourd'hui au vu du contexte législatif actuel (loi climat et résilience 2021) demandant à tous les territoires d'appliquer une réduction de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers encore plus ambitieuse que celle prévue par le SCoT en vigueur.

Au projet de PLU, il est mené une étude d'intensification des zones urbaines (notice explicative p.25-36). Il est noté « Les fonciers d'une maille de plus de 500m² ont été analysés en lien avec le coefficient d'emprise au sol (CES) fixé par le règlement écrit (40% en zone UB, 30% en zone UC, 25% en Uda, 15% en UDb) afin de permettre une emprise au sol théorique des constructions de minimum 150m².

L'étude de densification devrait permettre de déterminer le potentiel de densification réalisable au vu des contraintes techniques et physiques de la commune. A partir de cette analyse, et de la cohérence du projet urbain des élus, un choix réglementaire pourrait être maintenu ou modifié pour répondre aux enjeux de la commune. Le choix d'inclure les règles en vigueur en termes de coefficient d'emprise semble grever le potentiel de densification de la commune passant d'un potentiel de 8,74 hectares à 2,81 hectares (notice explicative page 26) soit une réduction du potentiel de 67.85 %. **L'étude présente de nombreux chiffres et hypothèses différents qui la complexifie ou la contredit.**

En somme, cette méthode ne semble pas permettre d'identifier objectivement le potentiel de densification de la commune. Les densités envisagées dans le tissu urbain ne traduisent pas la volonté d'un changement de modèle d'aménagement sur la commune de Daux, comme nous l'incite la législation existante. En effet, la notice explicative page 27 indique qu'avec une densité plus haute en densification, sans considérer le coefficient d'emprise au sol, la commune pourrait atteindre les objectifs de production du SCoT et de la commune.

Réserve 1.1 : le Syndicat demande à la commune de reconsidérer la méthode de densification utilisée afin de pouvoir disposer d'informations claires permettant d'évaluer si l'ouverture à l'urbanisation et l'artificialisation d'espaces agricoles sont nécessaires.

2 Recommandation :**2.1 Sur les objectifs de densité du SCoT du Nord Toulousain**

L'étude de densification au sein de la notice explicative page 25 détermine que « *en appliquant les taux de densités minimale et maximale préconisés par le SCoT à la surface cumulée des gisements identifiés en zone urbaine et en vertu des différents coefficients d'emprise au sol en vigueur, nous observons en effet que les capacités potentielles de production de logement sont limitées. L'analyse des permis de construire entre 2011 et 2023 identifie la création de 308 logements sur 18.36 hectares soit environ 16,7 logements par hectare (notice explicative page 22).*

La P116 du SCoT en vigueur prescrit des objectifs de densité urbaine à atteindre en construction neuve. La commune de Daux étant pôle complémentaire, la fourchette de densité attendue sur la commune est de 15 à 25 logements. Cet objectif est une fourchette indicative à atteindre et non un minimum et un maximum. Cet objectif répond à l'objectif global d'accueil démographique du SCoT tout en préservant les espaces agricoles et naturels de l'urbanisation en favorisant des formes urbaines plus denses. L'objectif est donc une moyenne à la commune, sur les constructions neuves produites à compter de l'entrée en vigueur du SCoT jusqu'à 2030.

Le SCoT du Nord Toulousain recommande aux communes aux portes du SCoT (R57) de densifier plus fortement l'urbanisation en visant le haut de la fourchette des objectifs de densité.

Recommandation 2.1 : Le Syndicat tient à indiquer à la commune qu'elle peut entreprendre des projets d'aménagement au-delà de 25 logements à l'hectare quand cela s'avère possible et en dessous de 15 logements à l'hectare dans d'autres quartiers, moins propices ou moins équipés à l'accueil de projets d'aménagement denses. La traduction locale est variable en fonction des contextes urbains, de l'accessibilité aux transports collectifs ou encore de la proximité aux équipements, services ou sites majeurs d'emploi.

3 Remarque :

3.1 Sur les objectifs prévus par le Projet d'Aménagement Stratégique du SCoT pour la commune de Daux

Le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) du SCoT du Nord Toulousain a été débattu le 23 juin 2025. Il fixe les nouvelles orientations politiques prévues pour le territoire. Ces orientations seront ensuite déclinées en objectifs plus précis au sein du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO). Le PAS n'a pas de valeur opposable, mais identifie des orientations répondant aux enjeux et aux défis à venir sur le territoire pour les 20 prochaines années.

Dans ce Projet d'Aménagement Stratégique, la commune de Daux est identifiée non plus comme un commun « *pôle complémentaire* », répondant à des services de proximité, mais comme une commune « *pôle relais* ». Cela implique que la commune va devoir répondre à des enjeux d'accueil de population plus importants (dont une offre de logement sociale plus large), en proposant des services structurants, en maintenant et en développant l'activité économique de proximité, tout en produisant des formes urbaines ambitieuses préservant les espaces naturels, agricoles et forestiers. En effet, la commune de Daux pourrait devenir plus attractive qu'elle ne l'est déjà au vu de sa proximité avec la place aéroportuaire, de la création du futur pôle multimodal ainsi que des projets économiques métropolitains à venir dans sa directe périphérie.

Ce rôle de pôle relais sera partagé entre les trois communes : Daux, Montaignut-sur-Save et Saint-Paul-sur-Save.

Remarque 3.1 : le Syndicat invite la commune de Daux à se saisir dès aujourd’hui de son nouveau rôle au sein de l’armature territoriale choisie par les élus du territoire et notamment par la commune de Daux, en s’inscrivant dans un modèle d’aménagement durable, préservant les espaces agricoles, naturels et forestiers, en complémentarité avec Montaignut-sur-Save et Saint-Paul-sur-Save.

Décision n° 2025/15 du 02 décembre 2025

Domaine : Urbanisme

2.1 – Urbanisme – Documents d’urbanisme

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le Président du Syndicat Mixte du SCoT du Nord Toulousain,

DÉCIDE

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

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

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

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

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

1. Remarques

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

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

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

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

Le Rapport de présentation du projet de révision de la commune de Grenade présente, page 296, les objectifs de réduction de la consommation d'espace du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la commune. Il affiche « un objectif de l'ordre de 40% pour la tranche 2021/2031 et de 60% à l'horizon 2040 pour la tranche 2031/2041) ».

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Recommandations

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

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

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

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

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

2.2 Sur le logement social

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

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

Décision n° 2025/16 du 02 décembre 2025

Domaine : Urbanisme

2.1 – Urbanisme – Documents d'urbanisme

Objet : **Décision portant avis sur l'élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes du Frontonnais**

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

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

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

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

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

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

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

Vu la délibération du Conseil Communautaire n° 23/152 du 14 décembre 2023 ayant prescrit l'élaboration d'un nouveau Programme Local de l'Habitat,

Vu la délibération n° 25/090 du Conseil Communautaire en date du 30 septembre 2025 arrêtant le projet d'élaboration du PLH de la Communauté de Communes du Frontonnais,

Vu le courrier de la Communauté de Communes du Frontonnais, reçu en date du 06 octobre 2025, sollicitant l'avis du syndicat,

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

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

Le Président du Syndicat Mixte du SCoT du Nord Toulousain,

DÉCIDE

Article 1 : **D'ÉMETTRE UN AVIS FAVORABLE** sur l'élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes du Frontonnais.

Article 2 : **DE TRANSMETTRE** la présente Décision à Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne et de la notifier à la commune intéressée.