

Nombre de Conseillers en exercice : 14

Présents : 13

Votants : 14

Absents : 1

Acte rendu exécutoire après dépôt en
Sous-Préfecture de MURET

Le 11/02/2022

L'an deux mille vingt et un le 8 février

Le Conseil Municipal de la Commune de Grépiac, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, sous la présidence de Madame le Maire. Les convocations individuelles et l'ordre du jour ont été transmis aux Conseillers Municipaux le 31-01-2022.

La convocation et l'ordre du jour ont été affichés à la porte de la Mairie le 31-01-2022.

Présents :

Mme GABRIEL Céline -M. ALCIBIADE Claude ; Mme VASSAL Laurence, M. MARQUET Dominique, Mr DURAND Alain ; Mr EVRARD Gérard ; Mme Yolande TOURNUT ; M. VIGIER Pierre, Mme ALVAREZ Juliette, M PAVAN René ; Mme LANDICHEFF Stéphanie ; M. CHIVIALLE Jean-Luc ; Mme COUCHE Valérie

Représentés :

Mme ECHEVARRIA Hélène a donné procuration à Mme VASSAL Laurence

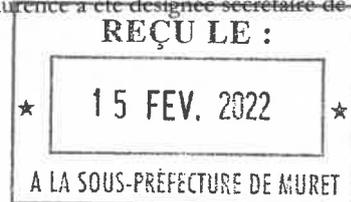
Absents :

Excusés :

Lesquels forment la majorité des membres en exercice.

Mme VASSAL Laurence a été désignée secrétaire de séance

D 2022-02-03 DEBAT SUR LE PADD



Madame le Maire rappelle en préambule aux membres du Conseil Municipal que par délibération en date du 13 octobre 2020, ils ont prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU.) et pour se faire ont désigné le Bureau d'Etude CAIRN.

Considérant que l'article L.153-12 du code de l'urbanisme prévoit que « un débat a lieu au sein [...] du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme ».

Mme le Maire expose les éléments suivants :

Le PADD, cadre de référence du PLU, constitue le projet politique de développement de la commune. Il détermine les objectifs d'aménagement de la commune pour la décennie à venir en matière d'urbanisme, mais aussi en matière d'identité et de cadre de vie, d'habitat, d'économie, d'environnement, de déplacements, d'équipements et de services. Il fixe l'économie générale du PLU et exprime donc l'intérêt général. Il est une pièce indispensable du dossier final dont la réalisation est préalable au projet de PLU et qui doit justifier le plan de zonage et le règlement d'urbanisme, par des enjeux de développement et des orientations d'aménagements.

Dans le respect de ce préalable et des textes en vigueur, le PADD du PLU de Grépiac, après un portrait territorial rapidement brossé pour identifier les enjeux propres au territoire, propose deux orientations générales :

- Réorganiser la centralité et le maillage territorial pour améliorer le cadre de vie et les fonctionnements
- Inscrire tous les espaces de la commune dans les défis des transitions

A partir de ces deux orientations générales, l'ambition est de générer une nouvelle dynamique d'accueil de population, en confortant la centralité du village et en préservant le cadre de vie et de partage qui fait toute la qualité de Grépiac. Elle est aussi de proposer un modèle de d'accueil et de développement qui prend en compte les transitions à faire face au changement climatique. Ainsi les secteurs d'urbanisation seront connectés au village, en lien avec le pôle de loisirs et le pôle socio-culturel et en tenant compte des voies de mobilités. La centralité du village sera réorganisée pour proposer un cadre de vie et des accès aux services et équipements améliorés.

Les éléments graphiques du PADD permettent de visualiser ces ambitions et de spatialiser les logiques qui vont permettre de conserver la qualité du cadre de vie : organisation des centralités, respect des enjeux agricoles et environnementaux, logiques de circulation et de mobilités... le PADD propose ainsi un projet urbain permettant d'envisager l'accueil de 250 habitants environ sur une dizaine d'années, en rééquilibrant les lieux d'accueil, en proposant une offre d'urbanisation plus diverse et en conciliant l'urbanisme inclusif avec la préservation de l'environnement communal et des ressources.

Mme le Maire propose de débattre de ce projet au sein du conseil municipal réuni ce soir.

Les points suivants sont notamment débattus : forme et valeur pédagogique du PADD, respect des mesures du schéma de cohérence du Pays Sud Toulousain, types d'urbanisation qui permettrait de diversifier l'offre d'habitat, pour accueillir les nouvelles populations, lien avec le village et les équipements publics.

Vu le Code général des collectivités territoriales, Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.151-5 et L.153-12, Vu la délibération du conseil municipal du 20 octobre 2020 prescrivant la révision du PLU de Grépiac, Vu le projet d'aménagement et de développement durables tel qu'il est annexé à la présente délibération. Considérant que le débat sur ce projet a permis d'expliquer les orientations générales et de préciser certains points.

Appelé à délibérer, le Conseil municipal, à la majorité

: **PREND ACTE** de la tenue du débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables pour la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus,
Au registre sont les signatures.

Le Maire
Céline GABRIEL

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours à compter de la présente notification dans un délai de deux mois devant le Tribunal Administratif de Toulouse.



PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE GREPIAC (31)

REÇU LE :
★ 15 FEV. 2022 ★
A LA SOUS-PREFECTURE DE MURET



PRESCRIPTION :
15 octobre 2020

DEBAT PADD :

ARRET ET BILAN DE LA
CONCERTATION :

ENQUETE PUBLIQUE :

APPROBATION :

Révision n°1

Projet d'aménagement et de développement durables

Pièce n° 2

Date et cachet de la Préfecture

Date et cachet de la Mairie



2 allée V Hugo
31240 SAINT JEAN
05 62 89 06 10
contact@ectare.fr
www.cabinet-ectare.fr



11 chemin de Jacobé
31410 MONTAUT
07 69 77 15 85
cairnterritoires@yahoo.com
www.cairn-territoires.com



1280 av des platanes
Future Building 1
34970 LATTES
06 81 15 10 67
charlottetrosseille@ellipsig.fr
www.ellipsig.fr

Sommaire

Sommaire.....	2
Introduction	3
Portrait et Enjeux du territoires	4
Orientation générale : réorganiser la centralité et le maillage territorial pour améliorer le cadre de vie et les fonctionnements	8
Orientation générale : inscrire tous les espaces de la commune dans les défis des transitions.....	11
Orientation générale : identifier des capacités d'accueil et d'habitat répondant au nouveau cadre de vie proposé	14
Synthèse et impacts du projet.....	17

Introduction

Le contenu du **PADD** est défini par le code de l'urbanisme en un seul article (L.151-5) :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.



Le PADD est l'expression de la volonté des élus pour le territoire :

- **Le PADD est la clef de voûte du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Grépiac :**
- **Il expose le projet d'intérêt général choisi par les élus et répondant aux besoins et aux enjeux du territoire (identifiés dans le diagnostic)**
- **Il détaille les orientations générales de ce projet et en fixe les objectifs.**
- **Il est partagé dans le cadre d'un débat du conseil municipal et lors d'une concertation publique.**
- **Le PADD du PLU de Grépiac propose un projet pour la période 2022-2033.**



Grépiac au soleil de décembre...le vieux village, les extensions résidentielles, la vallée de l'Ariège et les boisements : proximité et connexions urbaines, qualité paysagère, valeur environnementale... tout est là pour composer le projet urbain.

Portrait et Enjeux du territoire

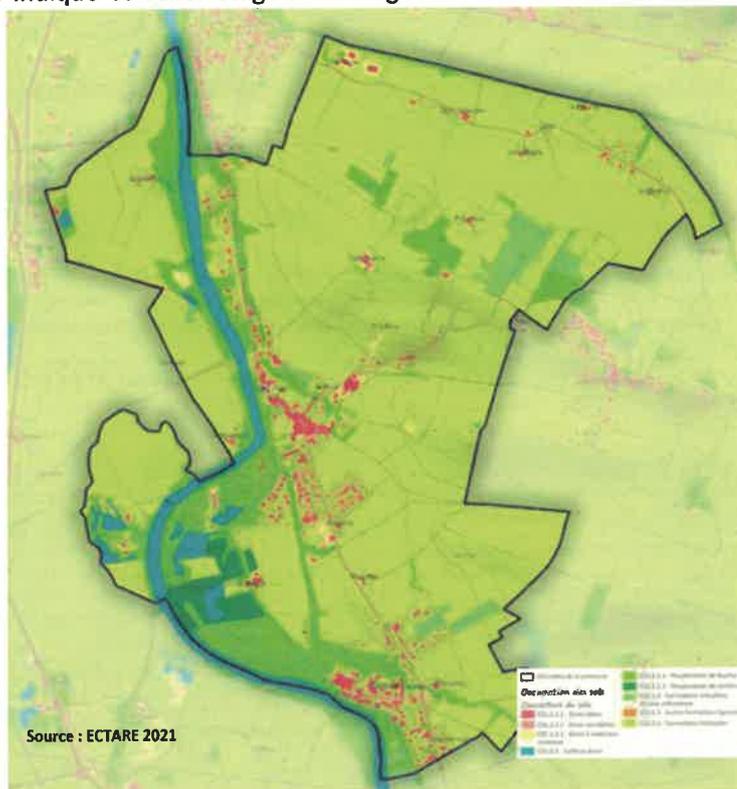
Grépiac est une commune rurale : l'agriculture et les boisements y représentent la principale occupation du sol (92% de la surface) et la perception paysagère dominante.



Crédit photo : CAIRN TERRITOIRES 2021

La qualité paysagère et urbaine du territoire communal est indéniable, qualité accentuée par la présence de l'Ariège qui traverse la commune du Sud vers le Nord en formant un large méandre. Celui-ci est dominé à ses deux extrémités par le centre village et le hameau de Mazérat, concentrant 96% de la population communale. Les espaces naturels et patrimoniaux sont nombreux mais sensibles et parfois menacés. Préservés et valorisés dans la vallée, ils sont en recul sur la terrasse et les coteaux. C'est un paysage alternant vallée, plaine, terrasses et coteaux, typique du sud toulousain

(unité paysagère de la vallée de l'Ariège, entre le Lauragais et le Volvestre). Le système de pente est important dans l'utilisation du sol, compte tenu du couvert végétal temporaire (risques de ruissellements) et du manque de haies sur certains coteaux. La carte ci-contre indique ce relief étagé de l'Ariège vers les coteaux Nord-Est. Se succèdent ainsi d'abord le corridor de la vallée, puis les terrasses portant l'urbanisation, et enfin les coteaux du Lauragais et leur polyculture céréalière. Elle montre aussi la répartition des zones bâties et la distinction entre le vieux village, dense, et les extensions pavillonnaires plus récentes. Le bâti diffus est présent, et le secteur nord de la route d'Auragne (vallée de la Hyse) est séparé du village par les coteaux, et plutôt tourné vers le bassin de vie Venerque-le Vernet à l'Ouest. Le quartier de Mazérat au sud, initialement simple hameau agricole, a connu une forte croissance depuis les années 80. Ses habitants se tournent éventuellement vers le bassin d'Auterive.



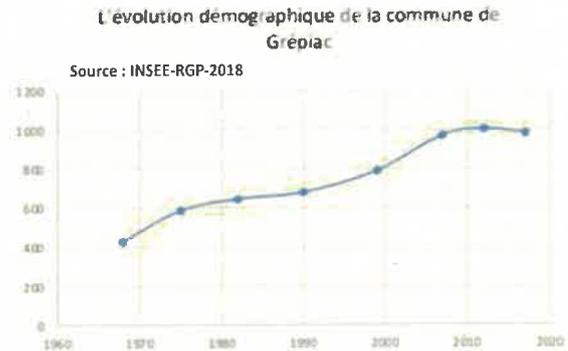
Source : ECTARE 2021

La socio-économie de Grépiac est représentative d'une commune rurale proche de la métropole toulousaine : une surface agricole importante vouée surtout à

la polyculture céréalière et fourragère de grandes exploitations, un urbanisme résidentiel avec une population travaillant sur les bassins d'emplois proches. Grépiac se distingue particulièrement par son évolution démographique. Contrairement aux autres communes similaires de la couronne toulousaine, la croissance démographique s'est arrêtée depuis 2012, pour même décroître (995 habitants en 2018). Ainsi cette préservation de l'urbanisation pavillonnaire à outrance a permis à la commune de consommer peu de terres agricoles et naturelles et de conserver une qualité urbaine, tant dans l'aspect que dans les fonctionnements. Le portrait territorial peut être ainsi résumé :

- La rupture démographique des années 2010 a entraîné un solde migratoire négatif (-0.8) et donc une baisse légère et récente de population.

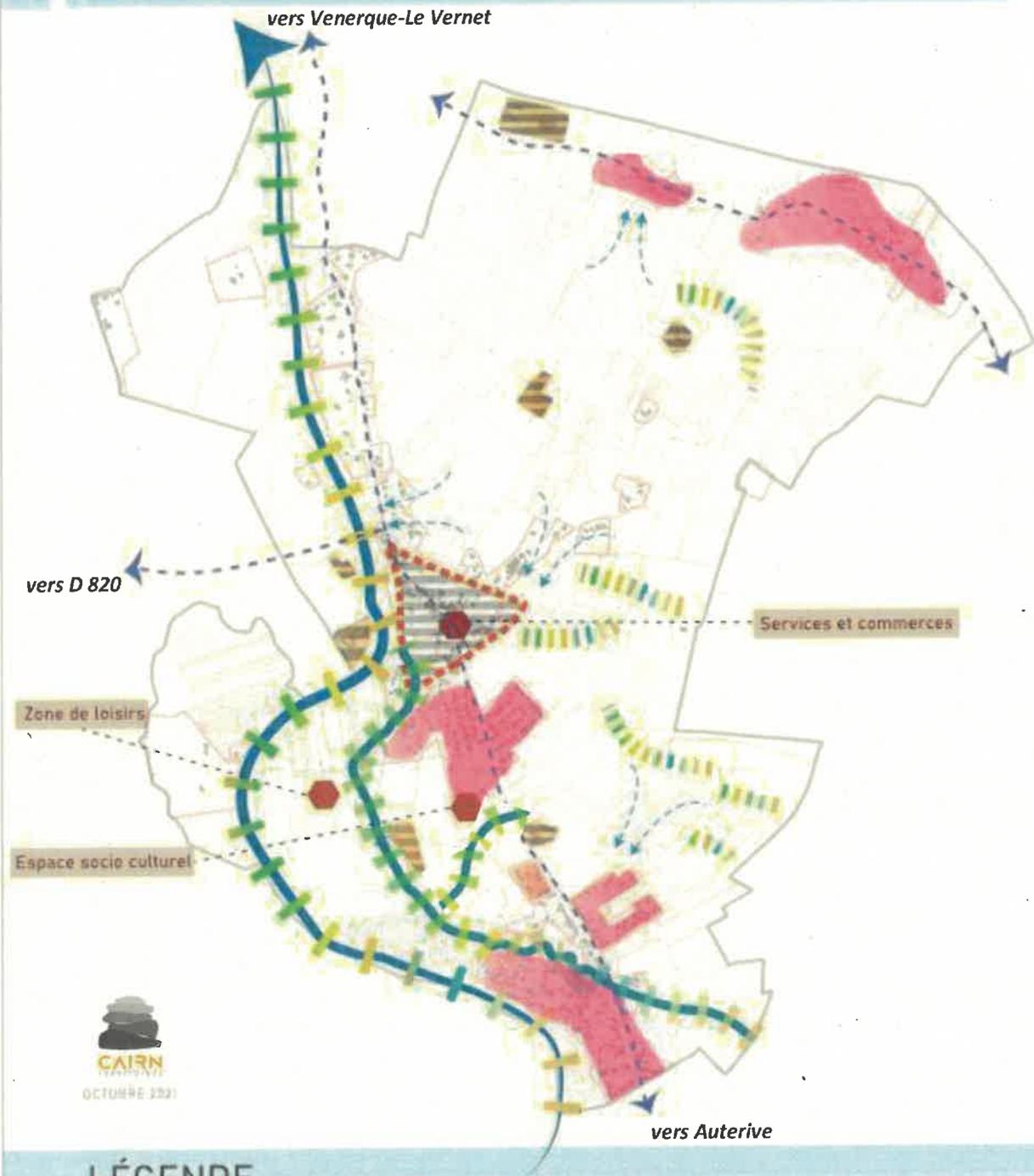
- Le profil de la population de Grépiac est plutôt familial, jeune, avec une tendance récente au vieillissement (de la catégorie 50-64 ans notamment).
- La taille moyenne des ménages est en baisse (2.5) mais reste supérieure à celle du département (2.2). Le revenu des ménages est supérieur à la moyenne française.
- La stabilité résidentielle est forte : 66% des habitants de Grépiac sont présents depuis plus de 10 ans, en majorité de résidences principales (92%) et de propriétaires (85%).
- Les espaces naturels, aquatiques, humides et boisés de la vallée, confèrent une grande richesse écologique et rehaussent la qualité paysagère. La ressource en eau est fragile et les coteaux ont perdu des boisements ponctuels (bosquets, haies, lignes boisées...) susceptibles de freiner les ruissellements.
- L'urbanisation pavillonnaire stoppée depuis 10 ans a permis de consommer peu de terres naturelles et agricoles, et d'éviter la banalisation des formes et la perte de lisibilité du village.
- Le regroupement parcellaire et la perte de diversité des cultures impactent l'environnement et les paysages mais permet le maintien d'exploitations sur des terres agronomiquement intéressantes. Des installations récentes d'agriculteurs hors des filières céréalières sont constatées.
- La richesse des motifs paysagers et des éléments et espaces publics attractifs confère à la commune une grande qualité de vie (ambiances paysagères, itinérance sur les coteaux, zone de détente et de loisirs...).
- La position géographique est intéressante, entre deux pôles de vie proches de la commune (Venerque - Le Vernet et Auterive) et sur un axe très emprunté Toulouse-Vallée de l'Ariège.



A partir de ce portrait et de ces enjeux, la municipalité souhaite travailler à la construction d'un projet en formulant les trois problématiques suivantes :

1. L'évolution de population tend vers une spécialisation d'un profil familial résidentiel : la population ne se renouvelle pas suffisamment pour entretenir la variété sociodémographique et pour remettre à disposition des logements présents sur la commune. Cela entraîne un vieillissement structurel de la population, des risques d'isolement social ou des pertes d'autonomie, un changement dans les besoins en services et équipements, une remise en cause des fonctionnements, équipements et services existants actuellement.
2. Les éléments de paysage ont une grande qualité et, couplés à une faible dynamique d'urbanisation ces dix dernières années, ont permis de maintenir un cadre de vie villageois de grande valeur. Mais cette faible dynamique urbaine sur la commune est particulièrement handicapante compte tenu des textes en vigueur, et pénalise lourdement les communes comme Grépiac, qui ont fait preuve de sobriété dans la consommation récente d'espaces naturels, agricoles et forestiers (et dans l'artificialisation de leurs zones constructibles).
3. L'évolution des besoins et des fonctionnements des populations sur la commune doit être prise en compte en appréhendant les exigences et les contraintes nouvelles issues des transitions à effectuer :
 - transition écologique : réhabiliter les rapports entre l'humain et l'environnement,
 - transition alimentaire : habiter à côté de son assiette et développer les économies locales
 - transition énergétique : réduire les consommations et gagner en autonomie à partir d'énergies renouvelables,
 - transition mobilitaire : réduire les distances et l'utilisation de la voiture thermique individuelle,
 - transition numérique : finaliser l'accès haut-débit et développer la dématérialisation et le télétravail,
 - transition démographique : réfléchir à une nouvelle attractivité et plus de diversité sociodémographique,
 - transition démocratique : développer un système plus participatif et de liens entre les habitants,

PORTRAIT TERRITORIAL



LÉGENDE

-  Le village et sa centralité
-  Les extensions pavillonnaires récentes
-  Le bâti agricole diffus
-  Polarité local
-  Les facteurs environnementaux et de risques
-  Les axes majeurs de circulation dans et hors de la commune

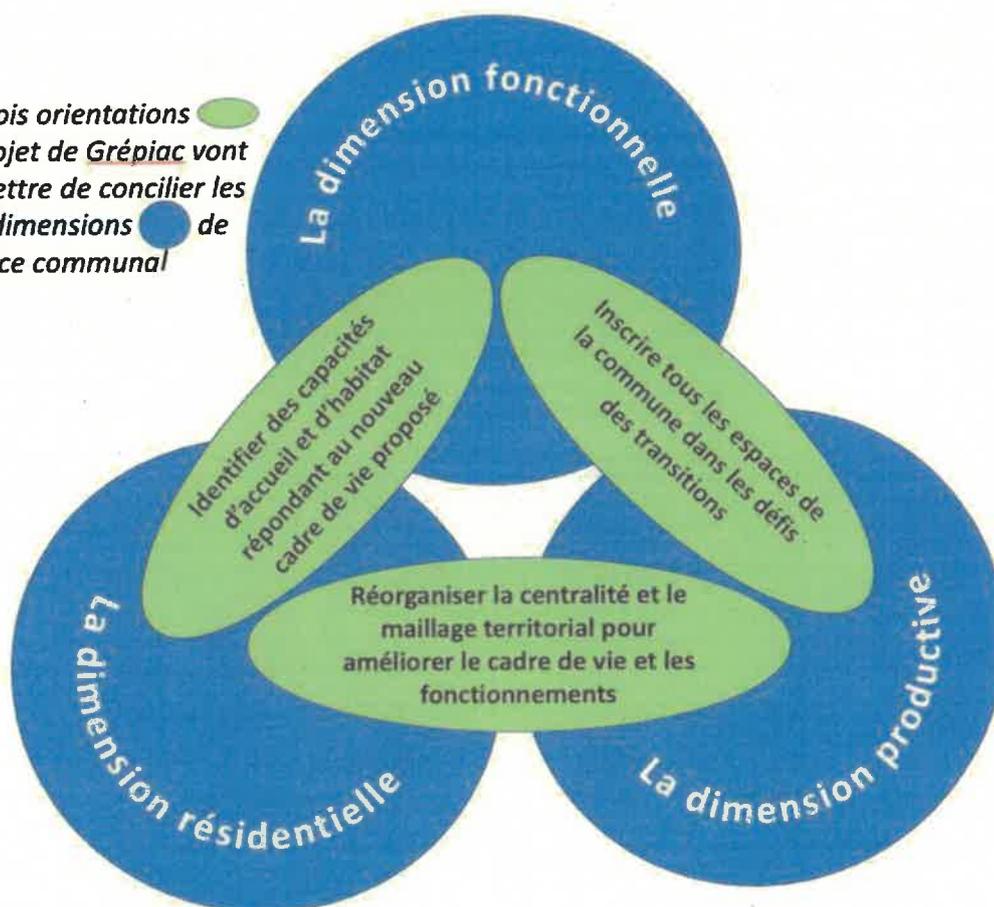
Ces trois problématiques résument ainsi les défis à relever dans le cadre de ce projet territorial. Pour cela, les ambitions qui vont porter le Plan Local d'Urbanisme sont les suivantes :

- Rééquilibrer la démographie et relancer sa croissance, en tenant compte du vieillissement de la population dans le projet de territoire.
- Conforter la centralité du village comme élément fédérateur garantissant le lien social et l'accès aux besoins de proximité, aux services et équipements du quotidien.
- Favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle (catégorie socioprofessionnelles, âges, familles avec enfants) notamment dans le centre-bourg. Conforter et conserver une offre diversifiée de logements.
- Répondre aux besoins des populations présentes et futures en termes d'économie présenteielle. Proposer un potentiel de développement des nouvelles activités de transition (tiers lieu, télé travail ...)
- Penser et consommer local, avec la prise de conscience écologique, la crise sanitaire actuelle, et l'expérience du télétravail dans les territoires ruraux proche des métropoles.
- Réduire les pollutions, les ruissellements et les mobilités, tout en préservant les paysages et en développant les capacités d'accueil au plus près du village.

Ces sont ces ambitions qui justifient l'organisation du projet communal telle qui présentée ci-après.

Trois orientations générales ambitieuses pour porter le projet de Grépiac 2022-2033

Les trois orientations
du projet de Grépiac vont
permettre de concilier les
trois dimensions de
l'espace communal



Orientation générale : réorganiser la centralité et le maillage territorial pour améliorer le cadre de vie et les fonctionnements

La centralité villageoise est au cœur du projet, et il faut la moderniser et conforter ses points forts (services, ergonomie, mobilité, commerces ...). Cette centralité s'inscrit dans un cadre communal, mais aussi dans une géographie en lien avec les autres communes et les bassins de vie extérieurs.

Le PLU est l'occasion de concrétiser les ambitions communales concernant la préservation et le développement d'une vie de village proche de la population, répondant aux besoins et proposant des perspectives, autant pour maintenir et développer le lien social que pour conforter un cadre de vie et d'attractivité.

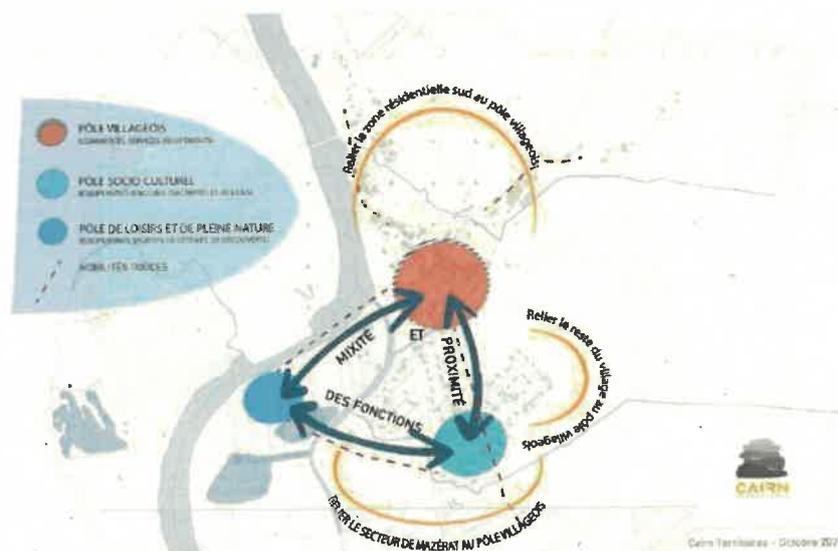
- Le PLU doit accompagner et faciliter l'accomplissement d'un programme de rénovation villageoise, permettant d'organiser et de moderniser les équipements et services à la population.
- Le PLU doit permettre la rénovation du centre-bourg, avec un objectif de dynamisation de la centralité du village et de développement des liens de celui-ci avec tous les quartiers et hameaux de la commune.
- Le PLU doit relier les différents points nodaux de centralité (centre-bourg, espace socio-culturel, espace de loisirs et de détente de l'Ilot) pour améliorer la polarité du village.
- Le PLU doit proposer des solutions permettant d'avoir un plan de circulation et de stationnement global, et un réseau de voies douces pour tous les pratiquants du territoire.
- Le PLU doit favoriser la mixité au sein du village, notamment en ce qui concerne les commerces et services à la population, les équipements de détente, de mobilité et de loisirs, et le lien social et intergénérationnel.
- Le PLU doit maintenir et développer la qualité des paysages du quotidien, intégrés dans les enveloppes urbaines ou à composer sur les futures zones à urbaniser.

La centralité territoriale à conforter s'articule autour d'un secteur comprenant le cœur du village et l'espace socio-culturel. L'espace de l'ilot est aussi attractif et représente un troisième élément structurant.

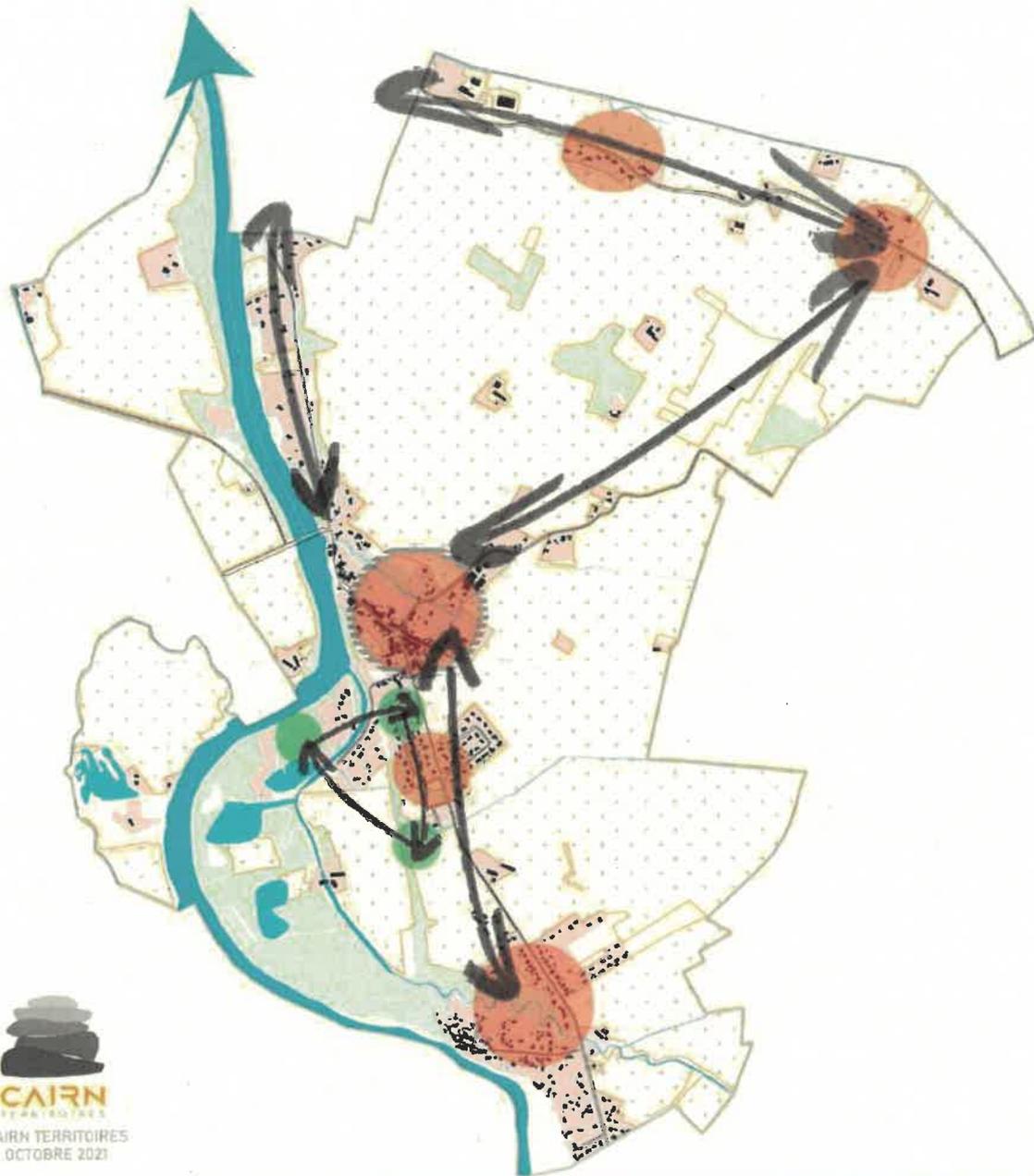
Le PLU doit préserver les liens qui permettent à l'ensemble du territoire de fonctionner avec son village, tant du côté sud avec les habitants de Mazérat, qu'au Nord sur la route de Venerque ou sur la route d'Auragne.

Le PLU doit proposer des solutions de mobilité entre les différents secteurs de la commune et vers le village, pour que tout habitant puisse trouver au village les services et équipements qui répondent à son quotidien.

Le triptyque des trois pôles fonctionnels, reliés et interagissant, permet de conforter la centralité de Grépiac dans son rôle de proximité avec sa population communale, au sein d'un cadre de vie de qualité et préservé



CARTE DE MAILLAGE TERRITORIAL



RECOMMANDATIONS

-  Renforcer la centralité du cœur de village
-  Relier les secteurs d'habitats au village
-  Conforter la zone d'équipements et de loisirs
-  Développer et sécuriser les mobilités douces

OCCUPATION DU SOL

-  Agriculture
-  Bois et Forêt
-  Tertiaire et usage résidentiel
-  Surface en eau

Récapitulons ... :

Le PLU va développer le rôle de centralité que tient le cœur du village de Grépiac en :

- **Favorisant la réorganisation du cœur du village, à partir d'une étude urbaine de recomposition de la place centrale et des bâtiments publics.**
- **Mobilisant les outils pour améliorer la circulation et les mobilités douces au sein du village, ainsi que le rôle des espaces publics.**
- **Incitant à la rénovation et la reconquête des bâtiments existants ainsi que des parcelles disponibles au sein du bourg, pour développer une capacité de logements ou de densification supplémentaire.**
- **Facilitant et pérennisant l'installation de commerces et d'activités de proximité au sein du village, par la mobilisation d'outils du PLU et par la sensibilisation auprès des propriétaires.**
- **Permettant de nouvelles constructions à proximité de cette centralité, dans un cadre de vie villageois répondant aux besoins des populations et relié par des mobilités douces pour satisfaire les dits besoins.**

Orientation générale : inscrire tous les espaces de la commune dans les défis des transitions

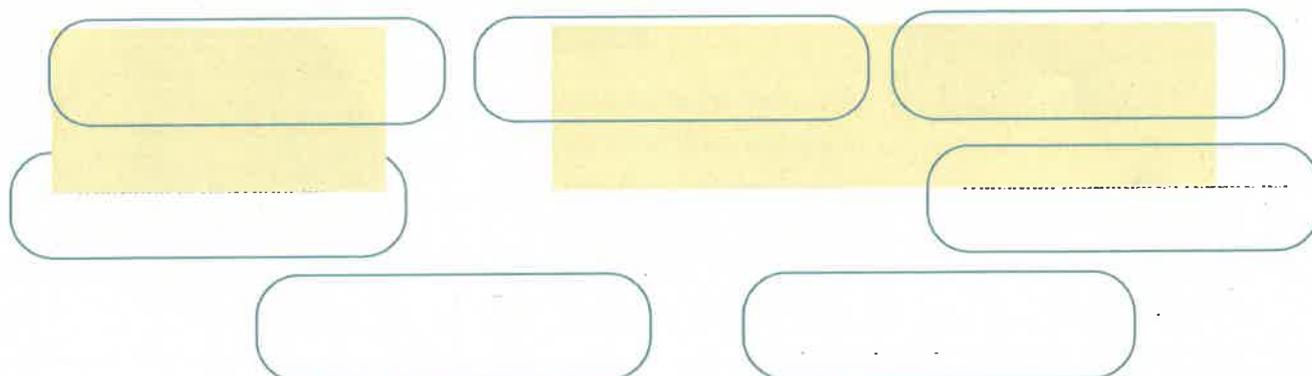
Les zones naturelles et agricoles réparties sur la commune composent un canevas qui propose plusieurs perspectives positives dans le cadre du projet de PLU :

- Leur préservation permet de garantir une richesse de la biodiversité et une diversité des milieux, notamment le long de l'Ariège, ainsi qu'une ambiance paysagère d'ensemble participant à la qualité du cadre de vie et à l'attractivité de la commune.
- Leur valorisation raisonnée et durable permet de relever les défis des transitions écologique, énergétique, alimentaire, et d'améliorer encore l'attractivité communale et les pratiques impactant sur la commune (détente, loisirs, sport, tourisme...).
- Leur protection et leur développement permet de diminuer les risques sur la commune, notamment les risques de dégradation de la ressource en eau et les risques de ruissellements des versants.

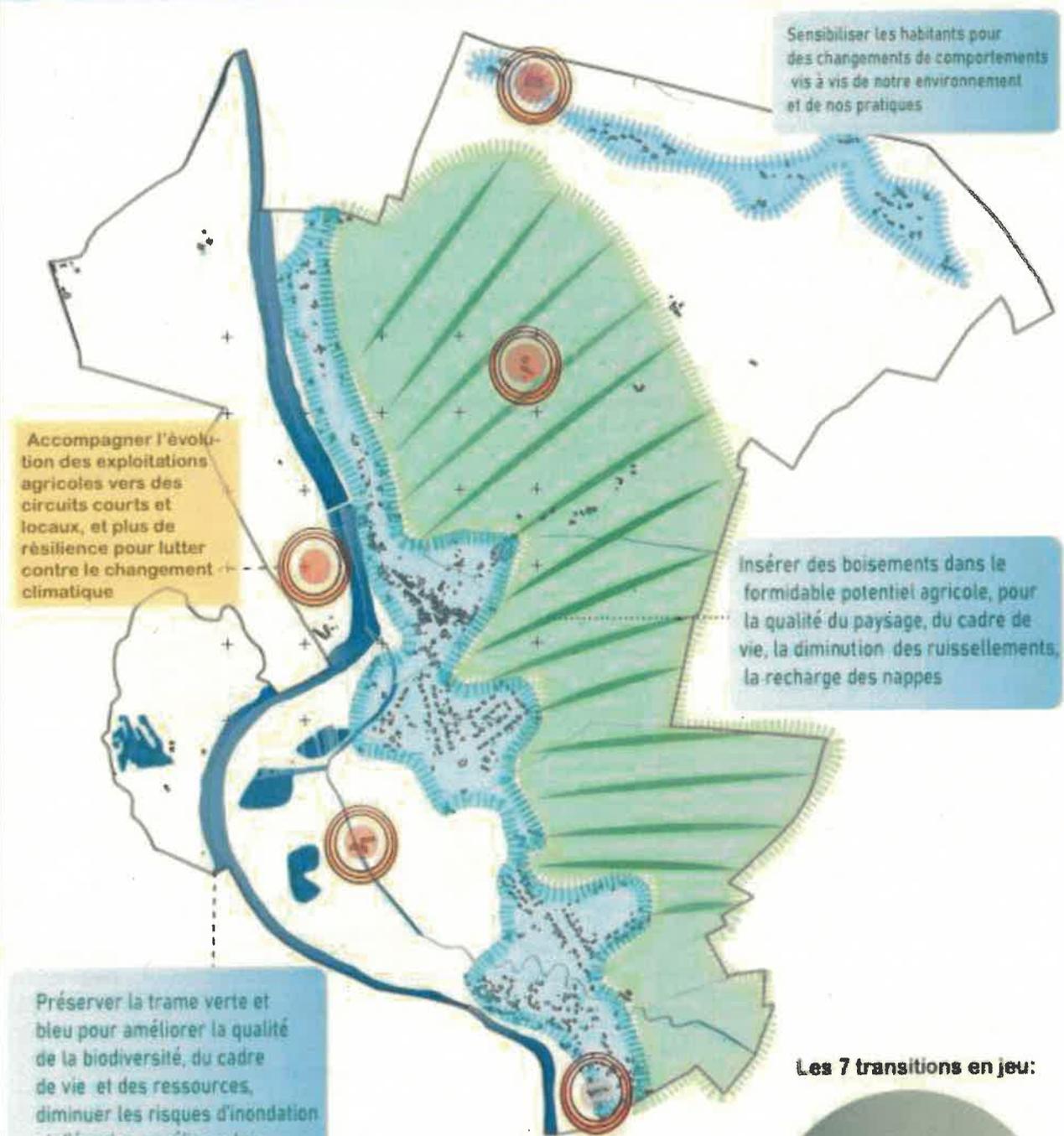
Le PLU doit donc décliner des outils de préservation et de développement durable, pour répondre aux enjeux de maintien de la biodiversité, de besoins locaux, de prévention des risques.

- Le PLU doit protéger les espaces naturels identifiés, pour maintenir leur richesse de biodiversité et leurs fonctions écologiques, en précisant la trame verte et bleue du SCoT et en relevant le caractère patrimonial de ces espaces.
- Le PLU doit mettre en œuvre des outils de préservation paysagère, tant pour la qualité des grands paysages de l'unité paysagère du Lauragais, que pour celle des paysages du quotidien qui améliore le cadre de vie.
- Le PLU doit accompagner la mise en œuvre d'une véritable transition écologique, en participant à la prise de conscience de la valeur des espaces naturels et en déclinant les modalités de leur protection.
- Le PLU doit favoriser le respect des espaces naturels sur les secteurs de pratiques de loisirs et de détente des populations (zone de l'îlot, chemins de randonnée et promenade...).
- Le PLU doit relier les espaces productifs avec la transition alimentaire, en favorisant l'installation d'exploitants, les circuits courts et locaux, les productions diversifiées.
- Le PLU doit lutter contre les risques d'inondation-ruissellements, en préservant les secteurs de boisements et de haies sur les coteaux et en proposant une urbanisation limitant l'imperméabilisation des sols .
- Le PLU doit concourir à la préservation des ressources, notamment en évitant l'artificialisation excessive des sols et en accompagnant l'urbanisation par des dispositifs de lutte contre les pollutions.
- Le PLU doit participer à la transition énergétique, par le développement de mobilités douces, de proximité entre espaces résidentiels, services et équipements, et en facilitant un urbanisme plus performant et sobre en énergie.

Les sept transitions à appréhender pour lutter contre le changement climatique



L'HUMAIN, LA NATURE, L'AGRICULTURE: LE JEU DES 7 TRANSITIONS



Les 7 transitions en jeu:

- écologique
- énergétique
- Alimentaire
- Démocratique
- économique
- Mobilitaire
- Numérique

Concilier les dimensions de l'espace communal c'est retrouver des rapports plus constructifs entre l'humain et le non-humain, entre notre société et son environnement



Récapitulons ... :

Le PLU participe activement à la mise en œuvre des transitions permettant de :

- **lutter contre le changement climatique et ainsi adapter nos sociétés aux modifications et évolutions dues aux impacts de celui-ci.**
- **préserver les espaces naturels dans leurs fonctionnalités écologiques mais aussi dans leurs rôles d'espaces de vie pour les populations et les pratiquants de la commune.**
- **développer des pratiques, des consommations et des habitudes plus locales, moins gourmandes en énergie, respectant notre environnement et nos paysages, tout en améliorant les liens entre les populations.**
- **protéger les populations contre les risques naturels et la dégradation des ressources nécessaires à notre vie.**

Orientation générale : identifier des capacités d'accueil et d'habitat répondant au nouveau cadre de vie proposé

Dans le respect des attendus du SCoT, ainsi que pour anticiper l'application prochaine de la loi « climat et résilience », la municipalité s'engage dans la réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Le projet de PLU (2022-2033) implique donc de baisser fortement la consommation de ces espaces par rapport à la période précédente équivalente (2011-2021).

NB : nous rappelons que le SCoT du Pays Sud Toulousain et la loi climat et résilience en cours de décret imposent de réduire la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Ainsi sur toute la France, il faut diminuer de moitié cette consommation sur les dix années à venir, par rapport à la consommation des dix années précédentes. Cela pour atteindre zéro artificialisation nette (ZAN) en 2050.

La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2011 et 2021, utilisés pour de l'habitat et de l'espace public, s'élève à 6,13 ha sur la commune. Ces espaces sont localisés et vérifiés sur le terrain, et ce chiffre rejoint l'estimation issue des services de l'État, produite en 2021.

Cette consommation foncière, remarquablement faible pour une telle commune proche de la métropole toulousaine, a permis de préserver Grépiac d'une urbanisation pavillonnaire excessive, gourmande en espaces naturels et agricoles, en réseau et en artificialisation des sols.

En revanche cela entraîne des conséquences négatives pour l'avenir de la commune et le maintien de sa vie villageoise. En effet la résidentialisation et l'absence d'installations nouvelles figent la démographie dans une dynamique linéaire de vieillissement de la population sur place. A court terme, le non renouvellement de population va entraîner une évolution des besoins, une baisse des effectifs des écoles, une variation de l'économie présente, un appauvrissement de la capacité et de la diversité du parc de logements...

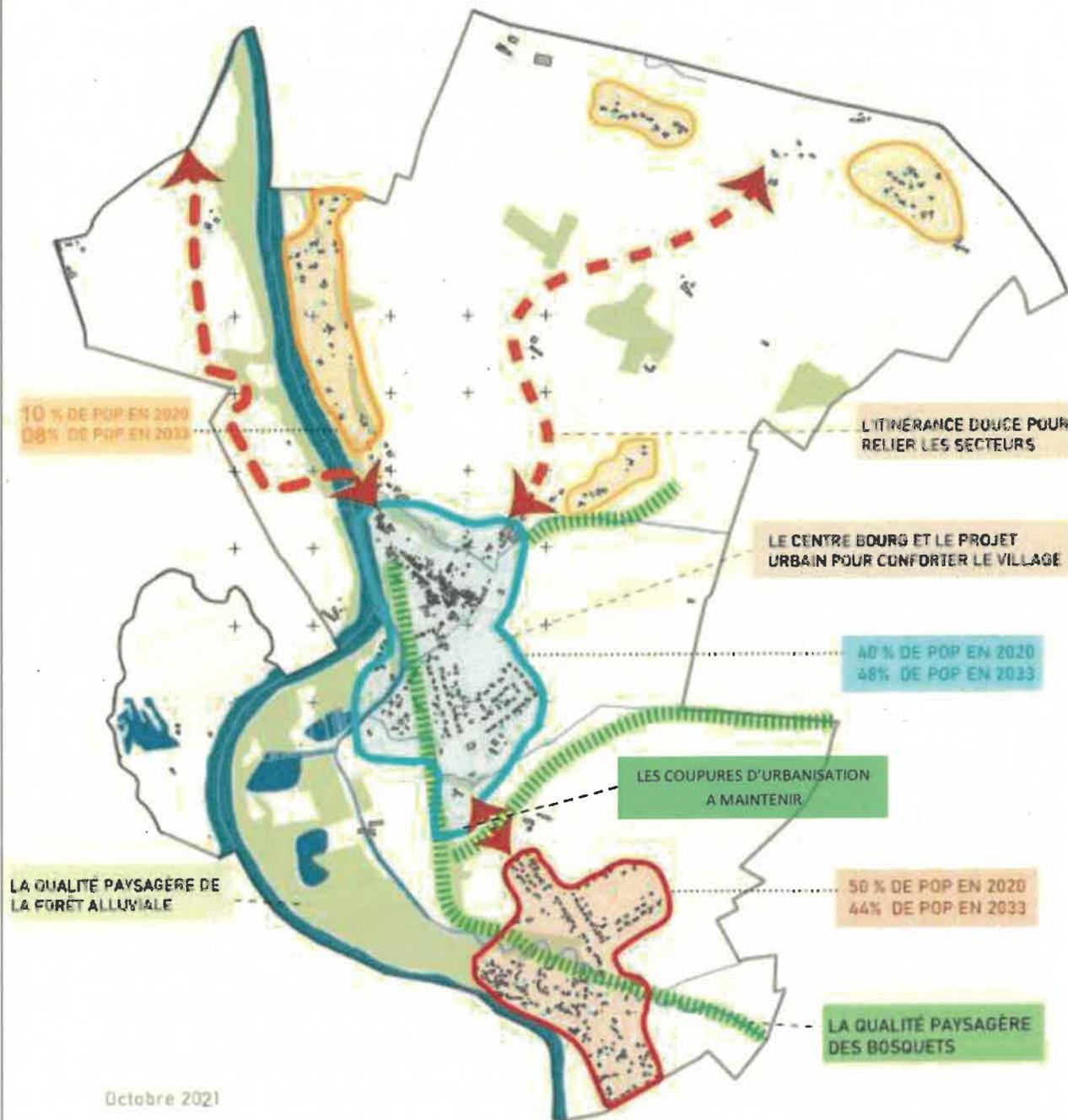
L'ambition de la municipalité est donc, dans la continuité des deux orientations générales précédentes :

- d'identifier des capacités d'accueil pertinentes et proportionnées, respectant les textes en vigueur applicables ;
- de diversifier cette capacité d'accueil, afin d'attirer des populations renouvelant la démographie municipale ;
- de prévoir ces capacités d'accueil sur des secteurs préservant au mieux les espaces naturels et agricoles ;
- de relier ces capacités d'accueil à la centralité réorganisée du village et de ses trois pôles (le centre, l'espace socio-culturel et l'îlot).

Ainsi, à partir des enveloppes urbaines identifiées (cf. carte page suivante) et de leur dynamique, des potentiels de densification et de mobilisation du bâti existant, des niveaux d'artificialisation des sols constatés, le projet urbain de la commune s'organise selon le schéma suivant :

- Le PLU doit favoriser, dans la mesure du possible, les potentiels des secteurs déjà urbanisés comme les dents creuses (parcelles vides dans et en bordure immédiate de ces secteurs), les espaces à densifier (parcelles à diviser), et le bâti existant à rénover en habitat (très peu présent en terme de logements vacants).
- Le PLU doit proposer des zones constructibles en continuité du village, dans le respect des espaces agricoles et naturels, et des formes urbaines existantes.
- Le PLU doit proposer des outils d'urbanisation favorisant la densification et le cadre de vie villageois ou limitant l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols.
- Le PLU doit encadrer l'intégration paysagère des constructions et inciter à la production d'un cadre de vie plus convivial, notamment en évitant le cloisonnement et l'isolement des habitations entre elles.

LA STRATÉGIE D'ACCUEIL POUR UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ



Octobre 2021

L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE

- GREPIAC-CENTRE-BOURG : POLE D'ACCUEIL PRIORITAIRE AVEC MOBILISATION DU BATI EXISTANT ET DES DENTS CREUSES, ET URBANISATION-REORGANISATION DU CENTRE-BOURG
- MAZERAT-LIEU-DIT : QUARTIER RESIDENTIEL AVEC MOBILISATION DES DENTS CREUSES ET RENFORCEMENT DU LIEN AVEC GREPIAC-VILLAGE
- HAMEAUX ET BATI DIFFUS : MAINTIEN DES POPULATIONS ET RENFORCEMENT DU LIEN AVEC GREPIAC-VILLAGE

LA RÉPARTITION DES LOGEMENTS (ordre de grandeur)

	AUJOURD'HUI	DEMAIN
PAVILLONNAIRE	87%	77%
MITOYEN / COLLECTIF	13%	23%

Récapitulons ... :

Le PLU s'engage dans un urbanisme durable qui se traduit par :

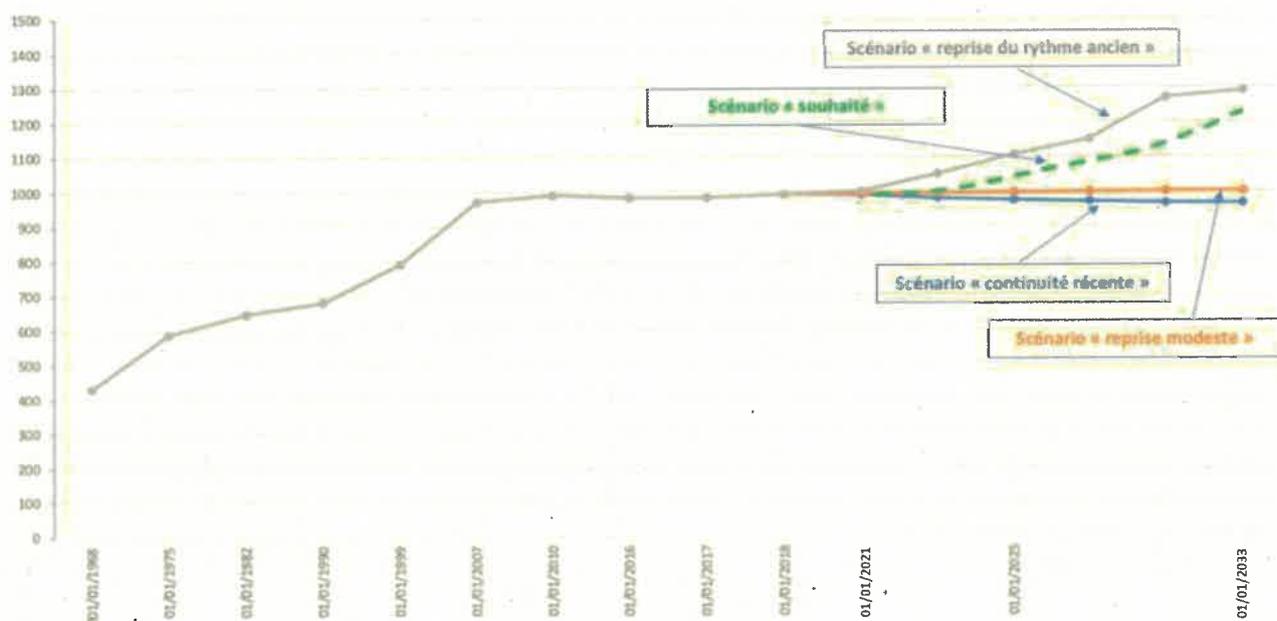
- **La prise en compte des attendus du SCoT du Pays Sud Toulousain pour réduire la consommation des terres et l'artificialisation des sols. Cela se traduit par le maintien des limites de l'urbanisation et le respect des coupures paysagères entre les hameaux, et la limitation des superficies constructibles et de l'artificialisation des sols.**
- **La recherche des potentiels de densification et d'utilisation du bâti existant puis l'ouverture modérée et pertinente de zones constructibles.**
- **De protéger les populations contre les risques naturels et la dégradation des ressources nécessaires à notre vie.**
- **De retrouver des pratiques et des habitudes respectant notre environnement et nos paysages, tout en améliorant les liens entre les populations.**

Synthèse et impacts du projet

Le projet communal est simple et ambitieux : il propose d'accueillir des habitants tout en améliorant le cadre de vie et en préservant les espaces agricoles et naturels. Cela est rendu possible en améliorant les points forts déjà en place de la commune :

- des pôles de services, d'équipements, de commerces et de loisirs proches et complémentaires qui composent le cœur villageois de Grépiac.
- des zones résidentielles déjà plus ou moins reliées au sein d'une campagne de grande qualité agricole, environnementale et paysagère.
- Une attractivité importante de par la position de la commune au sein d'un territoire dynamique et de par la faible urbanisation, qui a su préserver un cadre de vie et de bien-être de qualité.

L'ambition est de permettre l'accueil de population sur un rythme plus dynamique que récemment, pour viser une population d'environ 1250 habitants en 2033 (soit un taux de croissance de 2,5% par an, ce qui représente la moyenne identifiée sur le long terme (1968-2020)).



A cette ambition s'ajoute les exigences de limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, de diminuer l'artificialisation des sols, de respecter les coupures urbaines, d'augmenter la densité de logements.

Compte tenu de ce croisement d'exigence, et de la très faible dynamique de la période précédente qui met en péril le renouvellement démographique et le maintien des services et équipements, le projet propose une mobilisation d'espaces à urbaniser équivalente à la période précédente tout en améliorant fortement la densification au sein des enveloppes urbaines et la densité de logements par hectare. De plus ce projet ambitieux mobilise en extension des surfaces à faible enjeu environnemental et agricole, et en continuité immédiate ou en insertion des zones déjà urbanisées.

Ainsi, avec moins de surface mobilisée et judicieusement choisie pour répondre à tous les enjeux, le projet du PLU permet de renouveler la population (de 0,1% de croissance démographique annuelle en 2010-2022 à 2,5% en 2022-2032). Cela en préservant un cadre de vie de grande qualité, en maintenant les services et équipements, en réorganisant le cadre urbain vers plus de proximité, et en participant aux transitions socio-économiques et écologiques.

Les objectifs chiffrés sont les suivants :

Période de référence	Surface mobilisée sur les espaces naturels, agricoles et forestiers	Production de logements neufs (dont densification)	Nombres de logements vacants mobilisables	Superficie moyenne de parcelle	Evolution de la population communale en valeur absolue	Population communale (année)	Nombre total de logements
2022-2033	6	115 (32)	1	750	+ 252	1250 (2032)	507
2012-2022	6,5	27 (0)	7	1300	+ 9	1000 (2022)	391

Le PADD propose donc trois orientations qui s'engagent dans ces ambitions, tout en confortant le cadre de vie villageois et le lien entre les différents espaces de la commune. L'ambition de la municipalité est bien de faire de la commune de Grépiac une terre d'accueil au sein de secteurs reliés et d'espaces préservés.

Croquis synthétique du projet d'aménagement et de développement durables du PLU de Grépiac

