



PAYS SUD TOULOUSAIN
34 avenue de Toulouse
31390 CARBONNE

Monsieur le maire
Mairie de Gratens
1, Place de la Mairie
31430 GRATENS

N/Réf. : JB/03/24
Dossier suivi par : Julie BALLESTA
scot@payssudtoulousain.fr
05.61.97.74.17.

Carbonne, le 4 juin 2025

Objet : Avis PPA sur le Plan Local d'Urbanisme de Gratens au titre du SCoT

Monsieur le Maire,

La commune de Gratens est actuellement couverte par une carte communale approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 07 décembre 2006 et par arrêté préfectoral du 15 janvier 2007. Cette carte communale s'avère aujourd'hui insuffisante pour organiser et encadrer la pression démographique et le développement urbain que connaît Gratens. Le territoire communal de Gratens a donc prescrit le 12 novembre 2020 l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme. Le Conseil Municipal a arrêté le projet d'élaboration du PLU le 19 décembre 2024.

Le Pays Sud Toulousain en charge du SCoT, a été sollicité en date du 6/03/2025, conformément à l'article R.153-4 du code de l'urbanisme au titre des personnes publiques associées pour émettre un avis sur la révision générale du Plan Local de l'Urbanisme de la commune.

Le PADD du projet de PLU est composé de trois axes :

Axe 1 : Gratens, une perspective d'évolution durable

Axe 2 : Gratens, un projet respectueux du patrimoine paysager et architectural

Axe 3 : Gratens, la promotion d'un projet de proximité

L'analyse du projet au regard de la compatibilité au SCoT de 2012 et du SCoT arrêté le 28 avril 2025 a été présentée en commission SCoT le 05 mai 2025, puis validé lors du bureau du 16 mai 2025.

En voici l'analyse:

I. Organiser un développement équilibré à l'horizon 2050

Le projet :

Le projet de PLU de la commune en matière de consommation d'Espace Agricoles, Naturels et Forestiers (ENAF) est de 5.1 ha d'ici 2035, en tenant compte des perspectives démographiques et des projets potentiellement constructibles ou réinvestis au sein de l'enveloppe urbaine.

Sur la base de la méthodologie du bureau d'études, l'analyse de la consommation d'espace précédente via les permis de construire accordés sur la commune indique :

9,6 ha du 1er janvier 2011 au 31 décembre 2020

12,3 ha du 1er janvier 2013 au 31 décembre 2022

D'après le **portail de l'artificialisation des sols**, la commune aurait consommé entre 2011 et 2022 (inclus), 11.14 ha sur les 19 ha préconisés par le SCoT entre 2010 et 2030.

Le phasage prévu dans les OAP du projet de PLU prévoit de s'adapter aux différentes périodes décennales prévues par la Loi Climat et Résilience :

- OAP 1 et 2 à court terme, soit d'ici 2030 : 3.1 ha
- OAP 3 : à moyen terme, soit après 2031 : 1,6 ha
- Potentiel de densification et petite extension en zone U : libre

SCoT de 2012

Au regard du SCoT de 2012, la commune a un objectif maximum de consommation d'espace naturel, agricole et forestier de 19 ha à respecter entre 2010 et 2030.

Or elle en a consommé environ 11 ha entre 2011 et 2022, cependant les surfaces ne sont pas précisées dans le projet de PLU.

Cependant, au regard de l'application de la loi climat et résilience, dans l'attente d'un SCoT approuvé, une réduction d'environ 60 % serait nécessaire, afin de respecter la trajectoire nationale de -50% en intégrant les projets nationaux et régionaux. Soit une surface entre 4.4 ha et 5.8 ha de consommation d'espace naturel, agricole et forestier maximum d'ici 2031, ceci en intégrant la consommation foncière de la commune réalisée depuis 2022 (non précisée).



SCoT arrêté le 28 avril 2025

Le SCoT en révision décline la démarche de réduction de consommation foncière par typologie de communes. Gratens est fléchée comme commune support sur la carte de l'armature territorial du SCoT en révision. Le SCoT en révision lui attribue les fourchettes suivantes :

- **0.5 ha à 2 ha entre 2025 et 2030**
- **+0.5 ha à 2 ha entre 2031 et 2040**
- **+0.2 ha à 1h entre 2041 et 2045**

A échéance 2035, c'est donc une consommation maximum de 3 ha qui est prévue pour la commune de Gratens.

Pour rappel, la consommation foncière envisagée par les communes sera justifiée au regard des critères suivants (d'autant plus pour une mobilisation de la fourchette haute de consommation d'ENAF) :

- La population et le dynamisme démographique actuel
- Les capacités d'accueil de la commune (ressources en eau, énergie, réseaux et équipement)
- L'analyse du potentiel de densification et les capacités de la commune à construire en renouvellement urbain

- Les efforts de densification et de préservation de l'environnement (biodiversité, eau, renaturation, ect...)
- Le projet global de la commune

Réserve 1 : La consommation foncière projetée par le projet de PLU de 5.1 ha entre 2025 et 2035 est nettement supérieure aux fourchettes de consommation prévues dans le SCoT arrêté. En effet, le SCoT arrêté prévoit une fourchette de consommation comprise entre 0.5 à 2 ha entre 2025 et 2030 et de +0.5 ha à 2 ha entre 2031 et 2040, soit un maximum de 3 ha environ sur les 5.1 ha projetés par la commune.

✓ **Réserve quant au SCoT arrêté le 28 avril 2025 et à l'application du ZAN**

Situation des projets d'OAP :

Le projet compte deux OAP à vocation d'habitat sur deux zones 1AU, destinées à recevoir 40 logements pour une densité brute de 10 logements par hectare.

L'OAP 1, située à l'Est du centre-bourg, propose la création de 23 nouveaux logements, pour une densité brute de 10 logements/ha avec la possibilité d'une mixité fonctionnelle (logements et accueil de fonctions libérales).

L'OAP 2, situé à l'Est du centre-bourg, a une vocation économique (voir plus bas).



Figure 2 Localisation des trois OAP

L'OAP 3, située à l'Ouest du centre bourg, propose la création de 17 nouveaux logements, pour une densité brute de 10 logements/ha, avec la possibilité d'une mixité fonctionnelle.

Réserve 2 : Les OAP prévues ne sont pas situées en continuité immédiate du noyau villageois. Il conviendrait d'envisager la modification des zones de futures constructions en les situant plus proche de l'enveloppe urbaine existante de la commune.

✓ **Réserve**

Développement démographique :

Le projet :

Le projet de PLU projette une population maximum de 920 habitants à l'horizon 2035. Le projet mentionne une augmentation de 80 habitants supplémentaires sur la période 2025-2035.

A titre informatif, en 2010, la population estimée de Gratens était de 660 habitants et est de 721 en 2021 (Insee), soit une augmentation de 61 habitants en 11 ans. D'après le recensement de la commune, Gratens comptabilise 820 habitants en 2023.

Le SCoT de 2012

L'augmentation préconisée par le SCoT au sein des communes non pôles est de 1% maximum de 2010 à 2020 et 0.8 entre 2020 et 2030, soit d'environ 5.5 habitants/ an.

Le projet prévoit un taux de croissance annuel moyen de 0.9% sur 10 ans (+20 habitants/an). Cet objectif est donc légèrement supérieur aux préconisations du SCoT ainsi qu'aux constats passés.

Le SCoT arrêté le 28 avril 2025

Le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) du SCoT révisé, discuté le 26 février 2024, projette une augmentation démographique sur le territoire de + 0.8% par an à l'échelle du Pays Sud Toulousain d'ici 2045. Il n'y a pas d'objectif à l'échelle des communes en matière de projections démographiques, seule la production de logements est suivie.

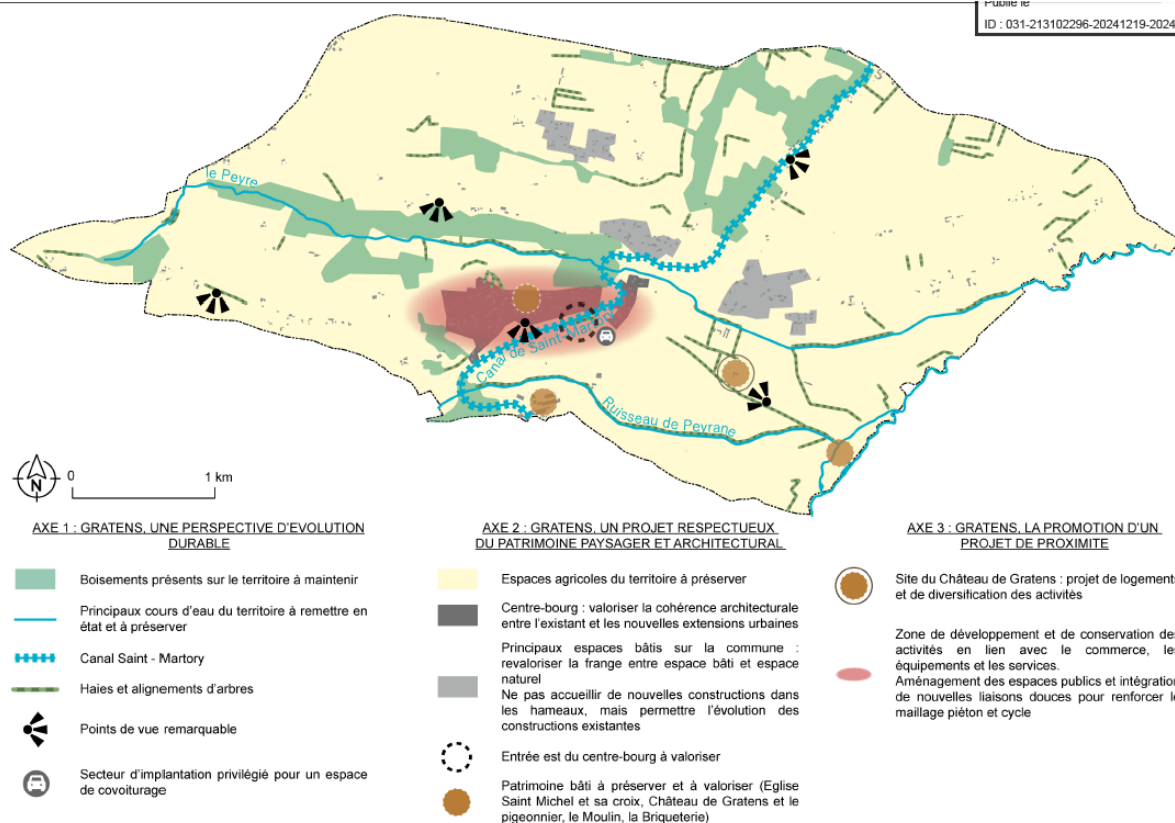
Observation 1 : Les orientations démographiques projetées par la commune sont supérieures aux objectifs préconisés par le SCoT arrêté le 28 avril 2025. Pour rappel, l'augmentation préconisée par le SCoT de 2012 au sein des communes non pôles est de +0.8% entre 2020 et 2030, soit d'environ 5.5 habitants/ an. Le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) du SCoT révisé, projette une augmentation démographique sur le territoire de + 0.8% par an à l'échelle du Pays Sud Toulousain d'ici 2045. Or, le projet de la commune affiche une augmentation démographique de + 0.9% sur 10 ans.

✓ **Observation**

II. Préserver et valoriser le territoire pour les générations futures

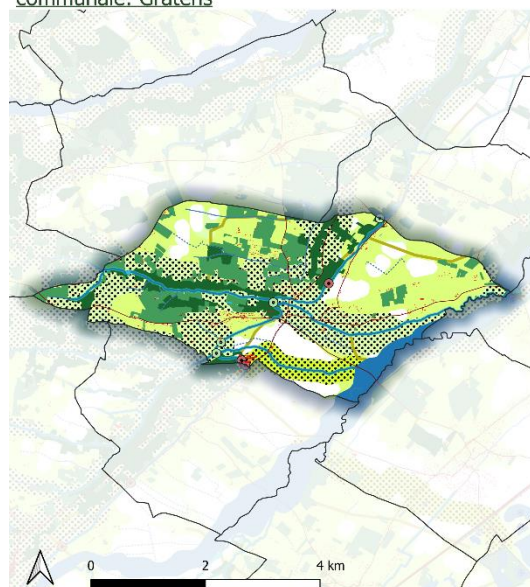
Le projet :

La commune de Gratens a identifié 139 éléments linéaires de la trame verte et bleues qu'il convient de préserver dans le cadre du PLU. Ces linéaires paysager représentent près de 40 kilomètres de continuité écologique. Le projet prévoit également la protection des zones humides et la réduction de la pollution lumineuse. Il prévoit également la création de zones de protection du bâti patrimonial, des vues et des chemins piétons à conserver.

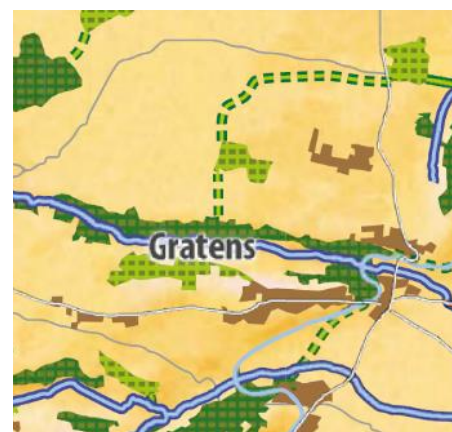


SCoT arrêté le 28 avril 2025

Trame verte et bleue du SCoT à l'échelle communale: Gratens



TVB du SCoT arrêté



La présence du Canal Saint-Martory sur le territoire de Gratens représente un obstacle linéaire important à la traversé de la grande et petite faune. Le SCoT arrêté préconise aux documents d'urbanisme d'identifier les zones de rupture et les éléments participant à la transparence écologique des infrastructures et des canaux. Ainsi, sur les obstacles identifiés, les documents d'urbanisme doivent tenir compte de cet objectif de transparence en veillant à ne pas urbaniser les abords de ces ouvrages.

La Trame verte et bleue du SCoT arrêté identifie trois ouvrages franchisages à préserver, ainsi que deux ouvrages potentiellement franchisages qu'il conviendra de restaurer ou de requalifier.

De plus, le PLU devra prendre en compte et permettre la mise en application du Contrat de canal de Saint-Martory.

Observation 2 : Le SCoT de 2012 prévoit la création d'un corridor entre le centre du village et le nord-ouest de celui-ci. De plus, le SCoT révisé prévoit une trame verte et bleue mise à jour incluant la préservation des milieux ouverts via les infrastructures agroécologiques (haies, fossés, murets). Les PLU doivent favoriser la perméabilité écologique de ces ouvrages. La commune étant concernée par une rupture de corridor au droit du Canal de St Martory, il conviendrait d'en tenir compte dans le projet et d'intégrer les nouvelles dispositions de la TVB du SCoT arrêté.

✓ **Observation**

III. Conforter l'autonomie économique du territoire

Le projet :

Une partie de la consommation foncière projetée est dédiée à une OAP à vocation d'activité économique. L'OAP est située à l'entrée est du centre-bourg, sur un terrain communal, et elle jouxte une autre zone à urbaniser (OAP n°1). Elle concerne le développement d'une zone artisanale et de services de près de 0.7 ha. L'OAP économique de la commune est prévue à court terme.

Le SCoT de 2012

La commune de Gratens n'étant pas une polarité, ni un site économique d'intérêt du SCoT, aucun objectif n'est donné à la commune en matière de développement économique.

Le SCoT arrêté le 28 avril 2025

La commune de Gratens ne possède pas de secteur d'implantation périphérique, ni de zones d'activités existantes.

Observation 3 : La commune de Gratens n'est pas définie comme étant une zone privilégiée de développement économique au SCoT de 2012, ni au regard des espaces de développement commercial du SCoT arrêté. Les projets économiques devront donc répondre aux besoins communaux et ne pas faire concurrence aux activités existantes, notamment au sein des centralités.

✓ **Observation**

IV. Assurer une urbanisation durable pour tous

Le projet :

Gratens comptait 361 logements en 2021 (INSEE) et le projet prévoit une extension de l'ordre de 55 logements supplémentaires en extension, soit un total attendu de 416 logements au total.

	Donnée brute	Potentiel réel pris en compte
Changement de destination	4 bâtiments identifiés	4 logements
Réduction de la vacance	5 logements à mobiliser	4 logements
Densification : mutations parcellaires	1,28 ha	6 logements
Densification : dents creuses	0,45 ha	5 logements
Petites extensions du centre bourg	0,4 ha	4 logements
Extension : zone 1AU communale	23 logements 2,3 ha	23 logements
Extension : zone 1AU entrée de bourg ouest	1,6 ha 17 logements	17 logements
TOTAL	-	63 logements

Répartition du besoin en logements prévue dans le PLU

Logement social : Le projet ne mentionne aucun objectif concernant la production de logements sociaux et abordable sur sa commune.

SCoT de 2012

D'après le SCoT, Gratens comptait 300 logements en 2010, dont 4 logements sociaux, et comptait 361 logements en 2021 (INSEE). Gratens avait comme objectif la production de 110 nouveaux logements d'ici 2030 soit 410 logements maximum.

De plus, le SCoT prévoyait de tendre vers une production moyenne de 20 % de logements sociaux à l'horizon 2030 à l'échelle du SCoT, dont une moyenne 12 % de la production totale de logements.

SCoT arrêté le 28 avril 2025

Le SCoT arrêté prévoit, selon le niveau de polarité des communes, un objectif de production de logements. Gratens est fléchée comme commune support :

Répartition de la production de logements	Pôles d'équilibre	Pôles de services	Relais de proximité	Communes support	Communes villages
Fourchette indicative par commune Période de 10 ans	entre 150 et 600 logements	entre 100 et 300 logements	entre 50 et 200 logements	entre 10 et 60 logements	entre 2 et 20 logements

De plus, le SCoT arrêté prévoit une production de 5% de logements abordables (désignent des logements publics ou privés dont le prix de location ou de vente est inférieur au prix moyen connu) dans les communes support. Les communes doivent également porter des projets de logements adaptés (vieillesse, handicap...) pour répondre à l'objectif de production de 300 à 450 logements adaptés à l'échelle du Pays Sud Toulousain d'ici 2045, soit un objectif de 100 à 150 logements par EPCI.

OBJECTIFS DE PRODUCTION (construction ou réhabilitation)	pôles d'équilibre	pôles de services	relais de proximité	communes support	communes villages
Logements abordables % minimum de la production totale	20 à 30% dont 18% min de logements conventionnés	17 à 25% dont 5 à 10% min de logements conventionnés	10 à 15% dont 5% min de logements conventionnés	5% (sous réserve de faisabilité)	5% (sous réserve de faisabilité)
Logements adaptés (vieillesse, handicap, etc.) 100 à 150 logements / EPCI d'ici 2045	Entre 300 et 450 logements à l'échelle du Pays Sud Toulousain suivant les objectifs par typologies de communes (ci-dessus)				

Observation 4 Le projet de Gratens ne mentionne aucun objectif de production de logement social, il conviendrait de prévoir une production de l'ordre de 5% de logements abordables (sous réserve de faisabilité) et d'intégrer au projet un objectif de production de logements adaptés (vieillesse, handicap, etc).

✓ **Observation**

Densité :

Le projet de PADD propose un minimum de 12 logements/ha en moyenne ce qui est compatible avec les orientations du SCOT de 2012 qui autorise une fourchette de 5 à 10 logements/ha hors voirie et espaces verts pour une commune hors pôle d'équilibre ou de service sans assainissement collectif.

Territoires concernés		Objectif minimum de densité moyenne de logements (hors rétention foncière, voiries et espaces verts)
Pôles d'équilibre		25 à 40 logements/ha
Pôles de services		15 à 25 logements/ha
Autres communes	avec assainissement collectif	10 à 20 logements/ha
	en assainissement autonome	5 à 10 logements/ha

SCoT arrêté le 28 avril 2025 :

Le SCoT prévoit une fourchette de 10 à 20 logements/ha pour les communes support. Ces objectifs sont appréciés à l'échelle de la commune ce qui signifie que la densité peut être atteinte grâce à plusieurs opérations en extension et ainsi s'adapter aux contraintes de certaines localisations.

Observation 5 : Afin de réduire la consommation foncière tout en permettant le maintien de l'accueil d'habitants, la commune pourrait prévoir une densité plus importante, plus proche de la fourchette haute de 20 logements/ hectares même si celle-ci ne dispose pas d'assainissement collectif (objectif préconisé par le SCoT de 2012 et révisé).

✓ **Observation**

V. Promouvoir une mobilité pour tous une accessibilité à tout

Le projet est compatible avec les orientations du SCoT d'intégrer les déplacements et l'accessibilité au cœur des politiques d'aménagement. Il prévoit le développement de conditions favorables à un développement des transports en commun, incite à la pratique des mobilités douces et favorise le covoiturage.

✓ **Compatible avec le SCoT**

VI. Critère d'analyse non comprise dans le SCoT de 2012

Développement des énergies renouvelables :

Le projet :

Dans son axe 1 (Gratens, une perspective d'évolution durable), le projet a pour objectif de réguler l'émergence des énergies renouvelables. Il prévoit de concilier l'éventuelle implantation d'un parc photovoltaïque avec la préservation des paysages et de l'activité agricole.

De plus, le projet encourage l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures tout en les encadrant dans les pièces réglementaires pour garantir qu'elles respectent l'architecture des bâtiments et l'environnement urbain et paysager, préservant ainsi l'identité du territoire.

SCoT arrêté le 28 avril 2025

Le SCoT révisé encourage le déploiement d'un mix énergétique sur le territoire. Néanmoins, afin de limiter les impacts paysagers et environnementaux et les conflits d'usages, le SCoT vient encadrer les zones et conditions d'accueil des énergies renouvelables, notamment pour les projets de photovoltaïques au sol, flottants et d'agrivoltaïsme.

Observation 6 : Afin de maîtriser le développement des énergies renouvelables sur sa commune, le SCoT encourage le projet à développer des conditions d'encadrement d'accueil des énergies renouvelables, notamment du photovoltaïques au sol et de l'agrivoltaïsme, dans son règlement écrit et graphique.

✓ **Observation**

Ainsi, le conseil syndical du Pays Sud Toulousain, après avis de la commission SCoT du 05 mai 2025, émet un avis défavorable en l'état avec les réserves et observations suivantes :

Réserve 1 : La consommation foncière projetée par le projet de PLU de 5.1 ha entre 2025 et 2035 est nettement supérieure aux fourchettes de consommation prévues dans le SCoT arrêté et supérieure également au SCoT en vigueur d'après l'analyse des permis. En effet, le SCoT arrêté prévoit une fourchette de consommation comprise entre 0.5 à 2 ha entre 2025 et 2030 et de +0.5 ha à 2 ha entre 2031 et 2040, soit un maximum de 3 ha environ sur les 5.1 ha projetés par la commune.

Réserve 2 : Les OAP prévues ne sont pas situées en continuité immédiate du noyau villageois. Il conviendrait d'envisager la modification des zones de futures constructions en les situant plus proche de l'enveloppe urbaine existante de la commune.

Observation 1 : Le SCoT de 2012 prévoit la création d'un corridor entre le centre du village et le nord-ouest de celui-ci. De plus, le SCoT révisé prévoit une trame verte et bleue mise à jour incluant la préservation des milieux ouverts via les infrastructures agroécologiques (haies, fossés, murets). Les PLU doivent favoriser la perméabilité écologique de ces ouvrages. La commune étant concernée par une rupture de corridor au droit du Canal de St Martory, il conviendrait d'en tenir compte dans le projet et d'intégrer les nouvelles dispositions de la TVB du SCoT arrêté.

Observation 2 : La commune de Gratens n'est pas définie comme étant une zone privilégiée de développement économique au SCoT de 2012, ni au regard des espaces de développement commercial du SCoT arrêté. Les projets économiques devront donc répondre aux besoins communaux et ne pas faire concurrence aux activités existantes, notamment au sein des centralités.

Observation 3 : Le projet de Gratens ne mentionne aucun objectif de production de logement social, il conviendrait de prévoir une production de l'ordre de 5% de logements abordables (sous réserve de faisabilité) et d'intégrer au projet un objectif de production de logements adaptés (vieillesse, handicap, etc).

Observation 4 : Les orientations démographiques projetées par la commune sont supérieures aux objectifs préconisés par le SCoT arrêté le 28 avril 2025. Pour rappel, l'augmentation préconisée par le SCoT de 2012 au sein des communes non pôles est de +0.8% entre 2020 et 2030, soit d'environ 5.5 habitants/ an. Le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) du SCoT révisé, projette une augmentation démographique sur le territoire de + 0.8% par an à l'échelle du Pays Sud Toulousain d'ici 2045. Or, le projet de la commune affiche une augmentation démographique de + 0.9% sur 10 ans.

Observation 5 : Afin de réduire la consommation foncière tout en permettant le maintien de l'accueil d'habitants, la commune pourrait prévoir une densité plus importante, plus proche de la fourchette haute de 20 logements/hectares même si celle-ci ne dispose pas d'assainissement collectif (objectif préconisé par le SCoT de 2012 et révisé).

Observation 6 : Afin de maîtriser le développement des énergies renouvelables sur sa commune, le SCoT encourage le projet à développer des conditions d'encadrement d'accueil des énergies renouvelables, notamment du photovoltaïques au sol et de l'agrivoltaïsme, dans son règlement écrit et graphique.

Le Pays se met à votre disposition pour préciser et travailler avec vous sur la prise en compte de ces remarques.

Gérard Capblanquet
Vice-président du Pays Sud Toulousain
en charge du SCoT

