

ANNEXÉ À LA

DÉLIBÉRATION DU

29/11/18, LE MAIRE

LE GRÈS

Département de la Haute Garonne (31)

Élaboration du P.L.U

PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION



Prescrit le : 23 octobre 2007

Arrêté le : 18 avril 2017

Arrêté de mise à l'Enquête Publique le : 22 mai 2018

Approuvé le : 29/11/2018



Jean GAICHIES

Architecte - Urbaniste

Foulloubert - Le Ramel 31590 VERFEIL

Tel/05 61 35 64 19



SIGEH Sarl au capital de 25000€

En Jean Miquel-31380 St Jean l'Herm

Tel/Fax: 05 61 35 69 23

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	1
PRÉAMBULE.....	3
LE PLAN LOCAL D'URBANISME LE GRES.....	3
DISPOSITIONS GÉNÉRALES COMMUNES AUX DOCUMENTS D'URBANISME.....	4
PARTIE 1 : LE DIAGNOSTIC.....	6
L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	6
LE POSITIONNEMENT TERRITORIAL DE LA COMMUNE	7
<i>Une commune rurale à l'Ouest de l'agglomération Toulousaine.....</i>	7
<i>Vis-à-vis des dessertes.....</i>	8
<i>Au sein des intercommunalités.....</i>	9
L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	15
<i>Les caractéristiques physiques du territoire.....</i>	15
<i>Le cadre de vie.....</i>	20
<i>Les ressources du territoire.....</i>	22
<i>Morphologie urbaine et espaces publics.....</i>	35
<i>Le patrimoine bâti, historique et archéologique.....</i>	39
<i>Les risques majeurs, les nuisances et pollutions.....</i>	43
<i>Analyse de la consommation de l'espace.....</i>	47
L'ANALYSE SOCIO-ÉCONOMIQUE.....	49
<i>Les dynamiques démographiques.....</i>	49
<i>Le logement - la construction.....</i>	51
<i>Consommation d'espace dans les 10 dernières années.....</i>	52
<i>La population active et l'emploi.....</i>	53
<i>L'activité économique et l'emploi.....</i>	54
<i>L'activité agricole.....</i>	55
LES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES.....	59
<i>Les équipements publics.....</i>	59
<i>Commerces et services.....</i>	60

<i>Les réseaux.....</i>	61
<i>La gestion des déchets.....</i>	67
<i>Traffics et sécurité routière.....</i>	68
LE FONCTIONNEMENT DE LE GRES.....	70
<i>Les déplacements intra-muros.....</i>	71
<i>Les déplacements extra-muros.....</i>	72
<i>Les associations.....</i>	73
<i>Les manques et les points noirs évoqués par la population.....</i>	73
BILAN DE LA CARTE COMMUNALE.....	74
PARTIE 2 :.....	76
LES INCIDENCES DU DIAGNOSTIC SUR LES PROJETS COMMUNAUX.....	76
LE BILAN DU DIAGNOSTIC.....	77
LE PRÉ-PADD.....	81
LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD).....	83
PARTIE 3 :.....	72
LA MISE EN ŒUVRE DU P.L.U.....	72
LE CONTENU DU P.L.U.....	72
LES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT ET LES BESOINS.....	85
<i>Rappel des tendances des dernières années.....</i>	85
<i>Les besoins répertoriés.....</i>	87
<i>Hypothèse de développement.....</i>	89
LE PROJET DE PLU.....	95
<i>Le règlement document graphique.....</i>	95
<i>Le règlement écrit.....</i>	105
<i>Les orientations d'aménagement.....</i>	121
<i>Capacité du P.L.U. :.....</i>	125
ÉVOLUTION PAR RAPPORT AU PRÉCÉDENT DOCUMENT D'URBANISME.....	127
<i>Analyse par secteur.....</i>	128
<i>Analyse de la consommation de l'espace.....</i>	134

LES EFFETS DES LOIS SUR LE PROJET DE PLU.....	135
<i>La prévention des risques naturels</i>	<i>135</i>
<i>Le risque d'accident de transport de matières dangereuses.....</i>	<i>136</i>
<i>La prévention des nuisances</i>	<i>136</i>
<i>La lutte contre le bruit du voisinage</i>	<i>137</i>
<i>Les risques sanitaires.....</i>	<i>137</i>
<i>La lutte contre le bruit des infrastructures de transports.....</i>	<i>138</i>
<i>La Loi sur l'eau et l'assainissement.....</i>	<i>138</i>
<i>La préservation de la qualité du paysage et de l'environnement.....</i>	<i>139</i>
<i>Les ouvrages techniques et les infrastructures.....</i>	<i>139</i>
<i>La protection contre les incendies</i>	<i>140</i>
<i>Le principe de diversité des fonctions urbaines et d'une offre diversifiée de l'habitat</i>	<i>140</i>
LES JUSTIFICATIONS DES OPTIONS D'URBANISME AU	
REGARD DE L'ARTICLE L 121-1 DU CODE DE L'URBANISME.....	141
<i>Le principe d'équilibre entre renouvellement urbain et préservation des espaces agricoles.....</i>	<i>141</i>
<i>Le principe de diversité.....</i>	<i>142</i>
<i>Le principe d'économie de l'espace et du respect de l'environnement.....</i>	<i>142</i>
PARTIE 4 :.....	144
LES INCIDENCES DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR	
L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES	
COMPENSATOIRES PRISE EN FAVEUR DE SA	
PRESERVATION	144
INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	145
<i>Rappel du contexte juridique</i>	<i>145</i>
<i>Incidences sur l'environnement et mesures prises ou à prendre.....</i>	<i>145</i>
INCIDENCES DU PLU DANS LES ZONES URBAINES	148
<i>Incidences du PLU dans les zones urbaines</i>	<i>148</i>
<i>Incidences du PLU dans les zones à urbaniser.....</i>	<i>148</i>
<i>Incidences du PLU dans les zones naturelles et agricoles.....</i>	<i>149</i>
<i>Le patrimoine architectural</i>	<i>149</i>
ANNEXES.....	150

PRÉAMBULE

LE PLAN LOCAL D'URBANISME LE GRES

La commune LE GRÈS est actuellement couverte par **une Carte Communale, approuvée par délibération** du conseil municipal le 23 Octobre 2007.

Par délibération du conseil municipal du **23 octobre 2007**, la commune de LE GRES a **prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU)** couvrant l'ensemble de son territoire.

Le Plan Local d'Urbanisme s'inscrit dans le cadre de la loi N° 2000-1208 du 13 décembre 2000 dite loi de Solidarité et de Renouvellement Urbains (loi S.R.U.) et de ses décrets d'application du 27 mars 2001 ainsi que de la loi Urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 et la loi «portant» engagement national pour l'environnement dite «Grenelle II» du 12 juillet 2010.
Les lois ALUR et LAAF.

La procédure d'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme a été engagée pour les motifs suivants :

- Favoriser mais maîtriser une croissance démographique modérée,
- Définir de nouveaux secteurs constructibles tout en confortant le caractère central du bourg,
- Projet d'assainissement collectif en cours sur le village et volonté de maîtriser le rythme de l'urbanisation,
- Organiser les espaces publics dans le village,
- Accueillir de nouvelles activités économiques et permettre la création d'activités commerciales,
- Préserver la viabilité de l'activité agricole,
- Sauvegarder et valoriser le patrimoine et les espaces naturels.

DISPOSITIONS GENERALES COMMUNES AUX DOCUMENTS D'URBANISME

Le PLU doit être conforme aux lois et doit être compatible avec les autres documents de planification stratégique.

Il doit ainsi répondre au cadre issu des lois suivantes :

- la loi N° 2000-1208 du 13 décembre 2000 dite « loi de Solidarité et de Renouvellement Urbains (loi S.R.U).
- la loi Urbanisme et habitat du 2 juillet 2003.
- La loi d'Engagement National pour l'Environnement dite « loi Grenelle II » du 12 juillet 2010.

Dont il est bon de rappeler deux articles fondateurs exposant l'esprit dans lequel doit être élaboré ce document.

ARTICLE L 101-1 DU CODE DE L'URBANISME

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

ARTICLE L 101-2 DU CODE DE L'URBANISME

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) *Les populations résidentes urbaines et rurales*

- b) *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux*
- c) *L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) *La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*

2° La qualité urbaine architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitats, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publique ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

ARTICLE L 101-3 DU CODE DE L'URBANISME

La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions.

La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation du sol sur l'ensemble du territoire français, à l'exception des collectivités d'outre-mer régit par l'article 74 de la constitution, de la Nouvelle Calédonie et des terres australes et antarctiques françaises conformément aux dispositions spécifiques régissant ces territoires.

PARTIE 1 : LE DIAGNOSTIC

L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

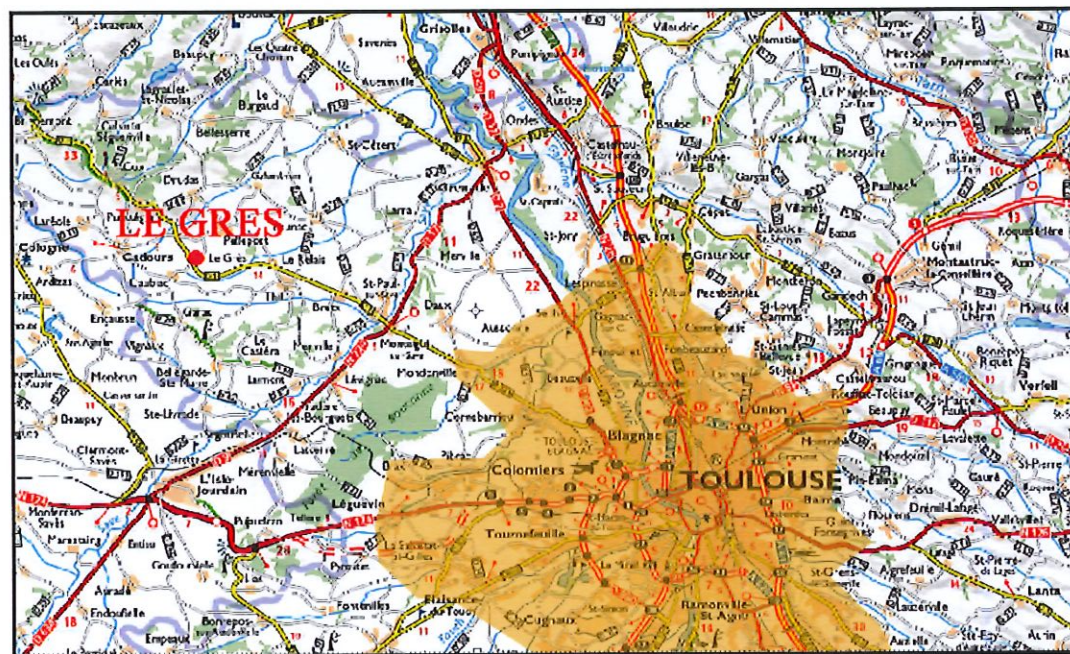
LE POSITIONNEMENT TERRITORIAL DE LA COMMUNE

*Une commune rurale à l'Ouest de l'agglomération
Toulousaine*

La commune de LE GRES est située dans le département de la Haute-Garonne, à **37 km au NORD-OUEST de TOULOUSE**, à environ 30 minutes de l'agglomération Toulousaine, selon les conditions de circulation. Le trajet jusqu'à TOULOUSE peut s'effectuer par la RD 1.

Elle est située à 30 km de l'aéroport de TOULOUSE-BLAGNAC.

La commune de **LE GRES**, bien que rurale, est liée à l'attractivité de la métropole Toulousaine qui est en forte croissance démographique, notamment grâce à l'amélioration des infrastructures routières ; ce qui en facilite l'accès.



Plan de situation- Source : Viamichelin, retouches par B.E Gaichies

Vis-à-vis des dessertes

La commune n'est pas traversée par des voies classées à grande circulation.

Avec un réseau de communications routières convergeant vers le village, la commune bénéficie d'un réseau routier bien développé. Cette situation tend à favoriser les échanges avec les communes extérieures puis au-delà, TOULOUSE et son agglomération.

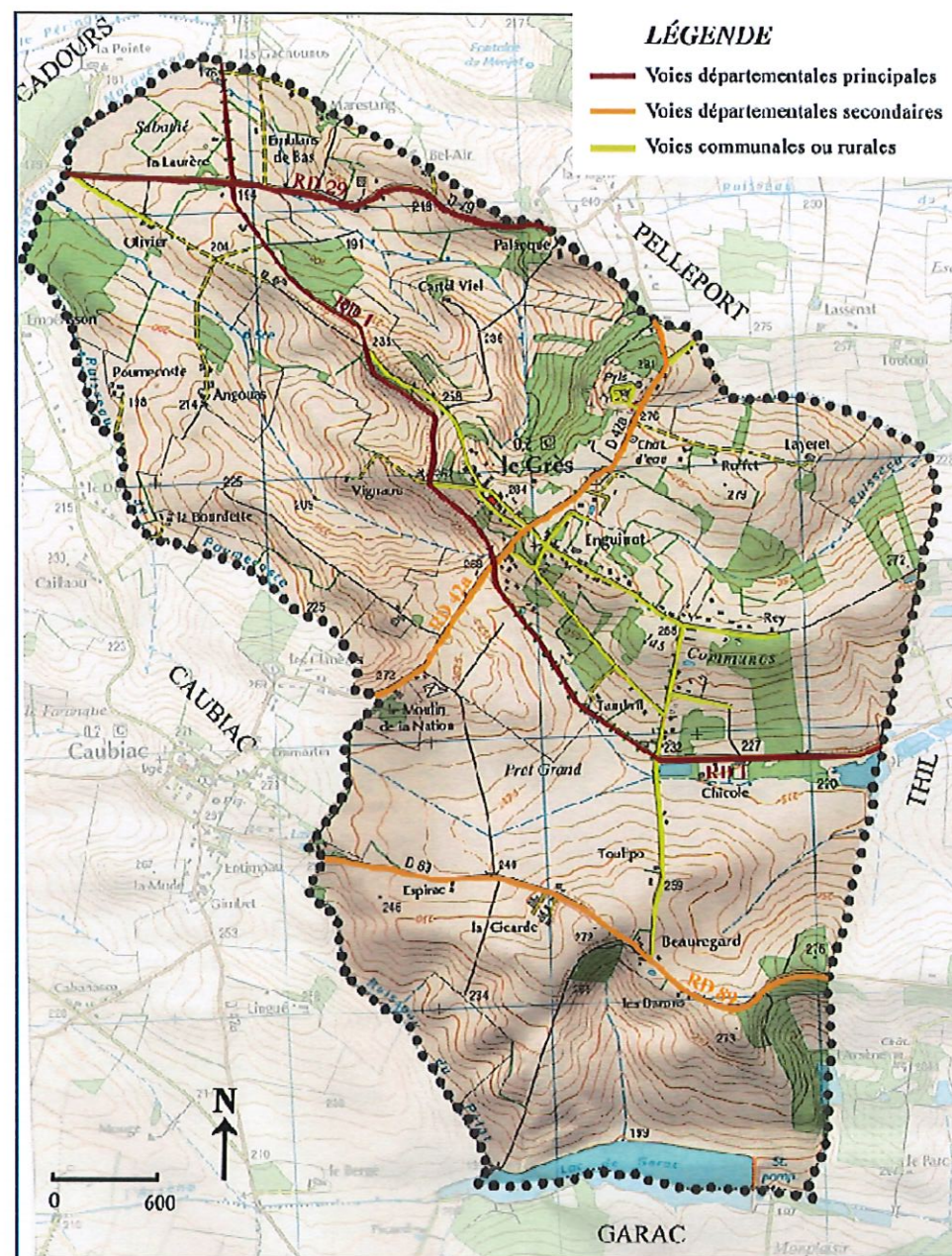
Un réseau de voies communales est présent dans le village. Ces voies communales sont des rues et des chemins ruraux.

La desserte de LE GRES est également possible par la ligne ferroviaire Toulouse - Auch. Cette ligne a un arrêt sur la commune de Mérenvielle à 15,5 kms du GRES.

La commune est desservie par la ligne de bus n° 73 du Conseil Général.

La commune de LE GRES n'est pas située dans un périmètre de plan de déplacements urbains (P.D.U).

Carte du réseau de voirie – Source : B.E GAICHIES



Au sein des intercommunalités

La commune **LE GRES** se situe dans l'arrondissement de **TOULOUSE**.

La commune de LE GRES est délimitée par :

- Au NORD-OUEST par la commune de CADOURS
- Au NORD, par la commune de PELLEPORT
- À l'EST par la commune de THIL
- Au SUD, par la commune de GARAC
- À l'OUEST par la commune de CAUBIAC

A/ Canton

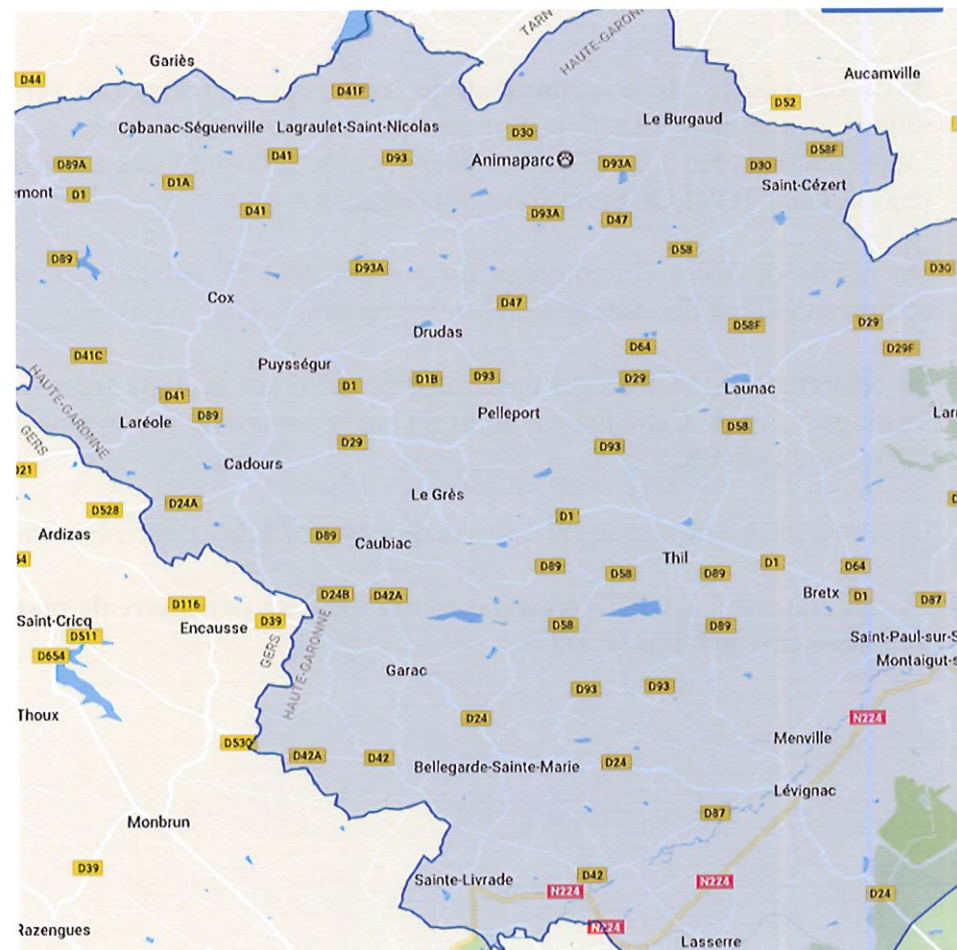
Elle est rattachée administrativement au **Canton de Leguevin** qui regroupe **36 communes**



COMMUNES DU CANTON :

Bellegarde-Sainte-Marie, Belleserre, Brethx, Brignemont Le Burgaud, Cabanac-Ségurville Cadours, Le Castera, Caubiac, Cox, Daux, Drudas, Garac, Grenade, Le Grès, Lagrault-Saint-Nicolas, Laréole, Lasserre, Larra, Launac, Lègevin, Légnac, Merville, Mérenvielle, Merville, Montaigut/Save, Ondes, Pelleport, Pradère-les-Bourguets, Puysségur, Saint-Cezert, Saint-Paul/Saves, Sainte-Livrade, Salvétat-Saint-Gilles, Thil, Vignaux.

Les **villages les plus proches** sont **Caubiac** et **Pelleport** respectivement à 1,7 km (environ 2 min) et 2,5 km (environ 3 min) ainsi que **Thil** puis la **ville de Cadours**, respectivement à 4,5 et 5,5 km.



Carte du Canton de Cadours B.E GAICHIES

B/ Communauté de communes

Elle fait partie de la **Communauté de Communes des HAUTS TOLOSANS**, qui a été créé le 1^{er} janvier 2017 et regroupe, à ce jour, 29 communes.

La commune LE GRES est membre d'un EPCI (Etablissement Public de Coopération Intercommunale), la **Communauté de Communes du HAUTS TOLOSANS** Elle possède de nombreuses compétences :

- Développement économique emploi tourisme agriculture
- Aménagement de l'espace et numérique
- Gestion de l'aire d'accueil des gens du voyage
- Protection et mise en valeur de l'environnement
- Politique du logement et du cadre de vie
- Petite enfance
- Voierie
- Equipements culturels sportifs et soutien du tissu associatif

C/ Le SCOT

La commune de LE GRES est comprise dans le périmètre du **SCOT NORD TOULOUSAIN** (Schéma de Cohérence Territoriale) et doit à ce titre s'intégrer dans la Charte interSCOT pour une cohérence territoriale de l'Aire Urbaine toulousaine définie autour de quatre axes :

- Assurer l'autonomie des territoires dans la complémentarité
- Intégrer les habitants et garantir l'accès à la ville pour tous
- Organiser les échanges dans l'aire urbaine et avec les autres territoires
- Valoriser les espaces naturels et agricoles, gérer de manière économe les ressources (sol, air, eau, déchets...) et prévenir les risques majeurs.

Périmètre des bassins de vie du SCOT Nord Toulousain - Source : Brochure du SCOT Nord Toulousain - Retouches : B.E GAICHIES



- 3/ Renforcer les fonctions économiques sur le territoire
- 4/ Rendre le territoire attractif et accueillant pour tous
- 5/ Faciliter les déplacements et favoriser les usages non polluants
- 6/ Se doter des moyens de mise en œuvre du SCOT

Le **SCOT NORD TOULOUSAIN** regroupe aujourd'hui **64 communes (dont 4 communautés de communes)** réparties sur le département de la Haute-Garonne. Par délibération du 5 juillet 2006, le Comité syndical du syndicat mixte a prescrit la mise en œuvre d'un SCOT.

Le SCOT du Nord Toulousain a été élaboré et arrêté sous l'emprise de la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE).

En application de cette loi, le syndicat mixte du SCOT a élaboré un DOO (Document d'Orientations et d'objectifs) qui traduit par des orientations et des objectifs les principes d'aménagement et de développement durable qui sont exposés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Le SCOT Nord Toulousain a été approuvé le 4 juillet 2012.

Étant dans son périmètre, le PLU de la commune de LE GRES doit prendre en compte **les orientations du PADD du SCOT** :

- 1/ Accueillir en ménageant le territoire.
- 2/ Préserver richesses et identités rurales

La commune du **GRES** n'est pas définie comme «pôle d'équilibre», ni comme «pôle de proximité secondaire» par le SCOT.

Le SCOT Nord Toulousain a défini des pôles d'équilibre et des pôles de proximité secondaire.

Les pôles d'équilibre constituent le support privilégié de l'autonomisation des bassins de vie du SCOT en contribuant notamment à renforcer les fonctions et services faiblement représentés à ce jour.

Dans le bassin de vie de la commune le pôle d'équilibre est CADOURS.

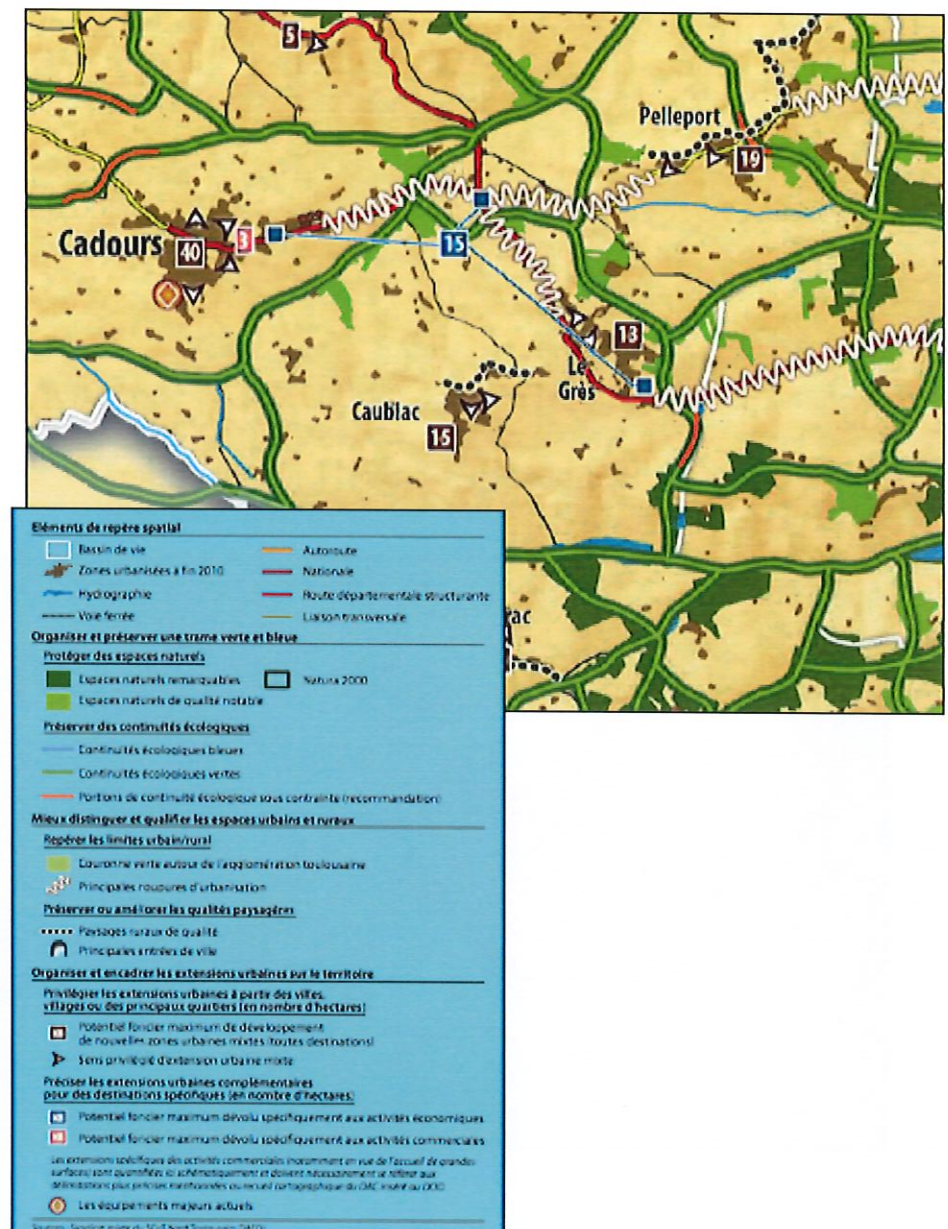
La commune du GRES a été définie comme « **autre commune avec assainissement collectif** » ce qui signifie d'après le D.O.O. que la commune doit rechercher des densités moyennes de constructions de l'ordre de : **10 à 20 logements /ha**

En tant que commune non pôle, cela implique que son P.L.U prévoit une croissance modérée.

D'après l'extrait du document graphique du D.O.O., on peut lire plusieurs éléments pour la commune du GRES :

- **potentiel foncier maximum de développement de nouvelles zones urbaines mixtes : 13 ha**
- **Potentiel foncier maximum** dévolu spécifiquement aux activités économiques : **15 ha** répartis sur 3 secteurs (Cadours, Le Grés sud village, Le Grés carrefour RD1 et RD29)
- Principales coupures d'urbanisation : le long de la RD1 en amont et aval du village.
- Des continuités écologiques à préserver : essentiellement au nord du village.

Extrait Document graphique D.O.O SCOT Nord Toulousain



D/ Le Pays

Enfin, elle fait partie du PETR du **Pays Tolosan**.

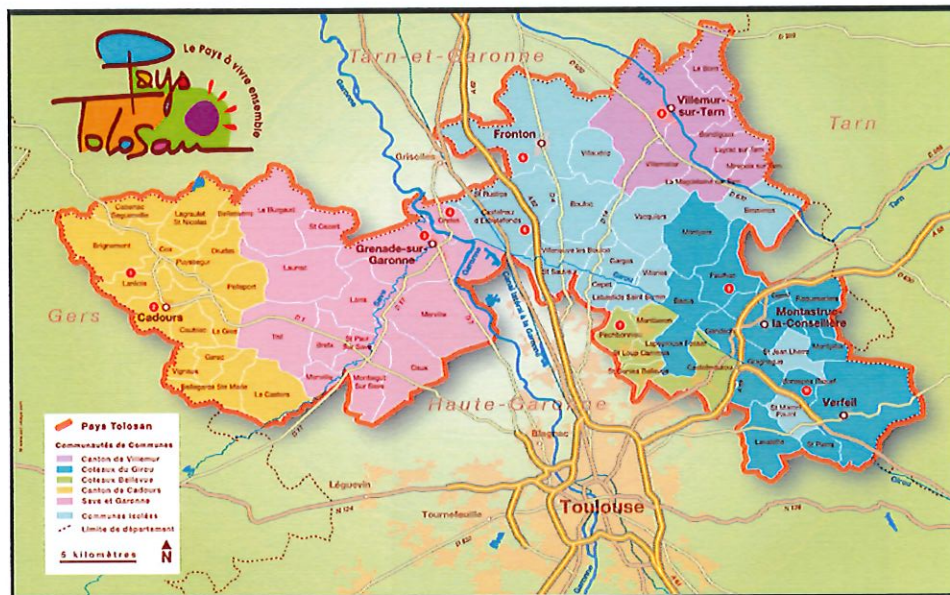
Il regroupe 70 communes dont 16 communes isolées et 5 communautés de communes.

Le Pays Tolosan s'inscrit dans le cadre de la loi d'orientation pour l'aménagement et le développement durable des territoires, dite loi Voynet. Dans ce cadre, un pays est un territoire caractérisé par une cohésion géographique, économique, culturelle ou sociale.

C'est un lieu d'action collective qui fédère des communes, groupements de communes, organismes socioprofessionnels, entreprises et associations autour d'un projet commun de développement.

Niveau privilégié de partenariat et de contractualisation, le Pays n'est ni une circonscription administrative ni une nouvelle collectivité locale.

La Mise en place d'un PLH (Programme Local de l'Habitat) au sein du Pays Tolosan est en cours de réalisation depuis début l'année 2010.



Périmètre du Pays Tolosan - Source : Site du Pays Tolosan

D/ Les syndicats

Enfin, LE GRÈS est adhérente à **plusieurs syndicats intercommunaux** :

- Le Syndicat des Eaux des vallées du Girou de l'Hers de la Save et Coteaux de Cadours (gestion et entretien du réseau d'eau potable),
- Le Syndicat Départemental d'Electricité de la Haute-Garonne (pour le réseau d'électricité),
- Le Syndicat DECOSET (pour la collecte et le traitement des déchets et ordures ménagères),

Conclusion du «Positionnement territorial de LE GRES»

La commune de LE GRES possède un bon maillage du réseau de voirie. En effet, elle est notamment traversée par la RD 1. Le passage de cette RD 1 permet une desserte aisée du territoire, et un accès plus facilité vers Toulouse.

La commune fait partie de plusieurs structures supra-communales différentes : la Communauté de Communes HAUTS TOLOSANS, le SCOT Nord Toulousain et le Pays Tolosan.

La commune n'a pas été identifiée comme un pôle par le SCOT Nord toulousain, c'est pourquoi elle doit prévoir une croissance de population modérée.

Néanmoins, le SCOT a localisé deux endroits, dans la commune, dévolus pour l'accueil d'activités économiques.

L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Les caractéristiques physiques du territoire

La morphologie du territoire-Le relief

Le territoire communal s'étend sur une superficie totale de **813 hectares** et présente en général un paysage de coteaux avec une altitude minimale de 169 m et une maximale de 284 m.

La morphologie du relief est du type coteaux.

Le territoire communal offre visuellement **un paysage de coteaux**.

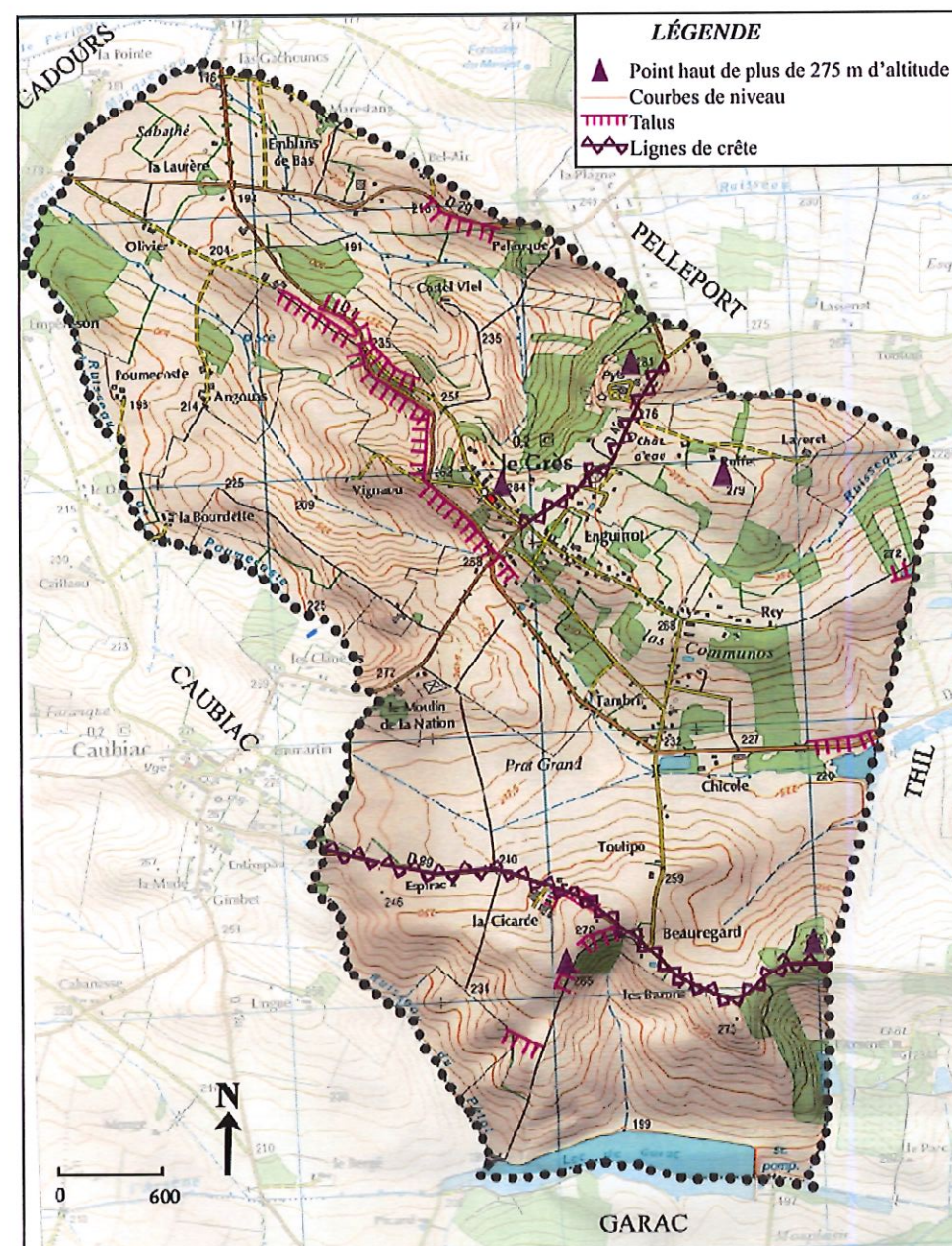
Ces coteaux appartiennent essentiellement aux formations d'âge tertiaire, argilo-calcaires.

Les différences d'altitude sont importantes, avec un relief très tourmenté, notamment au Sud.

Ces coteaux sont agricoles et essentiellement couverts par des cultures céréalières.

Toutefois, il est possible de découvrir dans la partie Nord-Est de la commune, en particulier dans des secteurs boisés, une petite sous zone qui **correspond à la présence de lambeaux d'anciennes terrasses**, dont les sols sont peu aptes à la culture. Ces formations sont relativement planes, le long de la partie Nord-Est de la voie départementale n° 42a.

Carte de la Topographie - Source : Agence Jean Gaichies



Le réseau hydrographique

Quelques ruisseaux maillent le territoire communal :

Dans la partie NORD:

- Ruisseau de Marguestaud
- Ruisseau de Poumecoste
- Ruisseau de la Reyre
- Ruisseau d'Angouas

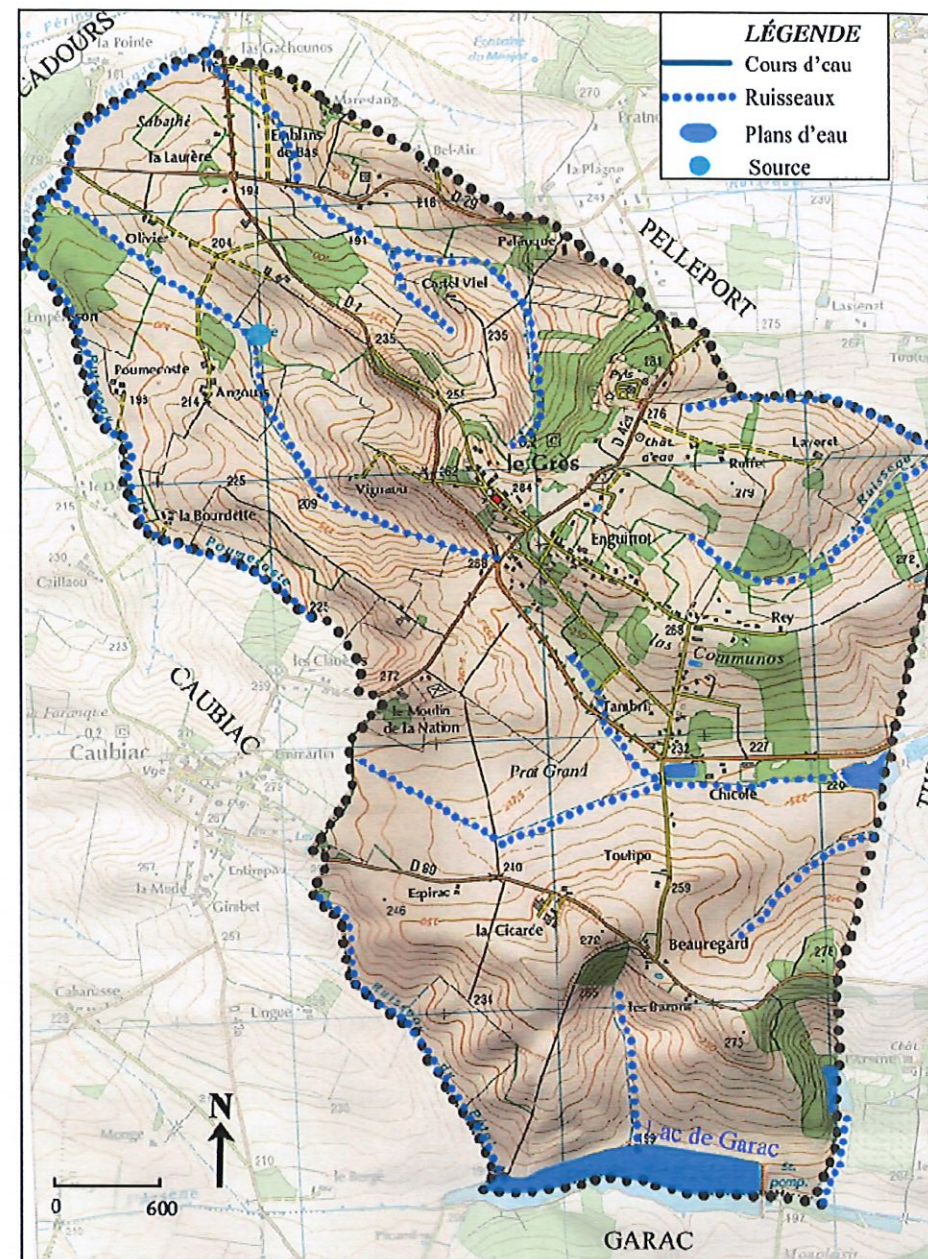
Dans le SUD:

- Ruisseau de Barthe
- Ruisseau du Pélat
- Ruisseau de l'Arsène
- Ruisseau de la Saoume

On rencontre également **3 plans d'eau** : le Lac de GARAC, situé au SUD de la commune et deux autres plans d'eau situés à proximité du lieu-dit «Chicole».

Les ruisseaux de Marguestaud et de l'Arsène sont concernés par le **risque d'inondation**. (Cf. chapitre 2.6 Les risques majeurs, les nuisances et pollutions).

Carte de l'Hydrographie - Source : Agence Jean Gaichies



Ces **formations molassiques sont constituées d'une épaisse série de dépôts fluvio-lacustres**, qui s'est déposée durant plusieurs dizaines de millions d'années dans un grand bassin sédimentaire formé entre les Pyrénées et le massif central. Ces dépôts détritiques et grossiers au départ, sont ensuite suivis par des dépôts de sédiments plus fins argilo marneux, avec parfois des intercalations de sable (sabline), de graviers et calcaires. Cette sédimentation a pris fin, il y a 5 millions d'années, avec le comblement du bassin d'origine. À partir de cette date, l'érosion a commencé son travail ; c'est ainsi que la Garonne et ses principaux affluents, ont commencé à creuser des vallées s'encastrant dans les dépôts molassiques. Les dépôts de ces rivières sont appelés alluvions. Au quaternaire, une lente surrection de la région, plus un abaissement du niveau de la mer en période glaciaire, a accéléré ce phénomène d'érosion, avec un creusement des vallées secondaires et dépôt des formations de pente assez récemment.

Les coteaux molassiques :

Sur les versants Nord des coteaux, où les pentes sont relativement douces, les solifluxions et éluvions issues de la décomposition de la molasse ont été exposées à une altération pédologie, qui entraîne **la formation de sols bruns à lessivés**.

Au sommet observe principalement **les formations des pentes, éboulis et solifluxions** issus de la molasse (mgrc) et les formations résiduelles des plateaux (mgre). Ces formations recouvrent la molasse et marnes d'âge Stampien. Ce sont des coulées argileuses, dont l'épaisseur est plus importante en bas des versants. Sur le bas des pentes, elles se raccordent aux alluvions des fonds de vallon. **Elles forment les sols bruns sur molasse**.

Sur les versants Sud, l'érosion étant plus forte (due au climat), les sols sont squelettiques (roche-mère).

Sont présentes :

- les formations d'âge oligocène (g2-3 et g3) qui sont des formats molassiques pouvant renfermer des bancs calcaires ou grésocalcaires.
- les formations calcaires de base du Miocène de l'Armagnac (Burdigalien supérieur, inférieur). Ces formations présentent un faciès calcaire, qui devrait marquer la limite Oligocène-Miocène.

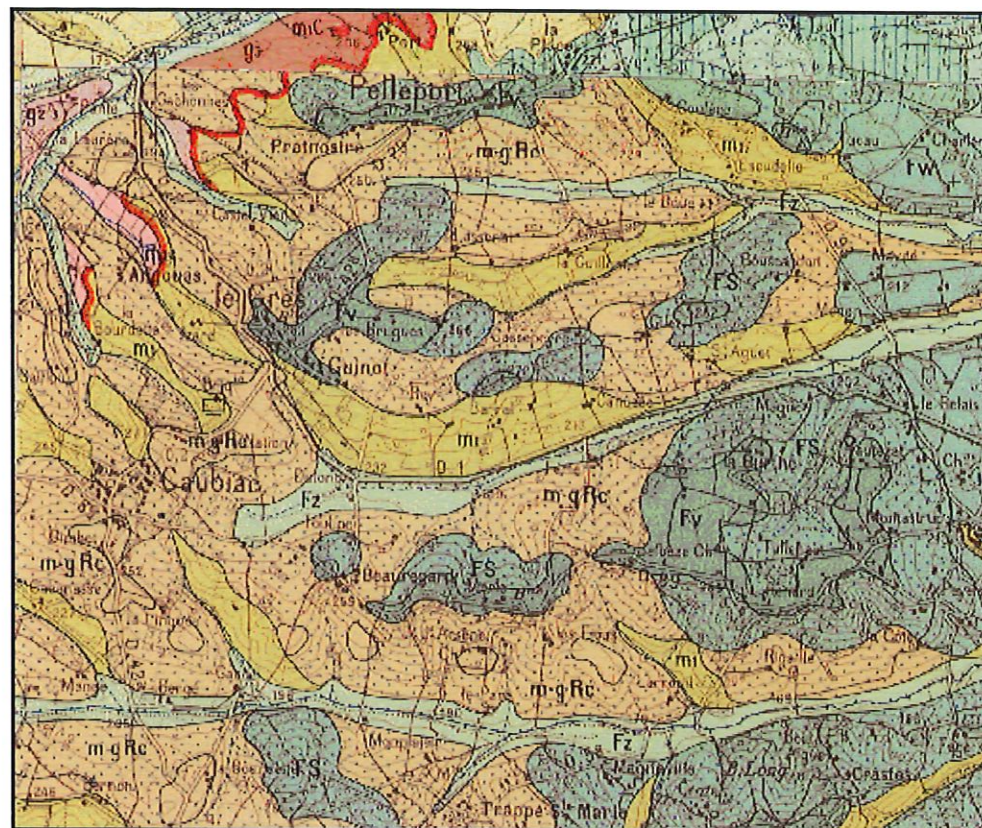
Ces formations molassiques ne présentent pas d'aquifère continu. On observe parfois des lentilles sableuses ou graveleuses réduites en superficie et en épaisseur. Elles sont à l'origine des sources de coteaux donnant naissance aux ruisseaux.

Les anciennes terrasses :

Dans la partie essentiellement Nord-Est et Nord de la commune, **les éléments des dépôts alluvionnaires anciens ont été remaniés par solifluxions lors de la dernière glaciation** : les éléments des dépôts alluvionnaires anciens, ont donné des sols appelés sols podzolitiques ou boulbènes, dont le degré d'évolution est poussé, et peut parfois permettre le développement de grep et simili-gley. Sur ces terrains sont implantées la majorité des espaces boisés.

Ces anciennes terrasses remaniées (FS, FV..) présentent des coulées argileuses mélangées à des cailloux, graviers et sables, dont l'épaisseur est plus importante en bas des versants. Sur le bas des pentes elles se raccordent aux alluvions des fonds de vallon.

Dans le fond des vallons, où circulent les ruisseaux secondaires, **on trouve les alluvions actuelles et modernes des cours d'eau secondaire (Fz)**, qui sont de composition pétrographique homogène composée de limons, argileux en profondeur.



Carte géologique - Source : BRGM

Le climat

Données Météo-France Blagnac

Le climat de la commune de LE GRES est approchant à celui de la région Toulousaine caractérisé par :

- Une **pluviométrie** moyenne de 650 mm/an avec un maximum au **printemps** (76.9mm en mai) et en hiver et un minimum en été (juillet 46.9mm),
- Des températures oscillant entre environ 5,8° et 22°C avec des **températures records** l'Eté de plus de 40°,
- Des vents dominants Ouest à Nord-Ouest (vent de pluie) et Sud-Est (vent d'Autan sec).

Les **vents dominants** sur la commune sont les **vents d'OUEST**.

L'influence de ces vents est à prendre en compte afin d'éviter toute gêne ou toute nuisance.

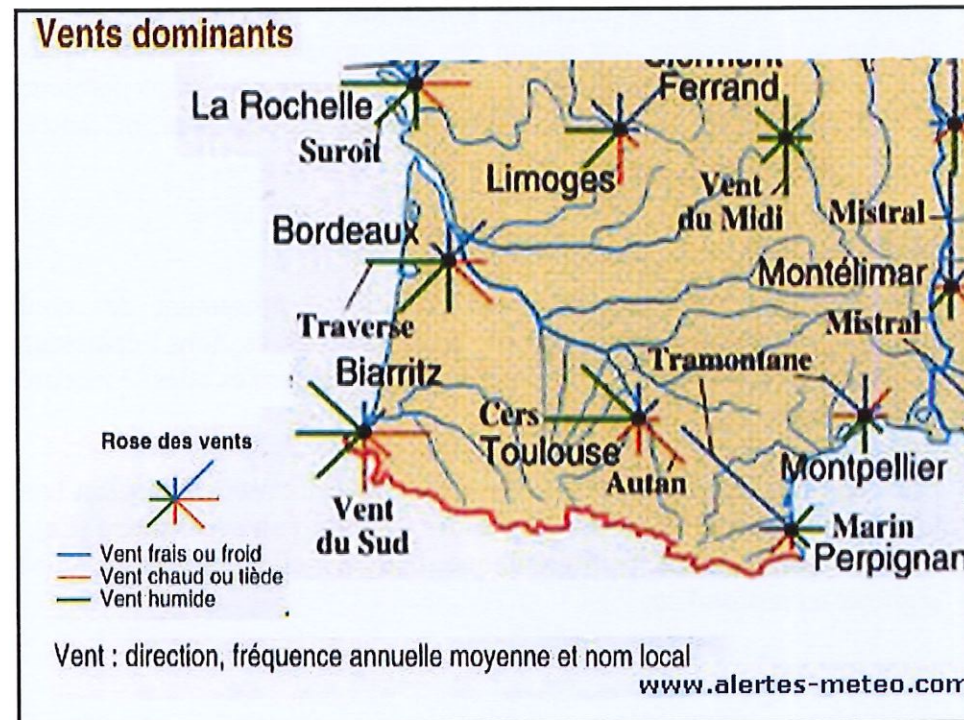
En effet, sous l'influence du vent, les odeurs tout comme le bruit se propagent plus ou moins loin.

Il est donc important de tenir compte de cet élément pour l'installation d'activité ou même la construction d'habitation.

Les analyses du Groupe d'Experts Intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC), ont démontré que les tendances nationales allaient subir des changements climatiques assez importants comme :

- Une augmentation de la température,
- Des pluies plus violentes vers le printemps et fin d'hiver
- Sécheresse plus longue

Ces éléments seront à prendre en compte lors de l'élaboration du PLU.



Les vents dominants du Sud-Ouest de la France- Source : Météo France

Le cadre de vie

L'occupation du sol

Le caractère de la commune est essentiellement **agricole et rural**.

Trois types d'espaces déterminent le territoire communal :

Un espace agricole

L'activité agricole est dominante et marque fortement le paysage de la commune avec des grandes unités de cultures céréalières, oléagineux, protéagineux, jachères et quelques prairies permanentes ou temporaires. Il représente environ **87,85 %** du territoire

Un espace naturel

L'espace naturel représente près de **6,4%** (soit 52 ha) du territoire communal. On retrouve :

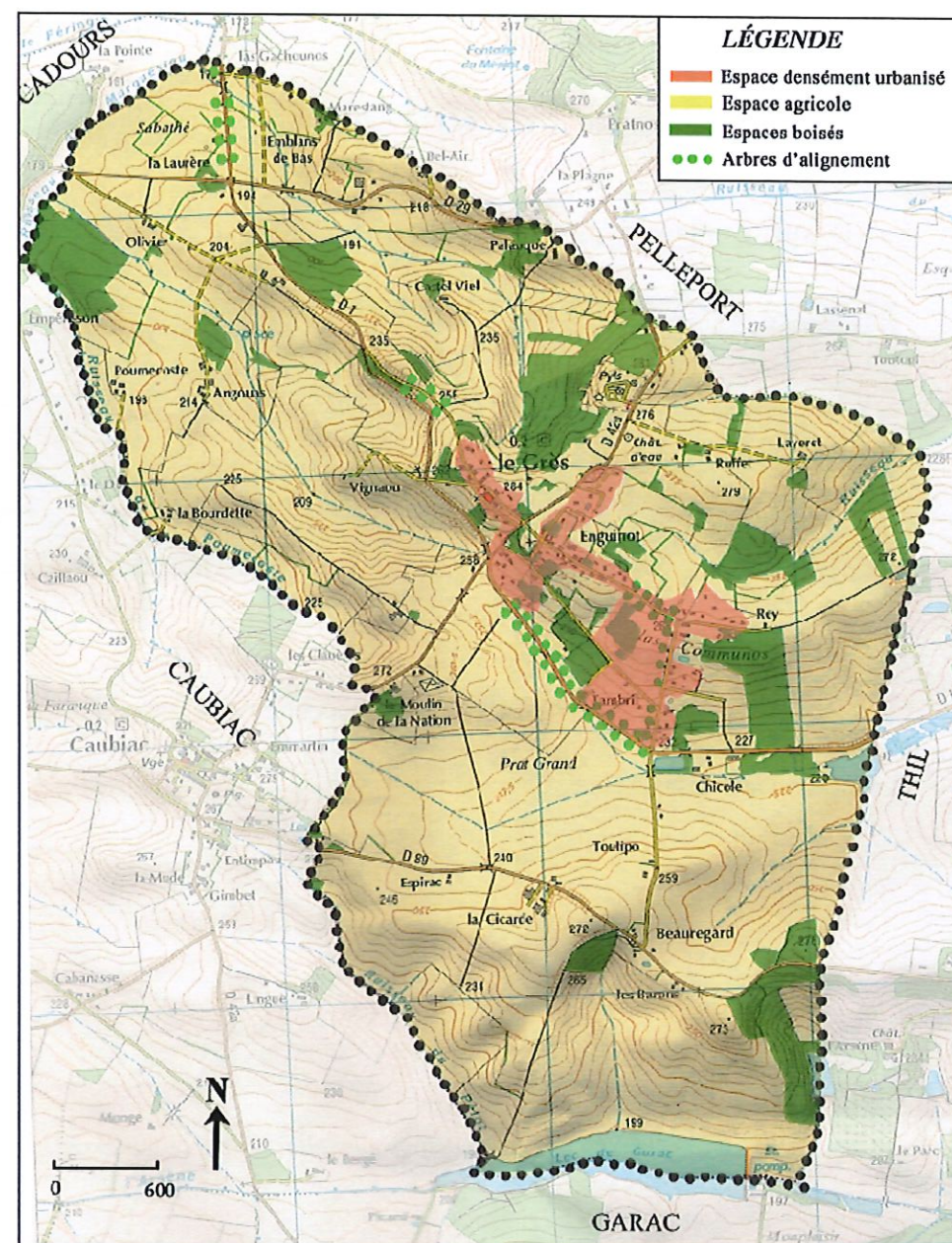
- Des massifs boisés sont présents à proximité du lieu-dit «Olivier», à proximité du château d'eau, à côté de «Rey» et enfin à la limite avec la commune de THIL.
- Quelques ensembles de bois, autour de divers lieux dits (Castel Viel, Ruffet...)

On recense également des petits ruisseaux et des points d'eau.

Un espace urbanisé

Il est de faible importance et ne représente que **5,75 %** (soit 46,7 ha) du territoire communal. En dehors du Village, les zones urbaines sont très peu densifiées, ce sont essentiellement des maisons anciennes rénovées, avec quelques constructions de type pavillonnaire.

Carte de L'occupation des sols - Source : » Agence Jean Gaichies »



Les ouvertures paysagères

La perspective visuelle sur le village et l'église doit être protégée.

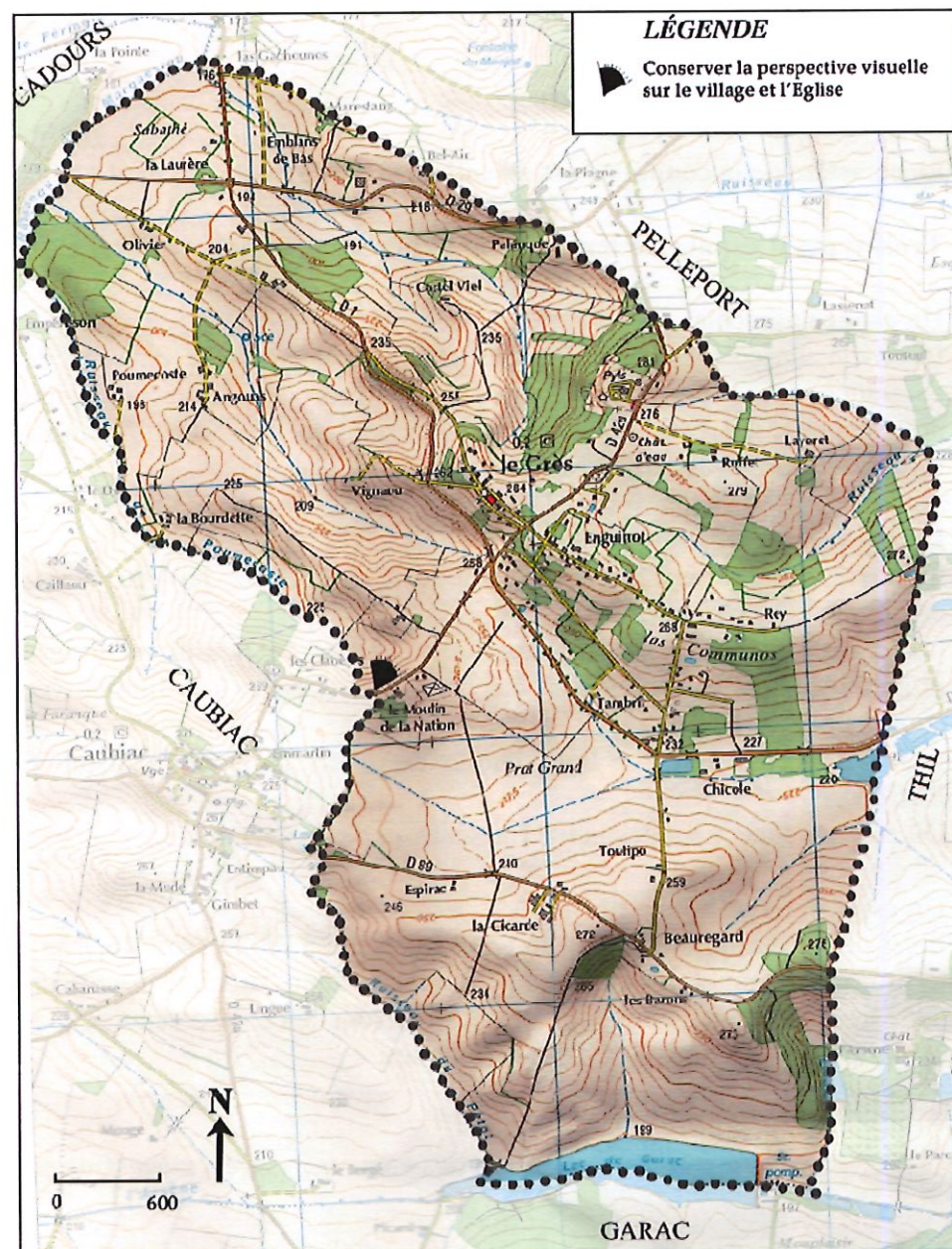
La vue sur le village depuis le Moulin de la Nation



La perspective sur le village et l'Eglise, depuis cette route reste la principale vue sur le village.

Cette perspective visuelle est donc à préserver.

Carte des perspectives visuelles – Source : B.E GAICHIES



Les ressources du territoire

Le patrimoine naturel

La flore

L'approche floristique est simplifiée pour éviter de longues listes d'énumération.

La flore dans les zones d'habitats

Sont caractérisées **par des jardins privatifs** où poussent des espèces pas toujours locales.



Sud du village - Source : SIGEH

La flore dans les zones agricoles

La **grande culture est dominante** (blé, colza, tournesol...). Ce type de culture intensive conduit à une artificialisation du milieu, dans lequel survivent des herbacées (graminées, papilionacées) ; toutefois dans les jachères, on peut y observer des orchidées et des sabots de Vénus.



La Cicarde - Source : SIGEH



Ruffet, séchoir à ail - Source : SIGEH

La flore dans les boisements et les haies champêtres

Il reste sur la commune des haies champêtres, constituant un linéaire discontinu et résiduel. Elles accompagnent généralement les ruisseaux et fossés.

Composition des haies :

- Simple cordon simple arbustif ou buissonnant n'offrant pas d'abris pour la faune.
- Très rarement, des haies pluristratifiées composées d'arbres, arbustes et buissons permettant le refuge et la nidification.

Dans ces haies on trouve essentiellement le chêne pédonculé ou pubescent, le frêne, l'orme, le peuplier, l'érable champêtre, le robinier faux acacia, le prunellier et le sureau.

En bord de ruisseaux principaux, on trouve des espèces végétales typiques des zones humides. Ces ripisylves sont particulièrement appauvries dans cette commune, par l'activité agricole ; elles sont composées généralement de frênes, robinier faux acacia, saules et saules blancs, peupliers, sureaux, chênes

Ces boisements de bord de ruisseaux permettent, la régulation hydraulique et hydrique, l'épuration des eaux de ruissellement notamment vis à vis de l'azote et des phosphates, la stabilisation des berges etc.

Le taux de boisement est relativement faible (0,5 % du territoire).

Quelques massifs boisés isolés dans l'espace agricole de grandes cultures :

- Des massifs boisés, à proximité de « Olivier », à proximité du château d'eau, à côté de « Rey » et enfin à la limite de THIL.

- Quelques ensembles de bois, autour de divers lieux-dits (Castel Viel, Ruffet...)

Les espaces boisés sont constitués soit de bois, soit de landes boisées ; les peuplements sont peu diversifiés et les espèces rencontrées sont essentiellement le robinier faux acacia, le prunellier, le chêne, l'orme parfois et le frêne.

Les boisements seront identifiés et repris en fonction de leur intérêt en espaces boisés classés à protéger.

Ils sont repérés dans le règlement document graphique (plan de zonage) par un gros quadrillage avec rond central, ou par un rond indiqué par une étiquette fléchée désignant les arbres isolés ou en alignement.

La faune

Cette liste est bâtie à partir d'une collecte d'informations et d'observations sur le terrain.

Les mammifères

Les espèces présentes sont, le sanglier, le chevreuil, lapins, le renard, le blaireau, le lièvre et le ragondin près des points d'eau.

Les Elus ne nous ont pas spécifiés, de trajet particulier pour les gros mammifères. La chasse est gérée par une ACCA.

L'avifaune

Canards, sarcelles diverses, hérons peuvent être présents en bord des ruisseaux.

En terrain découvert on peut parfois observer des busards divers et la buse variable, des faucons.

Des faisans, bécasses, perdrix, tourterelles, chouettes, pics peuvent être présents près des lisières de bois, bosquets, haies.



*Bécasse des bois –
Source : Site des oiseaux*



Héron cendré – Source : SIGEH

Les amphibiens et reptiles

À proximité de l'eau, on peut trouver la couleuvre vipérine ou à collier, le crapaud commun, des grenouilles.

Dans les milieux secs, on peut observer le lézard des murailles, le lézard vert, la couleuvre verte et jaune, la vipère aspic.

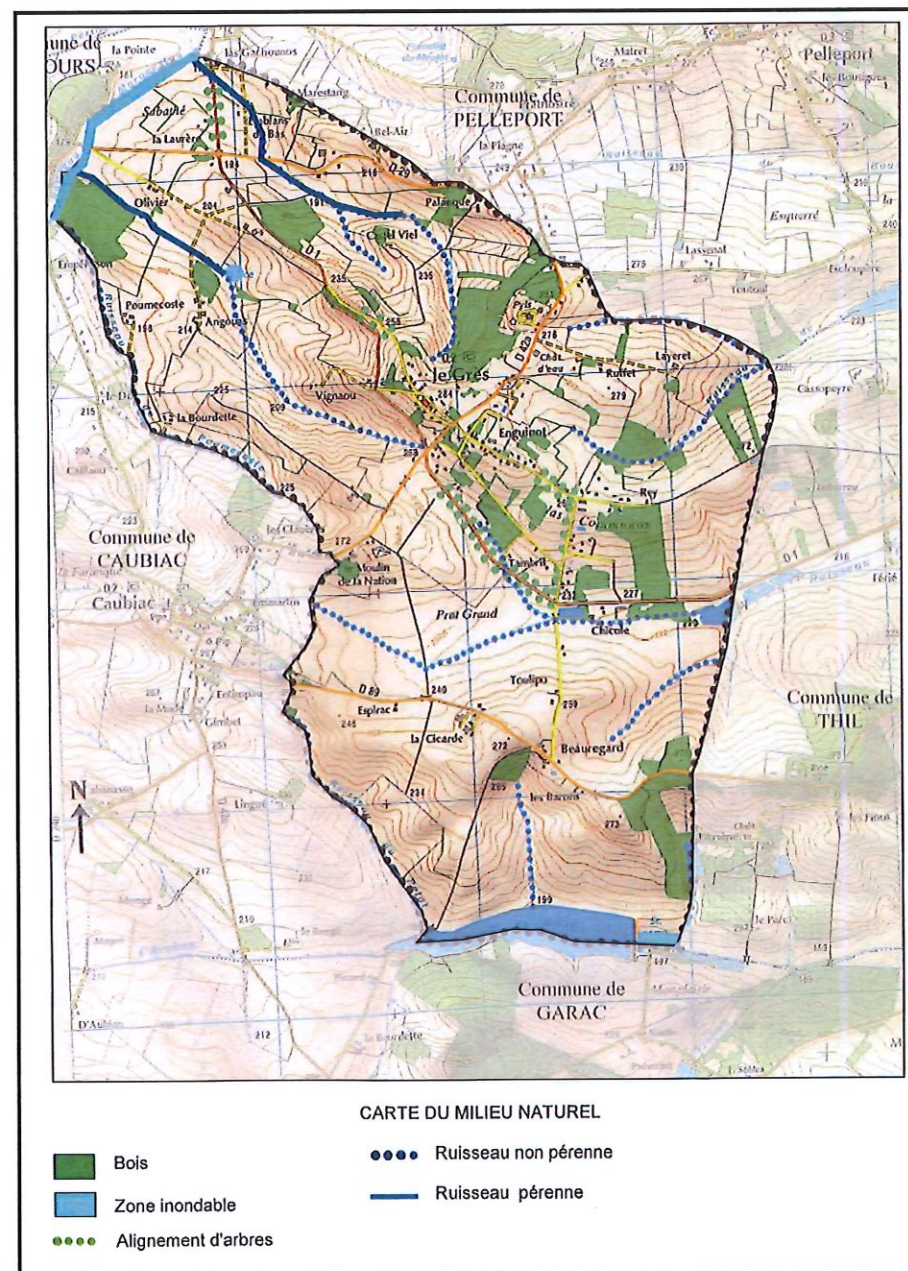
La faune piscicole

Le milieu hydrographique étant peu important, aucune faune piscicole spécifique ne peut être nommée.

La carte ci-contre nous indique :

- Les espaces boisés
- Les zones inondables (informations provenant de la transcription de la carte de la Préfecture)
- Le réseau hydrographique superficiel
- Les alignements d'arbres essentiellement en bord de route.

Carte du milieu naturel Source : SIGEH



Milieux d'intérêt écologique

La commune n'est pas concernée par des sites d'intérêt écologique (information DIREN).

Il n'y a ni zone Natura 2000, ni de ZICO, APPB, Parc national, parc naturel, réserve naturelle nationale ou régionale.

Les trames vertes et bleues du SCOT

Données générales

Dans le code de l'Environnement, à l'article 121, titre 7, article L.371-1-1, la définition des trames vertes et bleues est la suivante :

« La trame verte et la trame bleue ont pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural.»

Ces trames ont donc pour but d'éviter la perte de biodiversité, par la préservation des lieux de vie et des continuités écologiques permettant et les déplacements des espèces.

La création des trames vertes et bleues est un engagement phare du Grenelle de l'Environnement.

Au sein de ces trames, il y a le réservoir de biodiversité, qui est un espace riche en espèces animales et végétales, où celles ci peuvent s'alimenter, se reproduire, et s'abriter pour les espèces animales, et il y a le corridor écologique, qui est la voie empruntée par ces espèces, et reliant les réservoirs de biodiversité.

La trame verte et bleue vise à conserver voire rétablir les corridors écologiques entre les réservoirs de biodiversité, et ainsi éviter la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels des espèces animales et végétales.

Les axes routiers, ainsi que les berges peu arborées de certains cours d'eau, ne devront pas être considérés comme des trames vertes, car ils constituent des voies d'expansion d'espèces invasives qui peuvent nuire au développement d'espèces locales.

Trames sur la commune du GRES

Des trames bleues et vertes sont inscrites sur le fond IGN de la commune ci après.

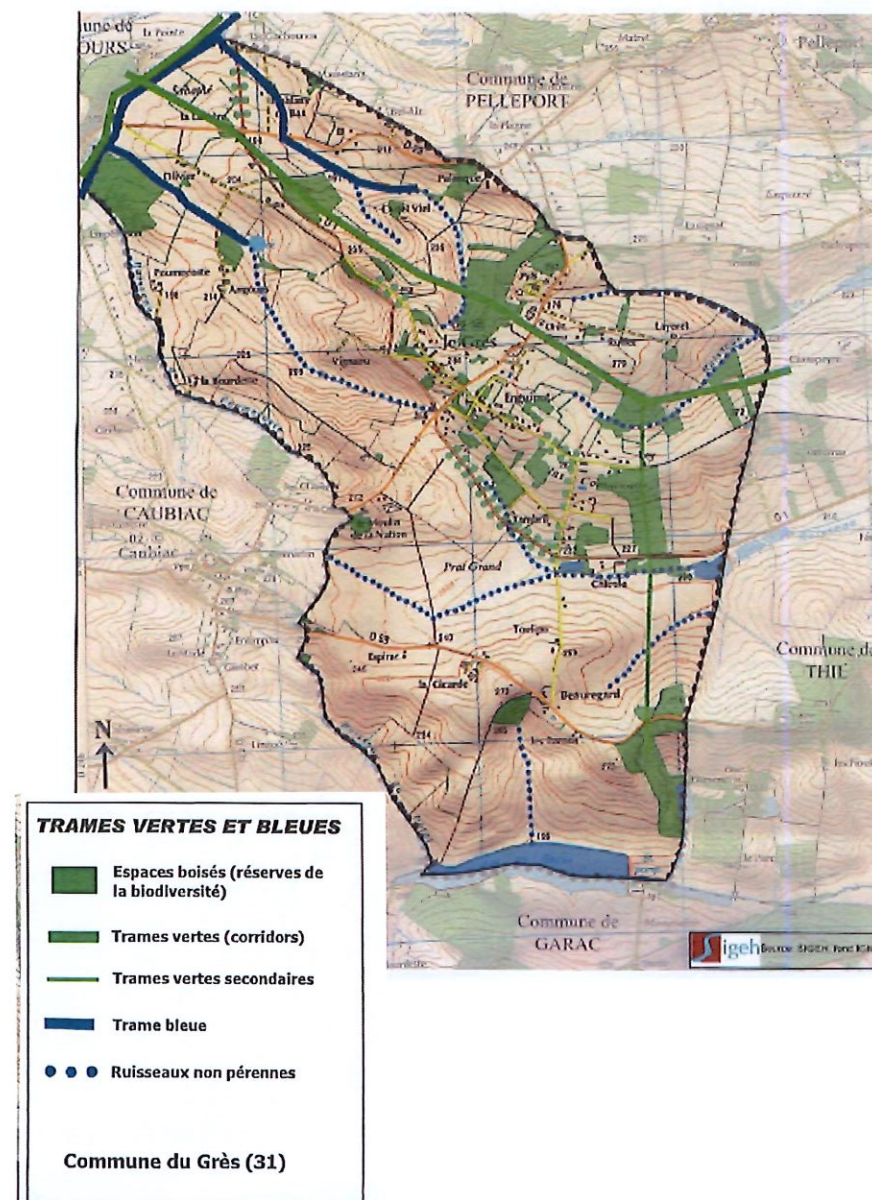
Ces trames ont été tracées en tenant compte du milieu naturel, tels que les lits des ruisseaux pérennes, non pérennes avec ripisylve et les trajets parcourus par les mammifères qui nous ont été indiqués par les Elus.

Trames bleues

Les trames bleues ainsi tracées, correspondent à l'emplacement des cours d'eau notés pérennes sur la carte IGN, où en principe, il peut y avoir continuité biologique du milieu aquatique. En fait, cette continuité est réelle, dans les cours d'eaux relativement importants où le débit en période sèche permet le déplacement et la vie des espèces aquatiques.

Trames vertes

Sur la commune du Grès, en ce qui concerne les trames vertes, nous remarquons des réservoirs représentés par des lambeaux de boisement essentiellement implantés sur des terrains de faible valeur agricole, correspondant souvent à des anciennes terrasses alluviales. Cet ensemble forestier est lié à la ceinture forestière du canton de Cadours et du Nord-Est Toulousain. Les circulations sont **linéaires** généralement le long des ruisseaux avec ripisylve, et plus aléatoires de boisement en boisement.



Analyse du paysage

Le paysage de la commune LE GRES est un système vivant, modelé par les activités humaines et relativement hétérogène.

La matrice agricole

Elle est divisée en trois parties :

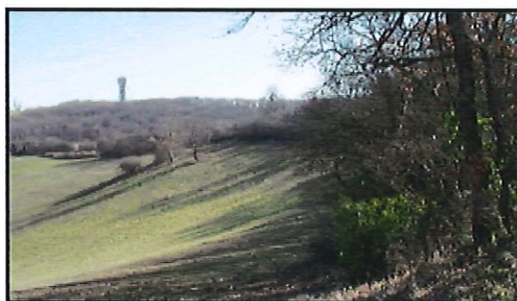
La partie Nord Nord-Est de la commune, avec un relief relativement peu tourmenté au niveau de la D42a.

L'urbanisation
ancienne



Nord- Est du village - Source : SIGEH

Les parties Sud limitrophes à la commune de Garac et Est de la commune, présentent un milieu agricole à dominance céréalière, avec un relief accentué.



Est du village - Source : SIGEH

Une partie intermédiaire entre le village et le Sud, qui offre un paysage peu vallonné, agricole et céréalier :



Sud du village - Source : SIGEH

Intégration de l'urbanisation dans la matrice agricole

Le **village ancien** est implanté sur une crête ; son **développement a été dirigé en premier vers l'Est**, toujours sur la crête, puis sur le versant Sud de cette crête, avec un habitat en linéaire le long d'une voirie communale ; enfin sur une large partie du versant Sud, un habitat en lotissements a colonisé ce versant. Ce dernier habitat s'est développé suite à la construction de la station d'épuration. La conservation des bois a favorisé l'intégration paysagère.

Ce développement de l'urbanisation, dans une zone peu propice à l'agriculture, ne «mite» pas le territoire agricole.

De plus, le faible développement futur de l'urbanisation, voulu par les Elus au centre du village, n'est pas un facteur négatif, pour l'intégration de l'urbanisation dans la matrice agricole.

L'habitat isolé, et les boisements, participent à la diversité paysagère de la matrice agricole. Ils sont relativement bien répartis sur le territoire de la commune.

Des liaisons ou corridors existent entre les enclaves, permettant la circulation des animaux sauvages.

Plus le nombre de corridors sera important et les liaisons variées, plus le paysage sera dynamique.

Sur la commune Le GRES, il y a **deux types de liaisons** :

- Les routes et chemins constituant un réseau moyennement maillé.
- Les ruisseaux qui constituent un maillage moyennement important sur cette commune.
- Les haies et bois qui constituent un réseau discontinu surtout présent au Nord de la commune.

Les liaisons représentées par les cours d'eau, les haies et les bois sont à préserver, pour maintenir l'équilibre écologique du milieu naturel de la commune, ainsi que les alignements d'arbres, pour leur intérêt visuel.

Entre le village et la matrice agricole, il y a un milieu de transition progressif au Nord du village; une anthropisation importante de ce milieu de transition par le développement de l'urbanisation de manière non concertée, peut conduire à une dysharmonie du paysage et des problèmes de circulation des êtres vivants.

Au Sud du village, la transition entre l'urbanisation et la matrice agricole est nette, avec la «barrière de la voie départementale n° 1».

La commune LE GRES offre un paysage assez diversifié. Le développement d'une zone située dans le village permettra d'organiser le cœur de celui-ci, et n'aura quasiment pas d'impact sur l'écologie du paysage.

ANALYSE PHOTOGRAPHIQUE DU PAYSAGE

Source : SIGEH



Vue face Ouest du village, zone de protection visuelle



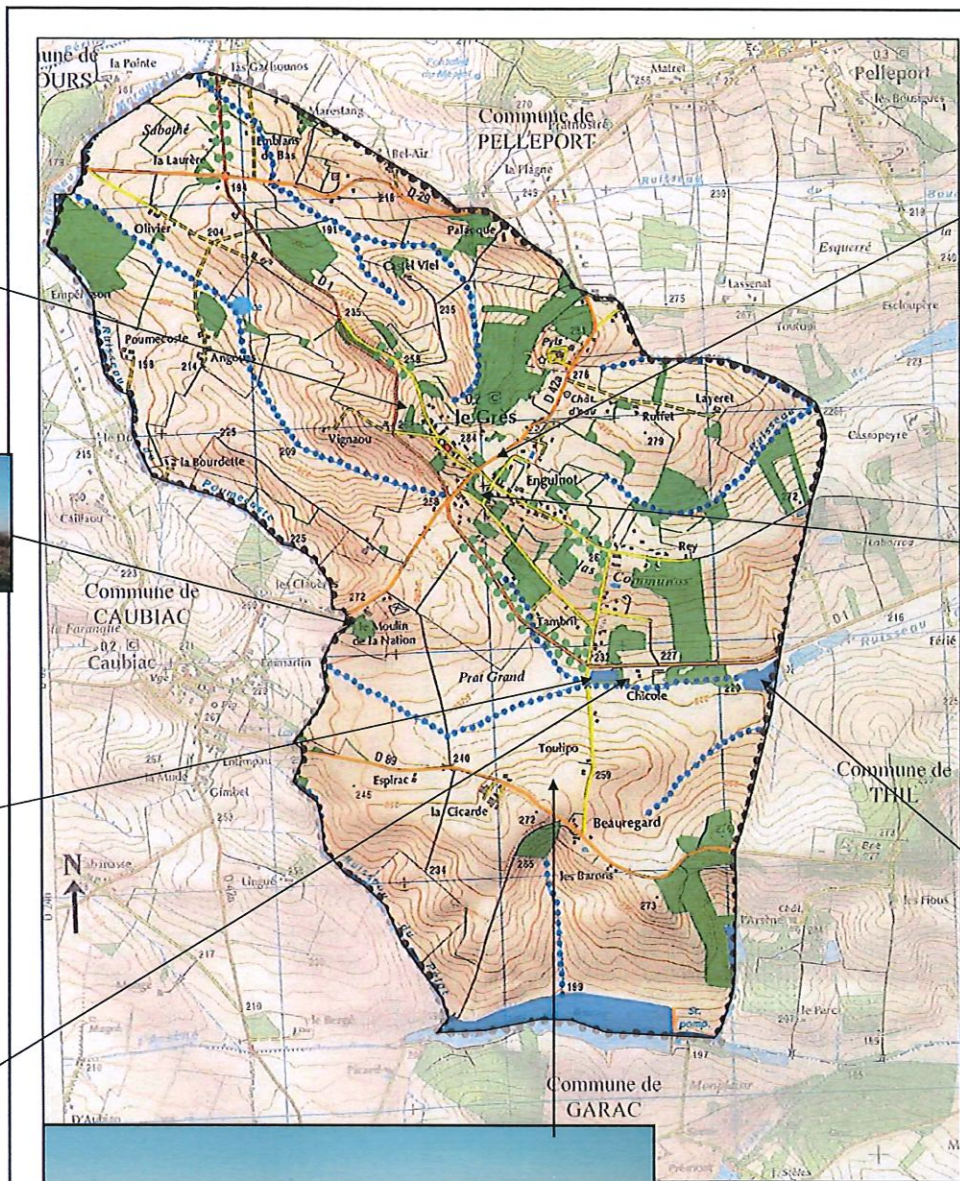
Moulin de la Nation, vue vers Caubiac



Le lac communal



Emplacement d'une future zone artisanale



Le Village : Vue du Sud, zone de protection visuelle au Sud



Le Village : future zone d'aménagement du village



Le Village : le boulo-drome, future zone d'aménagement du village

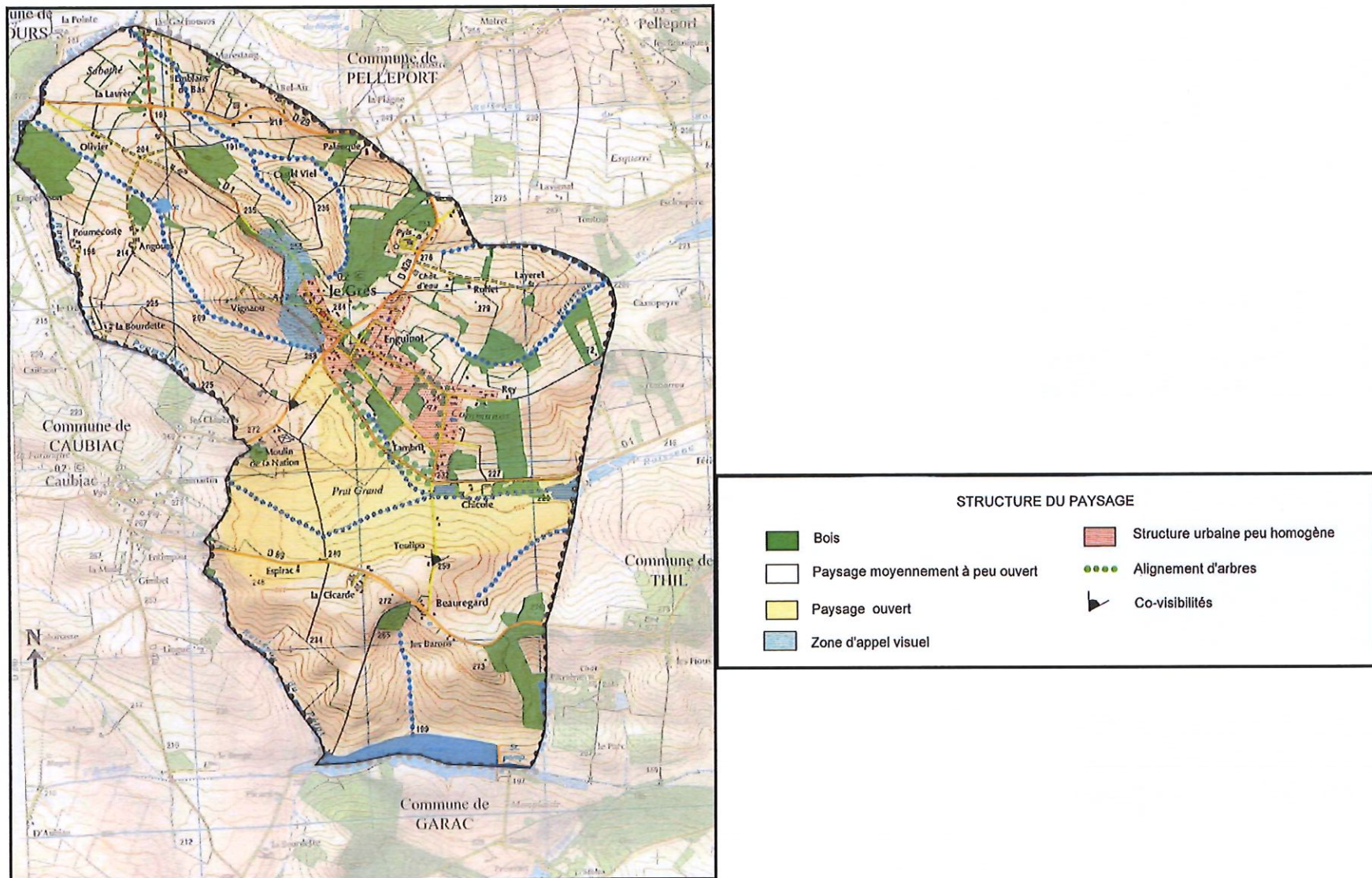


Le Lac communal; futur aménagement d'une zone de loisirs

Source : SIGEH

Carte de la structure du paysage

Carte de la structure du paysage – Source : B.E SIGEH



Synthèse environnement

Contraintes : - Risques de mouvements de terrain liés notamment aux phénomènes d'argiles gonflantes.	Atouts : - Topographie agréable visuellement, notamment dans les coteaux, avec de nombreux points de vue. - Cadre de vie agréable. - Peu de problèmes rencontrés entre l'urbanisation et l'agriculture, du fait de l'implantation des zones habitées. - Espace agricole développé. - Patrimoine architectural présent, avec notamment l'Eglise et sa place. - Aucun risque d'inondations dans les zones urbanisées et urbanisables.
Possibilités de déséquilibre: - Non visibles	Potentiel à développer : - Préserver l'espace agricole, et le patrimoine architectural en y intégrant le bâti de caractère. - Préserver le visuel sur le village par des zones de protection. - Aménagement du cœur du village.

L'eau

La qualité des eaux des cours d'eau

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a créé 2 nouveaux outils de planification: le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) et les SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux).

Le **SDAGE Adour-Garonne 2016-2021**, élaboré par le Comité de Bassin a été adopté le lundi 16 novembre 2009.

Il sera mis à jour tous les six ans.

Cet instrument de planification fixe pour chaque bassin hydrographique, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans le respect des principes de la loi sur l'eau.

Des préconisations spécifiques découleront du programme de mesure du SAGE Vallée de la Garonne.

Le **SAGE Vallée de la Garonne** est en cours d'élaboration.

Si le SDAGE fixe des orientations fondamentales, le SAGE, quant à lui, s'applique à un niveau local.

C'est un outil qui permet la mise en œuvre d'une organisation collective entre les acteurs de l'eau sur le territoire concerné et la pérennisation à terme d'actions coordonnées dans le domaine de l'eau.

Ces programmes permettront d'identifier et de cartographier divers éléments à prendre en compte dans la gestion des cours d'eau tel que :

- La pollution aux nitrates et aux phosphates
- Les animaux migrateurs
- Les réservoirs biologiques
- Les zones à protéger.
- Etc....

Actuellement, **aucune station de mesure de la qualité des eaux** n'est présente sur la commune de Le Grès.

Une station est située en aval, sur la commune de Verdun-sur-Garonne.

Le Marguestaud ou St Pierre

Ce ruisseau présente actuellement un état écologique médiocre (modélisé)

L'objectif est d'atteindre un bon état global en 2021.

La pollution d'ordre domestique ou industrielle est faible. L'impact de la pollution sur l'agriculture reste moyen ; cependant la ressource en eau est touchée par la pollution.

L'Arsène :

Ce ruisseau présente actuellement un état écologique médiocre (modélisé)

L'objectif est l'atteinte d'un bon état global en 2021.

Les pollutions d'ordre domestique sont moyennes sur cette masse d'eau.

L'Energie

La commune de Le Grès ne possède pas de ressources énergétiques sur son territoire.

Il n'est pas prévu de projet d'Energie sur la commune (Centrale Hydroélectrique, Parc Eolien, Ferme photovoltaïque,...).

Les technologies sur les informations et la communication

Tout le territoire est couvert par Internet haut débit.

On recense **une antenne de radiotéléphonie**, du fournisseur Orange. Elle fait 33 m de haut et est implantée depuis 2000 au lieu-dit «Les Bruges ».

La radiotéléphonie correspond à ce que l'on appelle communément les « antennes relais » du téléphone mobile. Il s'agit des stations de base pour la téléphonie mobile et des faisceaux hertziens associés à ces installations.

On recense également deux autres stations, situées au même endroit :

- réseau privé, ayant une autorisation depuis 2003
- réseau Altitude Wireless, ayant une autorisation depuis 2008.

Elle n'a pas d'autre demande d'installation d'antennes.



Morphologie urbaine et espaces publics

L'histoire des formes urbaines

L'histoire de LE GRES est présente dans le patrimoine architectural, elle est relatée dans le livre **"LE PATRIMOINE DES COMMUNES DE LA HAUTE GARONNE"** édité aux Editions FLOHIC.

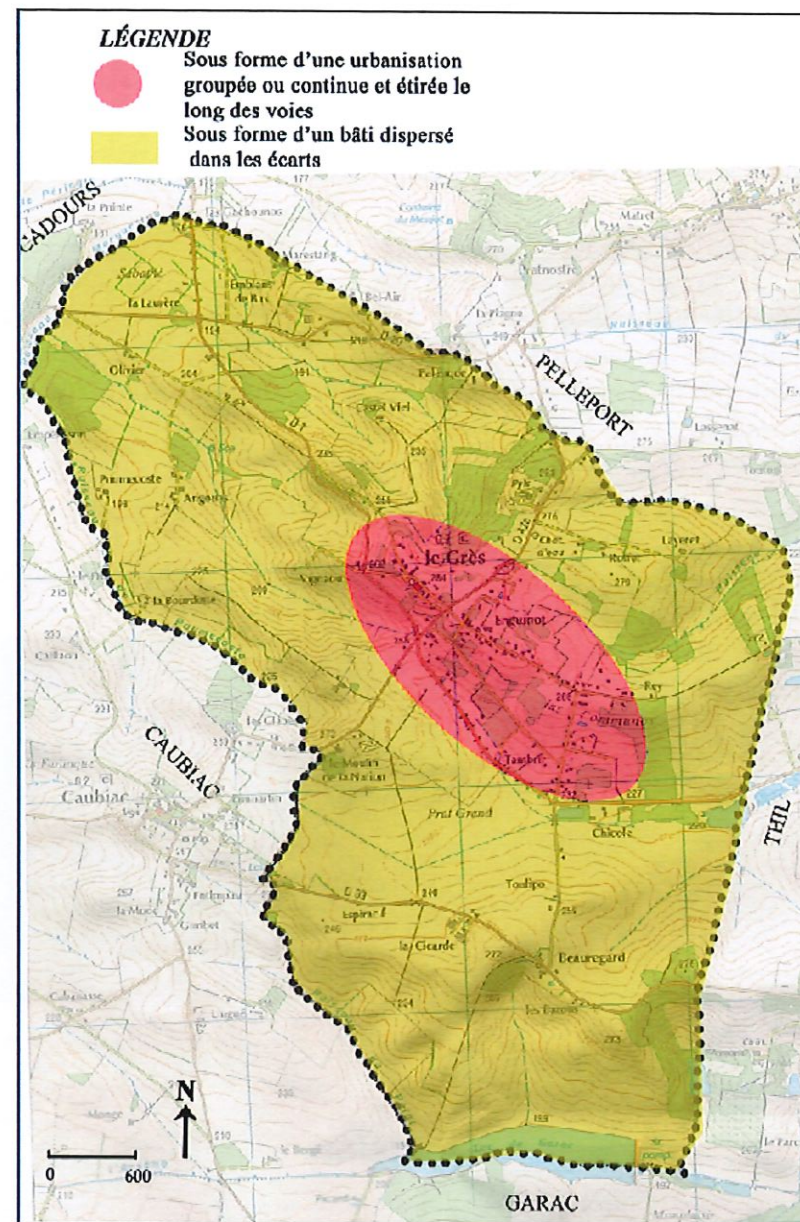
Quelques notes d'histoire, nous apportent des explications sur le développement urbanistique du village :

En 1300, des coutumes sont accordées par Bertrand Jourdain de l'Isle, seigneur du Grès. D'après un terrier de 1609, le territoire dépend de la baronnie de Montaignut-Sur-Save. En 1790, la commune est intégrée au département de la Haute-Garonne. En 1876, la mairie du Grès est réunie à celle de Caubiac. Pendant longtemps, les deux villages disposaient d'une église commune située à Caubiac. En 1885, l'instituteur chargé de faire la monographie du village constate la rareté de l'industrie. Des meuniers, des tisserands et un presseur d'huile exercent leur activité, et la seule profession libérale connue est celle de vétérinaire. Le bureau de tabac ouvert en 1884 constitue alors le seul commerce. La diligence qui circule entre Cadours et Toulouse prend voyageurs et marchandises matin et soir. Le Grès conserve aujourd'hui son caractère rural.



Carte Cassini de Le Grès – Source : Site internet de Cassini

Puis vient la construction au fil du temps de long des voies des maisons individuelles autour du village et des fermes et métairies en mitage à l'extérieur du village.



Carte de la typologie de la forme urbaine – Source : B.E GAICHIES

Les formes urbaines - La typologie des sites d'implantation de l'habitat

Trois formes urbaines sont identifiables sur le territoire communal.

Urbanisation groupée ou continue

Le village ancien historique :

Le **village historique est situé à flanc de collines**. On y retrouve un bâti traditionnel de caractère, aligné le long des voies. Le noyau villageois est marqué par la présence d'une église, d'une croix, d'un crucifix et d'un point géodésique.

Le lotissement «Les Terrasses de Tambril» :

Il est situé à l'EST du village.

Il a été construit en 2006, on y recense 43 lots. Il reste 4 lots à construire.

Ces logements sont des maisons individuelles.

La taille moyenne des terrains est de 1000 m².



Les terrasses de Tambril – Source : «Agence Jean Gaichies»

On recense ce type d'urbanisation des rues du village et des chemins communaux, qui traversent le noyau villageois.

Elle **constitue une zone urbanisée continue**, à caractère pavillonnaire et hétérogène, associant parfois pavillons récents et bâti ancien.



Urbanisation de bord de route – Source : «Agence Jean Gaichies»

Un bâti dispersé dans les écarts

Le paysage rural est ponctué de bâtiments isolés disséminés dans l'espace agricole.

Ce sont principalement **les bâtiments à caractère rural, traditionnel et anciennement liés aux exploitations agricoles**, puis des habitats pavillonnaires récents implantés en bordure des voies.

Il en résulte que les équipements de voirie, les réseaux d'eau et de sécurité incendie, essentiellement, restent insuffisants pour continuer à recevoir une urbanisation nouvelle.

Le bâti agricole ne possède pas de logements vacants.



La Graouette – Source : «Agence Jean Gaichies»

Urbanisation étirée le long des voies

PLU LE GRES – ÉLABORATION

RAPPORT DE PRESENTATION

Jean GAICHIES - Architecte Urbaniste et Bureau d'études SIGEH – Hydrogéologue Environnement

Les espaces publics

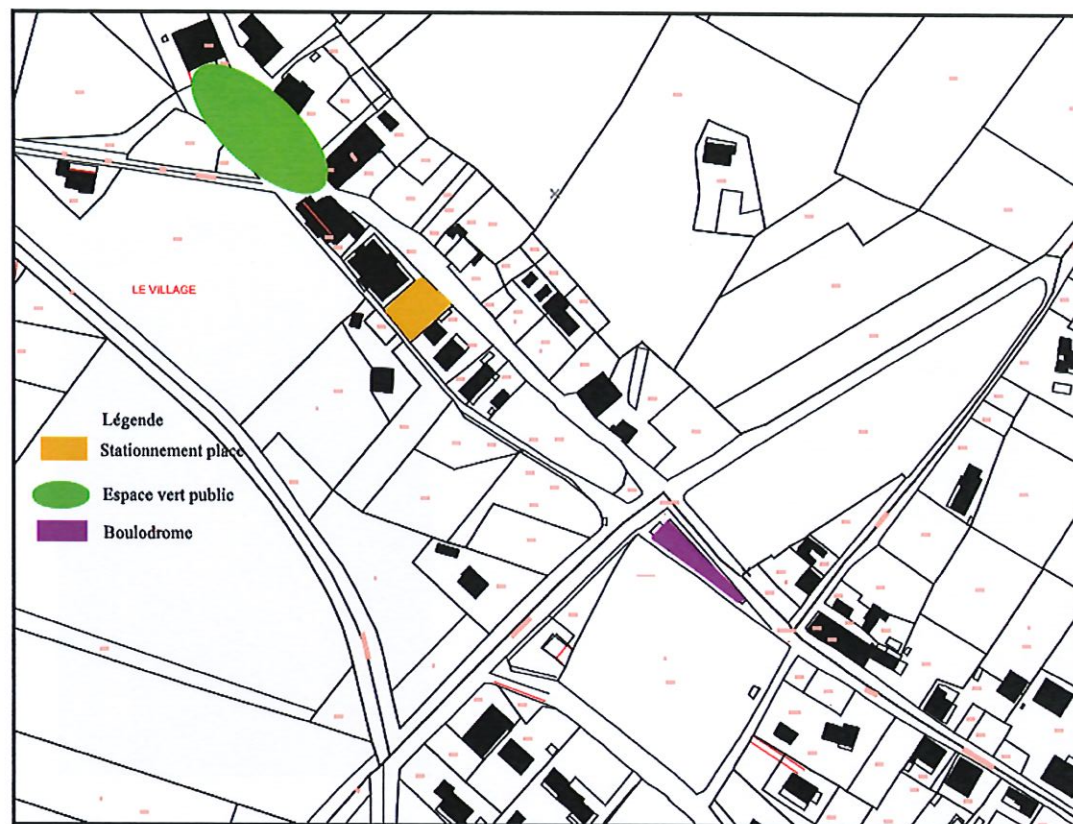
Les espaces publics de la commune sont situés dans la zone urbaine.

On identifie trois fonctions pour ces espaces publics :

- Espace vert d'agrément
- Stationnement
- Loisirs avec le bouledrome

La commune manque de place publique créant ainsi un vrai cœur de village, lieu de regroupement et de vie.

Le PLU doit mener une réflexion sur cette problématique.



Espaces publics – Source : Agence Jean Gaichies

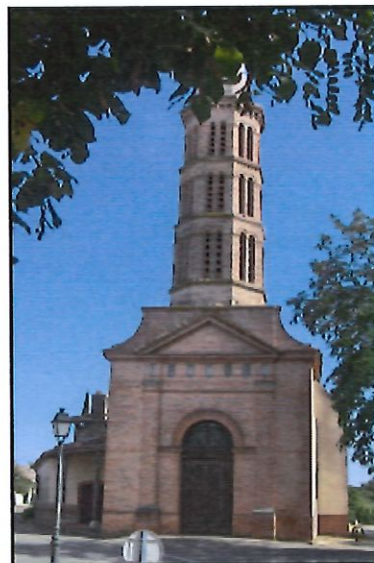
Le patrimoine bâti, historique et archéologique

Le patrimoine architectural

Sur son territoire, LE GRÈS détient un patrimoine riche et diversifié.

Tout d'abord, nous pouvons citer :

- **L'église**, située au village, remonte au milieu du 19^{ème} siècle. Elle présente quelques références à des éléments architecturaux antiques, comme fronton triangulaire au-dessus de la porte d'entrée.



L'Église - Source : Agence Jean Gaichies

- **Une maison Bourgeoise**, sur la place de l'Église. Cette demeure, en brique, date de la fin du 18^{ème} siècle.

Elle possède une façade, ornée par des pilastres engagés.

- **Une croix**, sur la place du village ainsi qu'un crucifix. La croix en brique et fer forgé remonte à la fin du 18^{ème} siècle alors que le crucifix, en pierre, date du début du 20^{ème} siècle.

- **Un monument aux morts**, en pierre et marbre, sur la place de l'église. Il date de la première moitié du 20^{ème} siècle.



Le Monument aux Morts - Source : Agence Jean

Gaichies

- **Un point géodésique**, situé sur la place de la Mairie.

- **Un pigeonnier**, accolé à une habitation, à l'entrée du village.



Pigeonnier – Source : Agence Jean Gaichies

Une **bâtisse remarquable** est présente sur le territoire. C'est une maison Bourgeoise, sur la Place de l'Église.

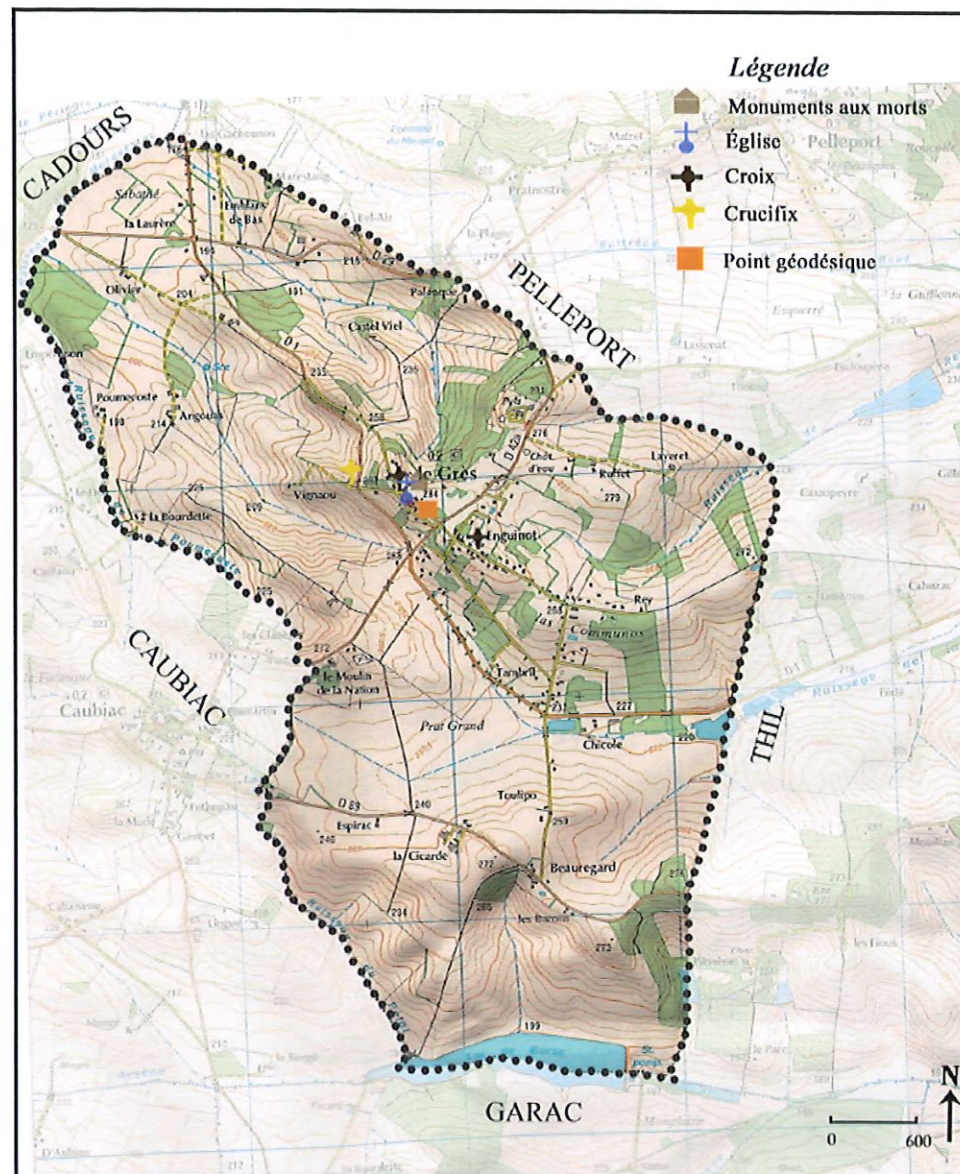


Maison Bourgeoise – Source : « Agence Jean Gaichies »

Les sites des anciennes fermes sont implantés en bordure ou en fin de voies et semblent avoir définis le réseau de voirie existant.

En dehors du village, outre les sites anciens d'habitat et des bâtiments agricoles, les autres constructions sont relativement récentes et se présentent sous la forme d'un habitat pavillonnaire. La pérennité des bâtiments agricoles a été assurée d'une façon générale par leur réhabilitation.

Les bâtiments publics sont bien entretenus. Le patrimoine architectural, d'une façon générale, est bien conservé.



Carte des Eléments du Paysage – Source : « Agence Jean Gaichies »

Les matériaux de construction

L'argile constitue un matériau utilisé dans la construction, pour faire des liants et des briques.

La brique de terre cuite est très présente, apparente ou parfois enduite, en composition de façades ou de piliers, elle constitue l'élément essentiel de la construction des bâtiments anciens.



Construction en terre cuite – Source : Agence Jean Gaichies

La brique apparaît également en terre crue, protégée par un enduit, en façades ou en murs intérieurs.

La ressource en pierre est aussi utilisée.

Les toitures des bâtiments traditionnels sont recouvertes par la tuile canal. Les ouvertures traditionnelles sont rectangulaires, plus hautes que larges, leurs encadrements sont d'une façon générale en briques de terre cuite.

Les bâtiments récents d'habitations reprennent d'une façon générale les matériaux de construction des bâtiments traditionnels, les toitures sont en tuiles canal ou similaires, les encadrements sont soulignés par un enduit différent.

Les sites archéologiques

Le patrimoine archéologique relève du livre V de la partie législative du Code du Patrimoine créée par ordonnance n° 2004-178 du 20 février 2004.

La Direction Régionale des Affaires Culturelles / le Service Régional de l'Archéologie a recensé, à ce jour sur le territoire communal, aucun site archéologiques.

Cependant, il existe un castrum, datant du Moyen-Âge, en bordure du chemin de l'Arsenat.

Ce castrum n'a pas encore été recensé par les services de l'archéologie.

Les risques majeurs, les nuisances et pollutions

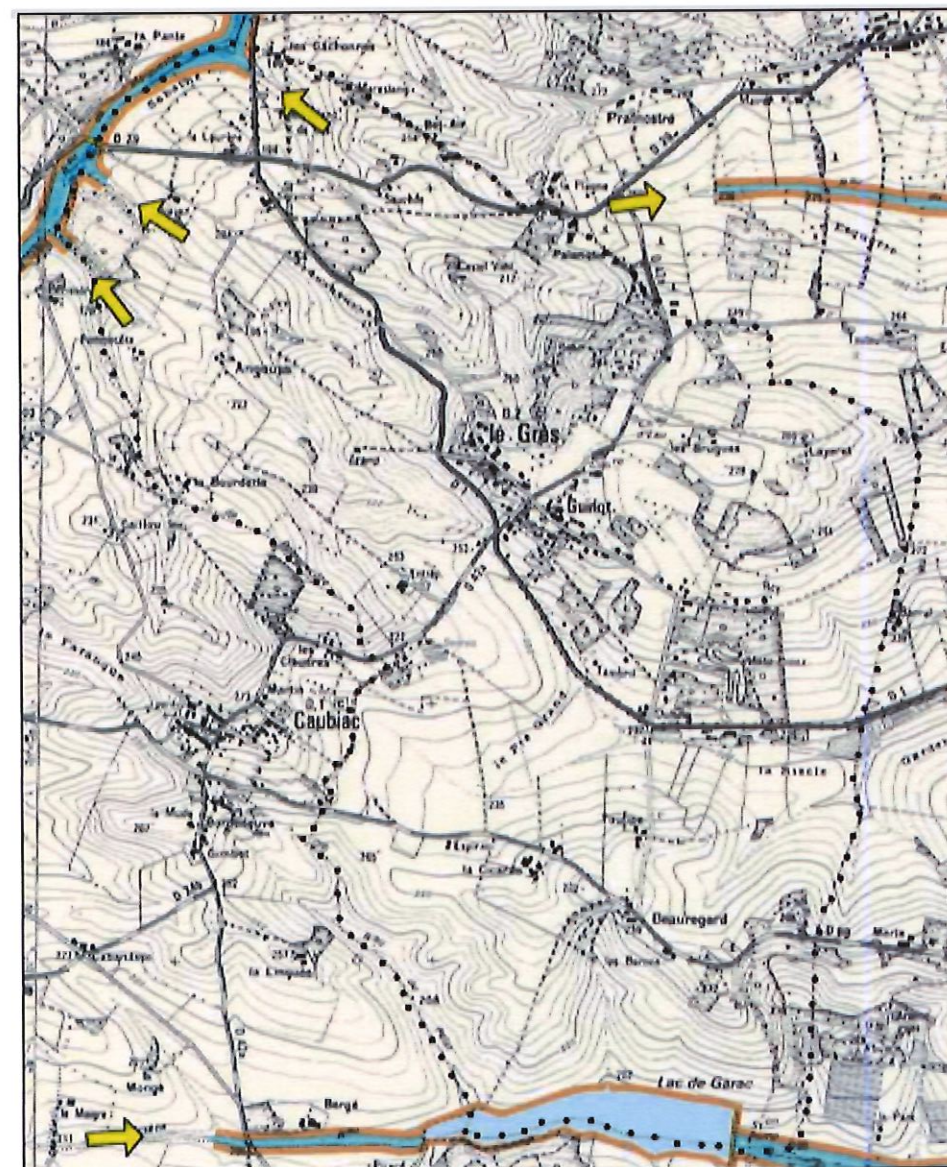
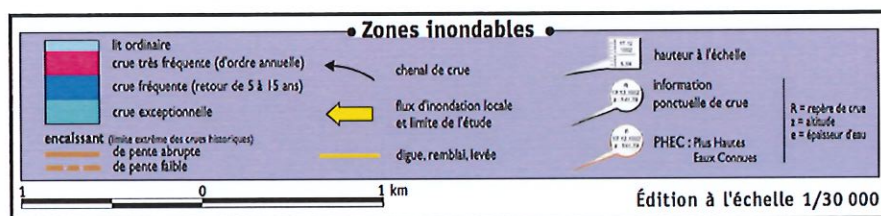
Le risque d'inondation

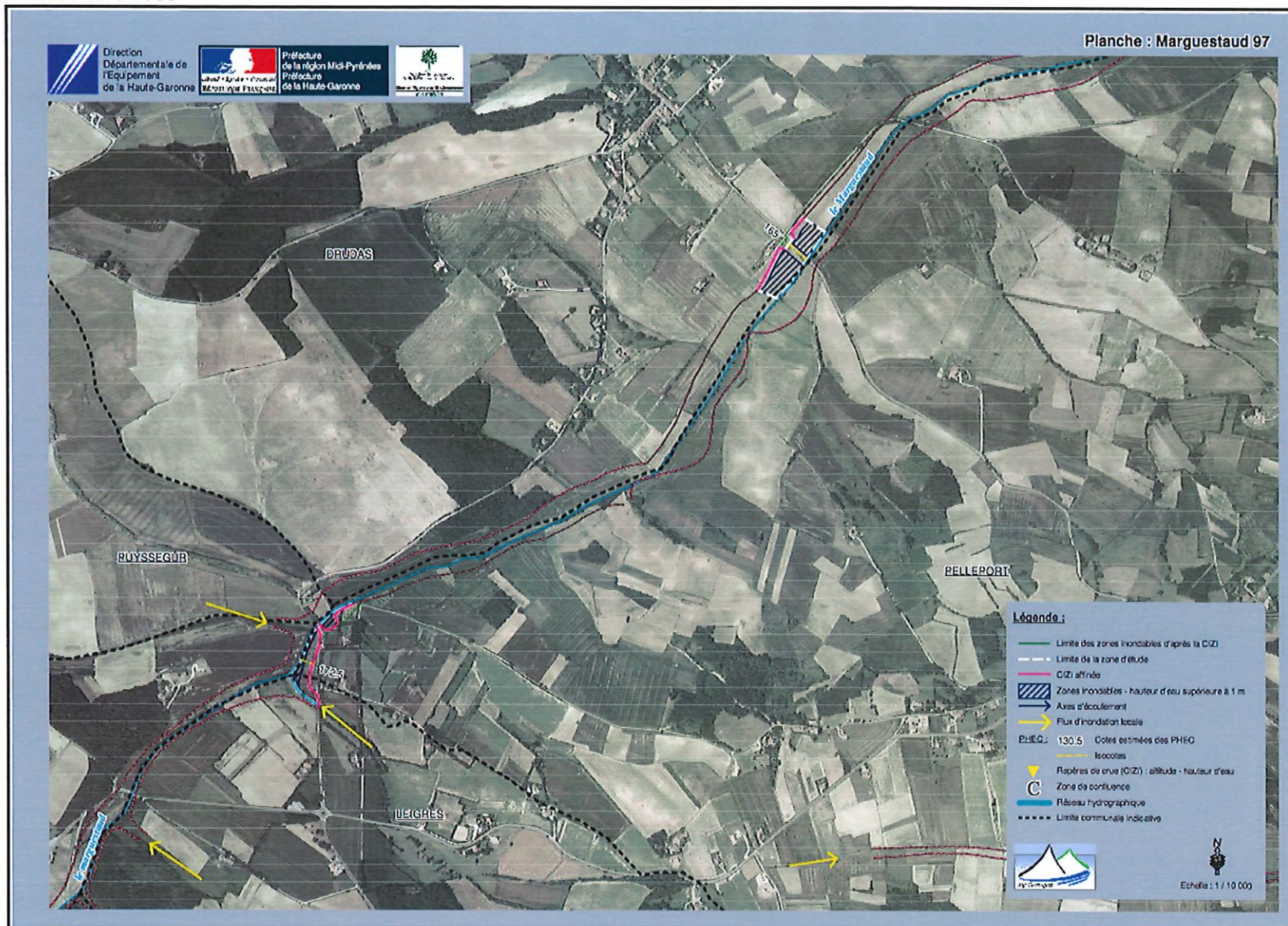
La commune est concernée par les risques d'inondation des ruisseaux Marguestaud et de l'Arsène. Ces zones inondables ne concernent pas de parties urbanisées.

Le PLU prendra en compte le risque d'inondation par un classement en zone inconstructible du périmètre inondable défini par la cartographie informative des zones inondables CIZI. (Voir Annexe I).

Il n'y a pas de Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) sur la commune.

Elle a fait l'objet d'un arrêté de reconnaissance de catastrophe naturelle relatif à des inondations et coulées de boues le 28 janvier 2009. La commune n'a subi aucune conséquence.





Carte zone
inondable
Le Gres –
Source :
CIZI

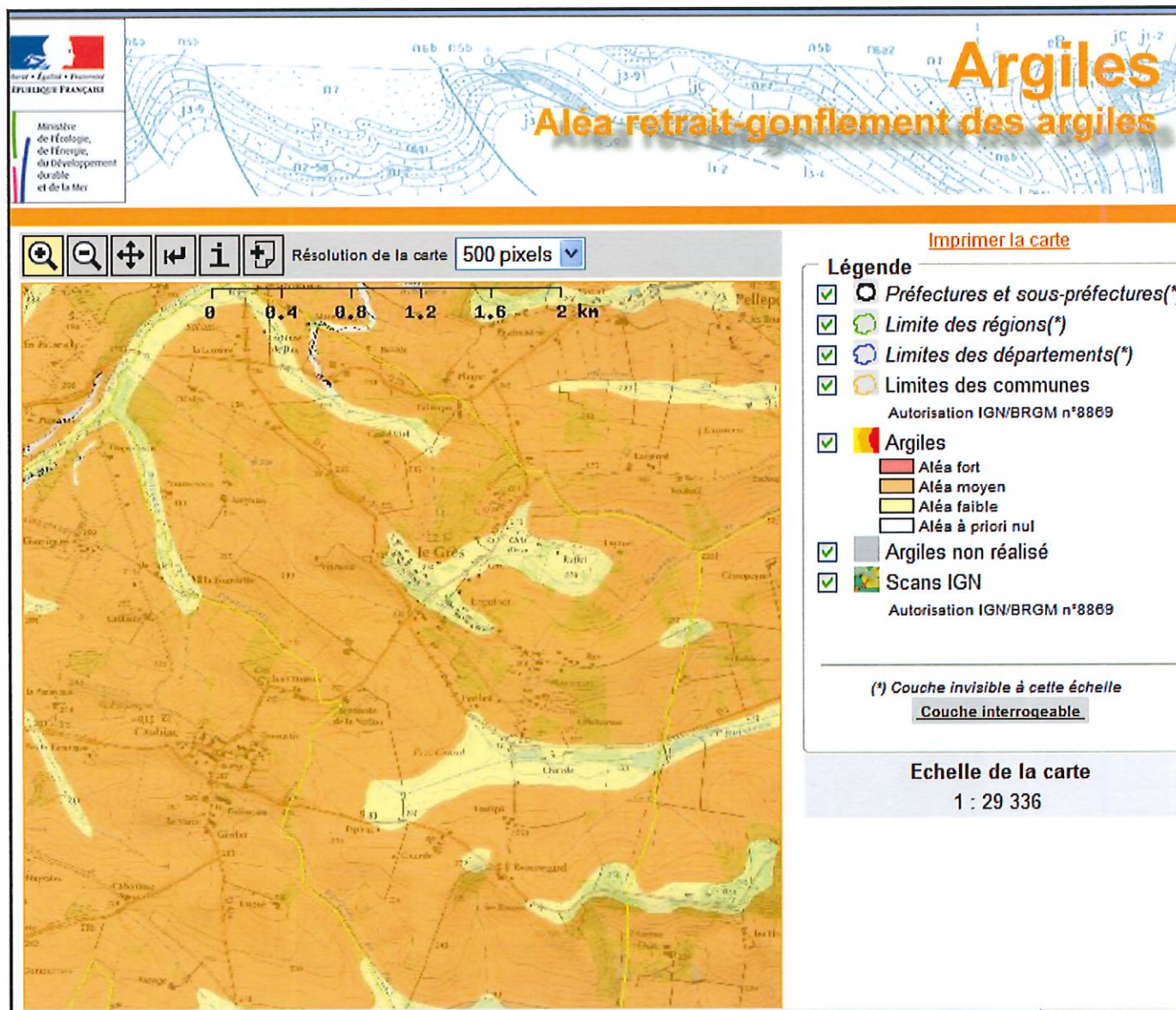
Le plan de Prévention des Risques «sécheresse»

La nature des sols est très souvent argileuse. Une grosse partie de la commune est concernée par les argiles avec un aléa moyen au SUD de la commune, ce qui signifie que les sols présentent **des risques liés aux mouvements de « retrait-gonflement » des sols argileux.**

Sur le village et une partie NORD de la commune, **l'aléa est de nature faible.** Ce risque est à prendre en compte pour les constructions afin d'éviter des désordres causés au bâti. La commune recense de nombreux dossiers de sinistre lié à la sécheresse (fissures sur bâtiment).

Un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) sur les mouvements différentiels de terrains des sols argileux a été approuvé par arrêté préfectoral du 22 décembre 2008.

Source :
site Internet BRGM



Le risque sismique

La commune de LE GRES est classée par l'arrêté préfectoral n° 2007-49 du 5 mars 2007 en **zone de sismicité très faible** au sens du décret du 14 mai 1991 qui détermine 5 zones de sismicité croissante (très faible, faible, modéré, fort et très fort).

Ce classement induit la mise en œuvre de règles spécifiques de construction des ouvrages et bâtiments nouveaux. Ces règles de constructions parasismiques ont été définies par l'arrêté interministériel du 16 juillet 1992.

Analyse de la consommation de l'espace

Cette analyse se base sur une étude des données recueillies sur le registre des permis de construire portant sur les 39 années précédant l'arrêt du projet de PLU.

L'analyse portera sur **la période de 1973 à 2012.**

Analyse des permis de construire :

De 1973 à 1979 : 21 permis de construire accordés

De 1980 à 1989 : 39 permis de construire accordés

De 1990 à 1999 : 10 permis de construire accordés

De 2000 à nos jours : 64 permis de construire accordés

Soit au total **110 permis de construire accordés en 39 ans.**

Analyse de la consommation de l'espace agricole :

Durant cette période, la taille des parcelles a varié passant de 3000 m² à 2000 m² dans le cas d'un assainissement autonome, et voir moins dans le cas d'un assainissement collectif (moyenne de 1000m² dans le lotissement Tambril).

Pour le calcul nous prendront une base de 2000 m² par construction, la consommation de l'espace agricole est de :

$$2000 \times 110 = 220\,000 \text{ m}^2$$

soit **22 ha en 39 ans**

Cela représente une perte de terre agricole de 0,56ha/an en moyenne car certaines parcelles qui ont été construites n'étaient pas cultivées ou très peu (taille trop petites, abords de bois, etc...)

Au total en 39 ans et sur une superficie communale de 813ha, la consommation de l'espace agricole représente 2,7% de territoire.

Avant la carte communale (approuvé en 2008) et avant les études du PLU, l'urbanisation de la commune s'était faite au coup par coup, en continuité des zones déjà bâties.

Le plus gros développement de la commune s'est fait avec l'autorisation d'aménager du lotissement de Tambril (46 lots) à l'Est du village, délivrée en 2006. Plus de la moitié des constructions ont été réalisées entre 2008 et 2009.

Les zones bâties ont été reprises dans le zonage de la carte communale avec des possibilités d'extension.

CONCLUSION SUR L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Les espaces publics sont essentiellement dans le village historique.

LE GRES possède un relief de coteaux avec un sol argilo-calcaire. La commune est concernée par un PPRN pour le retrait gonflement des argiles. Il est à prendre en compte pour la réalisation des bâtiments et ainsi éviter toutes dégradations du bâti.

La région est soumise à un fort déficit hydrique durant les mois de juillet et août ainsi qu'à des vents dominants d'Ouest et de Sud-Est.

La commune possède plusieurs petits ruisseaux et les deux ruisseaux «Le Marguestaud» et «L'Arsène», présentant des risques d'inondation. Il conviendra de ne pas développer de zones à urbaniser dans la zone inondable ou à proximité immédiate des cours d'eau.

Il conviendra de tenir compte des boisements sur la commune. Une réflexion sera menée sur la protection de ces espaces, et sur le développement de l'urbanisation future en fonction des réseaux existants afin de répondre à des objectifs de développement durable.

La commune présente peu de dissémination des constructions dans les écarts. Le développement de l'urbanisation s'est développé essentiellement à l'Est du village.

La commune de LE GRES a sur son territoire, un patrimoine architectural de qualité.

L'ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

Les dynamiques démographiques

(Données obtenues auprès du recensement INSEE 2008, ou 1999 et données communales)

POP T1M - Population						
	1968	1975	1982	1990	1999	2008
Population	144	147	200	214	223	278
Densité moyenne (hab/km²)	17,7	18,1	24,6	26,3	27,4	34,2

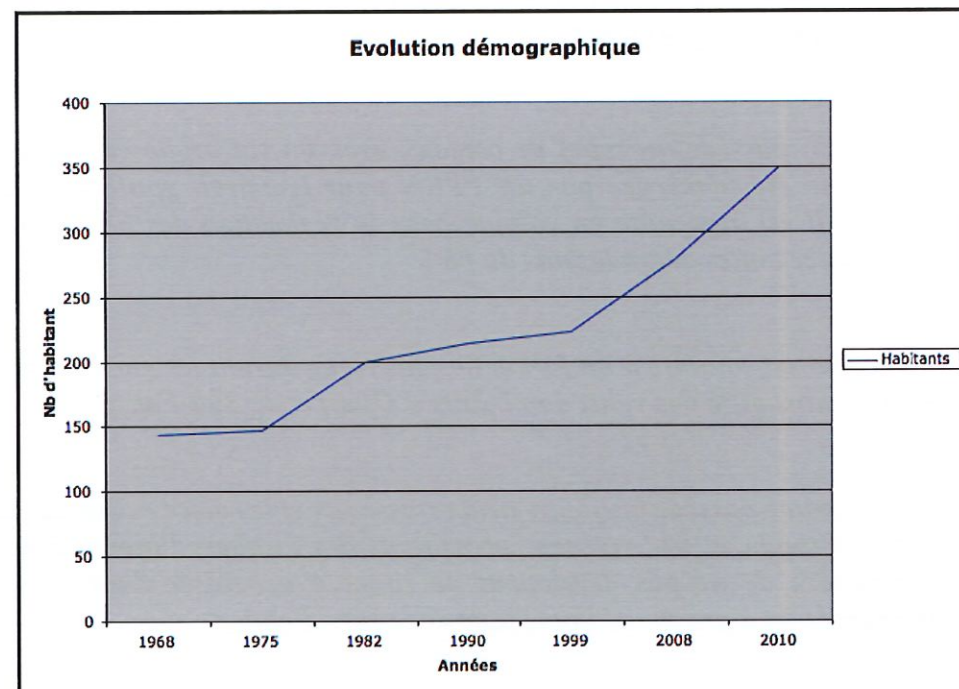
Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2008 exploitations principales.

La population de la commune est de 223 habitants recensement 1999. Elle est de **278 habitants recensement 2008**. La densité moyenne est faible, soit **34,2 hab/km² en 2008**.

En comparaison, en 2008, la densité moyenne d'habitant au km² du canton de Cadours est de 31,1 habitants /km². Cela signifie que la commune est dans la moyenne du Canton.

D'après les données communales, la population de la commune est de 427 habitants en 2016.

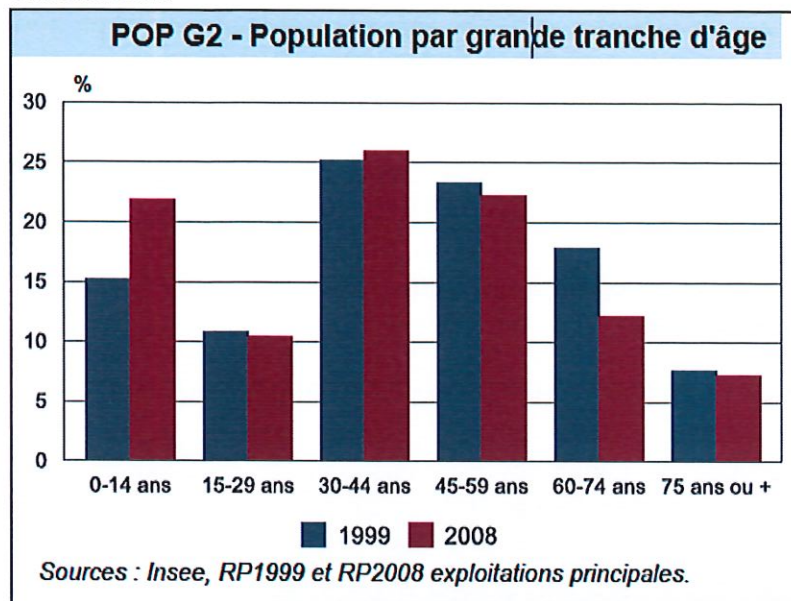
Entre 1999 et 2008, la commune de LE GRES voit sa population augmenter de 55 habitants, soit une évolution de 24,66 %.



La chute de population enregistrée jusqu'en 1975 est consécutive à l'exode rural et sûrement à un vieillissement de population.

La croissance que l'on note à partir de 1999, peut-être l'explication de l'arrivée d'une nouvelle population : les «Néo-Ruraux». En effet, cette population est à la recherche de nature et calme, ce qu'elle trouve dans des villages comme LE GRES.

En 2008, la commune abrite une population relativement jeune : 78,4 % des hommes et 83 % des femmes ont moins de 60 ans. Parmi eux, les moins de 30 ans représentent 28,7 % des hommes et 36,3% des femmes. Les personnes de 60 ans et plus représentent 16,1 % des hommes et 14,1 % des femmes.



Le rajeunissement de la population est lié aux constructions nouvelles et aux réhabilitations qui accueillent généralement une population plus jeune avec des enfants.

En effet, le graphique démontre qu'en 2008, il y a une augmentation d'une population plus jeune (30-44ans) avec des enfants (0-14ans).

POP T2M - Indicateurs démographiques

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008
Variation annuelle moyenne de la population en %	+0,3	+4,5	+0,8	+0,5	+2,5
- due au solde naturel en %	-0,8	-0,4	+0,1	-0,2	+0,6
- due au solde apparent des entrées sorties en %	+1,1	+4,9	+0,7	+0,6	+1,9
Taux de natalité en ‰	4,9	5,9	8,5	8,1	15,3
Taux de mortalité en ‰	12,8	10,1	7,3	9,7	9,5

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments -
RP1999 et RP2008 exploitations principales - État civil.

En analysant le tableau du solde migratoire de la commune de LE GRES, on s'aperçoit qu'il y a une variation forte depuis les années 1999 (soit + 2,5 % de la population).

Cette évolution démontre le dynamisme de la commune.

En effet, sur la période 1999-2008, le solde naturel devient positif (+0,6 %) et le solde migratoire croient, ce qui explique en partie le renouvellement de la population.

Le **solde migratoire du canton** depuis les années 1999 est **plus fort**, avec + 3 % de population **mais le solde naturel est légèrement plus faible**, avec + 0,5% de la population.

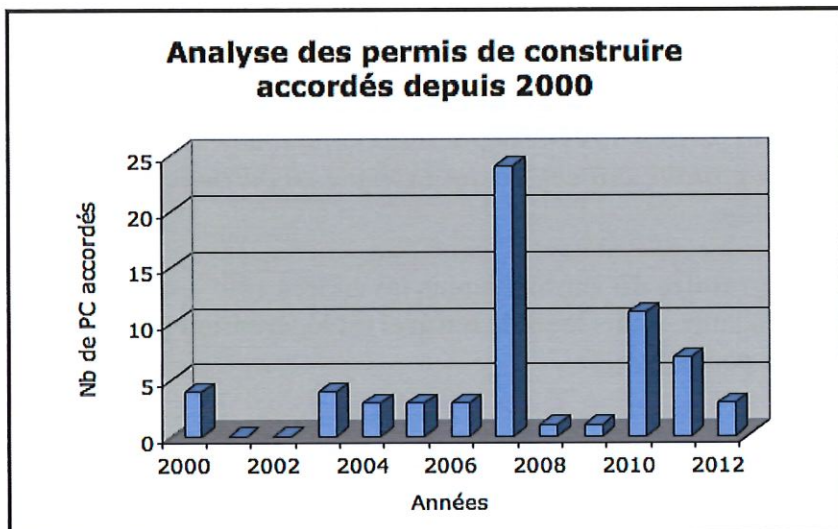
Le logement - la construction

(Données obtenues auprès du recensement INSEE 2008, ou 1999 et données communales)

La commune compte 140 logements au recensement INSEE de 2008, contre 111 en 1999, ce qui représente une **augmentation de 26,13%**.

Cette donnée est quasiment la même que l'évolution du nombre de logement connu dans le canton, pour la même période, soit 25,11 %.

L'analyse de la construction sur la commune, à partir des données communales, sur une période de 10 ans entre 2002 et 2012 révèle que 60 logements supplémentaires ont été créés, soit une moyenne annuelle de 6 logements par an.



En 2008, le parc est essentiellement privé et, est constitué à **97,1 % de logements individuels**. Il faut noter une présence très faible de **2,9 % de logements en immeuble collectif**.

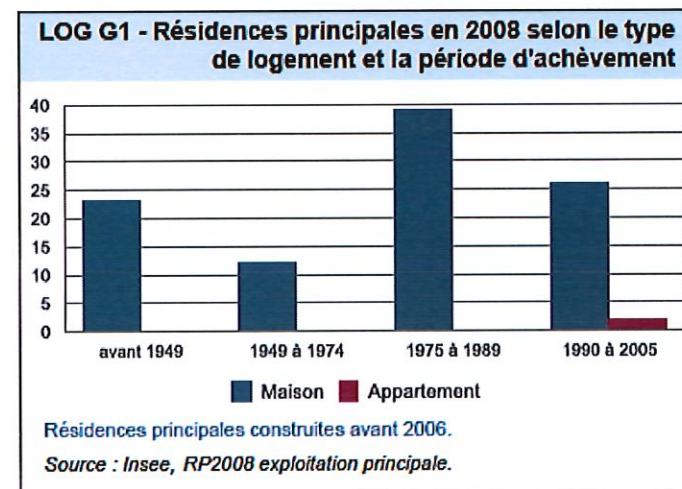
Les **résidences principales**, en 2008, représentent la plus forte proportion, avec **78,6 %** contre seulement **6,4 % pour les résidences secondaires et logements occasionnels**. Enfin, **15 % sont des logements vacants**.

Le nombre de logements vacants est en augmentation dans la commune puis qu'en 1999, il était de 8 contre 21 en 2008.

Ce pourcentage est supérieur à celui du Canton, qui totalise près de **8,2% de logements vacants**.

On ne recense aucun logement social sur le territoire communal.

En 2008, le parc de logements est constitué, majoritairement, par des logements récents, datant d'entre 1975 et 2008 pour 65,7 % des logements (considérés comme logements anciens par INSEE).



L'ensemble des logements respecte les normes du confort moderne dont le chauffage central, salle de bains, salle d'eau et garage.

Les logements en résidence principale sont constitués d'habitat individuel de type pavillonnaire, ils sont occupés principalement par des propriétaires. On note 90 % de propriétaires pour 10 % de locataires.

L'offre peu importante de logements locatifs s'explique d'une part par la structure patrimoniale. De plus, le coût des déplacements en transport individuel est également très pénalisant pour les personnes et ménages à revenus modestes.

	2008				1999	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
Ensemble	110	100,0	278	17	91	100,0
Propriétaire	99	90,0	251	17	82	90,1
Locataire	11	10,0	27	14	7	7,7
dont d'un logement HLM loué vide	0	0,0	0	///	0	0,0
Logé gratuitement	0	0,0	0	///	2	2,2

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

Consommation d'espace dans les 10 dernières années

année	localisation	surface terrain	nature
2008	terrasses tambrils	1023	MI
2009	terrasses tambrils	1165	MI
2010	terrasses tambrils	1016	MI
	enguinot	2503	MI
	riberots	3192	MI
	lasbrugues	1870	MI
	terrasses tambrils	1414	MI
	terrasses tambrils	920	MI
	terrasses tambrils	1021	MI
	terrasses tambrils	1053	MI
	terrasses tambrils	1229	MI
2011	enguinot	1226	MI
	terrasses tambrils	1217	MI
	terrasses tambrils	1160	MI
	terrasses tambrils	1214	MI
2012	terrasses tambrils	1039	MI
	terrasses tambrils	1163	MI
	terrasses tambrils	1408	MI
2013	terrasses tambrils	1748	MI
	chemin de leouges	2500	MI
	chemin de leouges	1500	MI
2014	terrasses tambrils	1175	MI
	terrasses tambrils	1236	MI
	terrasses tambrils	1222	MI
	riberots	2300	MI
2015	riberots	2509	MI
	en guinot	2657	MI
2016	chemin du carrelot	927	MI
	chemin du carrelot	1060	MI
	chemin de leouges	1690	MI
	en guinot	253	MI
2017	terrasses tambrils	1001	MI
	chemin du carrelot	239	MI
	les vignes de l'ourme	1880	MI
	TOTAL	48730	

La population active et l'emploi

(Données obtenues auprès du recensement INSEE 2008 et données communales)

En 1999, la population active totale représente 149 personnes soit 69,8% de la population totale. En **2008, la population active totale représente 175 personnes, soit 80% de la population totale**. Elle représente une **augmentation de 17,45%**.

La **population active de LE GRES est plus élevée que celle du canton** avec une moyenne de 76,7%.

En 2008, le **nombre de personnes ayant un emploi représente 73,7 % de la population active totale**.

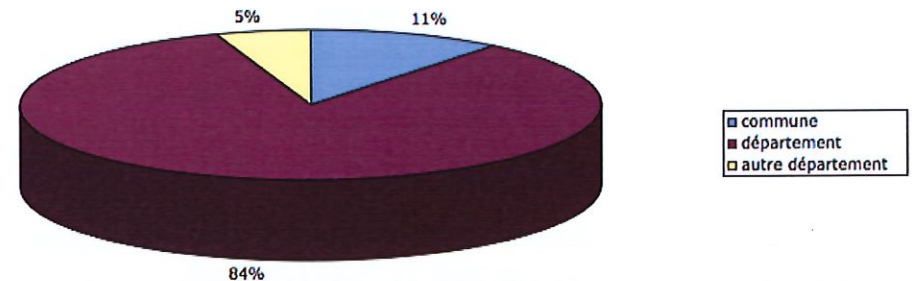
Le taux de chômage global est modéré, il est de l'ordre de 7,9%. Celui-ci a diminué de 7,08 % entre 1999 et 2008.

En 2008, parmi la population active ayant un emploi, 51,6 % exercent une profession non salariée (indépendants, employeurs ou aides familiaux) et 48,5 % sont salariés.

En 2008, parmi la population active ayant un emploi, **10,8% travaillent dans la commune où ils habitent**. Ce sont principalement les agriculteurs, les artisans et des entreprises libérales.

Parmi cette population active, **89,2 % des personnes vont travailler à l'extérieur** dont près de 83,8 % dans le département, TOULOUSE et l'agglomération et 5,4 % hors département.

Lieu de travail des actifs



Ce phénomène marque la **très forte attractivité de l'agglomération Toulousaine**.

Les catégories socio-professionnelles dominantes parmi la population active sont représentées par les ouvriers et les professions intermédiaires.

En 2008, la commune compte 8,6% de retraités ainsi que des personnes sans activités professionnelles : 6,3 %. Au total, cela représente une population inactive de près de 20 % de la population de 15 ans ou plus.

L'activité économique et l'emploi

Sur le territoire communal, on retrouve les **13 artisans, entreprises, services et commerces.**

Ces entreprises sont toutes des entreprises individuelles ou familiales, n'employant pas de salariés ou moins de 5 salariés.

Liste entreprises sur la commune :

- ARCHITECTE D.P.L.G COURET

Mr Christian Couret - Adresse : Hissanoun Le Grès

- ASSISTANTE MATERNELLE -

Mme Elodie Karchesz - Adresse : 9 Terrasse de Tambril Le Grès

- ASSISTANTE MATERNELLE -

Mme Sandrine Pallares - Adresse : au village Le Grès

- ASSISTANTE MATERNELLE -

Mme Valérie Calmes - Assistante agréée. Adresse : Côte du Lavoir Le Grès

- COIFFEUSE A DOMICILE MARIE

Adresse : Le Grès

- ENTRETIEN ESPACES VERTS -

SARL Lilian Bernard Taille, Tonte, Plantations. Adresse : Angouas Le Grès

- FACADIER ARNOLD

Ravalement de façade Adresse : Le Grès

- JARDINS DEBROUSSAILLAGE -

M. Gilles Bouissou Débroussaillage - Travaux publics Adresse : Le Grès

- PLATRIER PLAQUISTE PIQUEMAL BARROU -

Entreprise de platerie et de maçonnerie Adresse : Chemin du Rey Le Grès

- RESTAURANT « LES TAILLADES »

Grillades au feu de bois - Terrasse - Piscine. Adresse : Le Grès

- RETOUCHES SERVICES 'NINA S' -

Mme Sandrine Simon - Couture Adresse : au village Le Grès

PLU LE GRÈS – ÉLABORATION

- ROCK'IN BOUSTIFFAILLE - Eddie et Viviane

Poulets / frites / Saucisses / Pizzas. Adresse : Chemin du Rey Le Grès

- ROMERO SERVICE -

Mr Eddie Romero - petits travaux, entretiens, jardinage... tous petits services Adresse : Chemin du Rey Le Grès

La commune ne possède pas de pôles d'activité, mais quelques services, entreprises et artisans.

La commune a quelques demandes d'installation d'entreprises sur son territoire.

Hormis la Mairie, la commune ne compte aucun service administratif.

La commune emploie 3 salariés.

Le SCOT Nord Toulousain a prévu dans son DOO (Document d'Orientations et d'Objectifs), la réalisation de 15 ha de potentiel foncier dévolu spécifiquement aux activités économiques réparties sur 3 pôles (Cadours, carrefour RD29 et RD1 sur le Grès et le Grès village).

RAPPORT DE PRESENTATION

Jean GAICHIES - Architecte Urbaniste et Bureau d'études SIGEH – Hydrogéologue Environnement

L'activité agricole

(Données obtenues dans le « Porter à la Connaissance de Février 2010 et du recensement Agricole de 2000).

Les potentialités agronomiques

Les boisements sont situés sur les zones les plus pentues.

Les exploitations agricoles

Les exploitations agricoles :

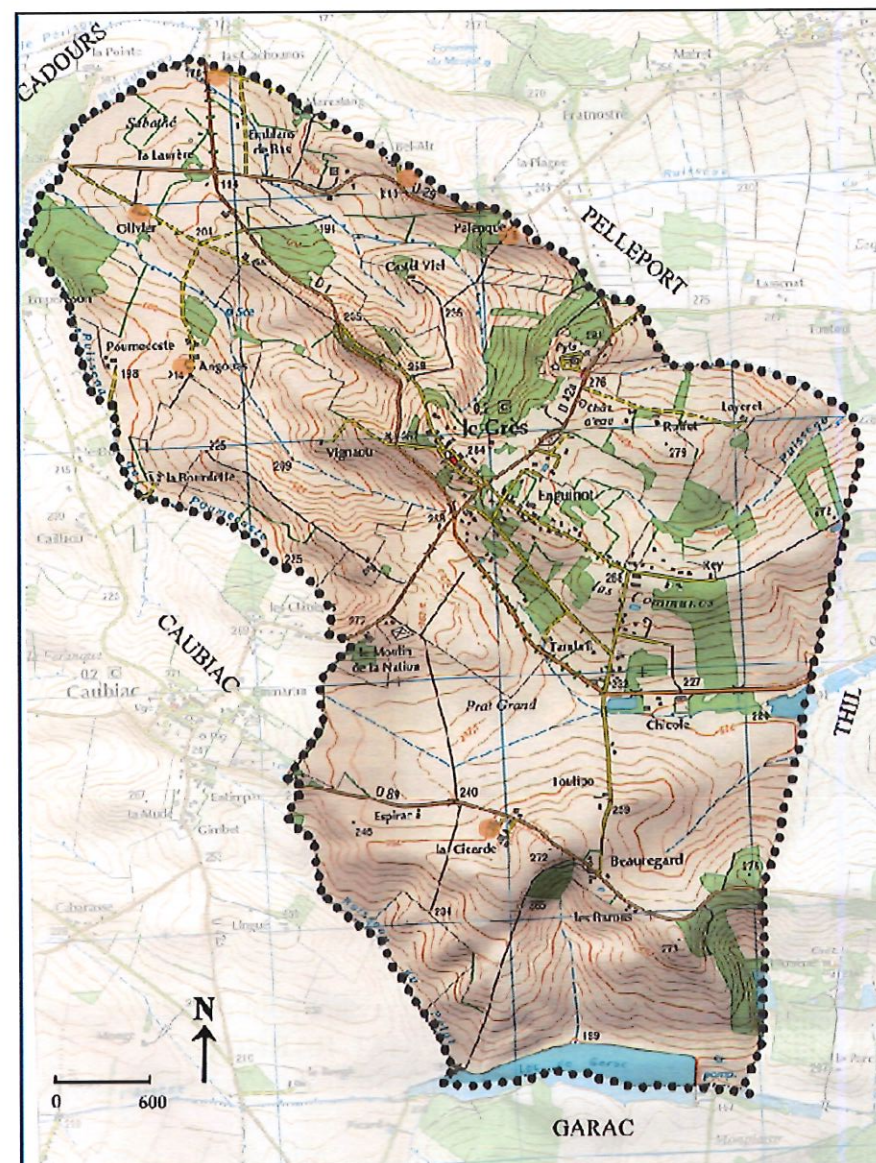
Exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune			Travail dans les exploitations agricoles en unité de travail annuel		
2010	2000	1988	2010	2000	1988
8	9	14	9	10	14

le nombre d'exploitation ne cesse de baisser

La taille moyenne des exploitations :

Il n'y a pas de micro exploitation.

D'après le Recensement Agricole de 2000, les exploitations agricoles de 50 ha et plus sont très peu nombreuses. C'est pourquoi, elles ne figurent pas dans le relevé statistique.



La SAU (Superficie Agricole Utile) :

Superficie agricole utilisée en hectare			Cheptel en unité de gros bétail, tous aliments		
2010	2000	1988	2010	2000	1988
575	491	408	12	11	100

La superficie agricole utile augmente en lien aux regroupements d'exploitation.

Superficie toujours en herbe en hectare		
2010	2000	1988
16	25	54

Les activités agricoles

Une prédominance des grandes cultures :

L'agriculture de la commune est surtout tournée vers les grandes cultures : céréales, oléagineux, mais aussi les cultures industrielles et fourragères. Enfin, on recense deux exploitations d'ail au lieu dit : «Sabathé» et «Angouas».

Orientation technico-économique de la commune		Superficie en terres labourables en hectare		
2010	2000	2010	2000	1988
Céréales et ol	Céréales et ol	558	461	346

Un élevage très peu présent :

Le recensement agricole de 2000 ne révèle pas le nombre de bovins lait et bovins viande présents sur la commune.

En 2010, d'après des informations de la Mairie, il y a 10 vaches aux exploitations situées au lieux dit de «Olivier» et «Sabathé».

Par contre, aucun ovins n'est recensé sur le territoire communal.

Il n'y a pas d'installations classées sur la commune.

Superficie agricole utilisée en hectare			Cheptel en unité de gros bétail, tous aliments		
2010	2000	1988	2010	2000	1988
575	491	406	12	11	100

L'irrigation :

Une part infime du territoire est irriguée en limite de la commune de Caubiac au lieu dit Moulin de la Nation.

La superficie en herbe et les prairies :

En 2000, selon le recensement agricole, la superficie toujours en herbe était de 25 ha et les terres labourables représentaient 461 ha.

Les prairies représentent 216 hectares.

CONCLUSION DE L'ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE :

La commune possède un parc de logement récent représentant environ 63 % des logements. Une dynamique de la construction est présente sur le territoire. Cette dynamique pourra être poursuivie grâce aux terrains à bâtir dans le lotissement et grâce à quelques constructions supplémentaires qui pourront être réalisées au cœur du village et dans le lotissement «Les Terrasses de Tambril».

Cependant, LE GRES possède 14,9 % de logements vacants.

La population active de LE GRES est élevée, elle représente 80,1 % de la population totale. L'attractivité de l'agglomération toulousaine se fait ressentir car 85 % vont travailler à l'extérieur de la commune, notamment dans Toulouse.

LE GRES possède peu d'entreprises, ainsi 10 entreprises et artisans sont présents sur son territoire.

Afin de ne pas aggraver les déplacements individuels domicile - travail hors de la commune tout en tenant compte du taux de personnes sans activités professionnelles, il apparaît souhaitable d'encourager l'implantation d'autres commerces et de services sur la commune.

De plus d'après le DOO du SCOT, la commune semble favorable à une implantation d'activités sur la commune (15 ha à répartir avec Cadours).

L'activité agricole de la commune est nettement orientée vers les productions végétales.

Les activités agro-touristiques sont inexistantes sur la commune.

Dans le souci d'éviter tout conflit de voisinage, mais aussi de faciliter les activités de productions végétales, l'urbanisation nouvelle devra éviter de se faire à proximité immédiate de ces installations. L'urbanisation sera en continuité des zones urbanisées existantes.

Ainsi même si le développement urbain apparaît nécessaire dans un contexte de croissance modérée, les orientations d'urbanisme doivent être prises en prenant en compte de la vocation agricole de la commune. Le P.L.U., pour cette raison, vise à préserver l'activité agricole afin d'éviter le déséquilibre environnemental, la détérioration des paysages, et la qualité de vie des habitants.

LES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

La commune LE GRES est dotée de quelques services et d'équipements publics de qualité.

Les équipements publics

Sont recensés sur le territoire communal :

- La Mairie
- Une église
- Une station d'épuration, datant de 2006, qui se trouve en bas du lotissement «Les Terrasses de Tambril».
- Une salle des fêtes

Les autres services publics ou administratifs se situent à CADOURS.

Les équipements scolaires et périscolaires

La commune fait partie d'une entente scolaire avec 11 autres communes (Cadours, Brignement, Laréole, Cox, Lagraulet St Nicolas, Belleserre, Cabanac, Vignaux, Caubiac, Drudas, Puysegur).

Elle ne possède pas d'école sur le territoire communal.

Les écoles sont de la compétence de la Commune.

Les élèves du primaire sont à Cadours.

Pour le collège, les élèves sont orientés vers celui de Cadours.

Par la suite, leur lycée de rattachement est celui de l'Isle-Jourdain.

On recense 70 enfants de moins de 10 ans sur la commune.

Les équipements ou services sanitaires et sociaux

La commune n'a pas d'équipements sanitaires et sociaux.
Les équipements les plus proches se trouvent à CADOURS.

Les équipements sportifs et de loisirs

La commune regroupe des équipements sportifs et de loisirs :

- Un terrain de pétanque
- Une salle des fêtes

Les équipements touristiques

La commune ne possède pas de gîtes.

Elle possède quelques chemins ruraux. (Voir chapitre 5.1 les déplacements intra-muros).

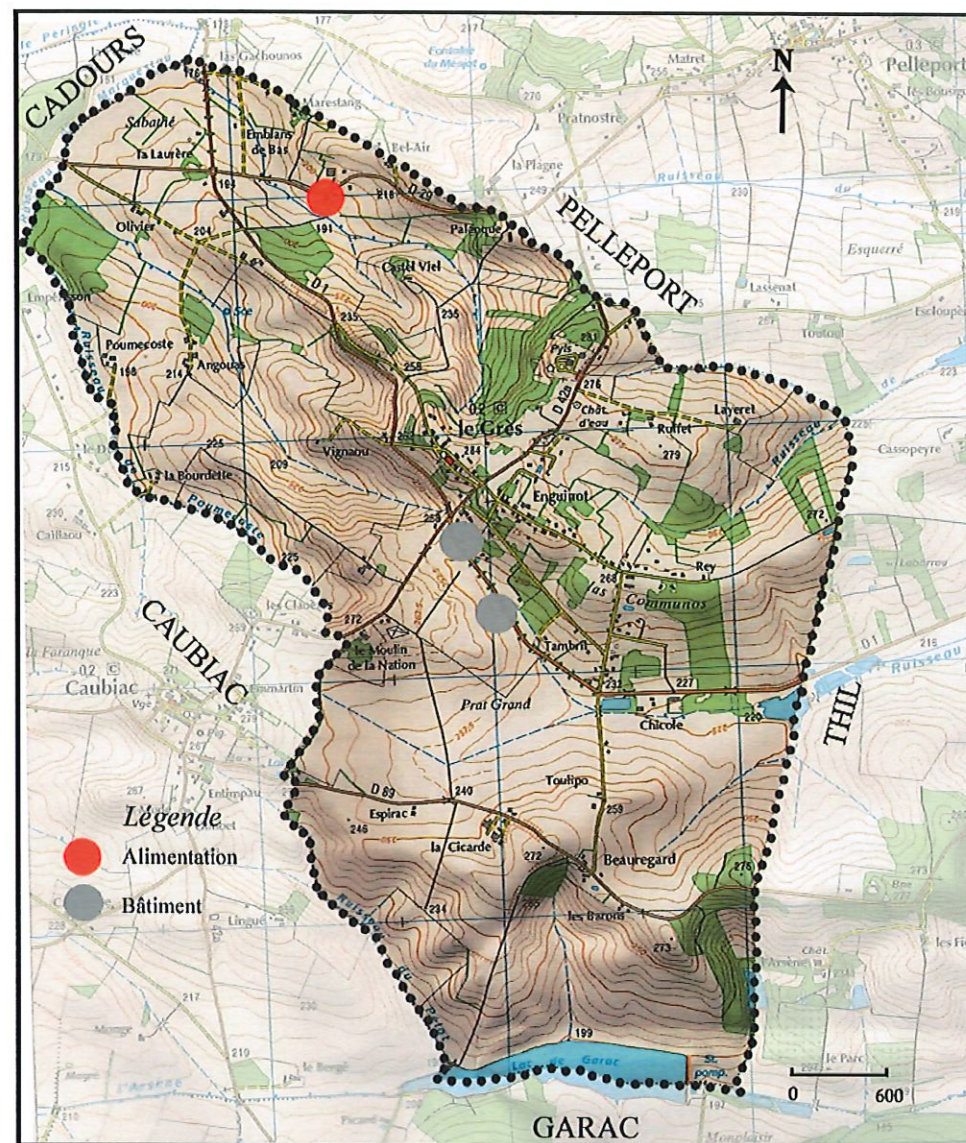
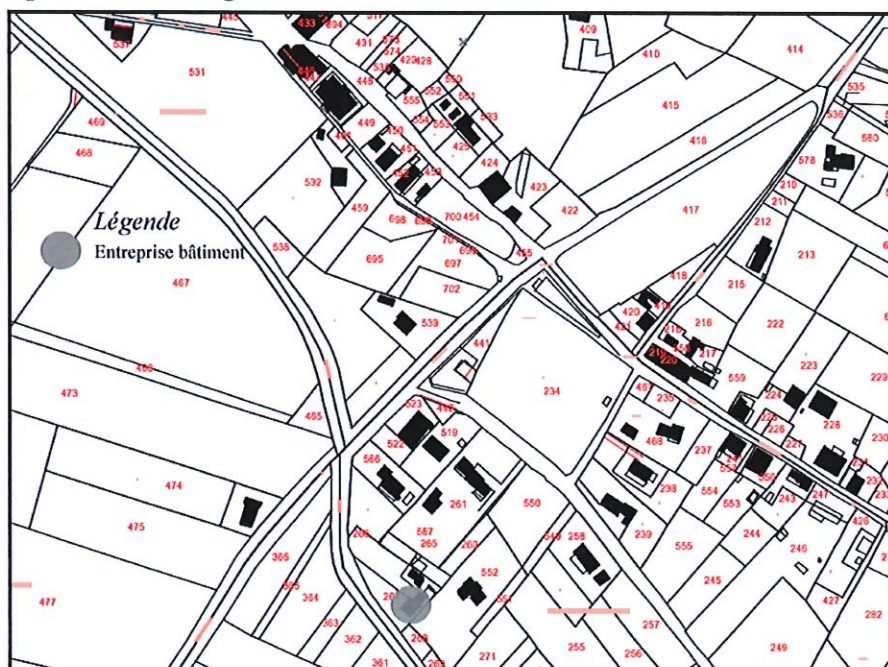
Commerces et services

Le commerce, l'artisanat et les services sont peu nombreux sur le territoire communal.

Les habitants se déplacent vers CADOURS pour avoir accès à d'autres commerces et services tels que La Poste, Trésor Public, etc....

L'activité économique et commerciale de la commune est peu présente. La majorité de la population active est salariée hors de la commune et dans l'agglomération Toulousaine. Cependant, il existe environ 15 % d'emplois locaux.

La carte suivante montre bien la localisation des services et commerces qui sont implantés au village.



Localisation des commerces sur la commune – Source : B.E GAICHIES

Les réseaux

Le réseau d'eau potable

La gestion et l'entretien du réseau d'eau potable est le **Syndicat des Eaux de la Vallée de la Save et des Coteaux de Cadours**.

Toutes les constructions de commune de LE GRÈS sont raccordées au réseau public d'adduction d'eau.

Dans la carte communale, la délimitation des zones constructibles a été effectuée en corrélation avec la desserte d'eau potable.

L'état du réseau est satisfaisant et bien maillé sur l'ensemble du territoire.

Le plan du réseau d'eau potable figure au titre des annexes sanitaires du présent P.L.U. ainsi que la notice descriptive des installations existantes.

Le plan de zonage tient compte des capacités actuelles et futures de ce réseau.

Le plan du réseau et la notice de l'eau seront annexés au document définitif.

L'assainissement

La commune LE GRÈS est couverte par un zonage de l'assainissement des eaux usées, réalisé en 2005 et approuvé en 2007.

Pour réaliser ce zonage, une étude a été effectuée, en prenant compte de l'assainissement non collectif et collectif de la commune.

Assainissement collectif

La commune est **raccordée à une station d'épuration de 250 équivalents/habitant** dont l'exutoire est un fossé.

La station peut accepter 38 branchements supplémentaires ce qui justifie un coefficient d'emprise modéré dans la zone desservie.

C'est une station d'épuration composée de filtres plantés de roseaux sur deux étages, avec un réseau séparatif.

Assainissement non collectif

Dans les secteurs situés hors zonage assainissement collectif, cet assainissement non collectif sera permanent.

Le dispositif d'assainissement non collectif prescrit sur la commune, entraîne un rejet au milieu hydraulique superficiel, de manière systématique.

Dans les zones concernées, en l'absence et dans l'attente de la réalisation du réseau public d'assainissement collectif, les dispositifs d'assainissement autonomes pourront être réalisés. Ils devront prévoir le branchement ultérieur sur le réseau public d'assainissement collectif.

Le contrôle des dispositifs d'assainissement non collectif est de la responsabilité de la commune.

Actuellement, c'est **le SMEA – Réseau 31** qui gère l'assainissement.

Les eaux pluviales

Les eaux pluviales de la commune LE GRÈS sont collectées par le réseau existant de fossés en bordure des routes et des parcelles, rejoignant les nombreux ruisseaux du territoire et par busage.

Le relief permet l'évacuation des eaux de pluie dans diverses directions et notamment vers plusieurs ruisseaux de la commune.

L'entretien des fossés devra être assuré de sorte à permettre une évacuation correcte des eaux pluviales.

Dans le règlement de chaque zone, il est spécifié qu'en l'absence de réseau collecteur, les aménagements sur le terrain, nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

La commune ne possède **pas de schéma des eaux pluviales**.

Le réseau électrique

Le Syndicat du Réseau Électrique communal est le **SDEHG** : le Syndicat Départemental d'Électricité de Haute-Garonne.

La défense incendie

Les documents d'urbanisme doivent prendre en compte les besoins du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) de la Haute-Garonne, en matière de défense en eau contre l'incendie et d'accessibilité aux différentes constructions.

L'ensemble des poteaux a été vérifié par le SDIS en 2016.

Les poteaux ne présentent aucune anomalie.

Pour créer une zone urbaine ou une zone à urbaniser, il faut que cette zone soit desservie par les réseaux, notamment avoir à proximité une réserve incendie aux normes (bornes incendie, réserve enterrée, etc...).

Ces services doivent être consultés pour tous types de zones afin de pouvoir émettre un avis dans leur domaine de compétences.

L'entretien des bornes incendie est assuré par la commune.

Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique sont répertoriées dans les «Annexes servitudes d'utilité publique» du P.L.U. Elles soumettent le mode et l'occupation du territoire à des conditions particulières et sont reprises ci-dessous. Elles n'ont pas évolué depuis leur dernière mise à jour le 16 juin 1999.

Au terme de l'article 72 de la Loi d'Orientation sur la Forêt n° 2001 du 9 juillet 2001, les bois et les forêts relevant du régime forestier ne constituent plus une servitude d'utilité publique.

Toutefois, conformément à l'article R 123-14 du Code de l'urbanisme, les bois et les forêts relevant du régime forestier doivent être annexés au PLU à titre informatif.

Les bois doivent demeurer strictement protégés par inscription en espaces boisés classés.

«Le Porter à la Connaissance» identifie les servitudes qui doivent être reportées sur le document graphique du règlement.

Au titre des installations de télécommunications

PT3 – Servitudes relatives aux installations de télécommunications

Câble souterrain Bordeaux – Toulouse

Arrêté préfectoral du 18 septembre 1980

Désignation du service localement responsable :

France TELECOM – UIMP

2 avenue du Général Hoche – 81000 ALBI

Au titre des de la prévention des risques naturels

- PM1 – Servitudes résultant du plan de prévention des risques naturels prévisibles

Plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements différentiels de terrains consécutifs, au phénomène de retrait – gonflement des sols argileux.

Arrêté préfectoral du 22 décembre 2008.

Désignation du service localement responsable :

Direction Départementale des Territoires de la Haute-Garonne

Service Risques et Gestion de Crise

Cité administrative

2, Bd. Armand – Duportal, BP 70001, 31074 TOULOUSE CEDEX 9

Au titre des servitudes de protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques

PT1 – Servitudes de protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques

Centre Le Grès

Décret du 24 juillet 1970

Désignation du service localement responsable :

Établissement du Génie

2 rue du Château Vieux

82000 MONTAUBAN

Au titre des transmissions radioélectriques

PT2 – Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat

- Centre Le Grès

Décret du 25 octobre 1993 modifié par décret du 29 août 2003

- Liaison troposphérique : Le Grès – Mont-De-Marsan

Décret du 25 novembre 1992

Désignation du service localement responsable :

Établissement du Génie

2 rue du Château Vieux

82000 MONTAUBAN

Direction Départementale des Territoires

AIR 2 – SLCD

101 route de Francazal

BP 115 TOULOUSE FRANCAZAL

31998 TOULOUSE ARMEES

La gestion des déchets

Ce domaine est de la compétence de la communauté de commune du Canton de Cadours.

LES ORDURES MENAGERES

La collecte et le traitement des ordures ménagères sont effectués par DECOSET.

La commune est équipée d'un grand nombre de conteneurs.

Il y a 25 conteneurs pour les ordures ménagères.

La commune est comprise dans la zone 1 couverte par le **Syndicat Mixte DECOSET**.

Le ramassage des ordures ménagères sur l'ensemble de la commune s'effectue 1 fois par semaine, au porte-à-porte, le lundi.

LES ENCOMBRANTS

Il n'y a pas de ramassage d'encombrants sur la commune. Les habitants apportent directement leurs encombrants à la déchetterie.

Les administrés vont à la déchetterie de CADOURS, sur présentation d'une pièce justificative car elle est réservée aux habitants du canton de CADOURS.

Les horaires d'ouverture de la déchetterie sont :

- Vendredi de 9h à 16h30
- Samedi de 9h à 16h30
- Dimanche de 14h à 16h30

LE TRI SÉLECTIF

Il y a un point de tri pour les ordures ménagères, le verre, le carton et le plastique, situé derrière l'Eglise.

Trafics et sécurité routière

Éléments concernant l'accidentologie et les usages sur la commune de LE GRES, d'après les données du «Porter à la connaissance de l'Etat – Février 2010».

Le trafic :

On note un taux moyen journalier de 3668 véhicules, dont 3,6 % de poids lourds.

Aucune route est **classée routes à grande circulation**, ni même par les dispositions de **l'article L111-6 à 10 (dit « Amendement Dupont »)** qui interdit les nouvelles constructions en dehors des zones urbanisées dans une bande de 75m de part et d'autre de l'axe des routes classées à grandes circulations ou 100m de part et d'autre de l'axe des autoroutes. Déviations et voies express.

Les accidents :

Entre 2003 et 2007, on recense 2 accidents, avec pour conséquence 2 blessés hospitalisés et un blessé léger.

Afin de sécuriser le carrefour de la RD1 et de la voie communale n°7, le gestionnaire de la voie (le département) a agrandi le carrefour.

Les aires de stationnement ont été recensées :

Il existe 1 aire de stationnement près de la Mairie.

Il n'y a une place de stationnement spécifique, pour les personnes handicapées.

CONCLUSION LES EQUIPEMENTS ET SERVICES DE LE GRES :

Quelques équipements sportifs, culturels sont présents sur la commune.

Les équipements touristiques sont inexistantes sur la commune.

Les commerces et les services de proximités sont très peu nombreux sur le territoire.

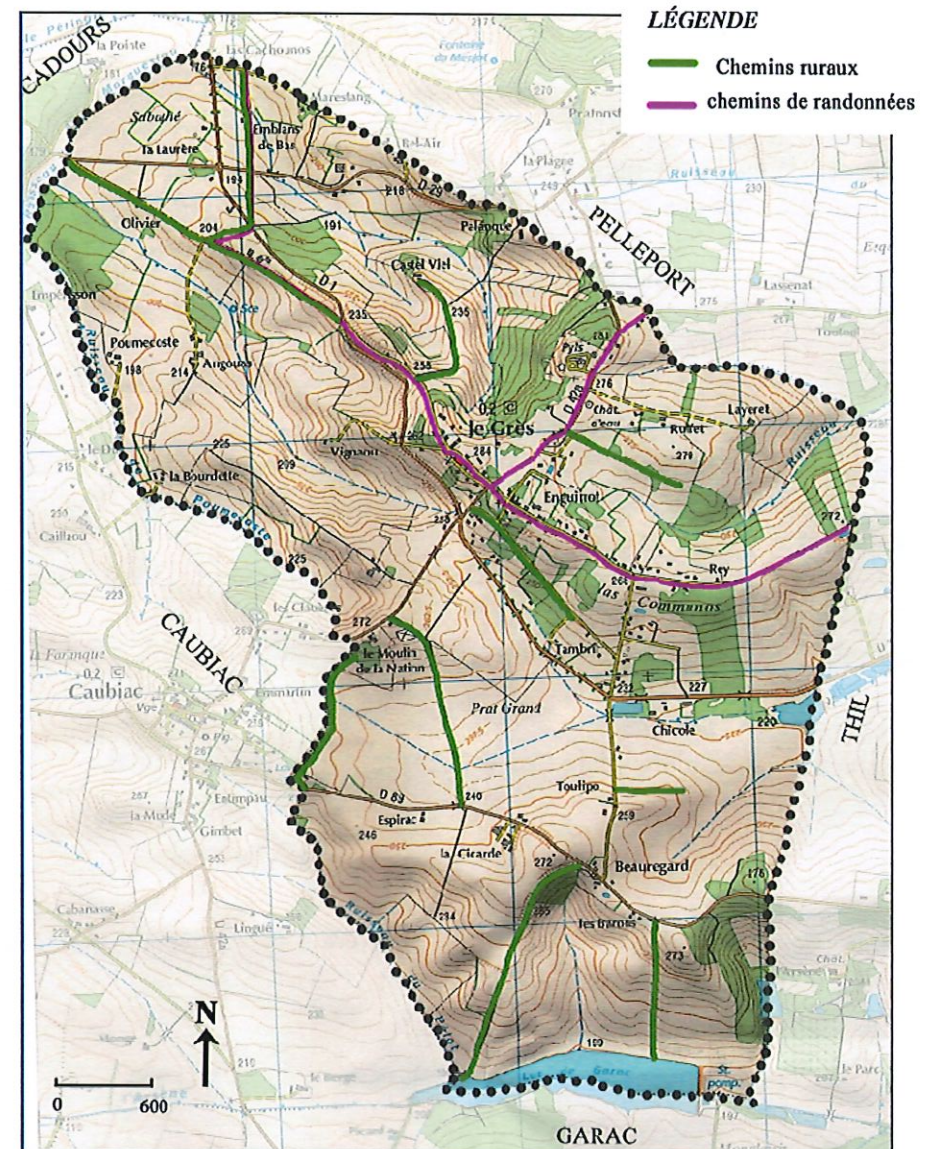
Les réseaux d'eau potable, d'électricité, de pluvial sont suffisants et bien desservis sur le territoire.

Le réseau incendie présente des anomalies et des insuffisances de débit.

La commune de LE GRES possède un assainissement collectif. La station n'est pas à saturation.

Le PLU doit permettre d'assurer l'amélioration de ces services et équipements afin de subvenir aux besoins liés à l'accroissement de la population, en adéquation avec les réseaux existants ou à créer. Il prévoira des emplacements réservés à ces effets.

Le fonctionnement de LE GRES



Les déplacements intra-muros

Les liaisons inter-quartiers

Les liaisons inter-quartiers sont des **chemins piétons sécurisés** (aménagés par des trottoirs) reliant divers quartiers entre eux.

La commune ne possède pas de liaisons inter-quartiers sur son territoire.

Les chemins de randonnée, les voies piétonnes et cyclables

Grâce à la concertation entre élus, associations, amoureux de la nature et paysans propriétaires, le Canton de Cadours a permis la réhabilitation d'anciens chemins de randonnées.

Deux chemins de randonnée l'un de 9 km et l'autre de 11,3 km, partent de la place du village.

De plus, elle possède des chemins ruraux, praticables à pied.

On ne recense aucune piste cyclable sur le territoire communal.

Carte des Chemins Ruraux - Source : Agence Jean Gaichies

Les déplacements extra-muros

Les transports en commun

a) Le bus :

Transport en commun :

La commune est desservie par la **ligne n° 73 CADOURS-MONDONVILLE-TOULOUSE** du Conseil Général, à l'arrêt «Guinot».

Il existe sur la commune un bus à la demande, pour les personnes âgées. En effet, la commune est adhérente à un Syndicat Intercommunal pour le Transport des Personnes Âgées.

Transport scolaire :

Le ramassage scolaire, est assuré par une compagnie privée. Ils desservent le collège de Cadours et le lycée de l'Isle-Jourdain.

b) Le train :

La gare ferroviaire la plus proche est celle de Mérenvielle.

La fréquence des trains dans cette gare est d'environ toutes les heures.

De plus, la **navette 729 «CADOURS-GRENADE-CASTELNAU D'ESTRETEFONDS SNCF»** dessert l'arrêt «Guinot», pour rejoindre la gare SNCF de Castelnau d'Estrétefonds.

Les modes de déplacements : la voiture particulière

Les déplacements des résidents de la commune s'effectuent essentiellement en voiture particulière soit vers TOULOUSE et les villes de l'agglomération Toulousaine, pôle économique, administratif et commercial, soit vers CADOURS pour les services publics, ainsi que d'autres services et commerces que ceux déjà présents sur le territoire.

La nécessité pour la plupart des ménages de posséder au moins deux véhicules induit inévitablement des frais conséquents de déplacements.

La commune de LE GRES ne possède pas réellement un point de regroupement pour le covoiturage. Les élus municipaux ont, néanmoins remarqué qu'une voiture était garée tous les matins sur le parking de la Mairie.

Les associations

Une association est présente sur le territoire communal :

- Association de généalogie

Place publique

L'un des manques du village est l'absence de réelle place publique. Ce lieu créerait un cœur de village, un lieu de vie, d'échange et de regroupement. Ce lieu ouvrirait la possibilité de l'installation de marché, de commerces ou de services.

Croisement RD 42a et RD 1

Le point noir récurrent de la commune concerne le croisement de la RD 42a et de la RD 1. En effet, il est très dangereux de traverser à cet endroit-là. Compte tenu de l'augmentation de la population de la commune, le risque d'accident a notablement augmenté.

Crèche

Une crèche privée existe depuis quelques années sur la commune, elle peut accueillir 17 enfants.

Une crèche intercommunale est installée sur la commune de Cadours.

Les manques et les points noirs évoqués par la population

BILAN DE LA CARTE COMMUNALE

LE GRES est actuellement couverte par une carte communale, approuvée par arrêté préfectoral du le 20 février 2008.

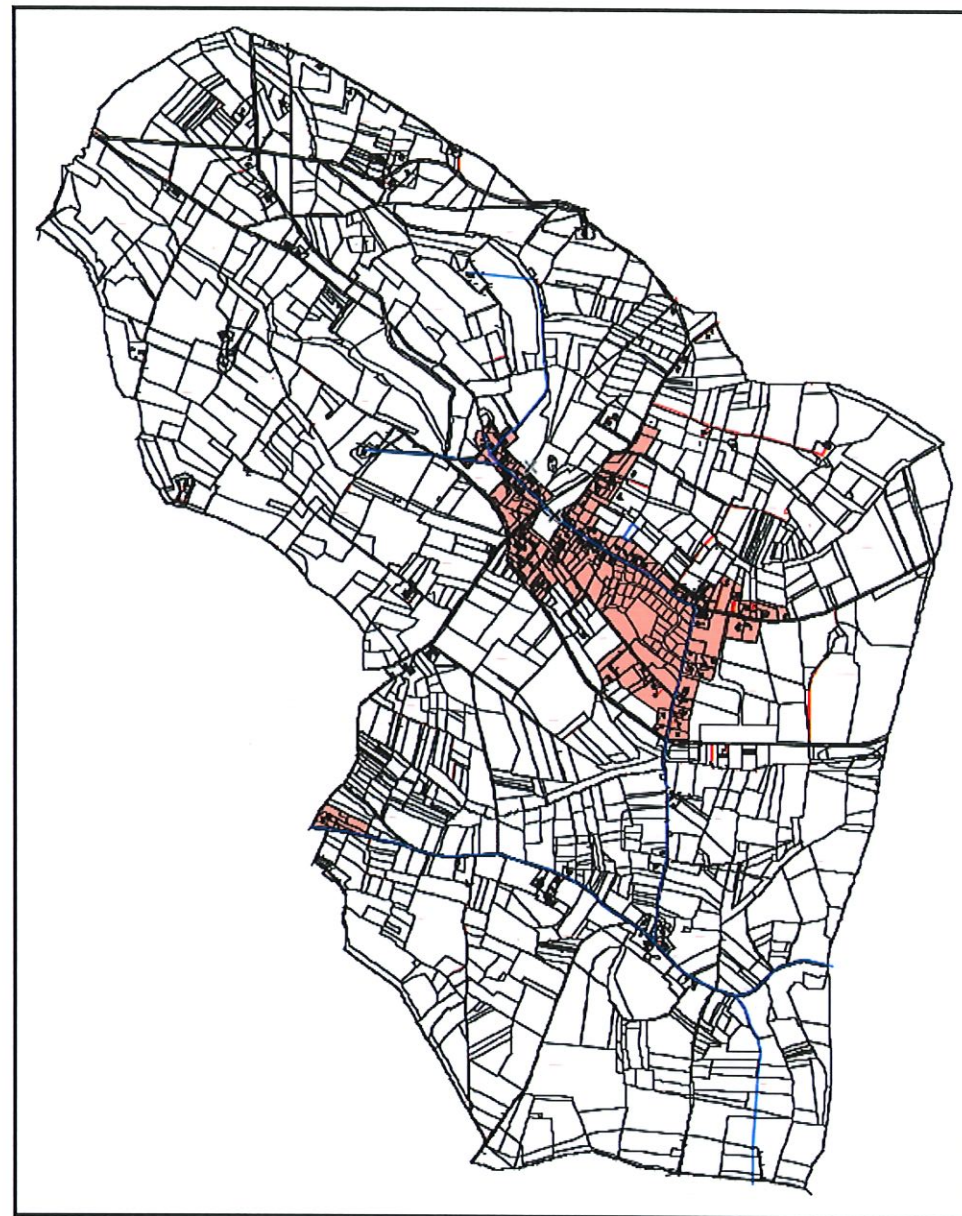
La **capacité résiduelle de la carte communale est d'environ 14,46 ha**, ce qui représente une surface relativement importante. Compte tenu de cette capacité résiduelle, il sera peut être difficile d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation.

Analyse des problèmes rencontrés lors de l'application de la carte communale :

- Organisation des espaces publics du village
- Préservation de la viabilité de l'activité agricole.
- Sauvegarder et valoriser le patrimoine et les espaces naturels.

CONCLUSION :

Dans le PLU, il sera pris en compte l'ensemble des problèmes rencontrés dans l'application de la Carte Communale afin d'y remédier.



Zonage carte communale – Source : Agence Jean Gaichies

PARTIE 2 : LES INCIDENCES DU DIAGNOSTIC SUR LES PROJETS COMMUNAUX

LE BILAN DU DIAGNOSTIC

LE GRES, grâce à son réseau de voirie routière bien développé, profite d'une certaine proximité avec Toulouse et son agglomération, ainsi qu'avec les villages qui l'avoisinent.

LE GRES est comprise dans les périmètres du SCOT Nord Toulousain, Pays TOLOSAN et Communauté de communes du Canton de Cadours. Le fait de ne pas être reconnue comme pôle de proximité par le SCOT, ne doit cependant pas empêcher la commune d'avoir une croissance minimum.

Son parc immobilier est essentiellement privé, occupé par des propriétaires. Il y a très peu de locataires.

LE GRES est une commune possédant un fort caractère rural, avec une prédominance de l'activité agricole. On recense un taux de boisement assez important sur la commune. Elle dispose également de perspectives visuelles, à conserver, sur son village et sur son église.

Pendant l'élaboration du P.L.U, il faudra prendre en compte certains aspects :

- Les zones inondables des ruisseaux du Marguestaud et de l'Arsène, où il ne conviendra pas de développer l'urbanisation.
- La prise en compte des espaces boisés classés et des zones naturelles à protéger, intégrées dans la trame verte et bleue, prévue par le SCOT NORD Toulousain, afin de répondre à des objectifs de développement durable.

On peut remarquer qu'il y a une faible dissémination des constructions sur le territoire.

Au niveau de l'activité économique et commerciale, LE GRES possède quelques structures, bien que l'activité agricole soit prédominante. On recense 15 % d'emplois locaux. De plus le SCOT Nord Toulousain a prévu dans son DOO (Document d'Orientations et d'Objectifs), la réalisation de 15 ha de potentiel foncier dévolu spécifiquement aux activités économiques réparties sur 3 pôles notamment Le Grés.

Dans le cadre du P.L.U, il serait intéressant d'encourager l'implantation d'autres commerces et services sur la commune ainsi que de favoriser l'activité agro-touristique (gîte, vente à la ferme...) et la mise en place de circuits courts.

Également, la commune possède quelques bâtiments publics. Le P.L.U doit permettre leur amélioration afin qu'ils soient en concordance avec l'accroissement de la population.

Enfin, LE GRES possède un patrimoine architectural riche et diversifié : patrimoine ancien ou bâtisses remarquables traditionnelles.

Analyse du Diagnostic :

Diagnostic	Contraintes	Atouts	Incidences
Positionnement de LE GRES			
Situation et desserte		- Accès direct sur la RD1 - Attractivité de l'agglomération Toulousaine - Proximité du Gers - Existence de transports collectifs	- Prendre en compte l'accès privilégié de la commune sur Toulouse
L'intercommunalité et le SCOT	- Commune non définie en tant que «commune pôle»		- Tenir compte des objectifs du SCOT
L'Etat initial de l'Environnement			
- Faut-il protéger d'une manière réglementaire les espaces naturels ? (ouvertures paysagères, coulées vertes, entrées de ville, etc...)			
Relief et Géologie	- Des contraintes en termes de constructions - Un PPRN «Sécheresse» sur la commune	- Un relief unique de coteaux - Une zone de sismicité «très faible» sur la commune	
Hydrographie et Climat	- Des zones inondables le long des ruisseaux de Marguestaud et de l'Arsène - Vent Ouest et Sud Est dominants	- Une qualité des eaux des cours d'eau moyenne - Région au climat tempéré	- Prendre en compte la trame verte et bleue du SCOT et la zone inondable comme limite à l'urbanisation - Réfléchir sur les énergies renouvelables - Éviter les gênes ou les nuisances liées aux vents
Paysage et patrimoine naturel	-Incidence du bâti sur les perspectives paysagères	- Peu de mitage - Espace agricole préservé - Des espaces boisés à préserver - Une ouverture paysagère sur le village au SUD-OUEST du village.	- Préserver les boisements et l'espace agricole - Préserver les perspectives visuelles au SUD-OUEST du village.

Diagnostic		Contraintes	Atouts	Incidences
Zone urbaine et Patrimoine architectural		Faut-il proposer de nouvelles zones urbaines ? Vers où orienter le développement ?		
Morphologie urbaine et espaces public	- Peu d’espaces publics - Forte capacité résiduelle (11 ha)	- Peu de mitage	- Combler les «dents creuses»	
Patrimoine architectural		- Présence de bâtiments de caractère sur la commune	-Préserver les bâtiments de caractère -Prendre en compte les sites archéologiques	
Équipements et Services		Quels impacts du choix de développement ?		
Infrastructures		- Territoire bien desservi (RD 1 et RD 42, RD 89) - Pas de zones de bruit		
Équipements publics et réseaux	- Pas d’école et pas de RPI - Très peu d’équipements publics	- Des réseaux d’eau potable, d’eaux usées, d’électricité satisfaisants - Station d’épuration avec possibilités de raccordement		
Activités, services et commerces	- Absence de services médicaux sur la commune - Peu de services, commerces et d’équipements touristiques	-L’activité prédominante reste l’agriculture	- Permettre l’installation de commerces et services -Préserver l’activité agricole	
Analyse socio-économique		Comment maintenir le dynamisme de la commune ?		
Analyse démographique	-Avoir des équipements publics en cohérence	-Une dynamique démographique liée au rythme des constructions -Un solde migratoire positif	- Assurer un renouvellement de la population	
Logement	- Peu de logements collectifs - Logements vacants (14,9 %)		- Permettre une diversité de l’offre de logements	
Population active et emploi		- Attractivité de l’agglomération Toulousaine - Présence d’emplois sur la commune	-Faciliter l’installation d’entreprises sur la commune	

Le Fonctionnement de Cox			
Les déplacements intra-muros	-Pas de liaisons inter-quartiers	-Des chemins de ruraux préservés. - 2 chemins de randonnées présents sur la commune.	- Préserver les chemins de randonnées et ruraux existants
Les déplacements extra-muros	-Nécessité d'avoir une voiture particulière	-Un ramassage scolaire assuré - Possible transport en train depuis la gare de Mérenvielle	
La vie associative		- Une association sur la commune	

LE PRÉ-PADD

D'après les volontés communales, inscrites dans le cahier des charges, le bureau d'études a élaboré un Pré-PADD.

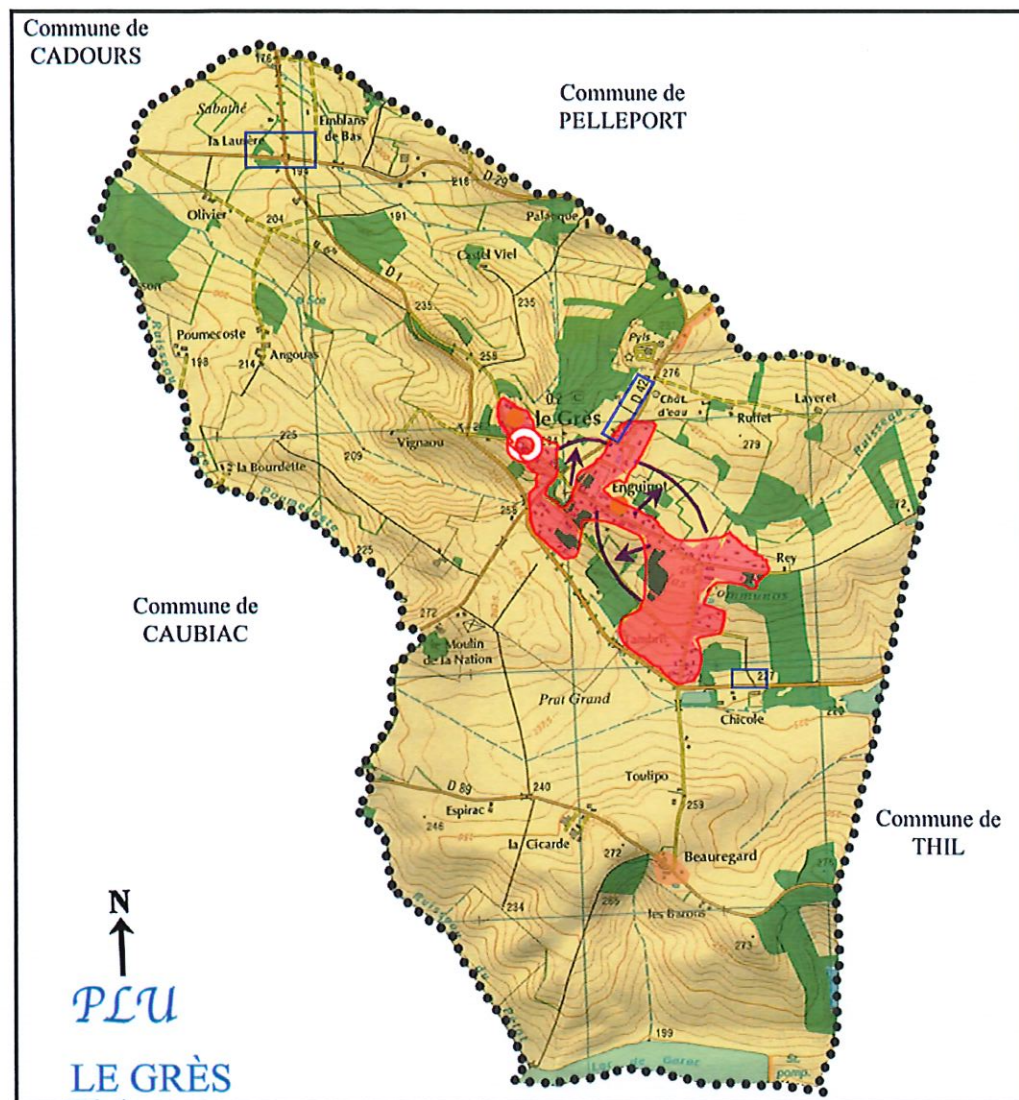
Dans les orientations initiales de l'étude, les motivations suivantes ont été abordées :

- Favoriser mais maîtriser une croissance démographique modérée,
- Définir de nouveaux secteurs constructibles tout en confortant le caractère central du bourg,
- Réseau d'assainissement collectif réalisé sur le village avec possibilité d'extension,
- Organiser les espaces publics dans le village,
- Accueillir de nouvelles activités économiques et permettre la création d'activités commerciales,
- Préserver la viabilité de l'activité agricole,

- Sauvegarder et valoriser le patrimoine et les espaces naturels.

Voir page suivante

Carte du Pré-PADD



Carte du Pré-PADD- Source : B.E GAICHIES

Légende Pré PADD LE GRES

-  Définir de nouveaux secteurs constructibles
-  Assurer la protection et la mise en valeur des milieux naturels et du paysage
-  Préserver l'activité agricole
-  Maîtriser le rythme de l'urbanisation et une croissance démographique modérée
-  Préserver son patrimoine architectural
-  Organiser les espaces publics
-  Accueillir d'éventuelles activités économiques

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

La loi SRU avait prévu que le PADD serait directement opposable aux autorisations d'urbanisme, ce qui aurait été source de nombreux contentieux. *La loi Urbanisme et habitat du 2 Juillet 2003* a mis fin à cette situation. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a désormais pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir.

Ce PADD est élaboré à partir du diagnostic et de l'état initial de l'environnement du territoire. Il exprime le projet communal sur lequel la commune souhaite s'engager pour les années à venir. Clef de voûte du PLU, il fait l'objet d'un débat au sein du Conseil Municipal, et permet de guider le processus d'élaboration du PLU dans son intégralité.

Ce projet communal a été élaboré dans une logique de développement durable, d'équité et d'équilibre spatial, conformément aux articles L 110, L 121-1, et L 123-1 du Code de l'Urbanisme.



Les Orientations Générales d'Aménagement



Orientations d'Aménagement

Dans ce contexte, les orientations qui structurent le PADD s'organisent autour de 5 grand thèmes

- ✓ L'habitat,
- ✓ Les transports et les déplacements,
- ✓ Les développements économiques et les loisirs,
- ✓ La modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain,
- ✓ La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers.

PARTIE 3 :

LA MISE EN ŒUVRE DU P.L.U.

LE CONTENU DU P.L.U

LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT ET LES BESOINS

L'élaboration du P.L.U. permet la mise en œuvre des options de développement :

- Diversification des fonctions urbaines et des offres de l'habitat,
- Développement économique et commercial,
- Création d'emplacements réservés pour les espaces et équipements publics
- Maintien d'options d'urbanisme déjà retenues dans la Carte Communale antérieure.

Rappel des tendances des dernières années

Analyse démographique

Après avoir vécu une baisse de sa population jusqu'à 1968, dû à l'exode rural, LE GRES a connu une croissance démographique régulière entre 1975 et 2007.

En 2007, la commune de LE GRES atteint 272 habitants. En 2012, la commune atteint 380 habitants. Et 418 habitants en 2014.

L'objectif du nombre d'habitants souhaités à atteindre est étalé sur 2 périodes. Tout d'abord, il y a un objectif à avoir à l'horizon 2020 puis, à l'horizon 2030.

La municipalité souhaite tendre vers un objectif de 500 habitants en 2030 sur la commune.

PLU LE GRES – ÉLABORATION

Cet objectif de population est basé :

- D'une part, par le maintien du rythme antérieur de la construction, soit d'environ 4 à 5 logements par an.
- D'autre part, en respectant les perspectives de développement fixées par le SCOT.

Cette croissance mesurée permet d'assurer financièrement la réalisation d'équipements publics et des réseaux pour l'accueil d'une population nouvelle.

La construction – Le logement

Le rythme de la construction a fortement accéléré entre 1999 et 2009, avec la création de 45 logements sur cette période.

La moyenne annuelle est de 4,5 logements par an.

La commune connaît un pourcentage non négligeable de locataires (10 %), cependant, le nombre de propriétaire est toujours très important (90 %).

Enfin, la commune détient un nombre assez important de logements vacants avec près de 14,9 % de l'ensemble des logements.

La population active – L'activité économique, l'emploi

La population active de la commune représente 66,8 % de la population totale. L'attraction de l'agglomération toulousaine reste forte, avec 78,8 % des habitants de Le Grès qui travaillent à l'extérieur de la commune.

Malgré la prépondérance des espaces agricoles sur la commune, les agriculteurs ne représentent que 17,7 % de la population (données 1999).

Enfin, lors des études du PLU, la commune a décidé de créer une zone artisanale sur son territoire, suivi par les études du SCOT qui localise trois

RAPPORT DE PRESENTATION

Jean GAICHIES - Architecte Urbaniste et Bureau d'études SIGEH – Hydrogéologue Environnement

pôles artisanaux répartis sur Cadours et Le Grés. On recense quelques entreprises et artisans.

Les besoins répertoriés

La commune a pris la décision, assez rapidement après l'approbation de sa carte communale, d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme.

Les motifs pour élaborer un PLU était de :

- Favoriser mais maîtriser une croissance démographique modérée,
- Définir de nouveaux secteurs constructibles tout en confortant le caractère central du bourg,
- Projet d'assainissement collectif en cours sur le village et volonté de maîtriser le rythme de l'urbanisation,
- Organiser les espaces publics dans le village,
- Accueillir de nouvelles activités économiques et permettre la création d'activités commerciales,
- Préserver la viabilité de l'activité agricole,
- Sauvegarder et valoriser le patrimoine et les espaces naturels.

Par rapport au P.L.U, la carte communale n'est composée que d'un rapport de présentation et d'un document graphique. L'absence de règlement fait qu'il est impossible de mettre en place des règles spécifiques pour protéger l'aspect extérieur des constructions, par exemple.

La commune de Le Grés ne possédant pas de Monuments Historiques, aucun service de l'Etat ne réglemente l'aspect extérieur des bâtiments. Avec le règlement du P.L.U, la commune de Le Grés va pouvoir créer une règle de façon à uniformiser l'aspect extérieur des constructions nouvelles, sur son territoire.

En matière d'aménagement de l'espace :

1 - Maîtriser le développement futur de l'urbanisation :

- Par la limitation du nombre de sites d'accueil des constructions nouvelles.
- Par la prévision de l'urbanisation future de la commune en définissant des zones d'urbanisation future et en planifiant les constructions en adéquation avec les équipements publics et les réseaux existants.
- Par la confortation de l'urbanisation existante en adéquation avec les réseaux existants.
- Par la prise en compte des contraintes à l'urbanisation : les voies insuffisantes (problèmes d'accès, de dimensionnement des voies, de visibilité et de sécurité routière), les réseaux insuffisants (eau, sécurité incendie, assainissement).

La réponse à l'accueil de constructions nouvelles :

Le PLU prévoit, en terme d'accroissement de la construction, environ 82 possibilités de construction de logements.

L'ouverture des zones AU2, , apporterait une potentialité supplémentaire de 10 logements nouveaux, sous réserve de modification du document d'urbanisme.

2 - Préserver les espaces naturels, agricoles et paysagers du territoire communal :

- Par le classement en zone agricole de la majeure partie du territoire communal
- Par un classement en zone naturelle des sites à caractère historique, patrimonial ou paysager et des points de vue et perspectives visuelles (mise en place d'une zone de protection N au SUD du village).
- Par le classement des boisements en espaces boisés classés
- Par la préservation des bâtis de caractère, en imposant quelques prescriptions réglementaires architecturales particulières concernant l'aspect extérieur des constructions en zones urbaines sensibles

En matière d'accueil et de développement économique de la

commune :

Pour assurer un dynamisme social et économique :

- La création d'une zone AUE, future zone artisanale, destinée à recevoir principalement des activités artisanales et commerciales.

Ce secteur se situe au SUD-EST du village.

En matière d'équilibre social de l'habitat :

L'habitat est essentiellement pavillonnaire, avec des propriétaires occupants.

La commune de LE GRES, à vocation essentiellement agricole et rurale accueille sur son territoire des populations très diverses, des propriétaires

- exploitants agricoles et des résidents exerçant des professions diversifiées, professions intermédiaires, des employés, des cadres et professions intellectuelles et supérieures, des ouvriers, ayant principalement leurs activités à l'extérieur de la commune.

Il est nécessaire :

- D'une part, d'assurer la continuité de la mixité sociale et la cohabitation de différents types de population résidente, en habitat pavillonnaire ou en habitat continu dans le village.
- D'autre part, de réserver la possibilité d'une offre diversifiée de l'habitat, avec des logements locatifs, dans les zones à urbaniser AU2 dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la volonté de répartir la croissance dans le temps. Ou par des constructions denses en cœur de village autour du projet de place publique.

En matière de déplacements et de transports :

Des emplacements réservés seront à prévoir dans le projet de PLU afin d'anticiper les projets futurs d'urbanisation de la commune.

Dans son projet de PLU, la municipalité souhaite réfléchir aux titres de :

- la sécurité routière
- la place publique
- des déplacements doux (liaisons piétonnes reliant les zones urbaines aux futures zones à urbaniser)

La carte communale antérieure, avait prévu moins de réserves foncières :

- Pas de surface pour les aménagements routiers

Hypothèse de développement

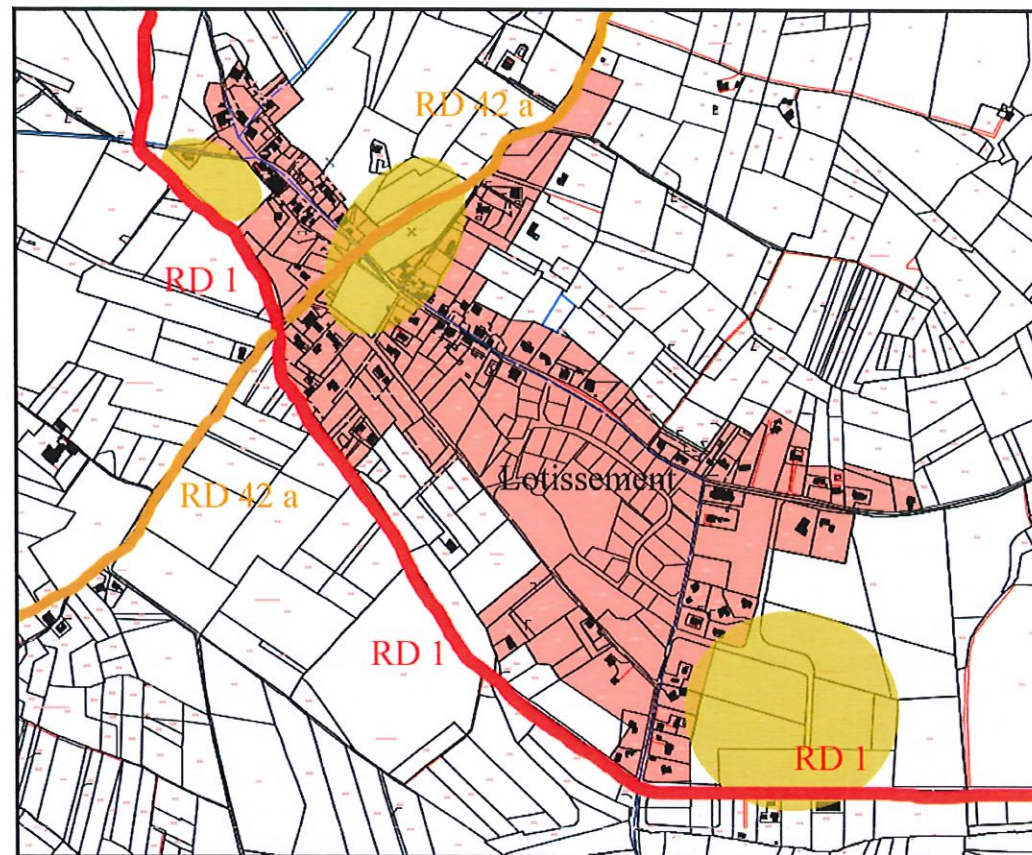
Rappel sur la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) et sur les objectifs du SCOT Nord Toulousain

La loi SRU, et le SCOT qui en découle, affichent des objectifs.

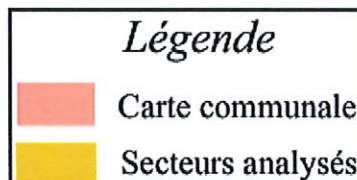
- Densification des villes et villages, notamment grâce à une concentration des constructions,
- Limitation du développement des hameaux,
- Éviter le développement du mitage dans l'espace agricole, afin d'assurer sa protection et sa préservation,
- Favoriser l'urbanisation des zones raccordables à l'assainissement collectif.

Analyse des différents secteurs, examinés pendant les études du PLU:

Durant les études, plusieurs secteurs ont été envisagés pour le développement de l'urbanisation.



Carte communale avec les secteurs analysés – Source : B.E GAICHIES



Le projet de place publique

Contexte du secteur – Etat actuel

Ce projet se situe au cœur du village, où se trouve l'actuel terrain de pétanque.

Ce secteur est **hors de la zone** constructible de la carte communale actuelle. Cette parcelle constitue une dent creuse.

Ce **secteur est au carrefour** des voies communales n°1, n°6, du chemin départemental n° 424 et de la RD 42a, à proximité du cœur du village.

Concernant les réseaux, il y a une **borne incendie à proximité**.

Dans le cadre de l'extension du réseau d'assainissement, **ce secteur sera desservi par l'assainissement collectif**.

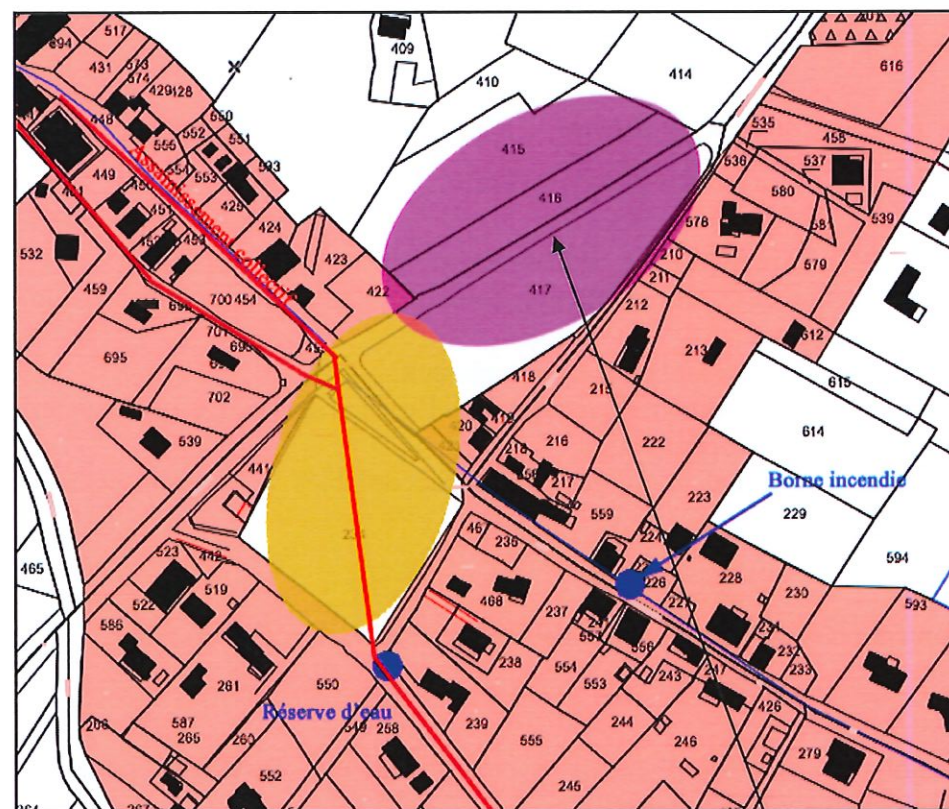
Analyse du développement

Grâce à ce projet de place publique, la commune espère créer un «cœur de village», aujourd'hui inexistant.

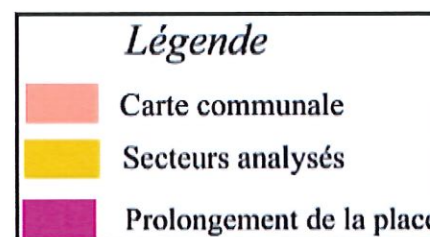
Dans ce secteur, il sera également mis en place **un prolongement de l'urbanisation, de sorte à créer un rééquilibrage urbain**. Ceci permettra à la future place publique de ne pas se trouver en limite d'urbanisation, mais comprise dans un projet global.

De plus, dans le cadre du PLU, c'est le seul nouveau secteur que la commune souhaite destiner à de l'habitat, commerces et services. Des constructions seront implantées, de façon à délimiter la place.

Pour ce qui concerne les terrains en prolongement de la place, ils seront classés en zone AU2 (zone à COS nul, fermée à l'urbanisation).



Projet de place publique – Source : B.E GAICHIES



Prolongement de la place.
Ce secteur sera classé en AU2 dans le PLU.

Secteur de la future zone artisanale

Contexte du secteur– Etat actuel

Ce secteur se situe au SUD-EST du village.

Il est hors de la zone constructible de la carte communale.

Il est longé, en partie SUD par la voie départementale RD 1 et desservie par la voie communale VC n°7.

Une borne incendie est située a proximité du secteur.

Les terrains ne sont pas desservis par le réseau d'assainissement collectif.

Analyse du développement

Ce secteur a été pressenti pour accueillir une **future zone artisanale, pour des activités artisanales, commerciales, de bureaux et services.**

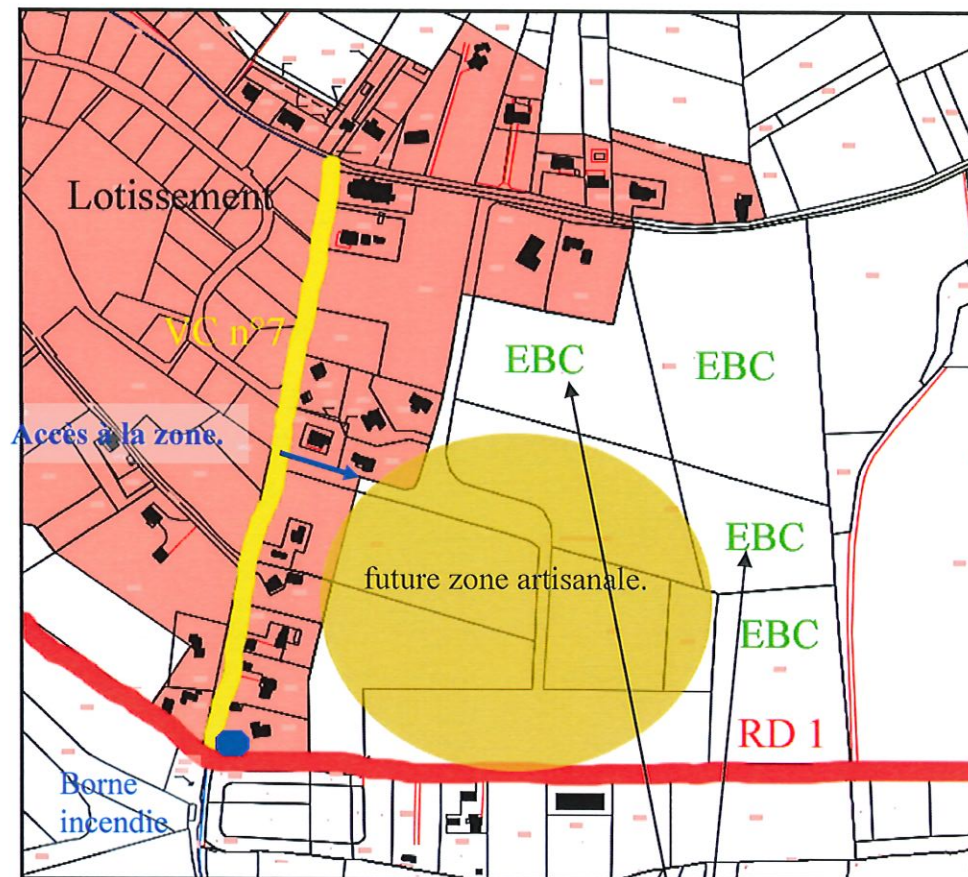
La communauté de communes ne s'oppose pas à la création d'une zone artisanale à cette endroit. De plus, le **SCOT a inscrit dans son DOO (document d'Orientations et d'Objectifs) un potentiel foncier destiné à des activités sur trois sites dont deux situés sur la commune de Le Grés.**

La commune est propriétaire de terrains dans ce secteur, ce qui lui permettra d'assurer une certaine maîtrise du projet.

Sur le plan paysager, la zone artisanale serait bien intégrée et ne nuirait pas à la perception du village. De plus elle est entourée de boisement coté Est.

Ce secteur est bien visible de la RD 1, ce qui est un atout pour l'implantation d'activités (effet vitrine).

Il est desservi directement par la RD 1. Cependant, l'accès se ferait, pour une question de sécurité, à partir de la voie communale n°7.



Secteur de la future zone artisanale – Source : B.E GAICHIES

Légende

Présence d'espaces boisés classés (EBC) autour de la future zone.

Secteurs analysés

Terrains en contrebas de l'église

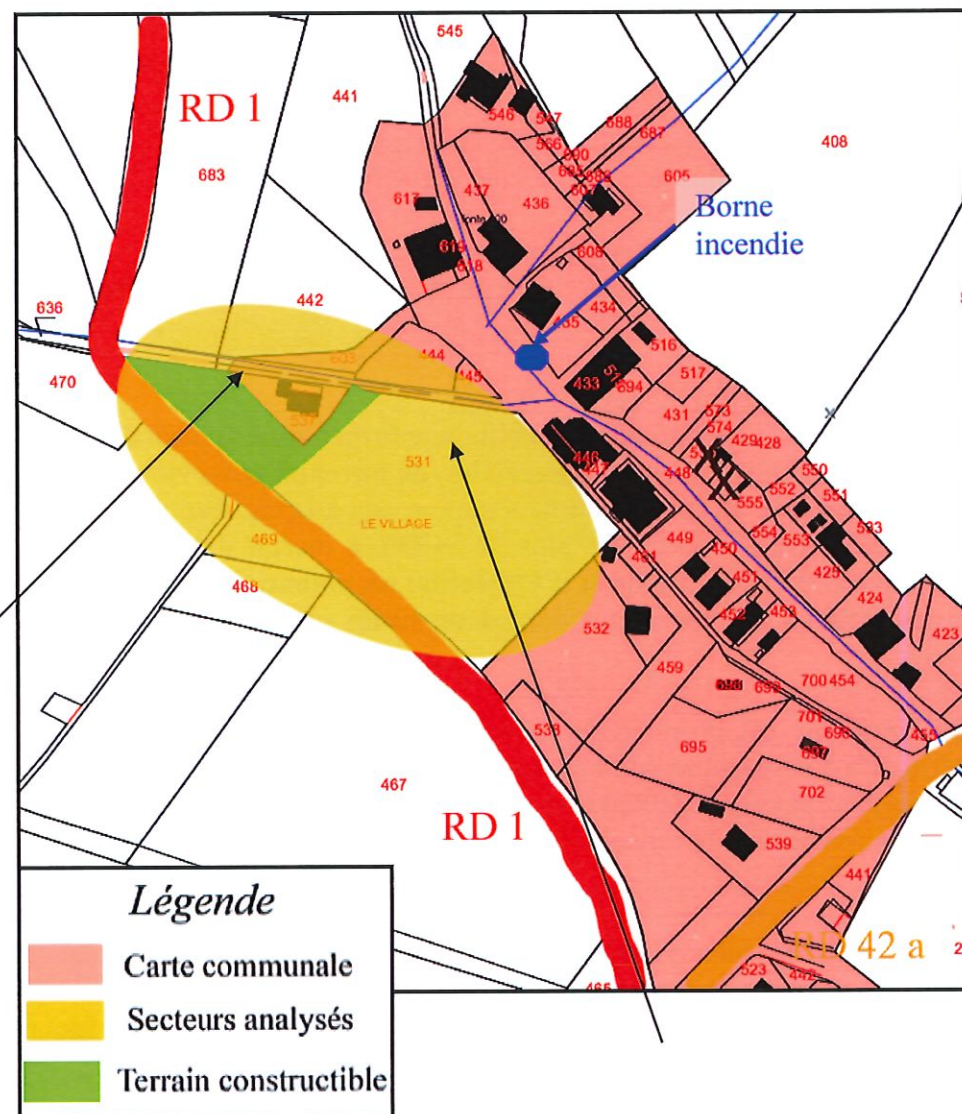
Contexte du secteur – Etat actuel

Ce secteur à proximité du village, à l'OUEST, en contrebas de l'église.
Il n'est pas compris dans le zonage constructible de la carte communale.
Cette zone est longée par la RD 1.
Il n'y a pas de problème quant aux réseaux d'eau et d'électricité.

Analyse du développement

Dans le cadre des études du PLU, la commune souhaitait développer de l'habitat, en contrebas de l'église.
Cette zone étant trop pentue et l'impact paysager fort, il a été décidé d'abandonner ce projet et de classer l'essentiel de la zone en zone naturelle N, inconstructible.

Terrain non
constructible



Terrains en contrebas de l'église

— Source : B.E GAICHIES

PLU LE

Secteur protégé par une zone
naturelle N, inconstructible.

RAPPORT DE PRESENTATION

Jean GAICHIES - Architecte Urbaniste et Bureau d'études SIGEH – Hydrogéologue Environnement

Zone de loisirs

Contexte du secteur – Etat actuel

Ce secteur est à l'EST du village. Il n'est **pas compris dans le zonage constructible de la carte communale**.

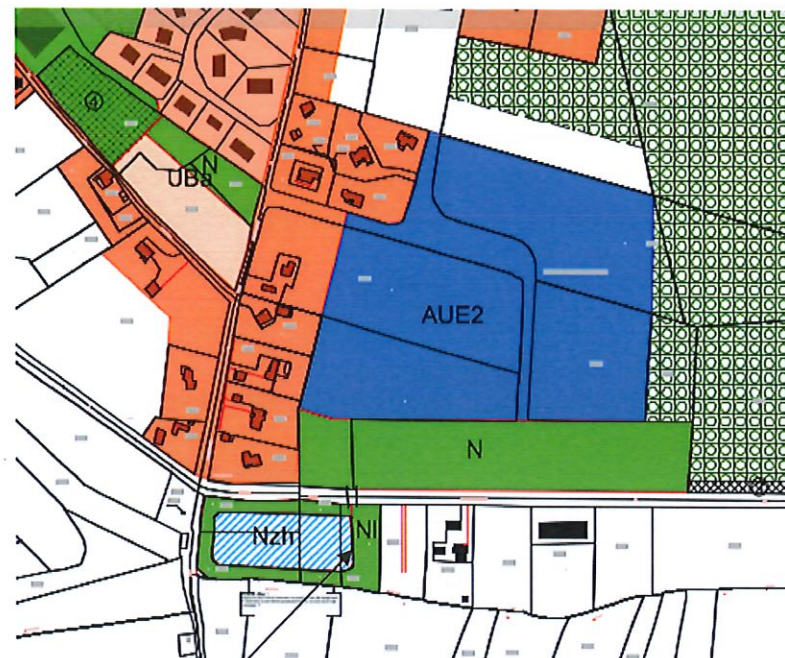
Cette zone est longée par la **RD 1**.

Analyse du développement

La commune souhaite **aménager et préserver les abords** des lacs. Ils souhaitent y développer une zone dédiée à l'accueil d'activités de loisirs.

La commune est **propriétaire du lac et des terrains** autour de ce lac.

Une zone NL a été mise en place dans le PLU. Elle est réservée aux loisirs, et permet des constructions liées aux loisirs.



Zone dédiée à l'accueil d'activités de loisirs

Création d'une zone militaire pour la mise en place d'un radar en remplacement de celui de Francazal

Contexte du secteur – Etat actuel

Ce secteur est situé au NORD du village.

Il n'est pas compris dans le zonage constructible de la carte communale.

Cette zone est longée par la RD 42 A et en continuité avec les parcelles appartenant à l'armée.

Analyse du développement

L'armée de l'air a fait une demande auprès de la commune pour agrandir ses équipements militaires.



Zone demandée par l'armée
de l'air

LE PROJET DE PLU

Le règlement document graphique

Le règlement document graphique a été élaboré en prenant en compte :

- Les options d'aménagement et les objectifs communaux,
- Les contraintes sociales, économiques, environnementales,
- Les tissus urbanisés existants,
- Les nouvelles dispositions de la loi dite SRU

1 - LES ZONES URBAINES :

- La zone UA :

Elle correspond au **noyau ancien du village**, à vocation essentielle d'habitat et de services.



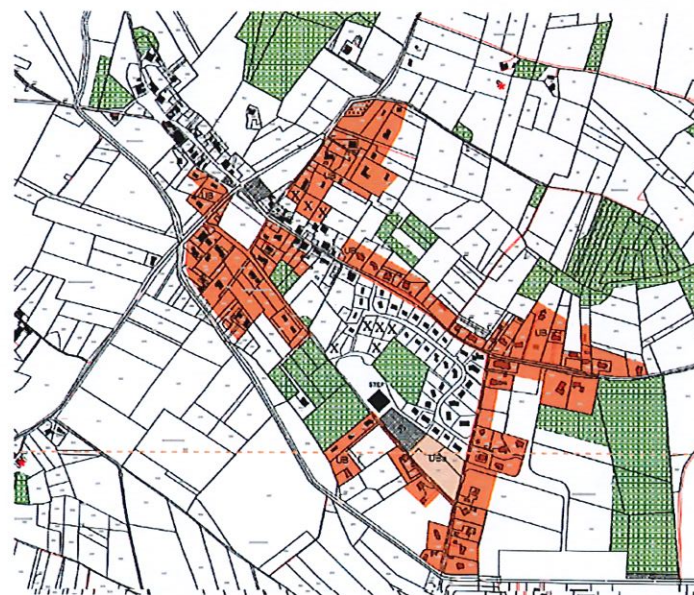
En zone UA, il s'agit d'un tissu peu homogène, constitué par des constructions non contiguës et espacées dans un cadre paysager.

Le règlement vise à pérenniser ce tissu, dans le souci de préserver l'harmonie et l'aspect urbanistique et paysager ainsi que de mettre en valeur les espaces publics.

La zone UAa, reprend les parcelles situées en dent creuse, dans la carte communale. Cette nouvelle zone UAa, a pour but de créer un nouveau cœur de village entouré de constructions denses caractéristiques des centres de villages.

Une orientation d'aménagement de la place publique, annexée au présent règlement, définit graphiquement les modalités d'urbanisation de ce secteur.

La zone est couverte par la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome qui définit notamment les systèmes d'assainissement autonomes propres à ce secteur. L'assainissement collectif dessert la quasi-totalité de la zone.



- La zone UB :

Elle correspond à un habitat type pavillonnaire en **prolongement du village**. Même si ces constructions font parties du village, les **parcelles sont beaucoup plus grandes** avec des constructions plus importantes entourées d'un jardin d'agrément.

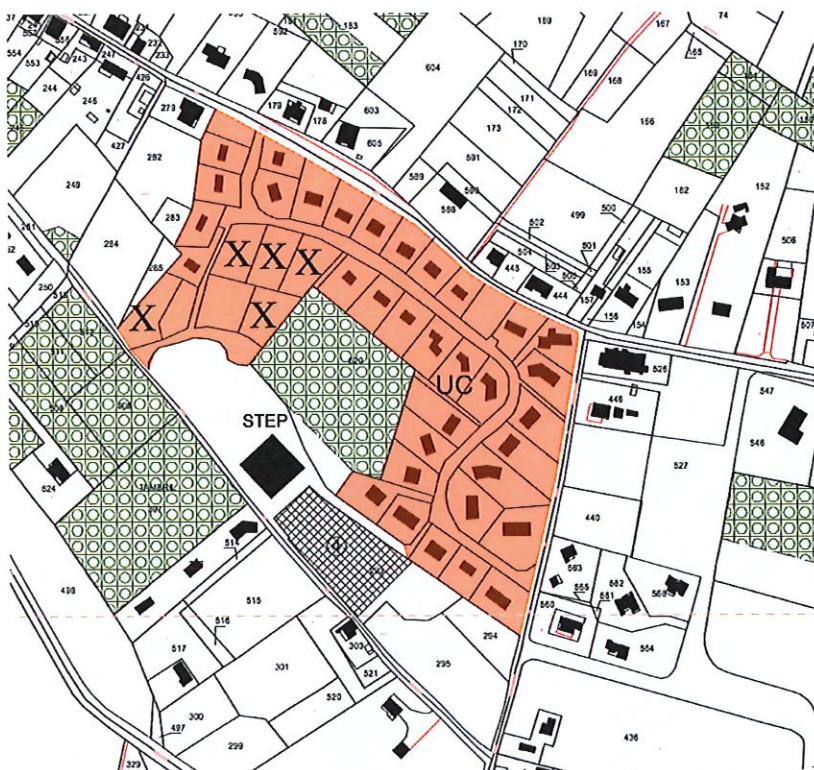
Certains terrains de la zone UB seront desservis à terme par l'assainissement collectif.

La zone est couverte par la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome qui définit notamment les systèmes d'assainissement autonomes propres à chaque secteur.

- La zone UC :

Elle correspond au lotissement «Les Terrasses de Tambril». Elle a une vocation essentielle d'habitat à dominante pavillonnaire.

Les parcelles sont de **petites tailles** (1000m2 en moyenne).



Le lotissement est quasiment occupé. Il reste 4 lots non construits.

PLU LE GRES – ÉLABORATION

La zone est desservie par le réseau d'assainissement collectif.

- La zone UM :

Cette zone est destinée à recevoir **des installations militaires**.



RAPPORT DE PRESENTATION

Jean GAICHIES - Architecte Urbaniste et Bureau d'études SIGEH – Hydrogéologue Environnement

La zone AU1

La zone AUE est une zone actuellement agricole. Elle est destinée à recevoir principalement des **activités artisanales et commerciales**.

Cette zone n'est pas ouverte à l'urbanisation. Son ouverture à l'urbanisation nécessitera au préalable une modification du P.L.U.

- La zone AU2 :

La zone AU2 est une zone actuellement agricole ou non équipée. Elle est destinée à une urbanisation future devant recevoir des constructions à usage **d'habitation et de leurs annexes**.

Cette zone n'est pas équipée, elle ne sera ouverte à l'urbanisation qu'après la réalisation des réseaux et des équipements publics.

Sa constructibilité est projetée à plus long terme, de façon maîtrisée, afin d'être en adéquation entre le niveau des équipements publics et la population nouvelle correspondant à l'ouverture de la zone ce en concordance avec les possibilités de développement de la commune autorisées par le SCOT nord Toulousain.

Son ouverture à l'urbanisation nécessitera au préalable une modification du P.L.U.

La zone AU2 concerne la zone en prolongement du projet de place publique au village et des extensions de l'urbanisation existant en comblement d'espaces lacunaires.

L'orientation d'aménagement et de programmation de la zone, en définit graphiquement les modalités d'urbanisation.



3 - LES ZONES AGRICOLES

- La zone A :

Elle correspond à la **zone agricole** protégée de la commune.

Elle définit un espace naturel à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres.

Le but du règlement de la zone est aussi de faciliter aux agriculteurs l'exercice de leur profession compte tenu de la structure familiale des exploitations.

Elle a une vocation exclusivement agricole.

Elle comprend :

- La zone A : La **zone A** destinée essentiellement à utilisation et l'occupation des sols à usage agricole.

Sont répertoriés dans la zone A des **bâtiments** destinés à un usage agricole mais ayant un intérêt architectural ou patrimonial, pouvant faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. Repérée au plan par une étoile (*)

4 bâtiments sur le territoire communal, ont été identifiés et justifient le classement en étoile pour leur intérêt architectural.

Il s'agit des bâtiments situés :

- au lieu-dit Angouas
- au lieu-dit La Graouette
- au lieu-dit Marestan
- au lieu-dit Palanque

Lieu-dit « La Graouette»
bâtiments repéré en étoile.



Lieu-dit « Marestan»
bâtiments repéré en étoile.

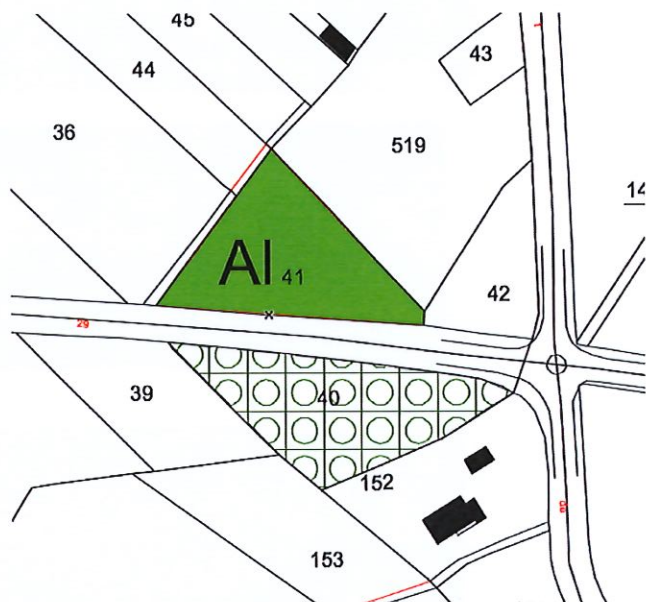


Lieu-dit « Angouas» bâtiments
repéré en étoile.



Un Stecal avec un secteur AI permettra le maintien ou le développement mesuré d'une activité de restauration existante. Proche du carrefour de la D1 et D29 ancien lieu festif où se déroulait la fête du Grès et d'autres animations à renommée locale.

L'objectif étant de permettre ou développer une activité de loisirs-tourisme ou restauration ou diversification économique



4 - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

- La zone N :

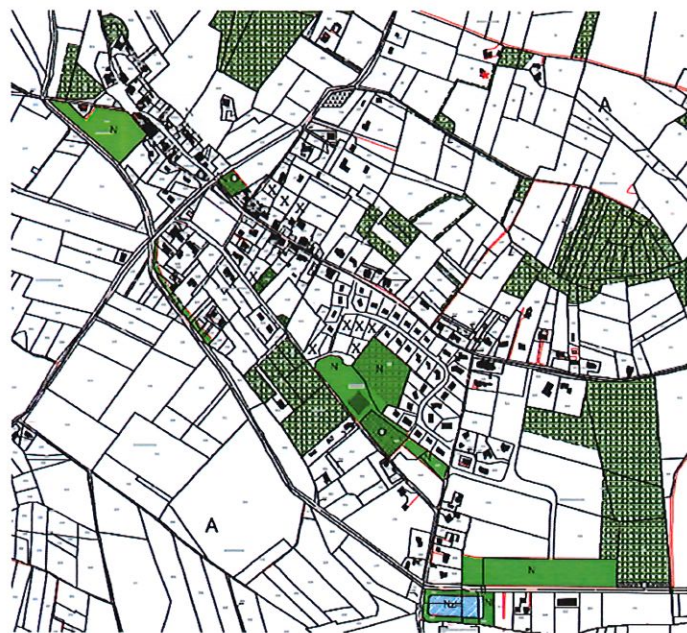
Elle correspond à des secteurs de la commune à protéger en raison de la qualité des sites et des paysages et de leur intérêt historique, ou du caractère d'espaces naturels des zones d'habitat existant.

Elle comprend :

- La zone N :

Zone naturelle à protéger, au centre du village, pour préserver les espaces végétaux locaux. Création d'un jardin public type arboretum afin de conserver au centre de village un espace vert aux abords du projet de place publique et de constructions denses.

D'autres surfaces naturelles sont inscrites en tant qu'espaces naturels soit à conserver soit pour créer des transitions entre deux espaces bâtis.

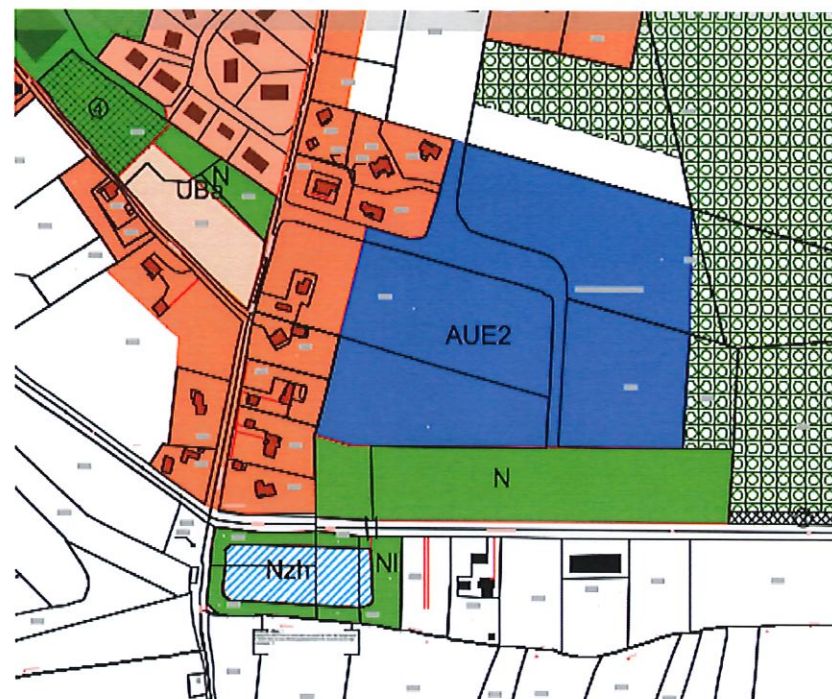


Elle est repérée aux plans par le sigle N.

- La zone NI :

1) Zone naturelle de loisirs, située au SUD-EST du village, le long de la RD1 en lien avec le plan d'eau existant.

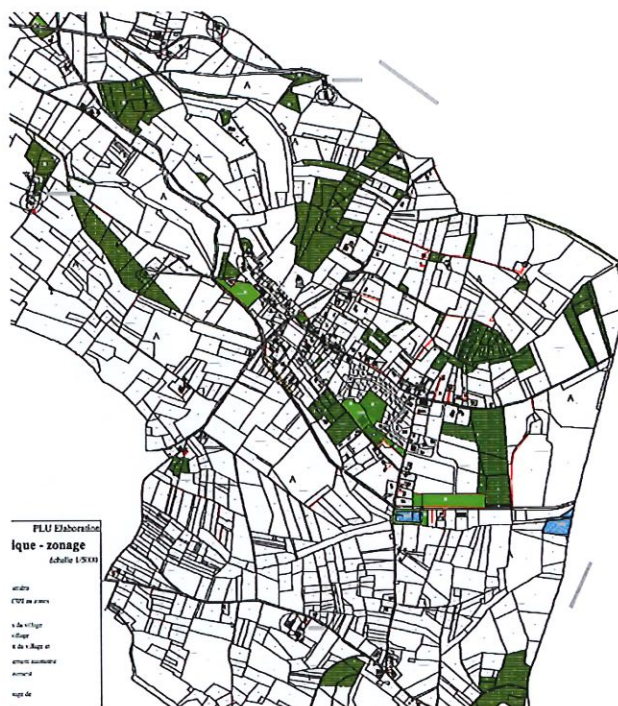
2 repérée aux plans par le sigle NI.



5 - LES ESPACES BOISES CLASSES, repérés au plan par un gros quadrillage avec rond central, ou par un rond indiqué par une étiquette fléchée désignant les arbres isolés ou en alignement, conformément à la légende.

Ils sont situés :

En zone A : pour tous les massifs boisés classés.



6 - LES EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS : ils sont repérés sur les plans par un petit quadrillage, conformément à la légende et sont numérotés.

Leur liste est annexée au présent rapport, ils figurent également dans la légende du plan de zonage annexé au dossier de PLU.

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES			
N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie
1	Création d'un espace vert d'accompagnement	Commune	518m2
2	Création d'un arboretum afin de préserver l'espace végétalisé et les espaces locaux	Commune	1919m2
3	Création d'une liaison piétonne et cyclable (largeur 10 mètres)	Commune	1186m2
4	Extension et protection de la Station d'épuration	Commune	5000m2

LE GRES

PLU Elaboration

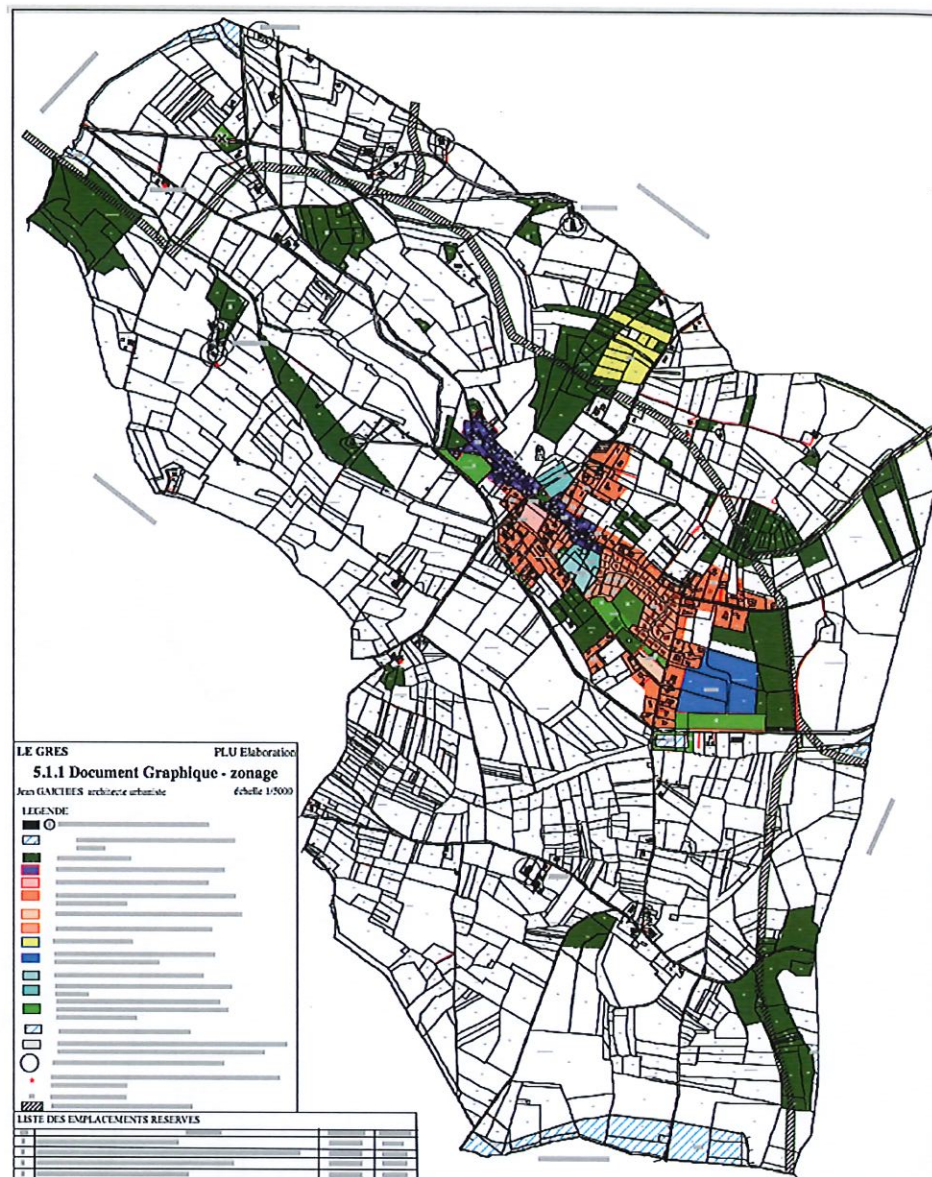
5.1.1 Document Graphique - zonage

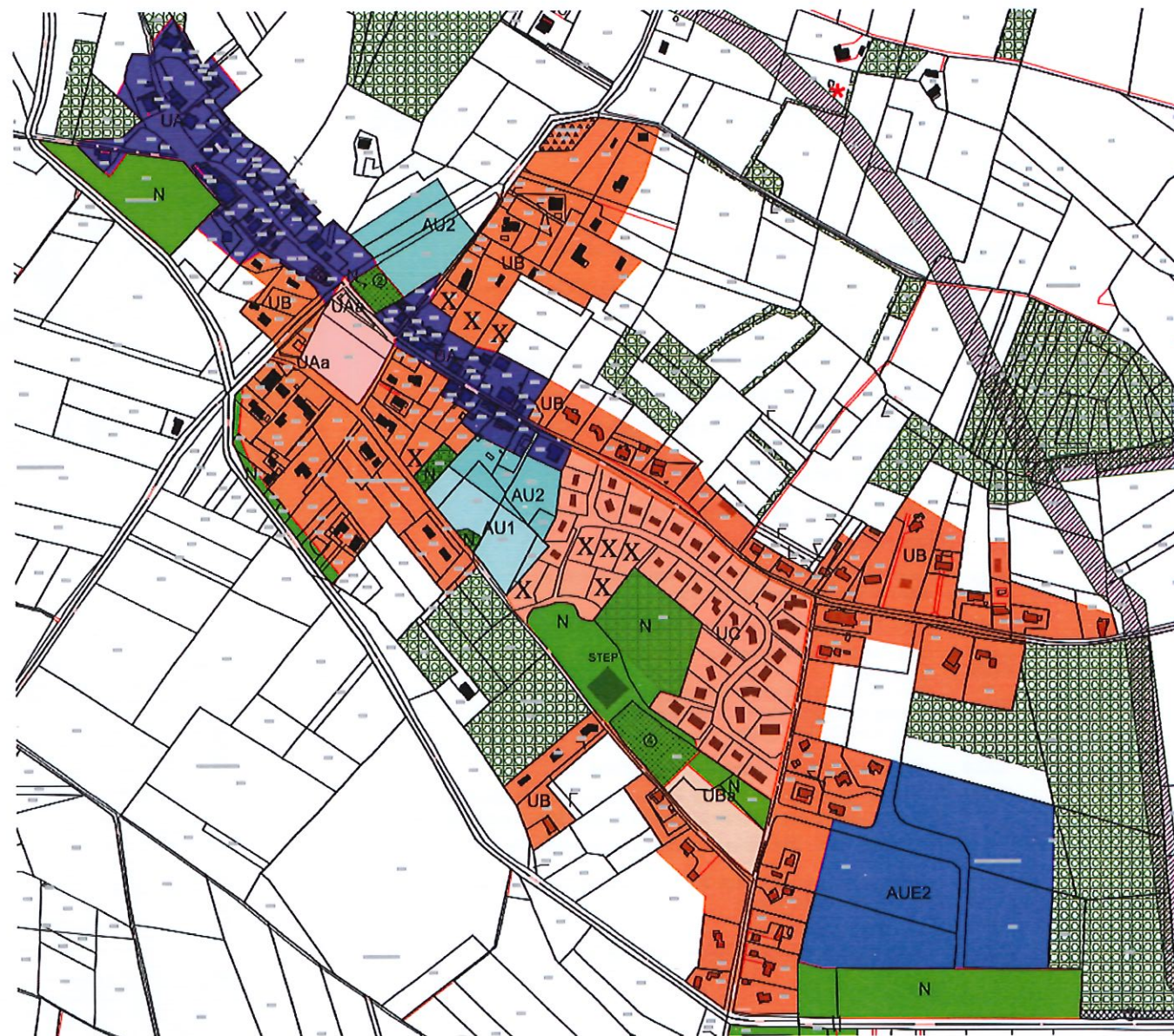
Jean GAICHIES architecte urbaniste

échelle 1/5000

LEGENDE

-  ① Emplacements réservés identifié par un numéro
-  ZoneNzh inondable (cartographie CIZI ou zones humides)
-  Espaces Boisés Classés
-  Zone UA : Zone d'habitat du noyau ancien du village
-  Zone UAa : Zone d'habitat dense dans le village
-  Zone UB : Zone d'habitat en prolongement du village et espaces intermédiaires
-  Zone Uba soumise à une OAP et assainissement autonome
-  Zone UC : Zone d'habitat récent type lotissement
-  Zone UM: Zone militaire
-  Zone AUE2 : Zone à urbaniser fermée à usage de d'activités commerces et services
-  Zone AU1: Zone à urbaniser à usage d'habitat
-  Zone AU2: Zone à urbaniser fermée à usage d'habitat à long terme
-  Zone N : Zone naturelle à protéger pour son aspect paysager, pour préserver la perspective sur l'église ou pour son rôle écologique.
-  Secteur Nzh zones inondables et humides
-  Zone A: Zone agricole, destinée exclusivement à l'activité agricole. Les cercles autour des bâtiments localisent les sièges d'exploitations.
-  Périmètre autour des bâtiments d'exploitation agricole
-  * Bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination (loi avenir pour l'agriculture
-  X Nouvelles constructions
-  repérage continuité écologique classée en A





Le règlement écrit

Zone UA :



OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

Permettre le renouvellement urbain du bâti ancien tout en conservant les

qualités urbaines de ce tissu.

Ces qualités sont : un alignement de bâti continu de faible hauteur (RDC et R+1) et des espaces « arrières » aérés, verts, qui confèrent des respirations dans le tissu urbain.

Préserver les qualités architecturales des constructions anciennes.

PRINCIPAUX ASPECTS RÉGLEMENTAIRES

→ **Vocation** : Mixité habitat, équipements, services, commerces.

Sous-secteur UAa : constructions denses, aménagement place publique.

→ **Assainissement** : travaux d'extension du réseau collectif en cours

→ **Forme urbaine** :

Règlement qui permet de définir :

- superficie minimale non réglementée qui facilite la densification de la zone.

- des constructions édifiées en alignement ou avec un recul de 8m de l'axe des voies communales et de 10 m de l'axe de la route départementale n°42a afin de conserver cette structure villageoise.

- En zone UAa, toute construction nouvelle peut être implantée pour tous ses niveaux, soit en limites séparatives pour les constructions de faible hauteur, soit à une distance équivalente à la demi hauteur de la construction sans être inférieure à 3m.

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres, afin de maintenir cette homogénéité du village.

- La densité est gérée par la forme urbaine, pour cela le coefficient d'emprise est fixé à 0,3 ce qui est faible en UA mais qui tient compte de la capacité résiduelle de la station d'épuration ; ceci pourra être reconsidéré si extension STEP

→ **Architecture et paysage** :

Les rénovations, extensions et constructions neuves qui imiteront l'architecture traditionnelle devront intégrer des prescriptions relatives à l'architecture traditionnelle.

→ **Stationnement** :

En matière de stationnement, il est demandé pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement par 50 m² de surface de plancher, afin de palier au manque de stationnement et ne pas encombrer l'espace public.

Zone UB :



OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

Permettre la continuité urbaine du bâti ancien tout en conservant les caractéristiques urbaines de ce tissu.

Ceux sont : des bâtiments discontinus de faible hauteur (RDC et R+1) avec des espaces « arrières » et « latéraux » très aérés, verts, qui constituent une transition pavillonnaire entre le village et l'espace rural.

Préserver les qualités architecturales du village.

PRINCIPAUX ASPECTS RÉGLEMENTAIRES

→ **Vocation** : Mixité habitat, équipements, services, commerces.

→ **Assainissement** : réseau collectif sur quelques terrains, la majorité de la zone est en assainissement autonome.

→ **Forme urbaine** :

Règlement qui permet de définir :

- des constructions édifiées avec un recul de 10 ou 15m par rapport aux voies départementales et 8m par rapport aux voies communales afin de conserver la structure existante.

- Un retrait des constructions est demandé en limites séparatives au moins la demi- hauteur de la construction sans être inférieur à 3m, ou construction en mitoyenneté afin de conserver la structure villageoise.

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres, afin de maintenir cette homogénéité du village.

La densité est gérée par la forme urbaine, pour cela le coefficient d'emprise est fixé à 0,2 qui est faible en UB mais qui tient compte de la capacité résiduelle de la station d'épuration ceci pourra être reconsidéré si extension STEP

→ **Architecture et paysage** :

Les rénovations, extensions et constructions neuves qui imiteront l'architecture traditionnelle devront intégrer des prescriptions relatives à l'architecture traditionnelle.

→ **Stationnement** :

En matière de stationnement, il est demandé pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement par 50 m² de surface de plancher de sorte à ne pas utiliser la voie publique pour le stationnement et ne pas encombrer l'espace public .

Zone UC :



OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

Reprise de la zone d'habitat pavillonnaire en R+1 maximum, en conservant sa forme urbaine et ses contraintes architecturales.

PRINCIPAUX ASPECTS RÉGLEMENTAIRES

→ **Vocation** : Mixité habitat, équipements, services, commerces.

→ **Assainissement**: collectif

→ **Forme urbaine** :

Règlement qui permet de définir :

- des constructions édifiées avec un recul de 8m par rapport aux voies communales et aux voies internes du lotissement afin de conserver la structure existante.

- Un retrait des constructions est demandé en limites séparatives au moins la demi- hauteur de la construction sans être inférieur à 3m, ou construction en mitoyenneté afin de conserver la structure villageoise.

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres, afin de maintenir cette homogénéité du village.

- La densité est gérée par la forme urbaine, pour cela le coefficient d'emprise est fixé à 0,2

→ **Architecture et paysage** :

Harmonisation avec les règles architecturales de la commune tout en autorisant une architecture plus contemporaine.

→ **Stationnement** :

En matière de stationnement, il est demandé pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement par 50 m² de surface de plancher, afin d'assurer le stationnement sur la parcelle.

Zone UM :

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

Zone réservée aux activités militaires
--

PRINCIPAUX ASPECTS RÉGLEMENTAIRES

→ Vocation : activités militaires.

→ Assainissement : Assainissement autonome

L'ensemble des articles hors le 6 et 7 n'étant pas réglementé à la demande de l'armée de Terre.



Zone AUE2 :



PRINCIPAUX ASPECTS RÉGLEMENTAIRES

→ **Vocation** : artisanal, commerce, bureaux et services.

→ **Assainissement**: autonome

Zone actuellement fermée

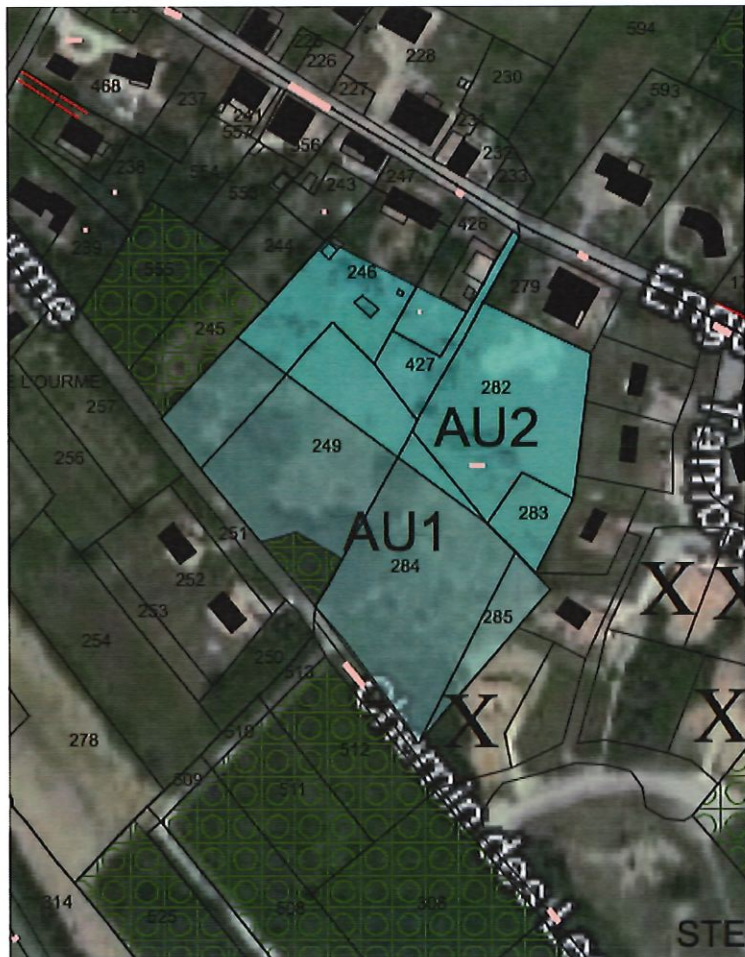
OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

Permettre la création d'une zone d'activité à usage d'artisanal, commercial, bureaux et services, avec possibilité de logement de fonction.

Zone AU1:

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

Prolonger l'espace urbanisé dans une dent creuse tout en conservant les éléments naturels significatifs



PRINCIPAUX ASPECTS RÉGLEMENTAIRES

→ **Vocation** : Mixité habitat, équipements, services, commerces.

→ **Assainissement**: collectif

→ **Forme urbaine** :

Règlement qui permet de définir :

- des constructions édifiées avec un recul de 8m par rapport à l'axe des voies.

- Un retrait des constructions est demandé en limites séparatives au moins la demi- hauteur de la construction sans être inférieur à 3m, ou construction en mitoyenneté afin de conserver la structure villageoise.

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres, afin de maintenir une homogénéité de village.

- La densité est gérée par la forme urbaine, pour cela le coefficient d'emprise est fixé à 0,2

→ **Architecture et paysage** :

Harmonisation avec les règles architecturales de la commune tout en autorisant une architecture plus contemporaine.

→ **Stationnement** :

En matière de stationnement, il est demandé pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement par 60 m² de surface de plancher, afin d'assurer le stationnement sur la parcelle et une place par lot en complément du stationnement sur la parcelle..

Zone AU2 :



OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

Permettre le développement et la densification en continuité du centre bourg en créant de nouveaux quartiers sur l'axe nord de la D42 A et densifier les zones urbaines existantes en occupant des espaces résiduels: urbaniser en cohérence des orientations d'aménagements.

PRINCIPAUX ASPECTS RÉGLEMENTAIRES

Ces zones seront ouvertes à l'urbanisation après une modification du PLU intégrant les règles pertinentes au regard du projet d'urbanisation et sous réserve d'une desserte suffisante du réseau assainissement collectif.

Zone A:

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

Préserver la vocation agricole de la zone en autorisant uniquement les constructions nécessaires à l'activité agricole, aux activités en continuité de la production agricole, aux activités de diversification. Limiter les habitations à celles qui sont nécessaires sur le siège de l'exploitation et éviter le mitage. L'extension des constructions existantes est limitée et les constructions repérées par une étoile peuvent changer d'affectation. Un repérage des corridors écologiques a été fait par hachurage

PRINCIPAUX ASPECTS RÉGLEMENTAIRES

→ **Vocation** : strictement agricole excepté certaines constructions repérées* qui peuvent changer d'affectation et les constructions à vocation d'habitat existantes qui peuvent bénéficier d'un agrandissement mesuré

→ **Assainissement** : autonome

→ **Forme urbaine**:

-Un retrait minimum est imposé par rapport à toutes les voies : 25 mètres par rapport à RD1, 20 mètres par rapport aux autres départementales, 10 mètres pour les autres voies.

-De manière générale, un retrait de 4 mètres est imposé sur les limites séparatives.

-La hauteur maximale est de 7 m sous sablière, pour les habitations et de 10 mètres pour les bâtiments agricoles.

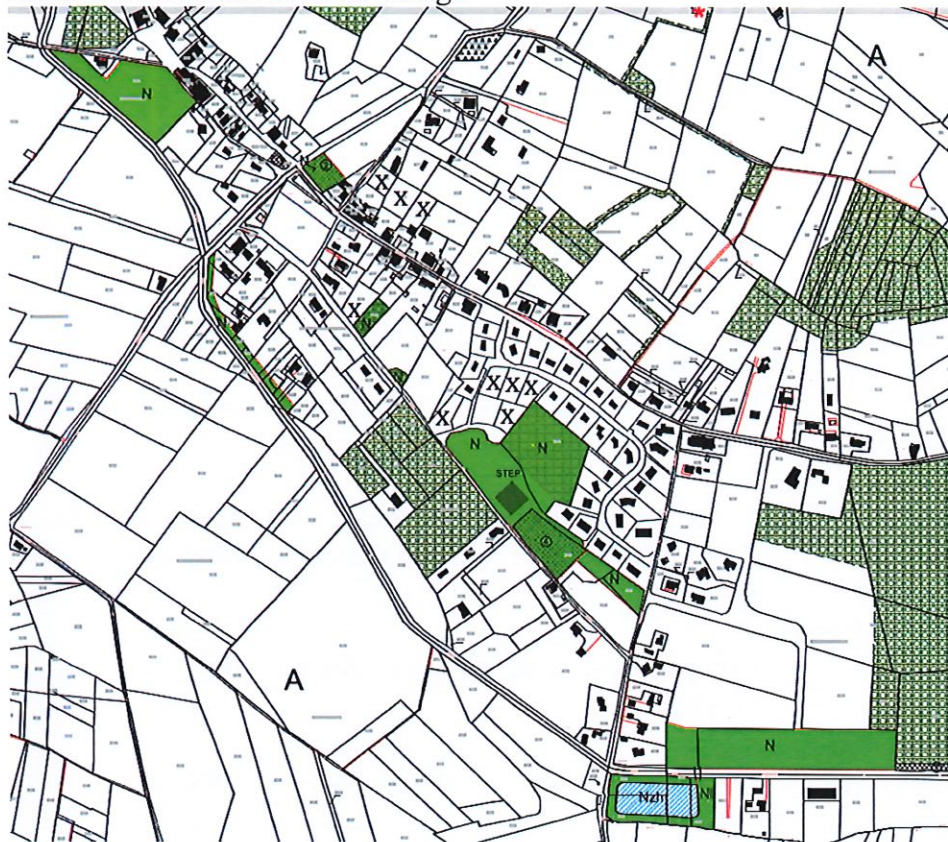
→ **Architecture et paysage** :

Les espaces boisés classés seront préservés.

Pour l'habitat existant la surface de plancher et d'emprise existante hors piscine peut être augmentée de 30% et les annexes ne doivent pas excéder 50 m² et être au maximum à 30 m des bâtiments existants

Zone N :

Illustration zones N et Nl au village



Zone à protéger en raison de l'existence de risques ou de la qualité des sites, paysages, milieux naturels.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- La zone N qui reprend et protège des espaces naturels liés à l'aspect paysager ou écologique et les espaces naturels.
- Une zone Nl : Zones naturelles destinées à recevoir des activités de loisirs en lien avec la présence d'un plan d'eau au village.

Un secteur Nzh correspondant aux zones inondables ou humides. —

Plan d'eau au village

Zone loisirs tourisme

PRINCIPAUX ASPECTS RÉGLEMENTAIRES

→ **Vocation** : naturelle.

Les seules autorisations portent sur les zones Nl

→ **Assainissement** : autonome

→ **Forme urbaine** :

- Un retrait minimum est imposé par rapport aux voies : 15 mètres par rapport à l'axe des départementales.

- De manière générale, un retrait de 4m est imposé sur les limites séparatives.

- hauteur à l'égout 3m.

→ **Architecture et paysage** :

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées,

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

ZONES	LIMITATIONS	LES MOTIFS
UA-UB-UC-UM-AUE-AU1-AU2	Interdiction d'activités industrielles et d'entrepôt commercial.	En application de l'article L. 220-1 du Code de l'Environnement. Dans le souci de prévenir, réduire ou supprimer les pollutions atmosphériques, à préserver la qualité de l'air et à ces fins, à économiser et à utiliser rationnellement l'énergie.
UM-AU2-A-N	Interdiction des activités commerciales provoquant ou induisant des nuisances.	En application de l'article L. 571-1 du Code de l'Environnement. Interdiction des activités bruyantes dans le souci d'éviter toutes nuisances sonores de voisinage.
UB-UC-UM-AU1 AU2-	Interdiction d'activités artisanales, provoquant ou induisant des nuisances.	Éviter les nuisances vis-à-vis des résidents ou riverains. Compatibilité avec l'habitat dans la zone ou les zones voisines.
AUE	Autorisation des constructions à usage d'habitation, sous réserves qu'elles soient destinées au logement des personnes qui assurent une fonction (direction, surveillance, sécurité,...) dans l'établissement.	Compatibilité avec l'habitat dans la zone ou les zones voisines.
Na	Interdiction de toutes constructions	
NI-	Interdiction de toutes constructions, non liées aux activités de loisirs.	

UA-UB-UC-UM-AUE2-AU2-N	Interdiction des constructions nouvelles agricoles dans les toutes les zones autres que la zone A afin de minimiser les nuisances par rapport aux activités agricoles	Préserver la qualité de vie, la qualité environnementale et la qualité architecturale
UA- -AUE-N- -NI	Interdiction des installations classées	Articles du Code de l'Urbanisme : L.10-2-5 (prévention des pollutions et des nuisances de toute nature)
UB-UC-AU1 et AU2	Les installations classées Interdiction des installations classées autres que les extensions ou aménagement de celles nécessaires à la vie du quartier.	Article L. 111-3 du Code Rural (règle de réciprocité)
A		Article L. 111-3 du Code Rural (règle de réciprocité)

ZONES	LIMITATIONS	LES MOTIFS
UA-UB-UC-UM-AUE-AU1 et AU2-N	Interdiction des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs	Respect des lois en vigueur et Éviter les nuisances vis-à-vis des résidents ou riverains.
A	Interdiction des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs,	
UA-UB-UC-AU1 et AU2	Toute construction nouvelle (y compris piscine) sera édifiée à une distance des limites, équivalente à la demi hauteur de la construction sans être inférieure à 3m, la mitoyenneté est autorisée sous réserve d'une hauteur maximale de 3m.	
A-N	Toute construction nouvelle (y compris piscine) sera édifiée à une distance des limites, équivalente à la demi hauteur de la construction sans être inférieure à 4 m.	
UM	Toute construction nouvelle sera édifiée à l'alignement ou à une distance des limites supérieure à 3m.	
AUE2	Toute construction nouvelle (y compris piscine) sera édifiée à une distance des limites, équivalente à la demi hauteur de la construction sans être inférieure à 5m.	

ZONES	LIMITATIONS	LES MOTIFS
UA	Obligation des marges de recul minimal des constructions par rapport à l'axe des voies : - 10 m par rapport à l'axe de la RD 42 a - en alignement ou avec un recul minimal de 8m de l'axe des voies communales	
UB	- 15 m de l'axe de la voie le long de la route départementale n°1 - 10 m par rapport à l'axe de la RD 42 a - 8m de l'axe des voies communales	
UC	- 8 m par rapport à l'axe des voies communales et des autres voies	
UM	- à l'alignement ou 3 mètres par rapport aux voies	
AUE2	- 30 m par rapport à la RD1	
AU2	- 10 m par rapport à l'axe de la RD 42 a	
A	- 25 m par rapport à l'axe RD 1 - 20 m par rapport à l'axe des autres départementales - 10 m par rapport à l'axe des autres voies	
N	-15 m par rapport à l'axe de la RD 1	
UA-UB-UC-AUE2-AU1 et AU2-A-N	Obligation pour les constructions nouvelles d'habitation : - De stationner les véhicules sur l'unité foncière en dehors des voies publiques	

Pour la protection de la santé publique et des raisons de salubrité

ZONES	LIMITATIONS	LES MOTIFS
UA-UB-UC-UM-AUE2-AU2-A-N	Interdiction des antennes de radiotéléphonie	En vertu du principe de précaution pour la santé publique sur la nocivité éventuelle de l'installation. Ne sont pas nécessaires dans la zone, elles peuvent être situées dans toute la zone A qui occupent la majeure partie du territoire communal, à condition qu'elles soient à plus de 200 m de toute construction habitée.

Pour la protection des sites et des perspectives visuelles

ZONES	LIMITATIONS	LES MOTIFS
N	Protection de la perspective visuelle sur le village avec interdiction de toutes constructions	Article L.101-2-20 (préservation des sites et paysages naturels ou urbains). Préservation des perspectives visuelles
NL	Protection des zones de loisirs (lacs et jardin public)	
A	Interdiction de toutes constructions nouvelles autres que les aménagements, extensions mesurées des constructions existantes, annexes Autorisation des constructions agricoles.	

Pour la protection des espaces boisés

ZONES	LIMITATIONS	LES MOTIFS
A	Classement des espaces boisés à protéger Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.	Article L 101-1-c du Code de l'Urbanisme.(protection des espaces boisés classés)
N	Protection des espèces végétales en place, par la création d'un jardin public et arboretum.	

Pour la protection de l'activité agricole

ZONES	LIMITATIONS	LES MOTIFS
A	Interdiction de toutes constructions autres que celles liées et utiles à l'activité agricole, , en autorisant les aménagements ou extensions mesurées des constructions existantes sous réserve qu'elles soient liées à l'exploitation agricole. Autorisation des aménagements ou extensions des habitations existantes dans la limite fixée	Article L.121-1 aliéna 1 du Code de l'Urbanisme (préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières) Article L.151-12 du Code de l'Urbanisme (les zones A)

Pour permettre une meilleure organisation urbaine et faciliter les déplacements urbains

ZONES	LIMITATIONS	LES MOTIFS
AU1	Création d'opérations d'ensemble dans le respect des orientations d'aménagement de la zone.	Dans le but d'intégrer l'urbanisation nouvelle dans le noyau urbain existant.

Pour la sauvegarde des ensembles urbains

ZONES	LIMITATIONS	LES MOTIFS
UA	Obligation d'implanter les constructions : - Soit à l'alignement des constructions existantes - Ou en retrait de l'alignement lorsque la configuration de l'unité foncière ne permet pas l'implantation en bord de voie ou lorsque le retrait est imposé pour des raisons de sécurité routière.	Préserver le caractère de «village-rue», marquant le paysage bâti du village.
UA	Prescriptions architecturales spécifiques de l'architecture traditionnelle villageoise.	Préserver le caractère identitaire du village.

Les orientations d'aménagement

Avec la loi Grenelle 2, les orientations d'aménagement deviennent des orientations d'aménagement et de programmation et sont désormais obligatoires. Ces orientations « *définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements* ».

Les dispositions réglementaires doivent être compatibles avec ces orientations.

Zone UAa aménagement en prolongement de l'espace public

La zone UAa est actuellement une dent creuse dans la carte communale.

Le projet de la zone UAa est d'occuper cet espace.

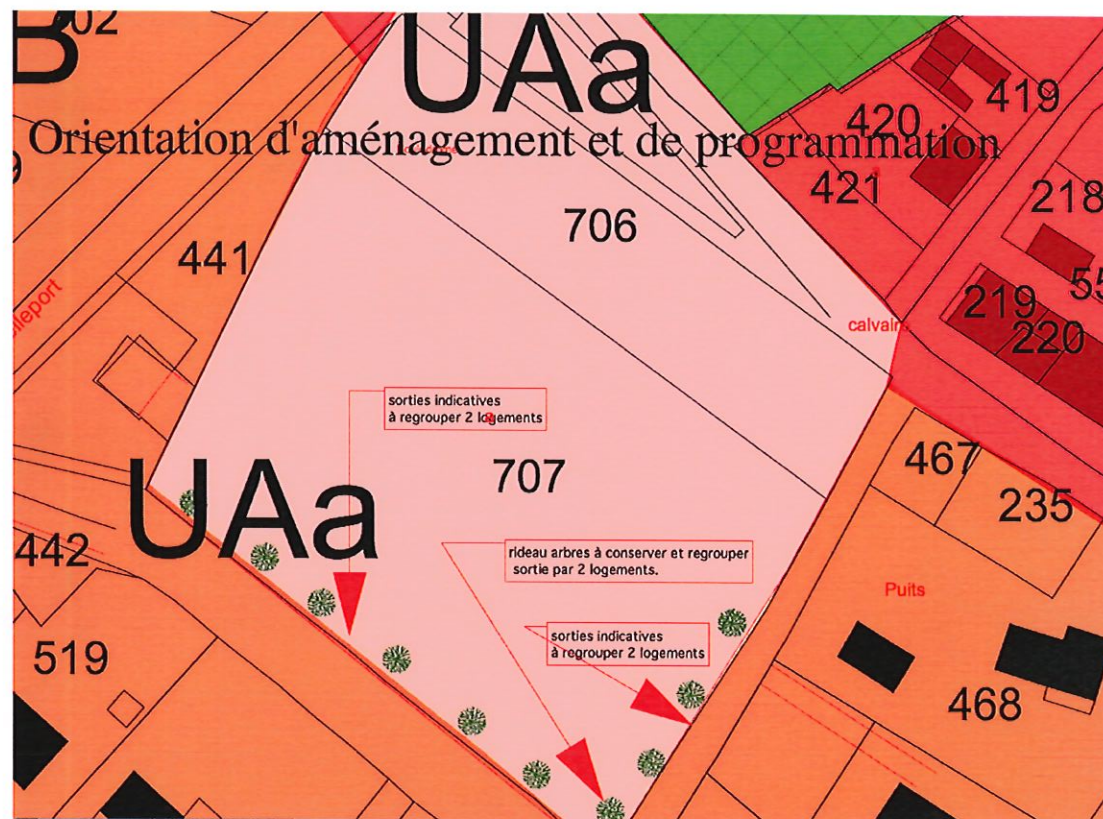
Les constructions comprises dans la zone UAa devront s'intégrer dans l'orientation d'aménagement de la zone et respecter les règles suivantes :

Voirie accès:

Les accès seront regroupés par 2 et se feront sur les deux voies communales bordant la parcelle.

Stationnement :

Sur la parcelle



Zone AU1 et AU2 en comblement d'urbanisation

Le projet de la zone AU1 et son prolongement AU 2 est d'homogénéiser le bâti à proximité du lotissement.

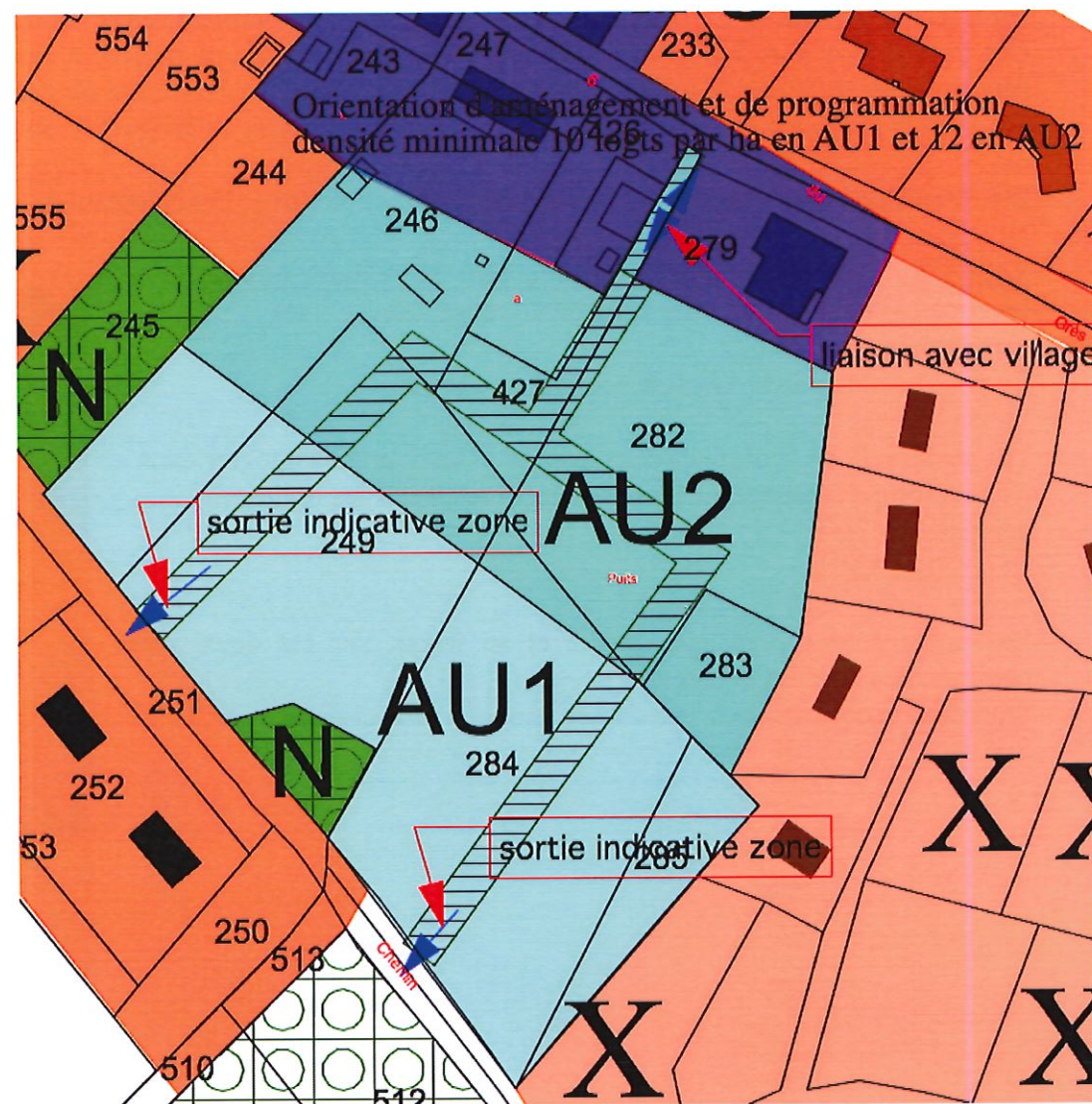
Les constructions comprises devront s'intégrer dans l'orientation d'aménagement de la zone et respecter les règles suivantes :

Voirie :

- les accès sur la le chemin communal au Sud sont localisés à titre indicatif.
- Une liaison avec le village sera réalisée au nord ce qui permet de mailler le quartier

Aménagement paysager :

Un espace boisé sera conservé entre les deux accès à la Zone

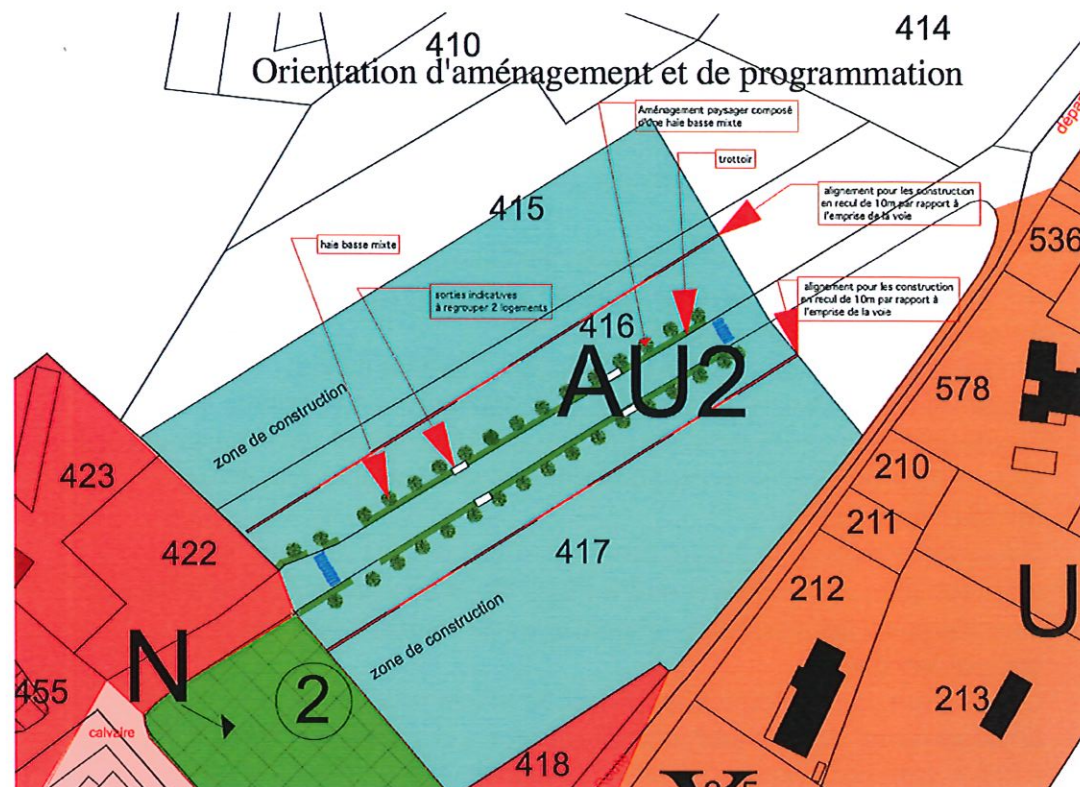


La zone AU2 n'est pas constructible dans la carte communale.

Voirie :

- les accès sur la RD42a seront des accès Regroupés par 2
- un trottoir longera l'opération.

En bord de la RD42a, une haie basse mixte longera la zone AU2. Des jardins privatifs seront présents à l'arrière des constructions qui peuvent être en continuité mais seront à l'alignement défini.



CREATION DE STECAL

Article L151-13

Le règlement peut à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi N° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil des gens du voyage.

3° Des résidences démontables constituant l'habitat de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel agricole ou forestier de la zone.

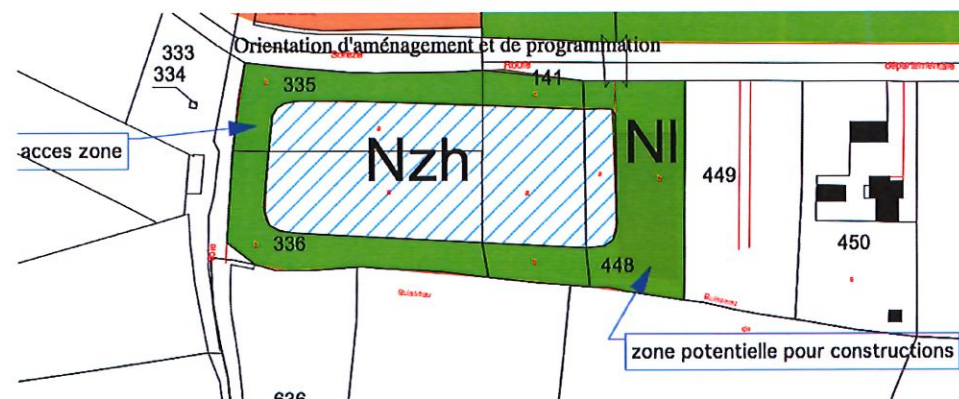
Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers prévus à l'article L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

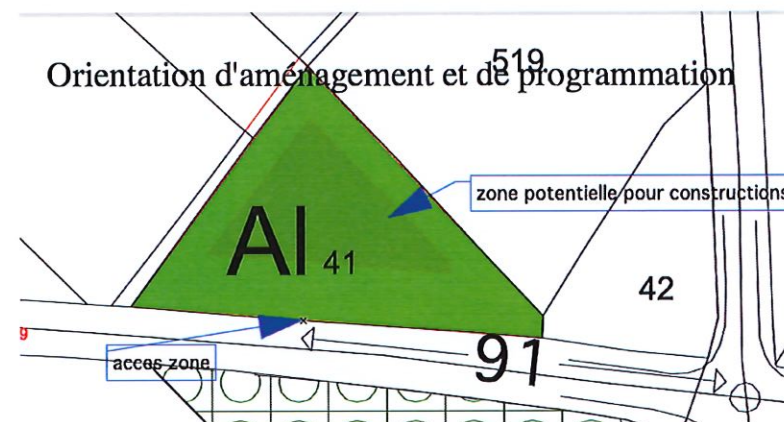
DANS LES SECTEUR NL

Au bas du village

Autour d'un plan d'eau la commune a un projet de créer des équipements de loisirs dans la zone définie graphiquement avec un accès sur la voie communale.



2) **Zone proche du carrefour de la D1 et D29** ancien lieu festif où se déroulait la fête du Grès et d'autres animations à renommée locale. L'objectif étant de permettre ou développer une activité de loisirs-tourisme ou restauration ou diversification économique Elle est repérée aux plans par le sigle Al.



Capacité du P.L.U.:

Carte Communale		
Zone	Superficie	Capacité (ha)
Zone urbaine	44,46	14,46
Total	carte communale	14,46

L'étude de la capacité résiduelle de la Carte Communale (**14,46 ha**) en vigueur nous permet de constater qu'environ **72 constructions théoriques** sont encore possibles, localisées dans les zones urbaines de la Carte Communale avec seulement quelques zones en assainissement collectif (assainissement collectif : environ 1000m² / assainissement autonome : 2000m²).

Le nombre d'habitant souhaité par la municipalité et approuvé par le SCOT est d'environ **500 habitants pour l'horizon 2031**.

La population en 2011 est 362 habitants

En prenant comme référence le ratio du SCOT de 2,2 habitants/logement cela représenterait **227 logements à atteindre d'ici 2031**.

Le nombre logements moyen créé par an est de 4. Soit environ 80 logements en 20 ans et 166 habitants supplémentaires

Sachant que le nombre de logements crée depuis 2011 est de 18 logements.

Le nombre total à produire pour 2031 serait donc de 65 logements (83-18) le projet de PLU est compatible avec les objectifs

Le SCOT prescrit une densité de 10 à 20 log/ha en assainissement collectif et 6 à 10 log/ha en assainissement autonome.

[illegible]

En ne dépassant pas **5,23** de **potentiel foncier maximum de développement de nouvelles zones urbaines**. Le PLU ne représente que 40% de la vignette

En fonction des études en matière d'assainissement et du nouveau zonage de l'assainissement collectif, la capacité des zones du PLU peut s'évaluer ainsi :

- 5 logements en zone UA et UAa
- 9 logements en zone UB
- 3 logements en zone UC
- 32 logements en zone AU2 en fonction de la densité choisie

Le total ouvert immédiatement à l'urbanisation est d'environ 51 constructions

L'ouverture des zones à urbaniser AU2 apporterait une potentialité supplémentaire 32 logements nouveaux .

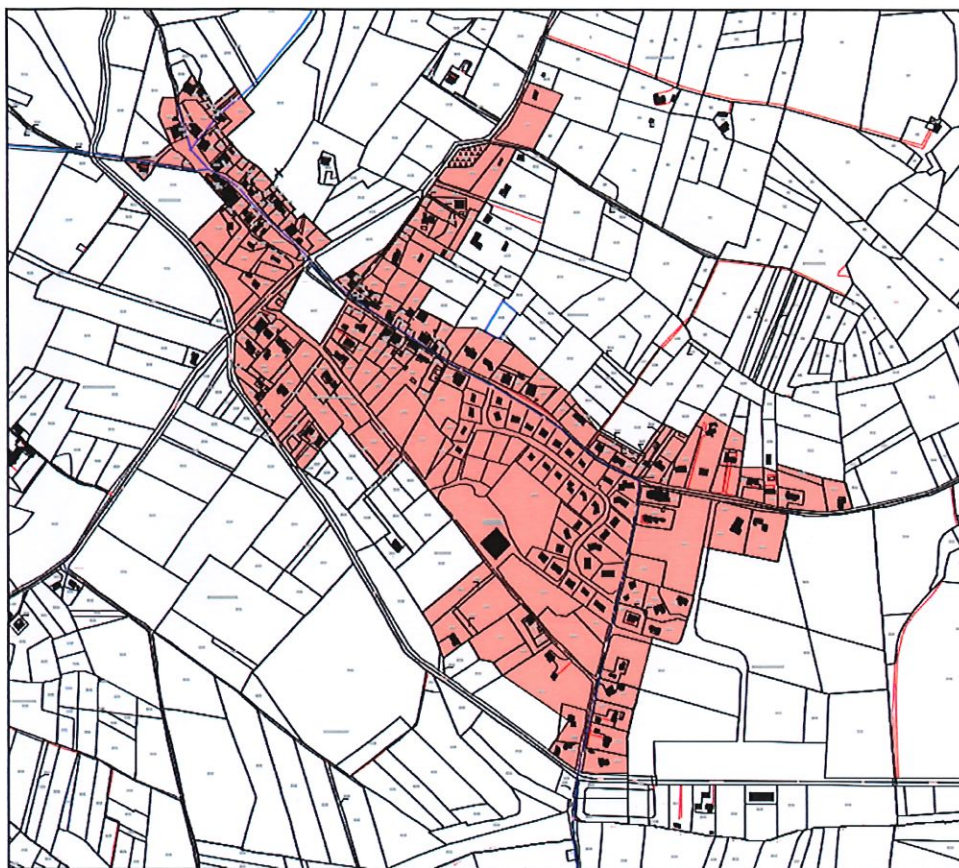
Conclusion

De la carte communale au Plan Local d'Urbanisme on observe une sensible diminution de la consommation de l'espace. En effet, la carte communale de LE GRES avait une capacité résiduelle de 14,46 ha, le PLU a, lui, une capacité d'accueil de 5,23 ha.

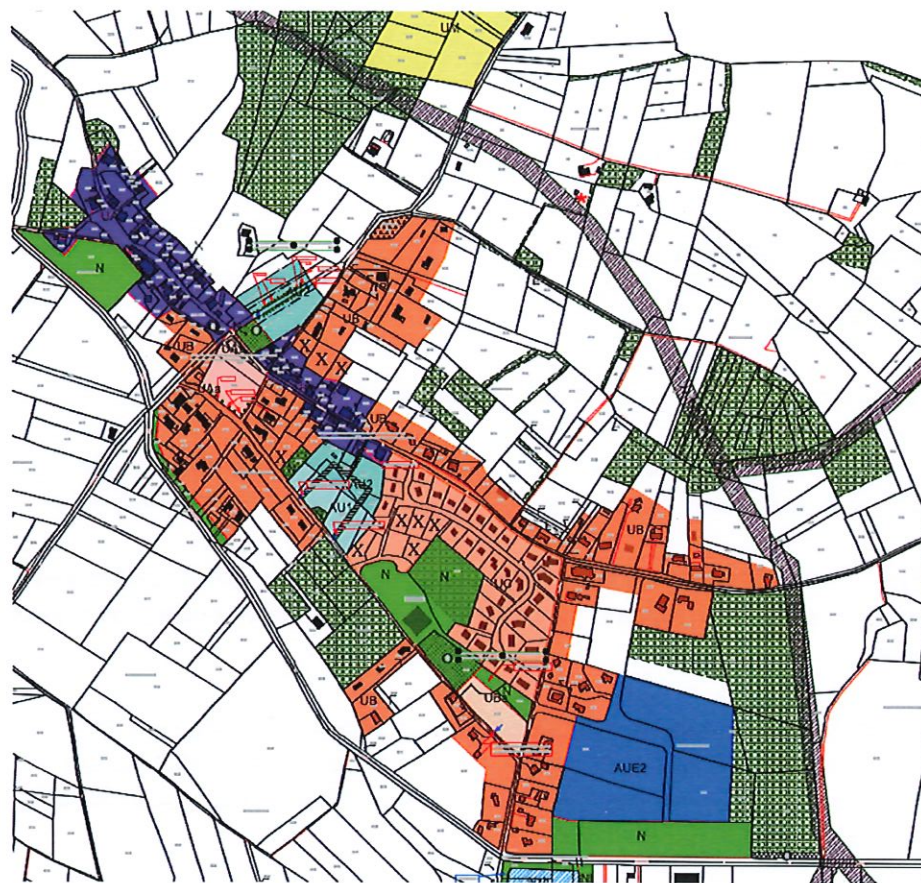
Sans oublier, une sensible diminution des terrains en assainissement autonome et un fort développement des terrains en assainissement collectif.

ÉVOLUTION PAR RAPPORT AU PRECEDENT DOCUMENT D'URBANISME

Extrait carte communale



Extrait PLU



Comme cela a été vu dans le chapitre 7 de la Partie 1 «Bilan de la Carte Communale», la capacité résiduelle de la carte communale est d'environ 14,46 hectares.

Analyse par secteur

Les zones du village (UA et UB):

Les parcelles bâties du village sont classées en zone constructible dans la carte communale.

Le PLU reprend en zone UA et UB les parcelles bâties du village et de son extension.

Et en zone UAa, la dent creuse, non constructible en carte communale, qui passera donc constructible dans le PLU avec un projet de place publique.

Le PLU reprend partiellement le zonage de la carte communale pour les zones bâties en intégrant la zone UAa, il réduit cependant certains secteurs.

Inconvénients éventuels de l'urbanisation envisagée pour les réseaux :

Du fait que ces parcelles sont déjà bâties et existent depuis la création des réseaux, cela n'apportera pas de contraintes supplémentaires. En effet, elles sont déjà alimentées par les réseaux.

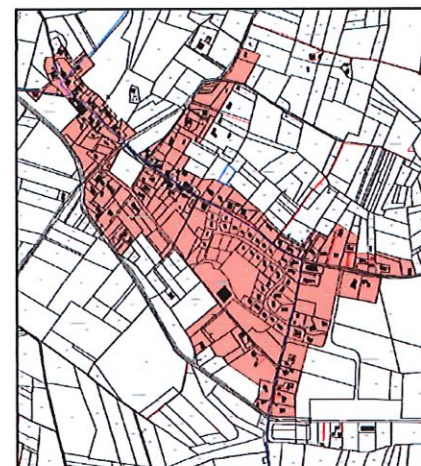
Concernant le réseau d'assainissement collectif, ce dernier a prévu d'être étendu pour desservir le village (zones UA et UAa), certains terrains en UB et la future zone à urbaniser (AU2).

Inconvénients éventuels de l'urbanisation envisagée pour les activités agricoles :

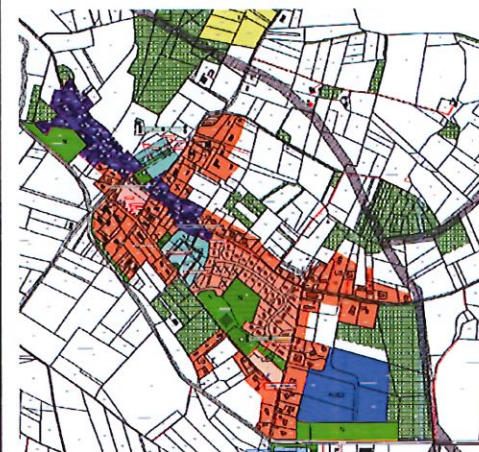
L'impact agricole n'est plus présent ou ne l'a jamais été dans ce secteur. L'impact reste pour lors très limité.

Inconvénients éventuels de l'urbanisation envisagée pour l'environnement:

Une partie de ces bâtiments seront à terme, raccordés à l'assainissement collectif.



Carte Communale



Ils sont entourés pour plusieurs coté par des espaces arborés.

PLU

La zone du lotissement (UC) :

L'ensemble du lotissement est classé en zone constructible dans la carte communale.

Le PLU ne reprend en zone UC que les parcelles du lotissement, le boisement étant repris en zone inconstructible.

Inconvénients éventuels de l'urbanisation envisagée pour les réseaux :

Les réseaux sont existants dans ce secteur.

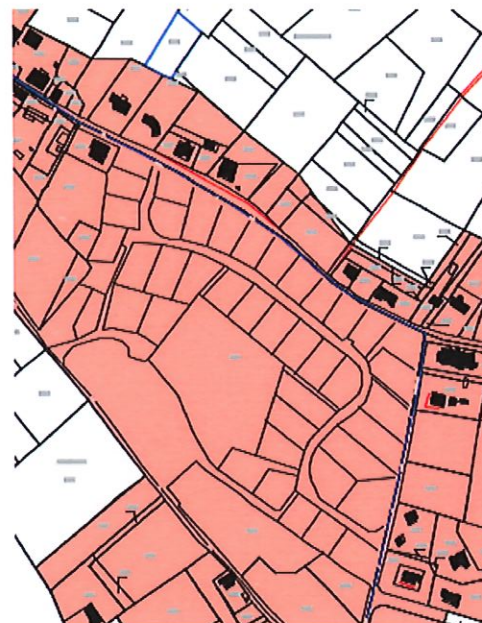
L'urbanisation n'induit pas de renforcement des réseaux.

Inconvénients éventuels de l'urbanisation envisagée pour les activités agricoles :

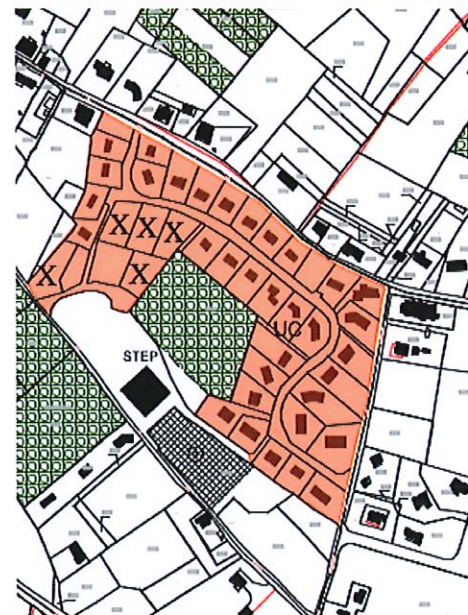
L'impact agricole n'est plus présent dans ce secteur. L'impact reste pour lors très limité.

Inconvénients éventuels de l'urbanisation envisagée pour l'environnement:

Ce secteur est raccordé à l'assainissement collectif.



Carte Communale



PLU

La zone militaire (UM):

Les parcelles de la zone militaire n'ont pas été reprises dans le zonage de la carte communale.

Dans le PLU, la zone militaire a été reprise en zone UM, à la demande de services de l'Armée.

À la demande des services de l'Armée, la zone militaire a été agrandie.



Les zones de développement à long terme (AU2 et a court terme AU1):

Dans la carte communale, ces terrains sont en zone agricole.

Le PLU reprend en zone AU2 des parcelles non bâties en prolongement du village, et sur des espaces non bâtis entre le lotissement et le village afin de créer une continuité urbaine dense, représentative des coeurs de village.

Inconvénients éventuels de l'urbanisation envisagée pour les réseaux :

Les réseaux sont inexistants dans ces secteurs.

L'urbanisation s'appuie sur l'extension du réseau d'assainissement collectif à venir.

Ces ouvertures de zones ne pourront se faire que lorsque le réseau d'assainissement collectif desservira les parcelles.

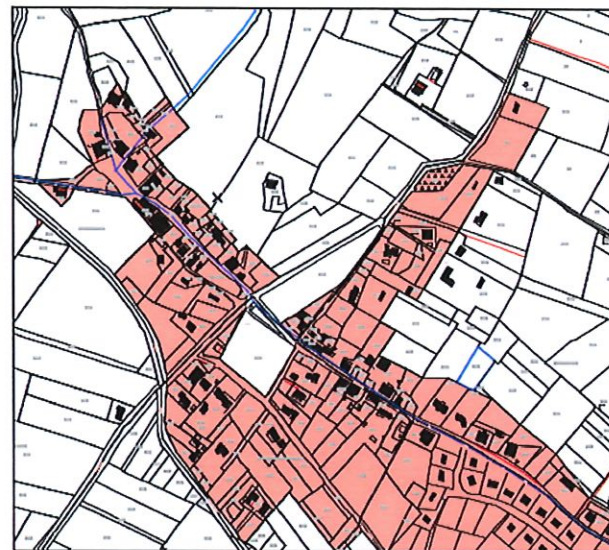
Inconvénients éventuels de l'urbanisation envisagée pour les activités agricoles :

L'activité agricole ne sera pas impactée par les nouvelles constructions car les terres ne sont pas cultivées et n'ont aucune qualité agronomique.

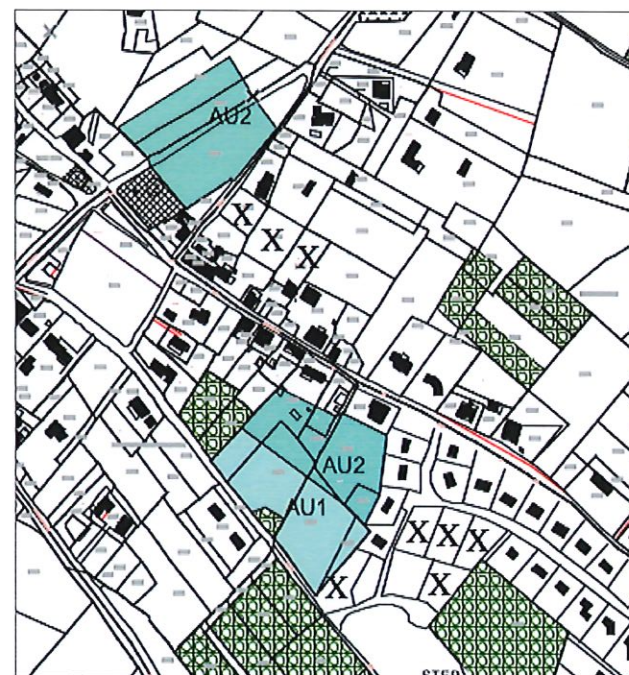
Inconvénients éventuels de l'urbanisation envisagée pour l'environnement:

Ces secteurs seront raccordés à l'assainissement collectif, cela est une condition de leur ouverture.

Leur aménagement devront être étudiés lors de leur ouverture pour les Zones AU2.



Carte Communale



PLU

La zone d'activités (AUE2) :

Dans la carte communale, ces terrains sont en zone agricole.

Le PLU reprend en zone AUE2 plusieurs parcelles communales ayant une valeur agronomique nulle (roche, végétation en jachère sèche).

Inconvénients éventuels de l'urbanisation envisagée pour les réseaux :

Les réseaux sont inexistants dans ces secteurs.

L'aménagement de la zone sera maîtrisé par la municipalité, qui est propriétaire des terrains.

Inconvénients éventuels de l'urbanisation envisagée pour les activités agricoles :

L'activité agricole sera faiblement impactée par les nouvelles constructions, car cette zone n'est actuellement pas exploitée.

Inconvénients éventuels de l'urbanisation envisagée pour l'environnement:

Cette zone est entourée par l'est de boisements, qui seront conservés.



Les zones de protection des espaces naturels et agricoles :

La carte communale ne prévoyait rien pour la protection de l'espace agricole, des espaces boisés et des zones naturelles.

Le PLU a permis de :

- **classer la majorité du territoire en zone A** afin de préserver l'activité agricole
- repérer par une étoile les **bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural, peuvent faire l'objet d'un changement de destination**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole et la qualité des Paysages LAAF.
- **Conserver la perspective du village** en classant une partie du pourtour du village en zone N
- **Préserver la zone naturelle** du village destinée à un jardin public et un arboretum (N)
- **Repérer les corridor écologiques du SCOT en A**
- **Créer une zone naturelle de loisirs** destinée aux équipements sportifs et de loisirs (NI)



PLU

Analyse de la consommation de l'espace

Le PLU a permis **de réduire la capacité de construction** par rapport à ce que permettait la carte communale. En effet, plusieurs parcelles ont été supprimées de la zone constructible, en zone UB mais surtout au lieu-dit « Riberots », en limite avec la commune de Caubiac.

De plus, **plusieurs zones naturelles de protection (N, et NI)**, ont été mises en place au sud du village, afin de préserver la perspective du village ainsi que pour préserver l'espace naturel.

Le PLU prévoit la création de **83 logements à l'horizon 2031.**

Avec une base de 10 logements/ha (soit une moyenne de 1000 m²), en sachant que les terrains desservis par l'assainissement collectif pourront avoir des terrains plus petits et que les terrains en assainissement autonome pourront être plus grands.

Analyse de la consommation de l'espace agricole :

Sur une base de 1000 m² par construction, la consommation de l'espace agricole est de :

$$1000 \times 83 = 83\,000 \text{ m}^2$$

soit **9 ha en 20 ans**

Cela représente une perte de terre agricole de 0,45ha/an en moyenne car certaines parcelles qui ont été construites n'étaient pas cultivées ou très peu (taille trop petites, abords de bois, etc...)

Au total en 20 ans et sur une superficie communale de 813ha, **la consommation de l'espace agricole représente 1,03% de territoire.**

LES EFFETS DES LOIS SUR LE PROJET DE PLU

Dans le dossier départemental sur les risques majeurs, actualisé le 3 février 2005 par la Préfecture de Haute-Garonne, la commune de LE GRES est concernée par plusieurs risques.

La prévention des risques naturels

En matière de prévention des risques d'inondation, la législation actuelle résulte principalement de la loi du 22 juillet 1987 sur la prévention des risques majeurs complétée par la loi du 2 février 1995 instituant les plans de prévention des risques naturels prévisibles, la loi SRU du 13 décembre 2000 qui impose la prise en compte des risques naturels dans les documents d'urbanisme et plus récemment la loi du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages.

Le risque d'inondation

La commune de LE GRES est concernée par les **risques d'inondation liés aux ruisseaux de Marguestaud et l'Arsène**. Les champs d'inondation correspondant aux plus hautes eaux connues sont retranscrits sur la cartographie informative de la DIREN établie en 2000, affinée en 2006.

LE GRES n'est pas concernée par un Plan de Prévention des Risques Inondation.

Le document graphique du règlement fait apparaître la zone inondable. Aucune zone constructible ne se trouve dans celles-ci.

Les espaces compris dans les champs d'inondation (zone A dans le PLU), devront donc être protégés de toute nouvelle urbanisation et toute construction sera interdite dans le champ d'expansion de la crue de référence.

En zone A, le règlement écrit interdit toute nouvelle construction dans la zone inondable et préconise que les extensions des constructions existantes devront être mesurées avec un plancher bas situé au dessus de la côte des plus hautes eaux connues et sans création de logement nouveau.

Le risque de sécheresse

Un plan de prévention des risques naturels (PPRN) prévisibles sur les mouvements de terrains liés au gonflement/retrait des sols argileux a été approuvé par arrêté préfectoral du 22 décembre 2008 sur la commune.

Les zones soumises à ce PPRN ne font pas l'objet d'interdictions de construire, mais sont soumises à des prescriptions constructives (essentiellement pour les habitations futures) dont le respect permettra de réduire considérablement les désordres causés au bâti.

Le non-respect du règlement du PPRN peut conduire à la perte du droit à l'indemnisation, malgré la reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle.

Pour cela il est rappelé dans l'article 2 du règlement écrit, pour toutes les zones, que les constructions et installations admises dans chacune des zones respectent les prescriptions du PPRN « sécheresse » si celui-ci a été approuvé lors de l'élaboration du PLU.

Le risque sismique

La commune de LE GRES est classé par arrêté préfectoral n°2007-49 du 5 Mars 2007 en zone de sismicité très faible au sens du décret du 14 Mai 1991

qui détermine 5 zones de sismicité croissante (très faible, faible, modéré, fort, très fort).

Ce classement se traduit par la mise en œuvre de règles spécifiques de construction des ouvrages et bâtiments nouveaux. Ces règles de construction parasismiques ont été définies par l'arrêté interministériel du 16 juillet 1992.

Le risque de mouvements de terrains

La base de données sur les risques majeurs du ministère de l'environnement fait apparaître des arrêtés de catastrophes naturelles datant de 1982 à nos jours :

Arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle

Type de catastrophe	Début	Fin	Arrêté du	Sur le JO du
Tempête	05/11/1982	10/11/1982	30/11/1982	02/12/1982
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/06/1989	31/12/1990	12/08/1991	30/08/1991
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/1991	31/12/1993	02/02/1996	14/02/1996
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/1994	31/12/1997	29/12/1998	13/01/1999
Inondations et coulées de boue	24/09/1999	25/09/1999	03/03/2000	19/03/2000
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2003	30/09/2003	27/05/2006	31/05/2006
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/2006	31/03/2006	18/04/2008	23/04/2008
Inondations et coulées de boue	24/01/2009	27/01/2009	28/01/2009	29/01/2009

Mise à jour : 21/05/2010

Source : www.prim.net

Le risque d'accident de transport de matières dangereuses

La commune est concernée par le risque d'accident de transport de matières dangereuses en raison du trafic dû au passage sur son territoire de la **route départementale 1 et de la route départementale 29**.

Pour cela il est prescrit dans les articles 6 du règlement écrit des mesures de retrait des nouvelles constructions, variables en fonction des zones et de leur densité, par rapport à l'axe de ces routes.

La prévention des nuisances

L'article L 220-1 du code de l'environnement stipule que :

" L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs établissements publics ainsi que les personnes privées concourent, chacun dans le domaine de sa compétence et dans les limites de sa responsabilité, à une politique dont l'objectif est la mise en œuvre du droit reconnu à chacun à respirer un air qui ne nuise pas à sa santé. Cette action d'intérêt général consiste à prévenir, à surveiller, à réduire ou à supprimer les pollutions atmosphériques, à préserver la qualité de l'air et à ces fins, à économiser et à utiliser rationnellement l'énergie "

Le plan de zonage du PLU tient compte de ce risque.

Les nuisances de l'activité agricole :

Dans le souci de minimiser les nuisances par rapport aux activités agricoles, les sièges d'exploitation agricoles ont été recensés :

En 2010, d'après des informations de la Mairie, 10 vaches ont été recensées aux exploitations de «La Graouette» et «Sabathé».

Ces sites agricoles a été reporté sur le règlement graphique.

La lutte contre le bruit du voisinage

L'article L 571-1 du code de l'environnement stipule que :

«La lutte contre le bruit a pour objet de prévenir, supprimer ou limiter l'émission ou la propagation sans nécessité ou par manque de précaution des bruits ou vibrations de nature à présenter des dangers, à causer un trouble excessif aux personnes, à nuire à leur santé ou porter atteinte à l'environnement »

Le plan de zonage du PLU tient compte de ce risque.

Les risques sanitaires

La lutte contre l'insalubrité

Circulaire interministérielle du 2 mai 2002 relative aux dispositifs existants de lutte contre l'insalubrité.

La lutte contre les termites

L'arrêté préfectoral du 10 décembre 2001 a institué sur l'ensemble du département de la Haute-Garonne une zone de surveillance et de lutte contre les termites, il figure en annexe au présent P.L.U.

L'arrêté stipule notamment à son article 4 : «dès qu'il a connaissance de la présence de termites dans un immeuble bâti ou non bâti, l'occupant de l'immeuble contaminé a obligation d'en faire la déclaration en mairie.»

Le risque d'exposition au plomb

Le décret du 25 avril 2006 classe l'ensemble du département de la Haute-Garonne comme zone à risque d'exposition au plomb, arrêté pris en application du Code de la santé publique et des décrets du 25 avril 2006 relatifs aux mesures d'urgence contre le saturnisme.

L'arrêté stipule notamment à son article 3 : «un état des risques d'accessibilité au plomb doit être annexé à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat....)».

Cet arrêté doit figurer en annexe du PLU (article R123-13-14° du Code de l'Urbanisme).

La lutte contre le bruit des infrastructures de transports

La loi relative à la lutte contre le bruit n°92-1444 du 31 décembre 1992 complétée par le décret n°95-21 du 9 janvier 1995, impose que toutes les infrastructures de transports terrestres bruyantes, qu'elles soient routières ou ferroviaires, fassent l'objet d'un arrêté préfectoral les classant en fonction de leurs caractéristiques sonores.

La commune de LE GRES n'est pas soumise à des zones de bruit sur son territoire.

La Loi sur l'eau et l'assainissement

En matière d'assainissement, la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 prévoit l'obligation générale d'assainissement sur l'ensemble du territoire national avant le 31 décembre 2005.

La commune possède un schéma directeur d'assainissement. Elle possède une station d'épuration.

Sont annexés dans le présent dossier au titre des annexes sanitaires, une notice descriptive de l'assainissement collectif sur la commune, le zonage de l'assainissement collectif et la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome, qui fixe les types d'assainissement non collectif.

Le plan du réseau d'eau potable est annexé au présent P.L.U.

La préservation de la qualité du paysage et de l'environnement

Les articles du Code de l'Urbanisme préconisent une gestion économe des sols... et stipulent que les documents d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer :

- la protection des espaces naturels et des paysages*
- la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains.*
- La préservation des paysages naturels passe par la défense et la mise en valeur des boisements (espaces boisés classés), l'entretien des berges des ruisseaux, la protection des points de vue sur les sites et monuments remarquables, emplacements réservés, etc ...*

Les mesures suivantes, inscrites dans le PLU visent à préserver les paysages, les sites et l'environnement.

LES ESPACES BOISES CLASSES (EBC) : reportés sur le plan de zonage du présent P.L.U., ils occupent une superficie de 66,41 ha. Ils ont vocation à participer à la qualité des paysages, à la protection de la faune et la flore et des écosystèmes et à la protection visuelle ou olfactive de la station de traitement des eaux usées. Ils ont une fonction anti-érosive sur les versants des coteaux ou les bords des ruisseaux.

ZONES NATURELLES A PROTEGER : création de zones N, Na et NI en vue, de protéger les sites paysager et les espaces naturels.

ZONES URBAINES : limitation de l'extension des zones urbaines aux zones bâties existantes, dans le souci de la gestion économe des sols.

ZONES A URBANISER AU2 : création de zones d'urbanisation futures différées, en confortation ou en extension des zones urbanisées existantes. L'objectif est de concentrer l'urbanisation autour des services et réseaux

existants en permettant une diversification de l'habitat (ces zones seront ouvertes au fur et à mesure des besoins de la population).

ZONE AGRICOLE A : préservation de la vocation agricole de la commune sur la majeure partie du territoire communal.

ZONES AGRICOLES D'HABITATS EXISTANTS : création de zones A1 et Ap en vue de limiter le mitage dans les espaces agricoles tout en permettant l'aménagement et l'extension mesurée des habitats existants.

REPERAGE DANS LA ZONE AGRICOLE * : identifiant des bâtiments agricoles ayant un caractère patrimonial pouvant être transformés ou changés de destination

Les ouvrages techniques et les infrastructures

Circulaire interministérielle du 16 octobre 2001 relative à l'implantation des antennes relais de téléphonie mobile, dans laquelle, il est recommandé que les bâtiments considérés comme sensibles et situés à moins de 100 m d'une station de base macro cellulaire, ne soient pas atteints directement par le faisceau de l'antenne.

En vertu du principe de précaution pour la santé publique, sur la nocivité éventuelle de l'implantation des antennes de radiotéléphonie, elles sont interdites dans les zones urbaines, à urbaniser et naturelles à protéger. Elles peuvent être implantées en zone A agricole (en respectant une distance minimale de 200m par rapport aux bâtiments) qui représente la majeure partie du territoire communal et peut à ce titre recevoir largement ces ouvrages techniques.

La protection contre les incendies

Il a été prêté une attention particulière aux problèmes de défense contre les incendies. Les zones constructibles urbaines ou à urbaniser ont été examinées au niveau de leur équipement en borne incendie et en alimentation en eau.

Le Service Départemental d'Incendie et de Secours demande des bornes incendie normalisées Ø 100 avec un débit de 60m³/h pendant 2 heures sous la pression de 1 bar, éloigné de 200m au maximum (mesuré sur la voirie) par rapport au point à protéger.

L'ensemble des poteaux a été vérifié par le SDIS en 2016.
Les poteaux ne présentent aucune anomalie.

Une carte municipale est annexée au présent P.L.U., mentionnant la localisation des poteaux incendie existants sur le territoire communal.

Le principe de diversité des fonctions urbaines et d'une offre diversifiée de l'habitat

Loi d'orientation sur la ville n° 91-661 du 13 juillet 1991 relative au principe de diversité permettant la coexistence des différents types d'habitats et d'activités.

Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

Il est assuré par deux dispositions réglementaires qui permettent :

- La création de **zones à urbaniser pour l'habitat AU2**, qui ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'après leur raccordement au nouveau réseau d'assainissement collectif et la réalisation d'équipements publics nécessaires à l'accueil d'une population nouvelle, cette zone pouvant recevoir des logements locatifs.

- La **création d'une zone urbaine dense autour d'une place publique** et jardin public. Le comblement de la dent creuse au cœur du village (zone UAa) a été étudiée.

Cette zone sera desservie par l'assainissement collectif donc avec une densité variant entre 10 à 15 logements/hectares.

LES JUSTIFICATIONS DES OPTIONS D'URBANISME AU REGARD DE L'ARTICLE L 121-1 DU CODE DE L'URBANISME

Le P.L.U. de la commune de Le Grès s'inscrit dans les objectifs énoncés par l'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme et dans le respect du développement durable en respectant les trois principes fondamentaux d'équilibre, de diversité, d'économie de l'espace et respect de l'environnement.

*Le principe d'équilibre entre renouvellement urbain et
préservation des espaces agricoles*

PLU LE GRES – ÉLABORATION

RAPPORT DE PRESENTATION
Jean GAICHIES - Architecte Urbaniste et Bureau d'études SIGEH – Hydrogéologue Environnement

« 1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
 - b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
 - c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- 1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ; »

Le P.L.U. de la commune de Le Grès s'inscrit dans la maîtrise du développement urbain et dans la préservation des espaces agricoles, naturels et des paysages.

- Par le recentrage de l'urbanisation autour du village
- Conforter le village en créant des zones urbaines, des zones à urbaniser pour l'habitat et une zone à urbaniser pour commerces, services et bureaux.
- Classer en zones agricoles d'habitat, les zones bâties dans les écarts, qui ne sont que le résultat d'un mitage du territoire.
- Par la maîtrise de l'urbanisation :
En limitant les constructions à un rythme de 4 à 5 logements par an.
- Par la planification de l'ouverture des zones à l'urbanisation de façon cohérente avec les équipements et réseaux existants ou à créer et sous réserve de la modification du PLU : Les zones AU2 ne seront ouvertes à l'urbanisation qu'après raccordement aux réseaux et en fonctions des besoins.
- Par la création de nouveaux emplacements réservés pour des futurs équipements publics et sportifs.
- Par la protection des espaces naturels en classant en zones N, Na, et Nl ou en espaces boisés classés toutes les parties sensibles du territoire communal.

Le principe de diversité

« 2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ; »

Le P.L.U. de la commune de Le Grès s'inscrit dans la diversification des fonctions urbaines et la mixité dans l'habitat urbain et rural :

- Par la diversification de l'offre de l'habitat :
- Pour le logement social les opérateurs toulousains consultés ne souhaitent pas réaliser des projets AU GRES en conséquences nous ne pouvons inscrire dans le document des prescriptions irréalisables
- Création de zones AU2 et UAa à vocation d'habitat éventuellement locatif,
- Localisation des quartiers futurs dans la continuité de l'agglomération
- Par l'intégration de l'opération d'habitat dans le respect des orientations d'aménagement des zones AU2 qui incitent à la création de liaisons inter-quartiers et de desserte avec les espaces publics et les commerces.
- Création d'un nouveau cœur de village avec des constructions denses à vocation mixte (habitat et commerces)

Le principe d'économie de l'espace et du respect de l'environnement

« 3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature »

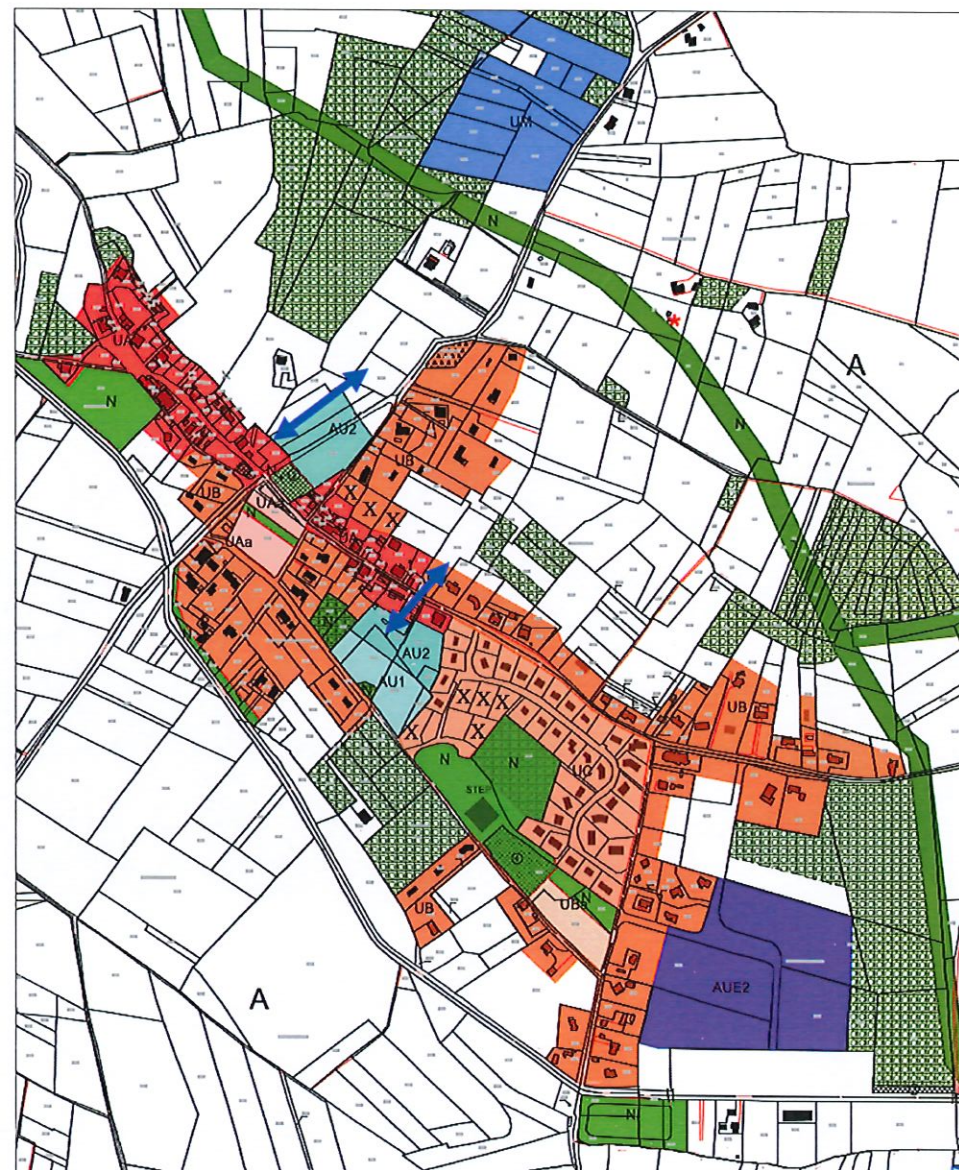
Le P.L.U. de la commune de Le Grès s'inscrit dans l'utilisation économe des espaces, la maîtrise des besoins en déplacement et de la circulation automobile et du respect de l'environnement :

- Par la maîtrise de l'urbanisation en limitant les extensions des zones urbanisées,
- Par la localisation des zones d'extension de l'urbanisation future autour du village ou en continuité des zones urbanisées, en y intégrant les sites des futurs équipements publics et un espace vert de loisirs (jardin public),
- Par l'obligation de création des liaisons inter-quartiers, accompagnées de voies cyclables et piétonnes,
- Par la préservation des espaces naturels et des sites à protéger et leur classement en zones naturelles, zone N perspectives visuelles remarquables sur le village, N protection des espaces végétales, et NL protection des sites de loisirs.
- Par le maintien du classement des espaces boisés classés
- Par le classement en zone agricole de la majeure partie du territoire communal.

Voir page suivante Schéma d'organisation des déplacements doux et des espaces verts urbains

Schéma d'organisation des déplacements doux et des espaces verts urbains

liaisons douces



PARTIE 4 :

LES INCIDENCES DU PLAN LOCAL
D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT
ET LES MESURES COMPENSATOIRES
PRISE EN FAVEUR DE SA PRESERVATION

INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Rappel du contexte juridique

La directive Européenne n° 2001/42 du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, a été transposée dans le droit français par l'ordonnance n° 2004-489 du 3 juin 2004.

Le décret n° 2005-608 du 27 mai 2005 relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement, en précise les conditions de réalisation par le maître d'ouvrage et de validation par le Préfet de département. Ce texte a fait l'objet de la circulaire du 6 mars 2006, qui prévoit que l'avis du Préfet est préparé sous son autorité par la Direction Régionale de l'Environnement, en liaison avec les services de l'Etat concernés. L'avis porte sur l'évaluation environnementale contenu dans le rapport de présentation et sur l'intégration de l'environnement dans le projet d'urbanisme.

Incidences sur l'environnement et mesures prises ou à prendre

Incidences sur le sol

L'impact de l'érosion du à la mise en œuvre des nouvelles constructions liées au PLU est faible et ne devrait concerner que les périodes de travaux.

PLU LE GRES – ÉLABORATION

Il faudra veiller à ce que lorsque les terrains sont perturbés par la construction notamment dans le cadre de la réalisation de lotissements, le nivellement final soit régulier et adéquat avec la pente naturelle.

Dans le cas des sols présentant une proportion non négligeable d'argiles, et dont l'aléa gonflement retrait des argiles est moyen, tout problème lié à ce phénomène, pourra être évité par la réalisation d'études spécifiques de type géotechnique.

Incidences sur la topographie

Impacts

Aucun développement urbain n'est prévu dans les coteaux du territoire ni dans les vallées des ruisseaux.

Les sites requis pour l'extension de l'urbanisation sont limités :

- Création de la zone d'urbanisation future, en continuité de la future place publique dans le village, terrain présentant peu de déclivité, et pas de perspective paysagère lointaine.

Le contexte topographique ne sera globalement pas modifié ni physiquement, ni visuellement.

Les mesures compensatoires

La superficie minimale de certains terrains car densification de la zone (UAa, UB, AU2) due à l'assainissement collectif présent dans la zone, l'obligation de plantations, contribuent à l'intégration paysagère dans le site paysager urbain déjà existant.

Incidence sur l'eau

L'eau potable

Les habitations de la commune sont desservies par le syndicat d'eau potable : Eaux des vallées du Girou de l'Hers de la Save et Coteaux de Cadours.

Il n'y a pas de présence de captage d'eau potable sur la commune.

RAPPORT DE PRESENTATION

Jean GAICHIES - Architecte Urbaniste et Bureau d'études SIGEH – Hydrogéologue Environnement

Les ressources en eau potable sont suffisantes et permettent l'extension de l'urbanisation comme prévue au PLU.

Les zones humides

Deux plans d'eau sur la commune.

Le pluvial, dans les zones urbanisées et à urbaniser

Des impacts sont attendus en ce qui concerne les eaux pluviales ; en effet, notamment lors de la création de zones à urbaniser, celles-ci vont entraîner une accentuation des débits dans des fossés et des ruisseaux, ainsi qu'une pollution dans les cours d'eau.

Les mesures préventives consistent à réaliser un dossier de déclaration au titre de la Loi sur l'Eau, pour tout lotissement supérieur ou égal à 1 hectare, et à suivre les préconisations de ce dossier, dont notamment des limitations de débit dans les réseaux.

Enfin si les réseaux sont en limite de capacité, la municipalité pourra prendre un arrêté ou toutes autres dispositions, pour obliger les lotisseurs ou aménageurs à réaliser un dispositif de limitation du débit de rejet des eaux pluviales dans les réseaux, pour des superficies de zones à urbaniser inférieures à 1 hectare.

Les zones inondables

Les ruisseaux du Marguestaud et de l'Arsène, définissent des zones inondables.

Les zones constructibles ne sont pas situées en zones inondables.

L'assainissement

Les logements du lotissement existant sur la commune sont assainis collectivement ainsi qu'une grosse partie de la zone UA et des parties en UB .

La station présente une capacité résiduelle de 35 branchements.

Incidence sur la qualité de l'air

L'augmentation du nombre de logements va accroître les déplacements routiers. Toutefois ces déplacements sont limités sur la commune, car ces logements sont déjà situés dans des zones urbanisées ou urbanisables, implantées non loin du cœur du village.

De plus, la liaison douce allant du village à la zone de loisirs, limite les déplacements en véhicules et ainsi participe, même si cela est modéré à la préservation du climat.

Incidences sur le milieu naturel

En dehors des zones urbanisées et urbanisables, c'est à dire le village et sa périphérie, le milieu naturel ne sera pas modifié.

Les impacts attendus concernant la destruction d'habitats naturels et les perturbations sonores et visuelles pour la faune, sont faibles, étant donné que les nouvelles zones constructibles AU1, AU2 et AUE2 sont englobées dans des secteurs déjà urbanisés.

Les trames vertes et bleues, c'est à dire les réservoirs de biodiversités et leurs corridors ne sont pas impactés par l'urbanisation.

De plus, il est fortement conseillé de maintenir les haies et bosquets existants, en accord avec les acteurs du paysage et du milieu naturel que sont les agriculteurs.

Enfin, la préservation des bois en espaces classés évitent la déforestation et permettent localement l'absorption d'une partie du CO2 dégagé particulièrement, par les habitations et les transports.

Incidences sur les paysages

En dehors des zones urbanisées et urbanisables, les paysages ne seront pas modifiés.

Les impacts visuels des futures zones urbanisées sur le paysage seront limités, étant donné que ces futures zones sont incluses dans des secteurs déjà urbanisés.

De plus, la création de la zone Na située au sud du village, permettra de garder le visuel sur le vieux village.

Le projet futur de développement de l'urbanisation n'est pas prévu dans ces perspectives visuelles, il est prévu en partie NORD, autour du village. Toutefois, il est recommandé d'accompagner l'urbanisation, d'éléments paysagers autres que des haies rigides et uniformes en limites de parcelles. Ces haies qui représentent l'articulation entre l'habitat et le paysage rural, pourraient être composées d'arbres et arbustes traditionnels.

Afin de conserver un village aéré, une zone N, de protection et de maintien d'espèces végétales par la création d'un arboretum, a été créé dans le projet de place publique et densification de la zone.

Le PLU met en place les dispositions assurant l'intégration, la préservation et la mise en valeur du territoire naturel de la commune, en prenant en compte les paysages et en protégeant les espaces d'intérêt écologique qui sont essentiellement représentés dans notre cas par les réserves de biodiversité et les corridors (trames vertes et bleues).

INCIDENCES DU PLU DANS LES ZONES URBAINES

Incidences du PLU dans les zones urbaines

Le document d'urbanisme permet de maîtriser le développement de la commune de manière à :

- Eviter une urbanisation consommatrice d'espace
- Favoriser l'urbanisation des espaces creux du tissu urbain
- Préserver le patrimoine architectural existant du village, tout en redéfinissant un cœur de village, avec la création d'une place autour de laquelle les nouvelles habitations vont s'articuler.
- Prendre en compte les enjeux agro-économiques et écologiques
- Minimiser la réalisation de nouveaux réseaux, ainsi que le coût de la collecte des déchets

Les sites d'urbanisation à vocation essentielle d'habitat sont déjà existants. La zone UA du village reprend les parties urbanisées proche du centre du village.

La zone UAa reprend la dent creuse du village. Un projet de densification du secteur a été prévu à travers une orientation d'aménagement.

La zone UB reprend les parties urbanisées autour du centre du village avec quelques extensions limitées aux terrains résiduels et vacants entre parties bâties.

La zone UC reprend le lotissement «Les Terrasses de Tambril».

Les zones UA, UAa, et UB seront pour parties, raccordées à terme au réseau d'assainissement collectif. Ceci améliorera le traitement des eaux usées.

Les zones bâties dans les écarts et insuffisamment équipées, résultant du mitage, n'ont pas été reprises en zones urbaines.

Les perspectives visuelles sur le vieux village sont préservées par le maintien d'une zone naturelle N.

La zone urbaine du village fait l'objet d'un règlement visant à préserver la qualité urbanistique, architecturale et paysagère.

Sur le plan de l'écoulement des eaux pluviales, l'équilibre hydrologique superficiel ne peut pas être perturbé étant donné qu'il n'y a pas de création de voies nouvelles dans les zones urbaines.

Le réseau d'eau potable actuel assure en eau potable pour les usages domestiques, une capacité suffisante pour la réalisation des extensions des zones urbaines.

L'incidence du PLU sur l'environnement, dans les zones urbaines, est faible avec un impact légèrement positif.

Incidences du PLU dans les zones à urbaniser

Les sites d'urbanisation futurs sont prévus en extension des zones déjà urbanisées de sorte à ne pas accroître les déplacements, les réseaux, et la consommation d'espaces agricoles.

Dans le PLU, les zones AU2 sont différées en fonction de l'extension du réseau d'assainissement collectif et, de façon à pouvoir maîtriser l'urbanisation dans le temps.

Les zones AU2 font l'objet d'orientation d'aménagement de zone visant à améliorer l'organisation urbaine par la création de liaisons inter-quartiers, voies piétonnes et cyclables, des plantations d'arbres en alignement et des espaces verts.

La zone d'extension AU2 s'inscrit dans la continuité de l'espace urbain, sans créer de problème environnemental ou de co-visibilité avec le bâti ancien.

La zone AUE2 fait l'objet d'un règlement visant à n'autoriser que des activités artisanales et de commerces. Elle pourra accueillir des logements de fonction ce qui contribue à une diminution des déplacements automobiles.

La zone AUE2 est judicieusement implantée le long de la D1, offre la possibilité d'un développement d'activités artisanales, sans nuire au visuel du village, ni à celui de la future zone de loisirs NL.

Le réseau d'eau potable actuel assure, pour les usages domestiques, une capacité suffisante pour la réalisation des futures zones d'urbanisation.

La superficie de la zone à urbaniser AU2 ne représente que 0,17 % (1,41 ha) de la superficie totale du territoire communal.

L'incidence du PLU sur l'environnement, dans les zones à urbaniser, est faible.

Incidences du PLU dans les zones naturelles et agricoles

Le P.L.U. de la commune n'affiche pas de zones de développement de l'urbanisation en zones naturelles sensibles sur le plan environnemental.

L'ensemble des zones N et A du PLU, naturelles et agricoles (756,80 ha) représente près de 93,08 % de la superficie totale de la commune.

L'identification de la majeure partie du territoire en zone naturelle et agricole garantit la protection des richesses faunistiques et floristiques.

Les espaces boisés sont classés.

Dans la zone naturelle, a été définie une zone N, zone naturelle à protéger, au SUD du village, permettant la protection du paysage, englobant la perspective sur celui-ci.

L'impact du PLU est bénéfique sur l'environnement et les paysages en zones naturelles et agricoles.

Le patrimoine architectural

Les éléments architecturaux, patrimoniaux ont été recensés dans le diagnostic du PLU.

Les bâtiments de caractère, ont été classés en zone spécifique (bâtiments repérés par les symboles * en zone A) .

Le PLU n'a pas d'incidence négative mais au contraire, le PLU contribue à la mise en valeur et à la protection de l'architecture, avec la préservation des constructions, la mise en place de dispositions réglementaires garantissant leur protection.

Annexes

POP T1M - Population

	1968	1975	1982	1990	1999	2006
Population	144	147	200	214	223	267
Densité moyenne (hab/km ²)	17,7	18,1	24,6	26,3	27,4	32,8

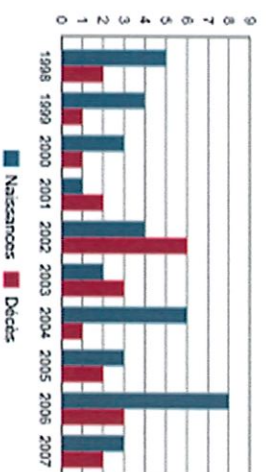
Sources : Insee, RP 1968 à 1990 dénombremments - RP 1999 et RP 2006 exploitations principales.

POP T2M - Indicateurs démographiques

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006
Variation annuelle moyenne de la population en %	+0,3	+4,5	+0,8	+0,5	+2,6
- due au solde naturel en %	-0,8	-0,4	+0,1	-0,2	+0,4
- due au solde apparent des entrées sorties en %	+1,1	+4,9	+0,7	+0,6	+2,2
Taux de natalité en ‰	4,9	5,9	8,5	8,1	13,6
Taux de mortalité en ‰	12,8	10,1	7,3	9,7	9,5

Sources : Insee, RP 1968 à 1990 dénombremments - RP 1999 et RP 2006 exploitations principales - Etat civil.

POP G1 - Naissances et décès



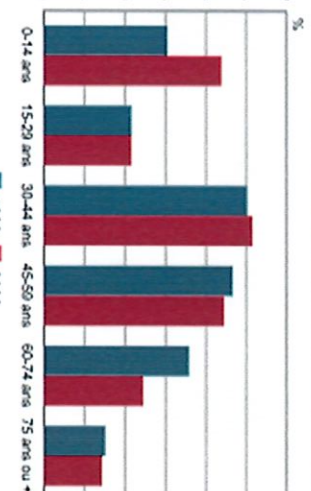
Source : Insee, Etat civil.

POP T3 - Population par sexe et âge en 2006

	Hommes	%	Femmes	%
Ensemble	138	100,0	129	100,0
0 à 14 ans	26	18,7	33	25,2
15 à 29 ans	14	10,4	14	11,1
30 à 44 ans	34	25,0	34	26,7
45 à 59 ans	33	24,3	26	20,0
60 à 74 ans	20	14,6	12	9,6
75 à 89 ans	10	6,9	10	7,4
90 ans ou plus	0	0,0	0	0,0
0 à 19 ans	31	22,2	34	26,7
20 à 64 ans	85	61,8	77	59,3
65 ans ou plus	22	16,0	18	14,1

Source : Insee, RP 2006 exploitation principale.

POP G2 - Population par grande tranche d'âge



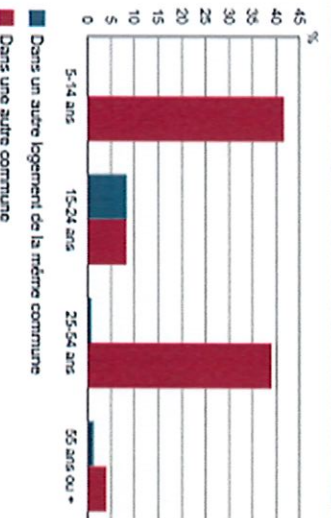
Sources : Insee, RP 1999 et RP 2006 exploitations principales.

POP T4M - Lieu de résidence 5 ans auparavant

	2006	%
Personnes de 5 ans ou plus habitant 5 ans auparavant :	242	100,0
Le même logement	172	71,1
Un autre logement de la même commune	3	1,2
Une autre commune du même département	46	19,0
Un autre département de la même région	6	2,4
Une autre région de France métropolitaine	12	5,2
Un Dom	0	0,0
Hors de France métropolitaine ou d'un Dom	3	1,2

Source : Insee, RP 2006 exploitation principale.

POP G3 - Part en 2006 des personnes qui résidaient dans un autre logement 5 ans auparavant selon l'âge



Source : Insee, RP 2006 exploitation principale.

RP : Recensement de la population

© Insee

Juin 2009

LOG T1M - Évolution du nombre de logements par catégorie

	1968	1975	1982	1990	1999	2006
Ensemble	64	69	87	89	111	133
Résidences principales	42	47	60	73	91	105
Résidences secondaires et logements occasionnels	11	14	16	13	12	8
Logements vacants	11	8	11	3	8	20

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2006 exploitations principales.

LOG T2 - Catégories et types de logements

	2006	%	1999	%
Ensemble	133	100,0	111	100,0
Résidences principales	105	79,0	91	82,0
Résidences secondaires et logements occasionnels	8	6,3	12	10,8
Logements vacants	20	14,7	8	7,2
Maisons	129	97,2	111	100,0
Appartements	4	2,8	0	0,0

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

LOG T3 - Résidences principales selon le nombre de pièces

	2006	%	1999	%
Ensemble	105	100,0	91	100,0
1 pièce	0	0,0	0	0,0
2 pièces	1	0,9	0	0,0
3 pièces	11	10,0	13	14,3
4 pièces	44	41,8	41	45,1
5 pièces ou plus	50	47,3	37	40,7

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

LOG T4 - Nombre moyen de pièces des résidences principales

	2006	1999
Nombre moyen de pièces par résidence principale	4,9	4,5
- maison	4,9	4,5
- appartement	4,0	///

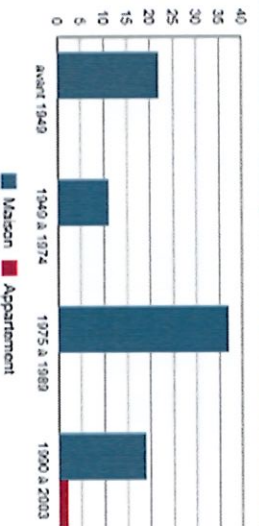
Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

LOG T5 - Résidences principales en 2006 selon la période d'achèvement

	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2004	92	100,0
Avant 1949	22	24,0
De 1949 à 1974	11	12,5
De 1975 à 1989	37	40,6
De 1990 à 2003	21	22,9

Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

LOG G1 - Résidences principales en 2006 selon le type de logement et la période d'achèvement



Résidences principales construites avant 2004
Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

RP : Recensement de la population

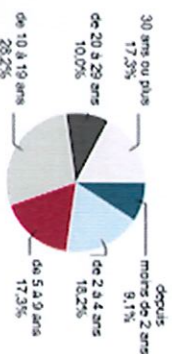
© Insee

Juin 2009

LOG T6 - Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale en 2006

	Nombre de ménages	Part des ménages en %	Population des ménages	Nombre moyen de pièces par logement	personne
Ensemble	105	100,0	266	4,9	1,9
Depuis moins de 2 ans	10	9,1	26	4,7	1,7
De 2 à 4 ans	19	18,2	55	4,3	1,5
De 5 à 9 ans	18	17,3	57	5,2	1,7
10 ans ou plus	58	55,5	127	5,0	2,3

Source : Insee, RP2006 exploitation principale.



Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

LOG T7 - Résidences principales selon le statut d'occupation

	2006			1999		
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
Ensemble	105	100,0	266	17	91	100,0
Propriétaire	95	90,0	240	17	82	90,1
Locataire	11	10,0	26	14	7	7,7
dont d'un logement HLM loué vide	0	0,0	0	///	0	0,0
Logé gratuitement	0	0,0	0	///	2	2,2

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

LOG T8M - Confort des résidences principales

	2006		1999	
	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	105	100,0	91	100,0
Salle de bain avec baignoire ou douche	101	96,4	86	94,5
Chauffage central collectif	1	0,9	0	0,0
Chauffage central individuel	38	36,4	28	30,8
Chauffage individuel "tout électrique"	29	27,3	22	24,2

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

LOG T9M - Équipement automobile des ménages

	2006		1999	
	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	105	100,0	91	100,0
Au moins un emplacement réservé au stationnement	86	81,8	78	85,7
Au moins une voiture	102	97,3	85	93,4
- 1 voiture	38	36,4	38	41,8
- 2 voitures ou plus	64	60,9	47	51,6

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.



Le Grès
31234 - Commune
Chiffres clés

Emploi - Population active

1 / 2

EMP T1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité

	2006	1999
Ensemble	168	149
Actifs en %	80,1	69,8
dont :		
actifs ayant un emploi en %	73,9	60,4
chômeurs en %	6,2	9,4
Inactifs en %	19,9	30,2
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	5,1	4,7
retraités ou préretraités en %	8,5	12,1
autres inactifs en %	6,2	13,4

En 1999, les militaires du contingent formaient une catégorie d'actifs à part.

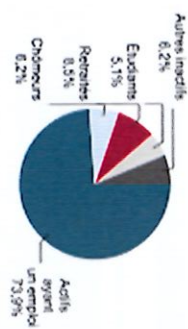
Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

EMP T2 - Activité et emploi de la population de 15 à 64 ans par sexe et âge en 2006

	Population	Actifs d'activité en %	Taux d'activité en %	Actifs ayant un emploi en %	Taux d'emploi en %
Ensemble	168	135	80,1	124	73,9
15 à 24 ans	11	4	33,3	4	33,3
25 à 54 ans	125	118	93,9	109	87,0
55 à 64 ans	32	13	42,4	11	36,4
Hommes	90	77	85,1	70	77,7
15 à 24 ans	6	2	33,3	2	33,3
25 à 54 ans	66	65	98,6	59	89,9
55 à 64 ans	18	10	52,6	9	47,4
Femmes	78	58	74,4	55	69,5
15 à 24 ans	6	2	33,3	2	33,3
25 à 54 ans	59	53	88,7	50	83,9
55 à 64 ans	13	4	28,6	3	21,4

Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

EMP G1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2006



Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

EMP T3 - Population active de 15 à 64 ans selon la catégorie socioprofessionnelle

	Ensemble	dont :
		Agriculteurs exploitants
		Artisans, commerçants, chefs d'entreprise
		Cadres et professions intellectuelles sup.
		Professions intermédiaires
		Employés
		Ouvriers

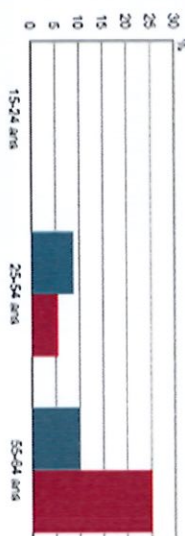
Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations complémentaires.

EMP T4 - Chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans

	2006	1999
Nombre de chômeurs	11	14
Taux de chômage en %	7,8	13,5
Taux de chômage des hommes en %	8,7	13,3
Taux de chômage des femmes en %	6,6	13,6
Part des femmes parmi les chômeurs en %	36,4	42,9

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

EMP G2 - Taux de chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans par sexe et âge en 2006



Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

EMP T5 - Emploi et activité

	2006	1999
Nombre d'emplois dans la zone	17	28
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	125	91
Indicateur de concentration d'emploi	13,9	30,8
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	65,1	55,6

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

RP : Recensement de la population

© Insee

Juin 2009