

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

Commune de Saint-Cézert



P.L.U

## Révision du Plan Local d'Urbanisme

### 1 - Rapport de présentation

#### 1.1 - Diagnostic stratégique

Révision du P.L.U :  
Arrêtée le 14-11-2025

Approuvée le

Visa  
Date :  
Signature :



Place de la mairie - photo : mairie de Saint-Cézert



7 rue de Lavoisier  
31700 BLAGNAC  
Tél : 05 34 27 62 28  
contact@paysages-urba.fr

1.1





# REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Saint-Cézert

## Diagnostic

Département de la Haute-Garonne  
2024/2025





<b>A. LE CONTEXTE</b>	<b>3</b>	2. Le réseau routier .....	30
<b>I. Préambule</b> .....	<b>4</b>	4. L'offre de stationnement.....	35
1. Qu'est-ce qu'un PLU ? .....	4	5. Ce que l'on retient.....	36
2. Le cadre législatif.....	5	<b>III. La structure économique.....</b>	<b>37</b>
3. La démarche de révision du PLU.....	6	1. Les entreprises du territoire.....	37
<b>II. Intégration territoriale</b> .....	<b>7</b>	2. L'agriculture.....	39
1. Positionnement régional.....	7	3. Ce que l'on retient.....	48
2. L'inscription dans un territoire large.....	10	<b>IV. L'organisation et le fonctionnement urbain.....</b>	<b>49</b>
3. Articulation du PLU avec les autres plans et programmes .....	13	1. Les fondements de la cité.....	49
4. Ce que l'on retient.....	17	2. Evolution urbaine.....	50
<b>B. DIAGNOSTIC ET DYNAMIQUES EN COURS</b>	<b>18</b>	3. Structurations urbaines .....	54
<b>I. Les éléments humains</b> .....	<b>19</b>	4. Le parc de logements.....	58
1. Le renouveau démographique.....	19	5. Le PLU en vigueur.....	65
2. Une dynamique portée par l'attractivité communale. ....	21	6. Ce que l'on retient.....	70
3. Une population en cours de renouvellement .....	22	<b>V. Les équipements du territoire.....</b>	<b>71</b>
4. La composition et la taille des ménages .....	24	1. Services à la population.....	71
5. La population active.....	25	2. Le patrimoine communal.....	72
6. Ce que l'on retient.....	28	3. Les réseaux.....	73
<b>II. Les déplacements et mobilités</b> .....	<b>29</b>	4. La couverture internet .....	76
1. L'impératif de mobilité des actifs.....	29	5. Ce que l'on retient.....	77



## A. LE CONTEXTE

---

## I. Préambule

### 1. Qu'est-ce qu'un PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme est un document de planification stratégique ayant pour finalité d'élaborer un projet de territoire et par là même il fixe les règles d'occupation des sols.

Le PLU constitue la transcription d'un projet politique communal ou intercommunal en conformité avec les lois relevant des grandes politiques élaborées au niveau national (environnement, logement, développement économique...). C'est un document à dimension prospective, se devant d'anticiper et d'accompagner des mutations territoriales majeures dans l'objectif d'un développement urbain durable et maîtrisé.

Le contenu des Plans Locaux d'Urbanisme est régi par le Code de l'Urbanisme, il est constitué des pièces suivantes :

- Le rapport de présentation qui contient un diagnostic du territoire et qui explique les choix effectués lors de l'élaboration du PLU,
- Le Projets d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), il s'agit de la pièce centrale du PLU exprimant un projet politique répondant aux enjeux du territoire à long terme,
- Les documents règlementaires : ils se composent d'un ou plusieurs zonages assortis de règles écrites directement opposables aux autorisations d'urbanisme. Ils sont la traduction règlementaire du PADD,

- Les annexes ont un caractère informatif et permettent de prendre connaissance de l'ensemble des contraintes administratives applicables sur le territoire,
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettent à la collectivité de préciser les conditions d'aménagement des secteurs présentant un caractère stratégique pour son devenir.

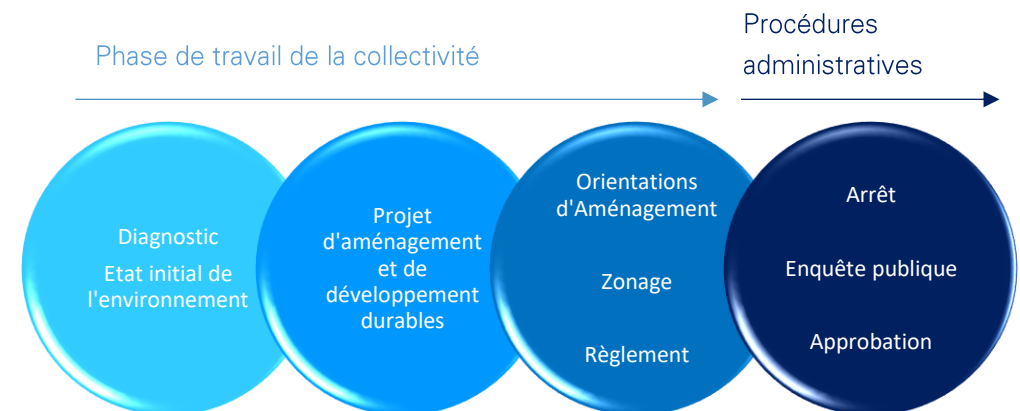


Figure 1 : Processus d'élaboration d'un PLU

Le PLU deviendra le document opposable à toutes les autorisations d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager et déclaration préalable). Il s'agit d'un document vivant que la commune pourra faire évoluer au regard de ses besoins, différentes procédures sont prévues par le code de l'urbanisme (révision allégée, modification, modification simplifiée, mise en compatibilité, ...). Jusqu'à l'approbation du PLU, la carte communale est applicable sur le territoire.

## 2. Le cadre législatif

Le Plan Local d'Urbanisme a été instauré par la loi SRU en 2000, et a évolué suite aux différentes lois ayant eu une traduction dans le code de l'urbanisme (UH en 2003, ENE en 2010, ALUR en 2014, ELAN en 2019, loi climat et résilience en août 2021, ...).

Aujourd'hui les objectifs de ce document sont traduits dans l'article L101-2 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 résidant dans les zones urbaines et rurales ;

**b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;**

**c) Une 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 ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

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'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, notamment les services aux familles, 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 publiques ;**

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 ;

6° bis **La lutte contre l'artificialisation des sols**, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

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 ;

8° **La promotion du principe de conception universelle** pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

### 3. La démarche de révision du PLU

La commune de Saint-Cézert dispose d'un PLU approuvé le 27 juin 2018.

Par délibération en date du 04 octobre 2024, le conseil municipal a prescrit la révision de son PLU. Dans ce cadre plusieurs objectifs ont été définis ainsi :

- *Alors que le projet d'établissement d'un réseau d'assainissement collectif est désormais programmé à court terme, le PLU actuel détermine des priorités d'urbanisation qui ne sont pas localisés dans des secteurs destinés à être assainis collectivement.*
  - *La révision du PLU sera donc l'occasion de redéfinir des priorités de secteurs voués à être urbanisés en vue d'être cohérent avec ce nouvel équipement, mais aussi de le faire en se rapprochant des nouveaux attendus législatifs visant à :*
    - *Mieux évaluer le potentiel d'urbanisation au sein du tissu urbain,*
    - *Proposer un modèle d'urbanisation plus dense et des constructions, notamment résidentielles, plus diversifiées,*
    - *Economiser les espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers (ENAF) en affirmant une trajectoire plus prononcée de moindre consommation de ces espaces par l'urbanisation.*
  - *Plus généralement, il s'agira de questionner et actualiser la trajectoire de développement envisagée pour les 10 à 15 prochaines années sur la Commune, notamment au plan résidentiel, en tenant compte des dynamiques récemment constatées mais aussi en prenant appui sur :*
    - *Les projets d'équipement ou d'aménagement portés par la Commune aujourd'hui,*
    - *Les impacts de la fermeture de la route d'Aucamville.*
- *Inévitablement, ces perspectives vont conduire à redéfinir le socle du projet, à savoir son PADD, qu'il s'agisse de déterminer une stratégie urbaine ou les conditions d'accompagnement de celle-ci (espaces ou équipements publics, réseaux ...) ;*
  - *La révision du PLU sera l'occasion, en outre, de tenir compte du mieux possible de l'avancée des travaux de révision du SCOT du Nord Toulousain ou de ceux de la modification du SRADDET Occitanie, afin de se rapprocher des objectifs définis par la Loi Climat et Résilience qui visent un objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à horizon 2050 avec des paliers d'objectifs intermédiaires.*
  - *La révision visera également à s'assurer de la compatibilité au projet de PLH conduit actuellement par la Communauté de Communes des Hauts Tolosans ou encore au SCOT du Nord Toulousain. Si la compatibilité au SCOT actuel avait déjà été recherchée lors de l'établissement du PLU actuel, il s'agira lors de la révision du PLU de se nourrir au fur et à mesure de l'avancée des travaux de révision du SCOT.*
  - *Cet exercice de révision permettra enfin de tenir compte des dernières évolutions législatives et réglementaires, qui insistent sur des sujets comme la préservation des espaces naturels, agricoles ou forestiers ou des éléments constituant la Trame Verte et Bleue du territoire, et qui proposent des outils règlementaires adaptés.*

## II. Intégration territoriale

### 1. Positionnement régional

#### a) L'accessibilité territoriale

La commune de Saint-Cézert se situe dans la vallée et le département de la Haute-Garonne, entre Auch (60 km), Toulouse (35 km) et Montauban (40 km).

La proximité d'axes de communication structurants, tels que la RN 124 (direction d'Auch), l'autoroute A20 ou la D820 (en direction de Montauban), lui confère une accessibilité facilitée. La récente fermeture de la D58F coupe néanmoins l'accès nord du village et réduit son accessibilité.

A une échelle plus locale, Saint-Cézert est reliée au pôle toulousain par la RD 2 (via Grenade), ou l'A62 (via Castelnau-d'Estrétefonds).

Proche du Tarn et Garonne, du Gers et à égale distance de pôles de Montauban et Toulouse, la commune bénéficie ainsi d'une position favorable et d'une forte influence de l'agglomération Toulousaine et du pôle aéronautique.

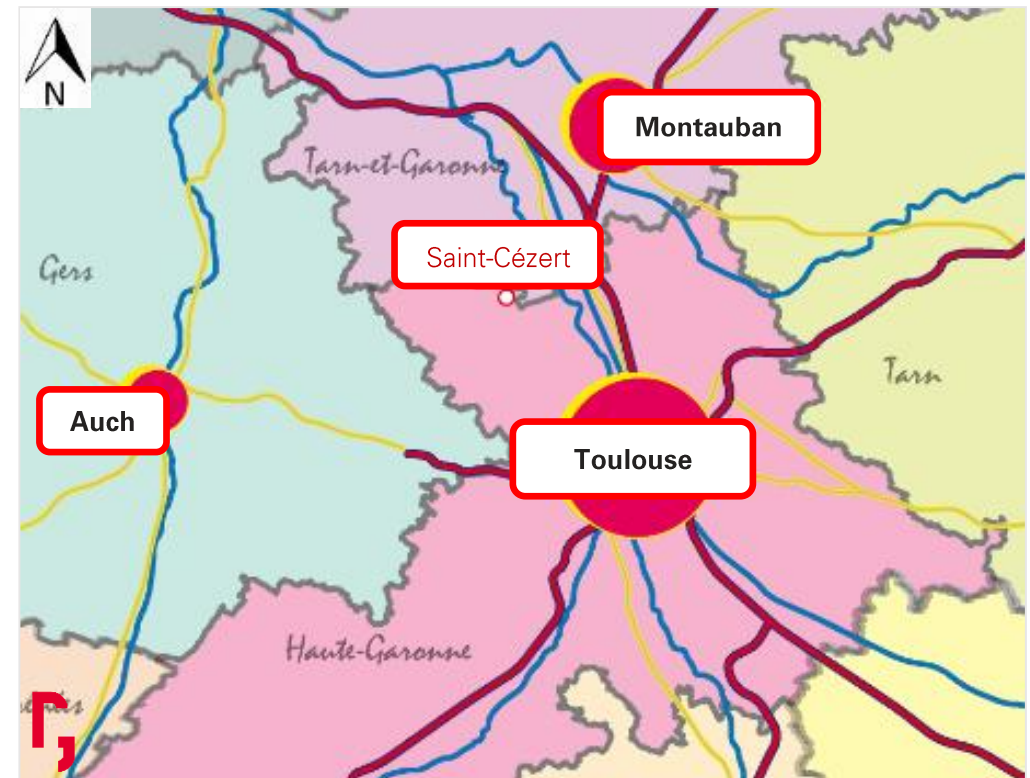


Figure 2 : Positionnement de Saint-Cézert à l'échelle régionale, réalisation : Paysages.



## b) Territoire multipolarisé

L'isochrone communale (zone accessible pour une distance parcourue en un temps donné) dénote du caractère multipolarisé de Saint-Cézert, les centralités de Grenade, Castelnau-d'Estrétefonds et Fronton sont accessibles à l'Est en une trentaine de minutes en voiture. Au nord, à l'ouest et au sud, Beaumont-de-Lomagne et Montauban se situent dans une même circonférence.

La commune de Saint-Cézert est catégorisée comme appartenant à la couronne de Toulouse, au sein du zonage des aires d'attraction des villes. L'aire d'attraction d'une ville définit l'étendue de son influence sur les communes environnantes. Une aire est composée d'un pôle, défini à partir de critères de densité, de population et d'emploi, et d'une couronne, constituée des communes dont au moins 15% des actifs travaillent dans le pôle. Au sein du pôle, la commune la plus peuplée est appelée commune-centre, dans le cas de Saint-Cézert, la commune appartient donc à la couronne d'un pôle de 700 000 habitants ou plus.

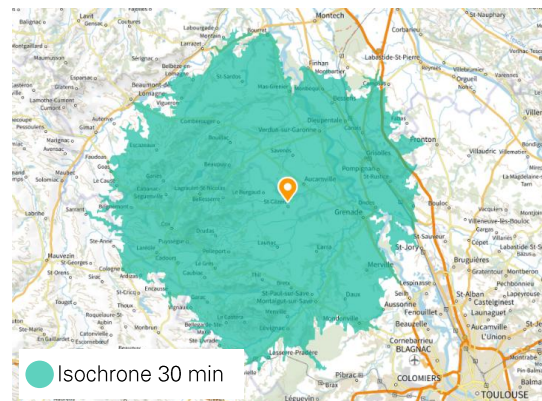


Figure 4 : 30 min en voiture, source : Géoportail.

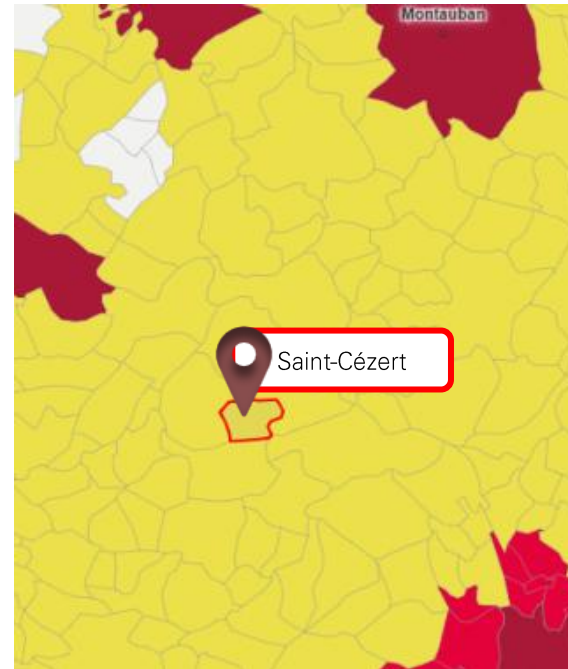


Figure 3 : Typologie des communes au sein du zonage de l'aire d'attraction des villes (2020), source : Géoclip.

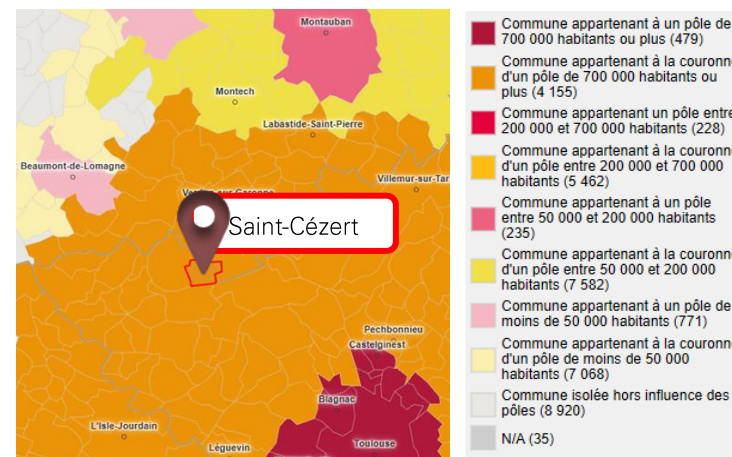


Figure 5 : Zonage de l'aire d'attraction des villes (2022), source : Géoclip.

### c) Appartenance au bassin de vie de Grenade

Au sens de l'INSEE « le bassin de vie constitue le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants. On délimite ses contours en plusieurs étapes. On définit tout d'abord un pôle de services comme une commune ou unité urbaine disposant d'au moins 16 des 31 équipements intermédiaires. Les zones d'influence de chaque pôle de services sont ensuite délimitées en regroupant les communes les plus proches, la proximité se mesurant en temps de trajet, par la route à heure creuse. Ainsi, pour chaque commune et pour chaque équipement non présent sur la commune, on détermine la commune la plus proche proposant cet équipement. Les équipements intermédiaires mais aussi les équipements de proximité sont pris en compte. »<sup>1</sup>

La commune est intégrée au bassin de vie de Grenade. Cette situation permet aux habitants de Saint-Cézert d'accéder à des commerces, services et équipements de gamme intermédiaire, ce qui limite aussi certaines formes de mobilités pour la satisfaction des besoins des populations locales.

Le bassin de vie de Toulouse qui offre une gamme urbaine supérieure, est à proximité du territoire, ce qui élargi encore la gamme.

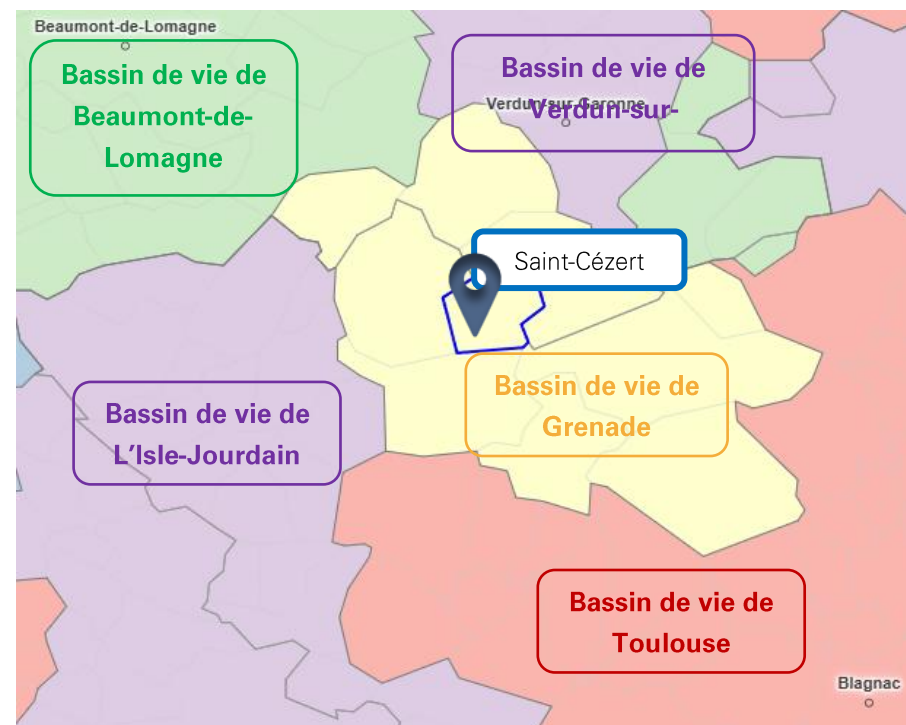


Figure 6 : Découpage des bassins de vie (2022), source : Géoclip.

<sup>1</sup> Source : INSEE

## 2. L'inscription dans un territoire large

### a) Le PETR Pays Tolosan

Les pôles d'équilibre territoriaux et ruraux (PETR), créés par la loi du 27 janvier 2014 ont vocation à être un outil de coopération entre EPCI (établissement public de coopération intercommunale) sur les territoires situés hors des métropoles, ruraux ou non. Ce sont des établissements publics constitués par accord entre plusieurs EPCI à fiscalité propre, au sein d'un périmètre d'un seul tenant et sans enclave correspondant à un bassin de vie ou de population. Un PETR est un territoire de projet qui vise à développer « l'aménagement et le développement économique, écologique, culturel et social de son territoire, afin de promouvoir un modèle de développement durable et d'en améliorer la compétitivité, l'attraction et la cohésion »<sup>2</sup>. C'est un espace de projet qui se fonde sur une recherche de complémentarité entre espaces ruraux et urbains et sur une solidarité en matière d'emploi, de service, d'aménagement et de patrimoine<sup>3</sup>.

Le PETR Pays Tolosan est un établissement public qui a un rôle fédérateur et permet la coordination de ses membres. Il constitue un niveau d'impulsion pour élaborer, conduire une stratégie de développement territorial. Il s'appuie sur un projet de territoire qui définit et anime, en lien avec ses membres et partenaires, les conditions d'un développement économique, écologique, culturel et social au sein du périmètre du pays. La

<sup>2</sup> Source : Vie publique.

structure juridique du Pays Tolosan a évolué en Pôle d'Equilibre Territorial et Rural depuis le 15 octobre 2015.

Le PETR Pays Tolosan est un établissement public qui a un rôle fédérateur et de coordination pour ses membres. Il constitue un niveau d'impulsion pour élaborer, conduire une stratégie de développement territorial. Il s'appuie sur un projet de territoire qui définit et anime en lien avec ses membres et partenaires, les conditions d'un développement économique, écologique, culturel et social au sein du périmètre du pays.

Le Pays Tolosan est un territoire périurbain qui est composé de 5 intercommunalités :

- La communauté de communes des Coteaux de Bellevue,
- La communauté de communes des Coteaux du Girou,
- La communauté de communes du Frontonnais,
- La communauté de communes des Hauts-Tolosans,
- La communauté de communes du Val D'Aigo.

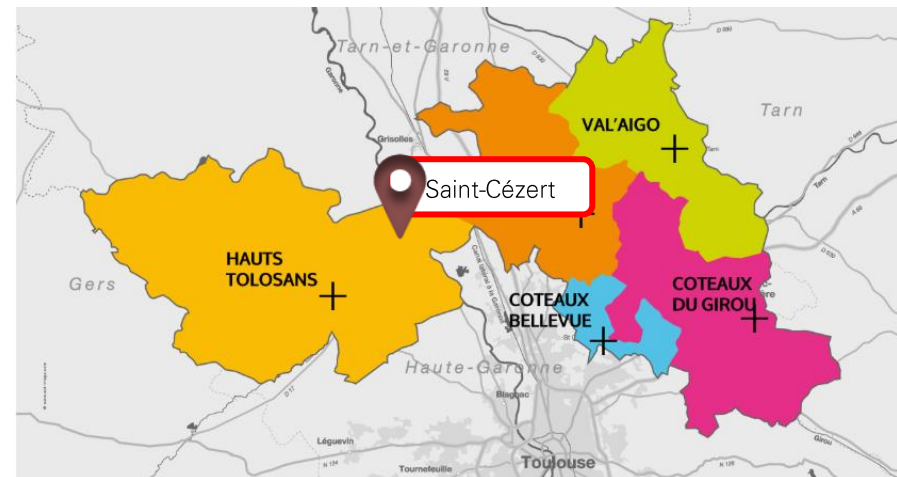


Figure 7 : Territoire du Pays Tolosan (2025), source : Pays Tolosan;

<sup>3</sup> Source : Loi d'Orientation pour l'Aménagement et le Développement Durable des Territoires, LOADDT, dite « Loi Voynet », du 25 juin 1999.



Suite à sa réunion en commission permanente en date du 9 février 2023, l'autorité de gestion du programme LEADER pour le compte de l'Union Européenne sur son territoire, la Région Occitanie, a informé le Pays Tolosan que sa candidature à la nouvelle programmation européenne LEADER 2023-2027 avait reçu un avis favorable. En conséquence de quoi il a permis au GAL (Groupe d'Action Locale), soit la structure dédiée à l'application du programme LEADER sur le terrain, de bénéficier d'une dotation FEADER à hauteur de 2 102 465 €. Issue du Fonds Européen Agricole pour le Développement Rural, elle contribue au soutien de projets correspondant à la fois à la philosophie LEADER et à la mise en œuvre du projet de territoire pour les 5 années à venir.

#### **Rôle du PETR Pays Tolosan :**

- favoriser la mobilisation de tous les acteurs concernés,
- assurer l'animation et la sensibilisation des différents acteurs par le projet de développement global et durable du Pays Tolosan,
- soutenir et promouvoir les initiatives émergeant du territoire qui seront en cohérence avec le projet de développement territorial et le contrat de Pays,
- assurer une ingénierie technique pour accompagner les porteurs de projets,
- prendre en charge la coordination de la procédure de mise en œuvre des contractualisations avec l'Europe, l'Etat, le Conseil Régional Occitanie Pyrénées Méditerranée et le Conseil Départemental de la Haute-Garonne.

#### **La stratégie LEADER du Pays Tolosan est déclinée en 3 objectifs stratégiques déclinés en 9 fiches actions :**

- Améliorer et préserver la qualité de vie :
  - Créer ou rénover des équipements proposant un service de proximité,
  - Requalifier et revitaliser les centre-bourgs,
  - Concourir à renforcer l'offre culturelle, sportive et/ou sociale du territoire.
- Soutenir une économie responsable, plurielle et diversifiée :
  - Renforcer l'offre touristique du Pays Tolosan,
  - Accompagner l'alimentation face au changement climatique,
  - Démultiplier l'activité et l'économie du territoire.
- Favoriser un développement engagé dans la lutte contre le changement climatique :
  - Favoriser une mobilité fluide et durable,
  - Préserver et/ou valoriser les ressources naturelles et/ou de la biodiversité,
  - Impulser la transition énergétique.

## b) La Communauté de communes des Hauts Tolosans

Saint-Cézert fait partie de l'Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) de la Communauté de communes des Hauts Tolosans. Elle est issue de la fusion entre les Communautés de communes de Save & Garonne et des Coteaux de Cadours qui a eu lieu le 1<sup>er</sup> janvier 2017. Elle regroupe 29 communes et rassemble 35 996 habitants (INSEE 2022) sur un territoire de 375 km<sup>2</sup>. La Communauté de communes s'est dotée d'un projet de territoire en 2019 qui lui a permis de se doter d'axes stratégiques de développement commun.

Elle exerce des compétences obligatoires, imposées depuis 2015 par la loi NOTRe. D'autres compétences, dites facultatives ou supplémentaires lui ont par ailleurs été librement transférées par les 29 communes membres.

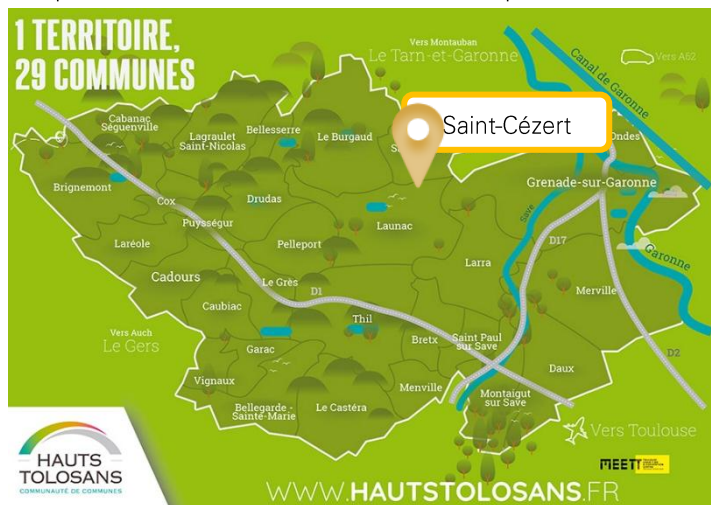


Figure 8 : Territoire de la Communauté de commune des Hauts Tolosans, source : Hauts Tolosans.fr.

Ses champs de compétences sont ainsi multiples et ont un impact fort sur la vie quotidienne des habitants du territoire :

- **Voirie** : entretien, fauchage, aménagement de chaussées, pistes cyclables
- **Petite enfance** : Relais Petite Enfance, halte-garderie, crèches, Lieu d'Accueil Enfant- Parent (LAEP)
- **Développement économique** : aide au commerce et à l'artisanat, gestion et commercialisation des zones d'activités intercommunales.
- **Emploi** : accompagnement des demandeurs d'emploi, formation et insertion
- **Tourisme** : conseil en séjour ; animation et promotion du territoire
- **Agriculture** : soutien à la filière de maraîchage en agriculture bio
- **Environnement** : prévention et gestion des déchets ménagers, gestion des cours d'eau de la Save aval et ses affluents, mise en œuvre du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)
- **Aménagement de l'espace** : accompagnement du développement du territoire de façon cohérente et durable
- **Urbanisme** : mutualisation des instructions des documents d'urbanisme
- **Mobilité et transport** (Transport à la demande (TAD), Rezo Pouce, cheminements doux, ...)
- **Aire d'accueil des gens du voyage**
- **Cadre de vie et le logement** : Programme Local de l'Habitat (PLH); logement d'urgence
- **Vie associative** : soutien de projets associatifs intercommunaux
- **Aide aux communes** sur les équipements sportifs et culturels.

### 3. Articulation du PLU avec les autres plans et programmes

#### a) Principe de compatibilité et de prise en compte

Le code de l'urbanisme impose une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme. Elle a un impact sur l'aménagement du territoire et un rapport de compatibilité en découle. La révision du PLU de Saint-Cézert se devra donc de prendre en compte ou d'être compatible avec certains documents de portée supra communale.

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Nord Toulousain approuvé en juillet 2012, dont la révision est en cours, est devenu intégrateur des documents de norme supérieure.

Le PLU devra ainsi se référer uniquement au SCoT du Nord Toulousain pour assurer la prise en compte des objectifs des documents qui lui sont supérieurs.

Pour l'heure, la communauté de communes des Hauts Tolosans n'ayant élaboré ni PLH, ni PDU, le PLU ne doit assurer sa compatibilité qu'avec le SCoT du Nord Toulousain. Toutefois le Plan Local de l'Habitat étant en cours d'élaboration et assez avancé, le PLU vise à être compatible avec ses objectifs.

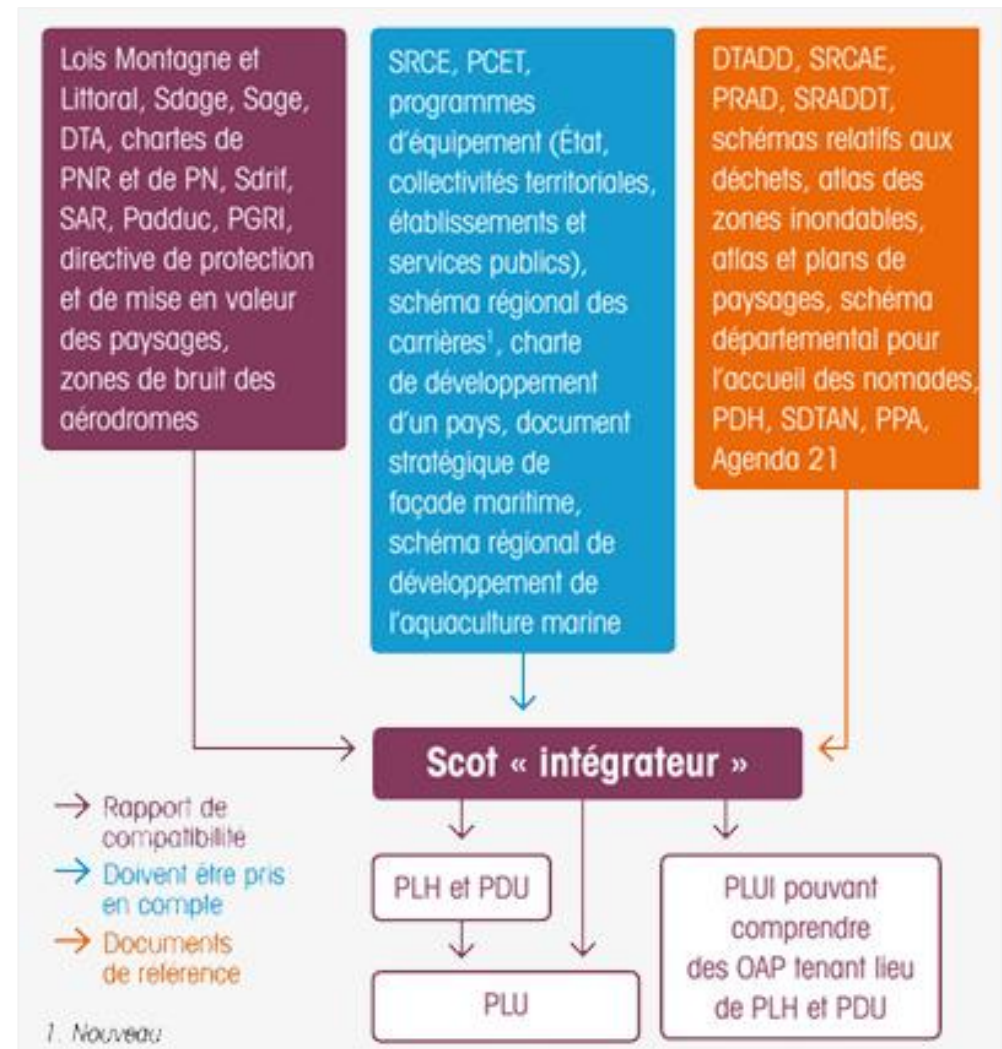


Figure 9 : Compatibilité et prise en compte des documents d'urbanisme, le SCoT intégrateur, source : cohesion-territoires.gouv.fr

## b) Le SCoT Nord Toulousain

Le SCoT Nord-Toulousain, est un document de planification élaboré à l'échelle de 66 communes au Nord de la métropole Toulousaine. Une fois le document approuvé, l'ensemble des communes concernées disposent d'un délai de trois ans pour mettre en comptabilité leur propre document de planification avec celui-ci.

La version applicable a été approuvée en juillet 2012. Une modification du SCOT a été approuvée en décembre 2016, une modification simplifiée et une révision générale sont en cours.

Le projet du SCoT se traduit par des axes et des orientations appliquées à l'ensemble du territoire et développés dans le PADD :

- **AXE 1 : Modeler un territoire plus accueillant, plus attractif et autonome**
  - Orientation 1 : développer, aménager et construire « durablement »
  - Orientation 2 : Autonomiser et rendre plus attractif les cinq bassins de vie
  - Orientation 3 : Accueillir 35 000 habitants supplémentaires d'ici 2030
  - Orientation 4 : Encadrer la construction de 20 000 logements pour 2030
  - Orientation 5 : Economiser le foncier et délimiter clairement espaces ruraux et urbain.
- **AXE 2 : Préserver les richesses identitaires rurales du Nord Toulousain**
  - Orientation 1 : Préserver la place de l'agriculture
  - Orientation 2 : Protéger et développer la biodiversité

- Orientation 3 : Mettre en valeur du paysage et du patrimoine
- Orientation 4 : Protéger l'environnement de la pollution, des risques naturels et technologiques
- Orientation 5 : Optimiser la gestion des ressources naturelles

- **AXE 3 : Développer de nouvelles solutions multimodales de transports**

- Orientation 1 : Renforcer les infrastructures de communications
- Orientation 2 : Développer l'usage des transports en commun
- Orientation 3 : Améliorer l'accessibilité et l'attractivité du territoire
- Orientation 4 : Développer et encourager les pratiques multimodales pour fluidifier le trafic et faire baisser la pollution
- Orientation 5 : Développer et sécuriser les modes de transports « doux » et l'accessibilité pour tous

- **AXE 4 : Construire un développement économique durable**

- Orientation 1 : Déterminer les territoires d'accueil économique
- Orientation 2 : Accueillir 14 000 emplois supplémentaires d'ici 2030 et atteindre le ratio d'un emploi pour 3,5 habitants au lieu de 4,2,
- Orientation 3 : Mettre en place des stratégies de développement performantes, adaptées à chaque territoire et définir des filières de qualité
- Orientation 4 : Renforcer et diversifier l'offre commerciale, les services et les infrastructures des cinq bassins de vie pour les rendre plus autonomes.

Le projet de développement retenu par le SCoT se structure sur la constitution d'un modèle d'organisation de territoire autour de pôles et de bassins de vie. Ce modèle de développement doit permettre d'assurer une répartition équilibrée du développement démographique, du parc du logement et de l'équipement à l'échelle du territoire.

Les bassins de vie identifiés dans ce cadre sont ceux de :

- De Cadours,
- De **Save et Garonne** auquel appartient **Saint-Cézert**,
- Du Frontonnais,
- Du Val d'Aïgo,
- Des Côteaux du Girou.

A ce titre, le PLU de Saint-Cézert et ses évolutions doivent être compatibles avec les orientations générales du document et les prescriptions qu'il formule concernant la commune. D'une façon générale, les orientations spécifiques à intégrer pour le développement communal peuvent être de deux ordres (non exhaustifs) :

- **Liées au développement urbain :**
  - Un objectif de consommation maximum de 52 ha dans les nouvelles zones urbaines mixtes entre 2011 et 2030,
  - Un objectif de consommation maximum de 10 ha pour les activités économiques.
- **Liées à la protection du maillage écologique :**
  - Des espaces naturels remarquables et de qualité notable à protéger,
  - Des continuités écologiques vertes à préserver.

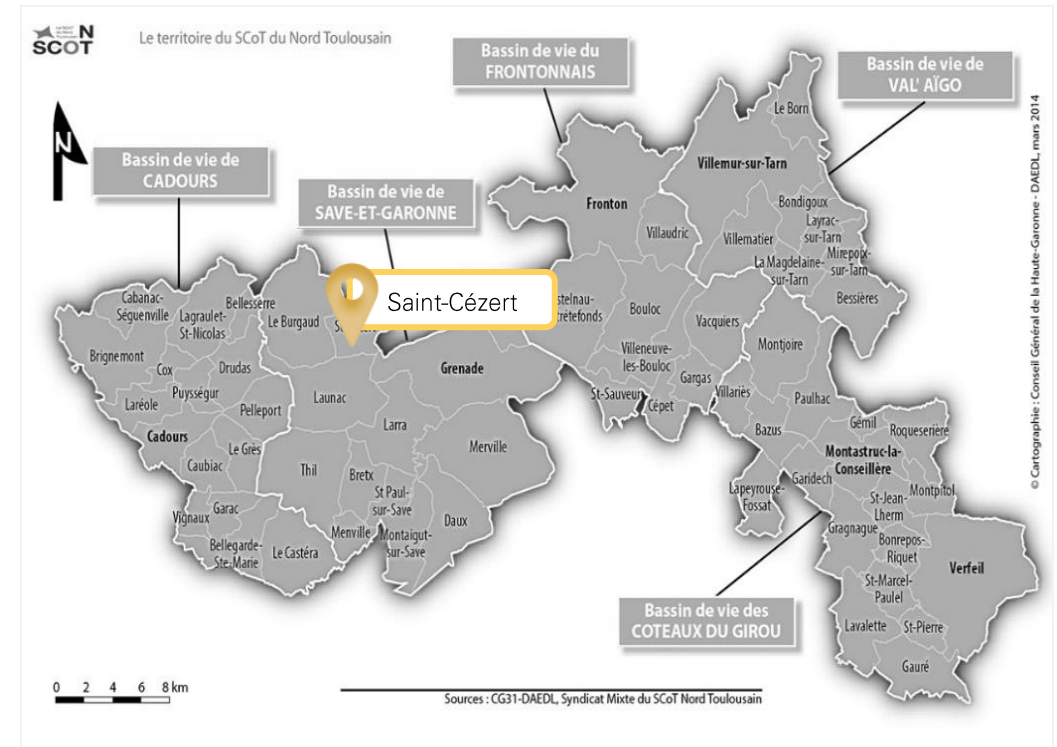
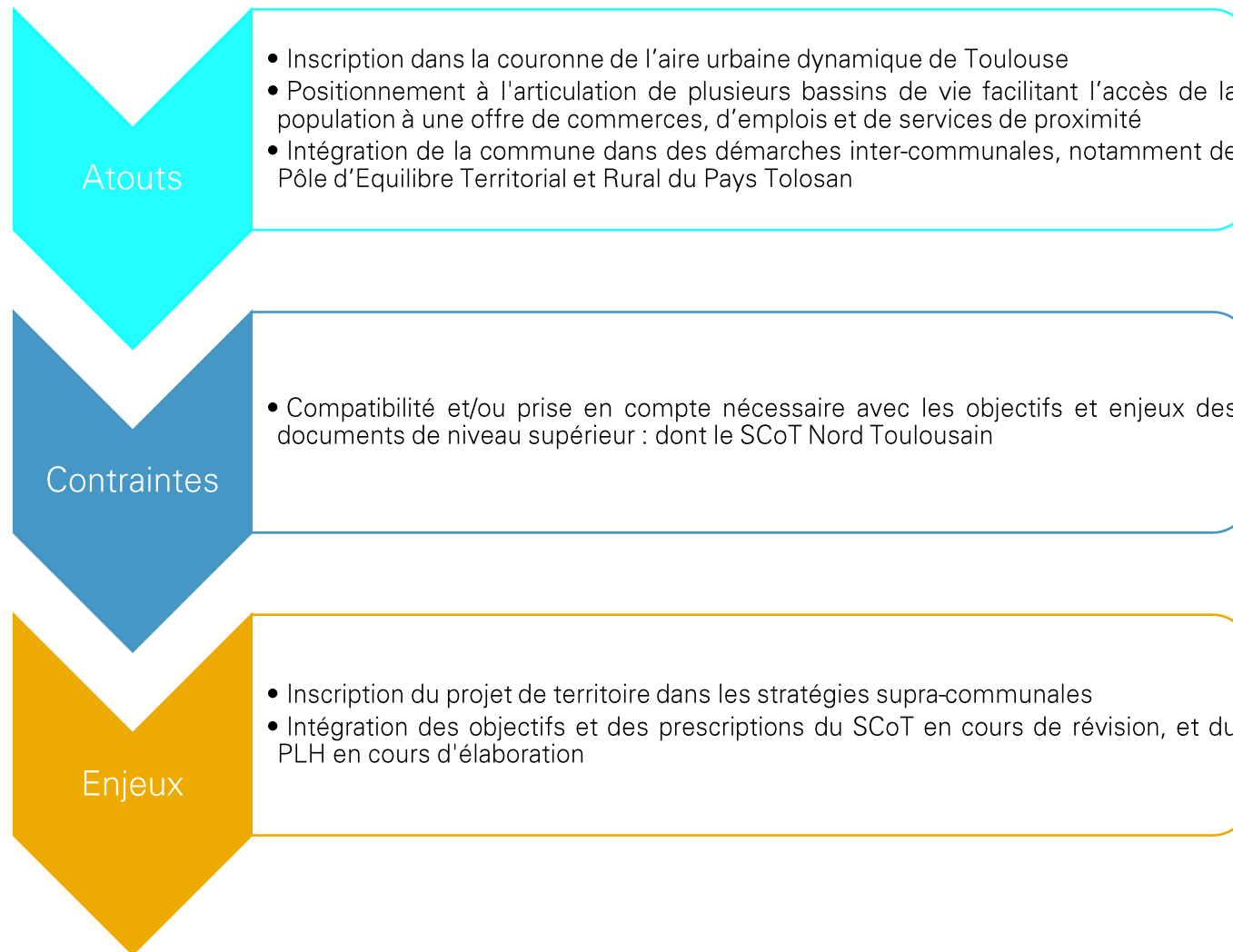


Figure 10 : Territoire du SCoT Nord Toulousain, source : SCoT Nord Toulousain.



Figure 11 : Extrait du DOO du SCoT, source : SCoT Nord Toulousain.

## 4. Ce que l'on retient





## B. DIAGNOSTIC ET DYNAMIQUES EN COURS

---

## I. Les éléments humains

### 1. Le renouveau démographique

#### a) Les tendances d'évolution sur le temps long

Si l'on observe la démographie de Saint-Cézert en prenant en compte les deux siècles passés, trois grandes tendances se dégagent.

- Dans un premier temps, la commune gagnait des habitants jusqu'à la moitié du XIX<sup>ème</sup> siècle et atteint un pic de 449 habitants en 1856.
- Ensuite le territoire va connaître une phase de décroissance marquée jusque dans les années 1870, la population communale se situe alors autour de 330 habitants, soit une perte d'un quart des habitants en deux décennies,
- Suit une période de déclin plus mesuré et progressif qui semblera se stabiliser autour des 250 / 270 habitants dans les années 1920 / 1960 avant de chuter à nouveau dans les années 1970.

La première phase de croissance est liée à la transition démographique débutant au XIX<sup>o</sup> siècle qui se traduit par un accroissement de la population du à la baisse de la mortalité et à l'augmentation de l'espérance de vie. Ainsi la mortalité diminue mais pas la fécondité et la population progresse naturellement.

La première phase de déclin est liée au phénomène d'exode rural particulièrement marqué dans les espaces proches des villes en

développement économique au XIX<sup>o</sup>, la commune a ainsi vu une partie de sa population émigrer vers les bassins industriels et les villes notamment vers Toulouse.

La période de décroissance suivante est également liée à un phénomène d'exode rural mais moins marqué, probablement par essoufflement des révolutions agricole et industrielle qui ont eu pour effet de vider les campagnes au milieu du XIX<sup>ème</sup> siècle.

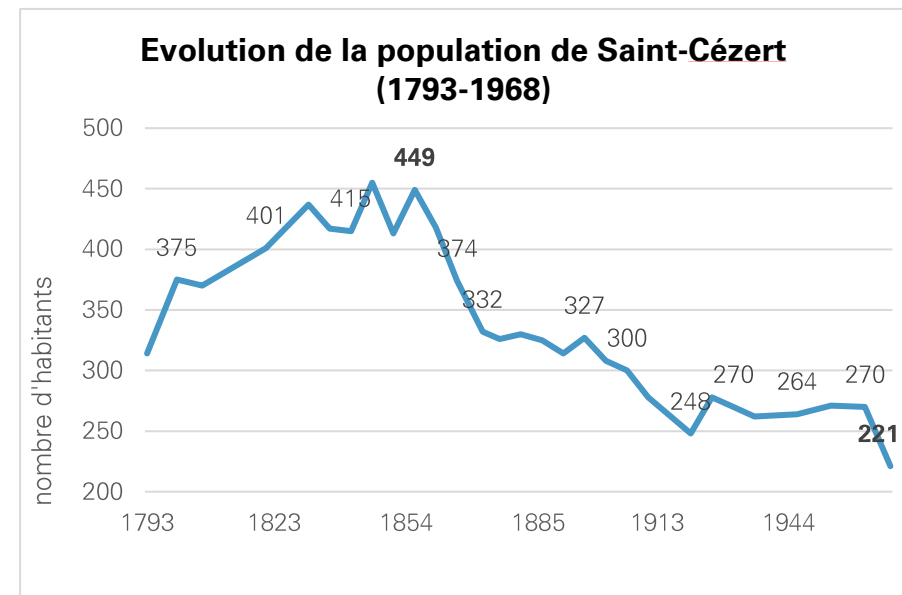


Figure 12 : Evolution de la population depuis 1793, source : INSEE, réalisation : Paysages.

## b) Une démographie en reprise

Depuis 1968, la population de Saint-Cézert observe une dynamique de progression globale avec une baisse en 2006, liée à la fermeture d'un centre de réinsertion implanté sur la commune depuis les années 1970. Les occupants de ce centre étaient comptabilisés dans le recensement, la fermeture crée ainsi un décrochement dans la courbe.

**En 2022**, la population locale a compensé la perte de population liée au phénomène d'exode rural et à la fermeture du centre de réinsertion. **Elle atteint 443 habitants.**

Saint-Cézert s'inscrit dans les dynamiques supra communales avec néanmoins deux spécificités. La commune connaît une progression spectaculaire dans les années 1980, probablement en lien avec l'ouverture du centre de réinsertion au Château Lamothe, dont les résidents étaient imputés à la population communale.

Cette progression reste isolée des tendances observées sur le reste du territoire intercommunal ou départemental. Depuis les années 1990 ces territoires gagnent des habitants de façon plus marquée qu'à Saint-Cézert, où la population stagne et ne connaît une phase de renouveau que depuis 2006, date à laquelle l'évolution communale se rapproche de la dynamique intercommunale.

Il convient de nuancer ce propos car chaque variation de population apparaît de façon plus marquée à une petite échelle, c'est pourquoi les décrochages démographiques de Saint-Cézert émergent de façon plus franche que sur l'intercommunalité ou le département.

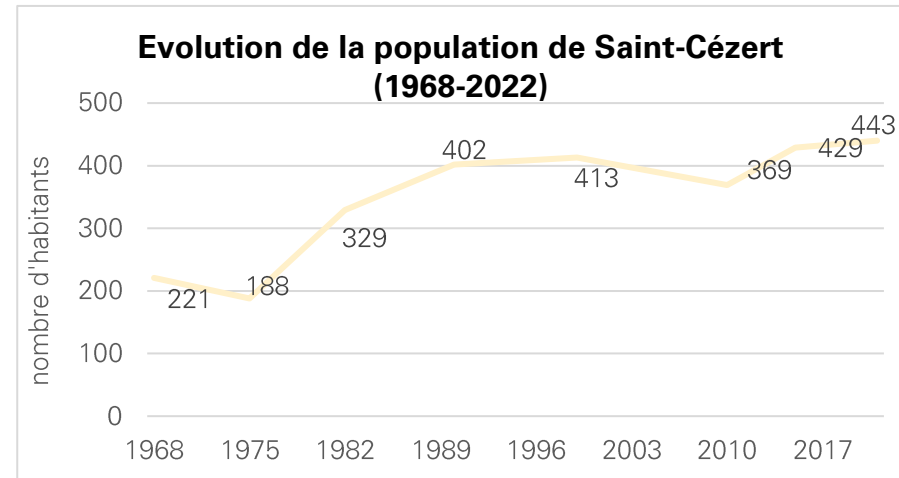


Figure 14 : Evolution de la population communale, source : INSEE, réalisation : Paysages.

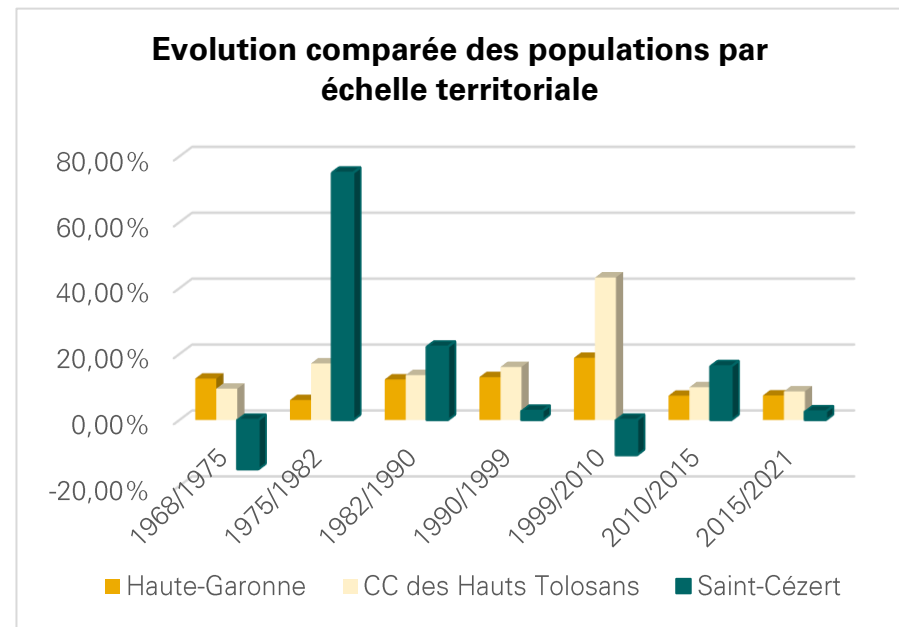


Figure 13 : Evolution comparée des populations, source : INSEE, réalisation : Paysages.

## 2. Une dynamique portée par l'attractivité communale.

L'évolution démographique de la commune est intrinsèquement liée aux échanges de populations qu'elle a avec les autres espaces, son renouvellement naturel ayant une portée limitée.

En effet, la courbe de variation annuelle de la population est calquée sur celle du solde migratoire, ainsi lorsque la commune accueille des habitants de l'extérieur la variation est positive et inversement lorsque des habitants quittent la commune.

De plus, cette attractivité permet, notamment dans les années 1990, de réduire, voire contrebalancer, la faiblesse du solde naturel et de maintenir une certaine dynamique, c'est-à-dire de compenser la prédominance du nombre de décès sur celui des naissances.

On notera que le regain démographique engagé sur les dernières années est majoritairement lié à renouvellement naturel. Si cette tendance se confirme et si la commune connaît un regain d'accueil de population, la croissance communale redynamisée pourrait s'inscrire dans le temps.

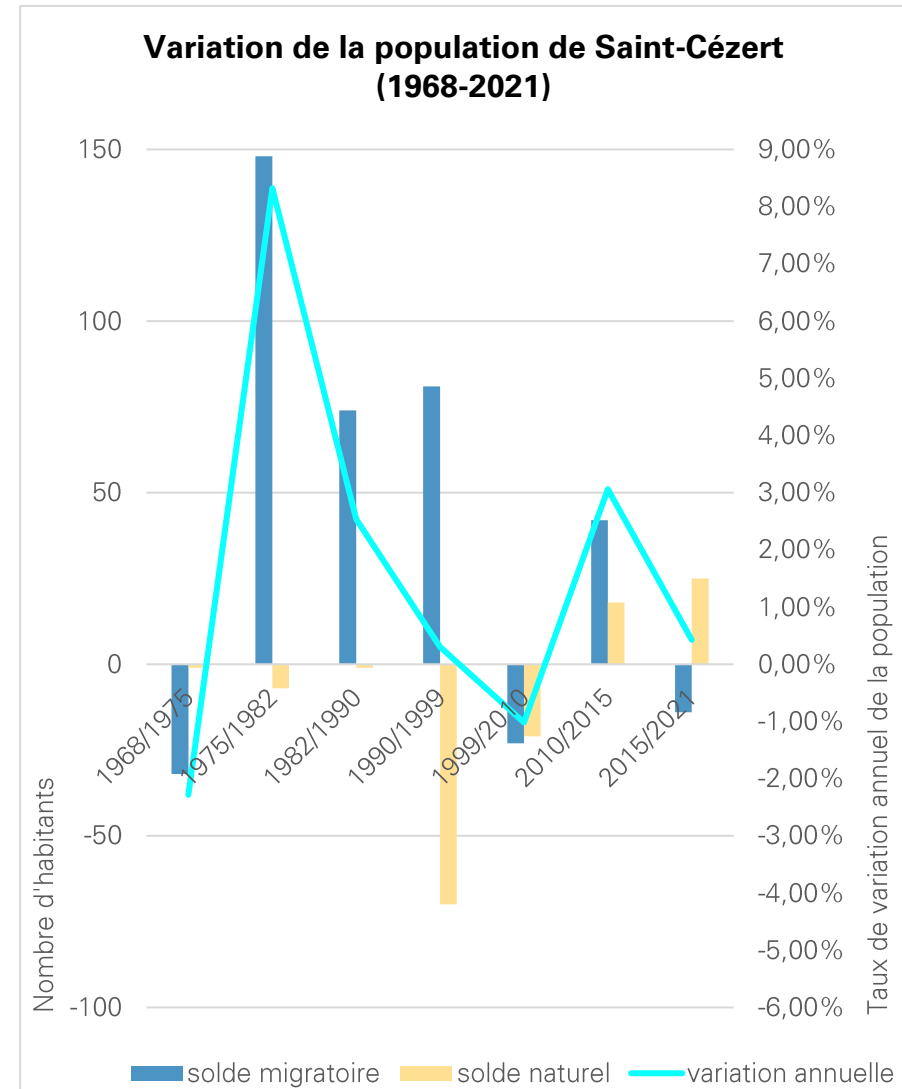


Figure 15: Variation de la population de Saint-Cézert, source : INSEE, réalisation : Paysages.

### 3. Une population en cours de renouvellement

Les variations de populations sur la commune de Saint-Cézert influencent également la structure de sa démographie. Ainsi, l'accueil quasi-permanent de nouveaux habitants depuis les années 1980, récemment conjugué à une dynamique de renouvellement naturel se traduit par une échancre de la base de la pyramide des âges qui exprime le confortement des populations jeunes sur la commune.

La pyramide des âges présentée compare la composition de la population entre 1999 et 2021. Plusieurs constats s'en dégagent :

- La première observation qui émerge est celle de la base de la pyramide : on remarque que les moins de 30 ans sont de plus en plus nombreux, avec une large progression des 0-14 ans (+ 44%) à mettre en lien avec le solde naturel redevenu positif sur la période,
- La catégorie des 30-44 ans représente un cas spécifique avec une chute de 24 % pour cette tranche d'âge, phénomène lié à la fermeture du centre de réinsertion du Château Lamothe durant la période, lequel comptait probablement une majorité de ses résidents de cette tranche d'âge,
- Enfin, les personnes de plus de 45 ans représentent 42% de la population de Saint-Cézert alors que la moyenne nationale est de 47%, ce qui place la commune proche de la moyenne nationale et dénote d'une population plutôt jeune.

D'une manière générale la répartition de la population par tranches d'âges sur la commune est conforme aux données départementales. Le département de Haute-Garonne est l'un des départements français les moins vieillissants grâce à l'attractivité de la métropole toulousaine. Les territoires en périphérie de Toulouse bénéficient largement de la croissance démographique de la métropole leur permettant de réduire eux aussi leur

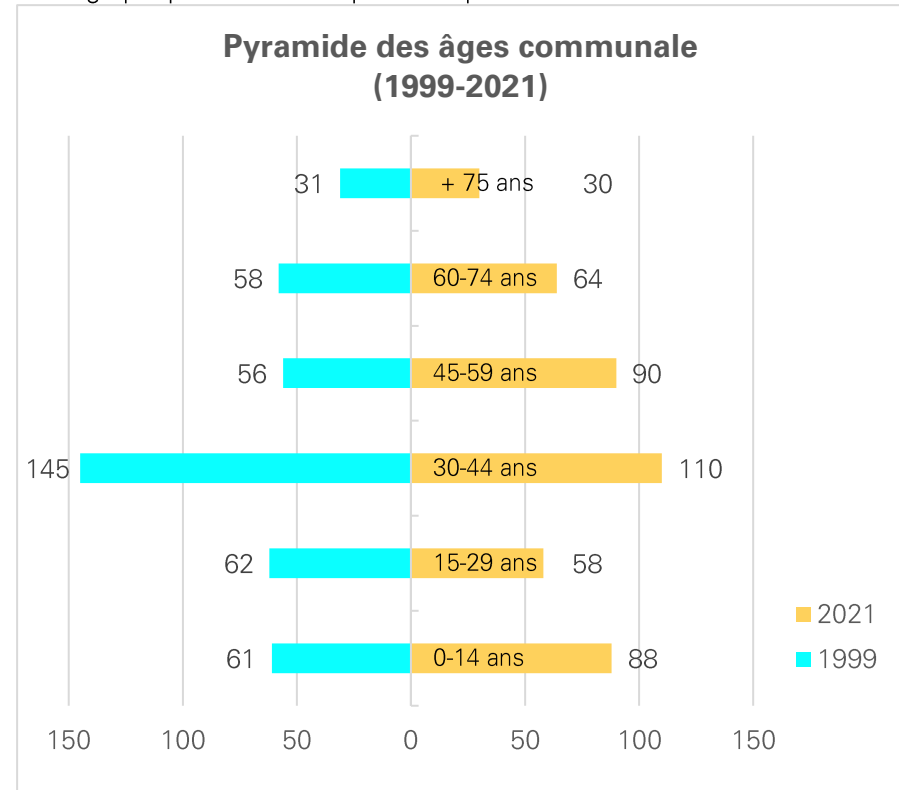


Figure 16 : Pyramide des âges communales (1999 / 2021), source : INSEE, réalisation : Paysages.



Les dynamiques migratoires communales ont permis l'arrivée de nouveaux habitants qui assurent aujourd'hui également le renouvellement naturel.

Au regard de territoires plus larges, la commune accueille davantage de personnes inscrites dans des tranches d'âge intermédiaires, comprises entre trente et 59 ans. Il en découle que la place de Saint-Cézert dans le parcours résidentiel des ménages ne s'inscrit pas dans les premières étapes, caractérisées par le locatif, le social et le collectif, mais plutôt sur le choix de la propriété pour des primo-accédants.

Tranches d'âge	Saint-Cézert	Haute-Garonne	France m.
0-14 ans	20%	17.1%	17.6%
15-29 ans	13.2%	<b>21.3%</b>	17.5%
30-44 ans	<b>25%</b>	20.3%	18.6%
45-59 ans	20.5%	19%	<b>19.7%</b>
60-74 ans	14.6%	14.1%	17.1%
+ 75 ans	6.8%	8%	9.6%

Figure 17 : Répartitions des populations par tranches d'âges, source : INSEE, réalisation : Paysages.



## 4. La composition et la taille des ménages

### a) Une forte représentation des familles

**Saint-Cézert a gagné 87 ménages en 20 ans**, soit une croissance exceptionnelle au regard d'une population qui progresse d'une vingtaine d'habitants sur la même période.

Cette évolution est à mettre en lien avec la fermeture du centre de réinsertion dont les occupants n'étaient probablement pas comptabilisés comme des ménages indépendants. L'accueil de population a ainsi compensé la diminution du nombre d'habitants lié à la fermeture du centre et s'est traduit par l'accueil d'une multitude de ménages. L'analyse de l'évolution du nombre de personnes par ménage confirme cette hypothèse. Elle s'est traduite par une progression importante d'une catégorie de ménages.

**Le territoire a connu une augmentation de 48 familles avec enfants, soit une augmentation supérieure au doublement de cette catégorie de ménage**, 31 ménages d'une personne et de 29 familles monoparentales. Ces trois catégories représentent plus des deux tiers des ménages du territoire en 2021.

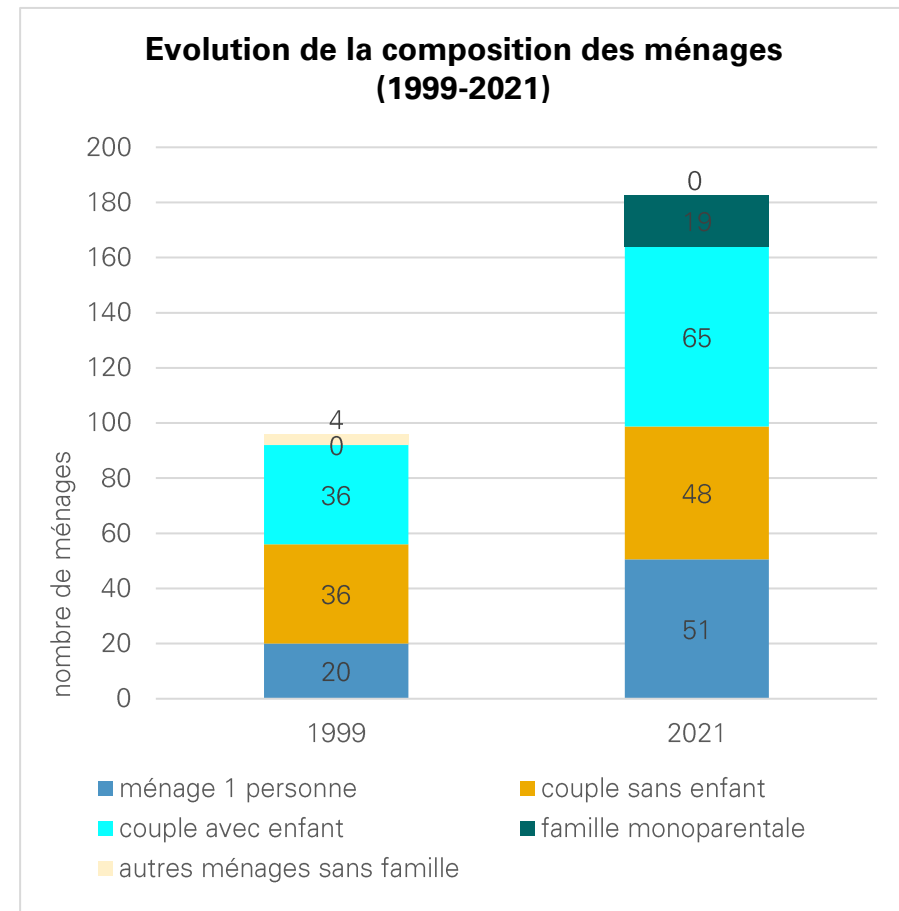


Figure 18 : Composition communale des ménages en 1999 et 2021, source : INSEE, réalisation : Paysages.



En comparant ces données avec des territoires plus larges, la présence de ces tendances se confirme à l'échelle intercommunale mais pas à l'échelle départementale.

La plus forte concentration des familles avec enfant s'observe sur la commune de Saint-Cézerit. Les familles avec enfant ne représentent pas la part la plus importante pour le département alors qu'elles le sont aux deux autres échelles. La Haute-Garonne possède pour sa part le taux le plus élevé de ménages d'une personne qui correspond aux jeunes vivants seuls et aux personnes âgées.

Ces comparaisons sont intéressantes pour une compréhension plus en profondeur de la particularité des dynamiques démographiques communales.

**De façon générale on observe un phénomène de desserrement des ménages sur tous les territoires depuis plusieurs décennies.** Ce processus traduit la décohabitation des populations en lien avec des mutations sociales (familles monoparentales, décohabitation intergénérationnelle, etc.). Cela induit un nombre de ménages et un besoin en logement en augmentation depuis plusieurs décennies.

	Saint-Cézerit	Hauts Tolosans	Haute-Garonne
<b>Ménage d'une personne</b>	28%	28%	41%
<b>Couple sans enfant</b>	26%	25%	23%
<b>Couple avec enfant</b>	36%	34%	23%
<b>Famille monoparentale</b>	10%	10%	10%
<b>Famille avec enfant</b>	<b>46%</b>	<b>45%</b>	<b>32%</b>
<b>Autres ménages sans famille</b>	0%	1%	3%

Figure 19 : Répartitions des compositions des ménages à 3 échelles, source : INSEE, réalisation : Paysages.

#### FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968

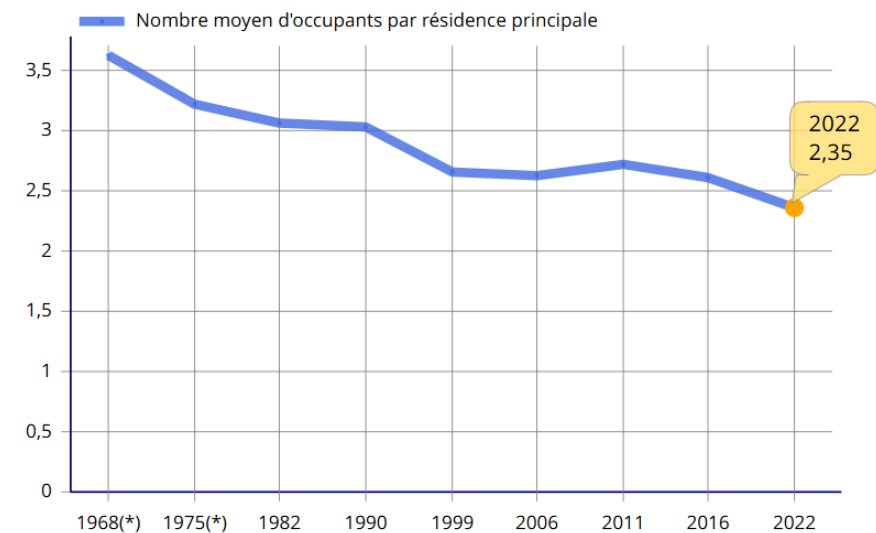


Figure 20 : Evolution de la taille des ménages, source : INSEE.



L'évolution de population qu'a connu la commune durant le début des années 2000 s'est traduite par une diminution des 15-64 ans (- 8 %). Le nombre d'actifs<sup>4</sup> est resté stable mais leur part dans la population des 15-64 ans a proportionnellement augmenté de 10% entre 1999 et 2021. Une analyse poussée de la composition des 15-64 fait émerger deux constats positifs :

- La part des actifs dans la classe d'âge 15-64 ans augmente, de même que celle des actifs ayant un emploi qui passe de 69,2% en 1999 à 77,5% en 2021,
- Le nombre et la représentation des inactifs diminuent : ils étaient 23,4% des 15-64 ans en 1999 pour 15,8% en 2021.

Il est ainsi possible que le solde migratoire négatif entre 1999 et 2010 se soit traduit par le départ d'inactifs et que l'accueil de nouvelles populations depuis lors ait reposé sur l'arrivée d'actifs ayant un emploi, ce qui concorderait avec la progression des jeunes ménages sur le territoire.

<sup>4</sup> Selon l'INSEE, la catégorie des actifs comprend les actifs ayant un emploi et les chômeurs. La catégorie des inactifs comprend les étudiants, les retraités et les autres inactifs.

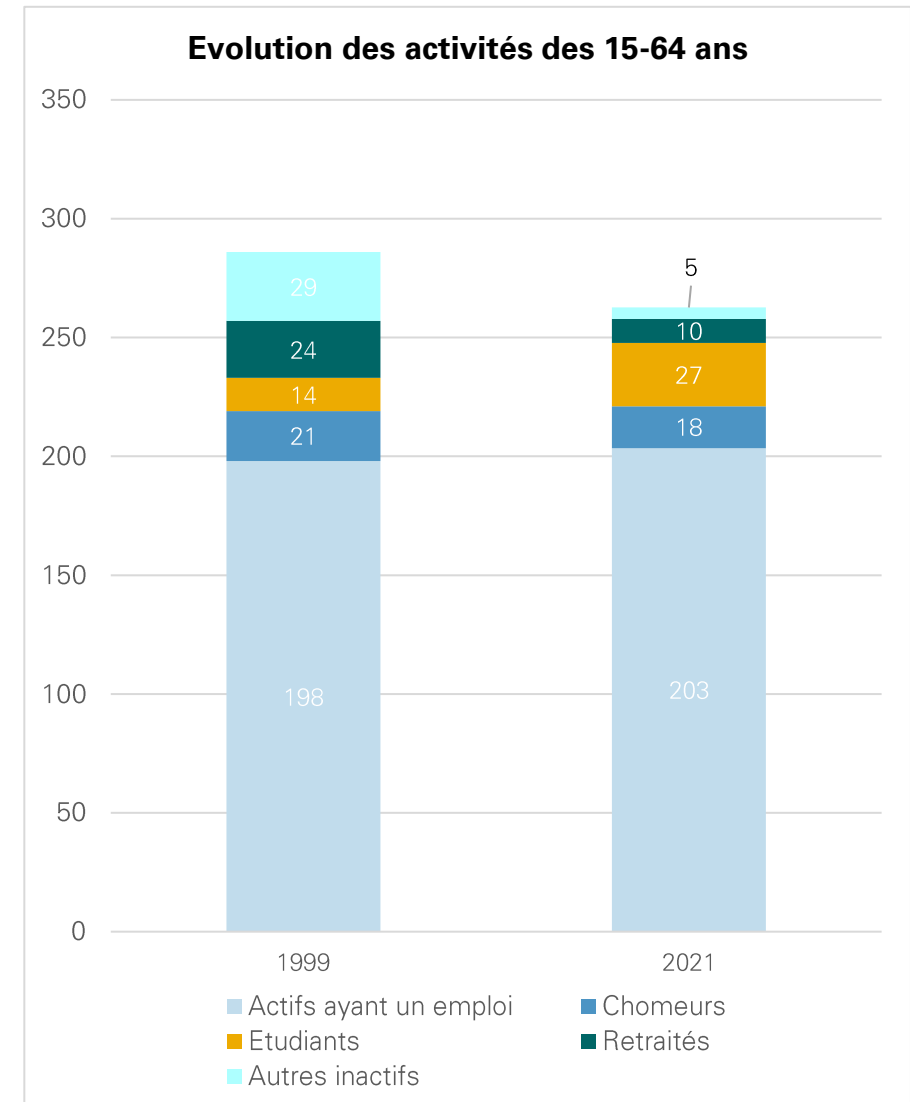


Figure 21 : Répartitions comparées des activités des 15 - 64 ans, source : INSEE, réalisation : Paysages.

## b) Evolution du profil des actifs

L'évolution de la population active se traduit par des mutations de sa composition. Elle n'est pas nécessairement concordante avec la répartition des catégories socioprofessionnelles de 1999. Plusieurs constats émergent à l'analyse des catégories socioprofessionnelles de 1999 et 2021 :

- Deux catégories socioprofessionnelles n'ont pas profité de l'arrivée de nouveaux actifs qui s'est traduite par :
  - La chute de la catégorie des ouvriers qui a perdu les deux tiers de sa population entre 1999 et 2021,
  - La diminution des employés qui représentaient 41% des actifs en 1999 pour 34% en 2021 mais restent cependant la CSP la plus représentée des actifs communaux.
  
- De façon concomitante, l'accroissement du nombre d'actifs profite d'avantage à certaines catégories, en particulier les CSP+. A cet égard, il est donné d'observer :
  - Une présence des cadres et professions intellectuelles supérieures renforcée qui a été multipliée par 6 sur la période et représente 14% des actifs en 2021,
  - Une croissance importante des professions intermédiaires qui passent de 8% de la population à 26%.

Concernant la catégorie des agriculteurs, le diagnostic agricole réalisé pour le PLU actuellement en vigueur servira encore de référence car le recensement de l'INSEE ne représente pas la réalité du territoire. En conclusion, il apparaît que le profil des actifs communaux évolue vers des catégories socioprofessionnelles de plus en plus qualifiées.

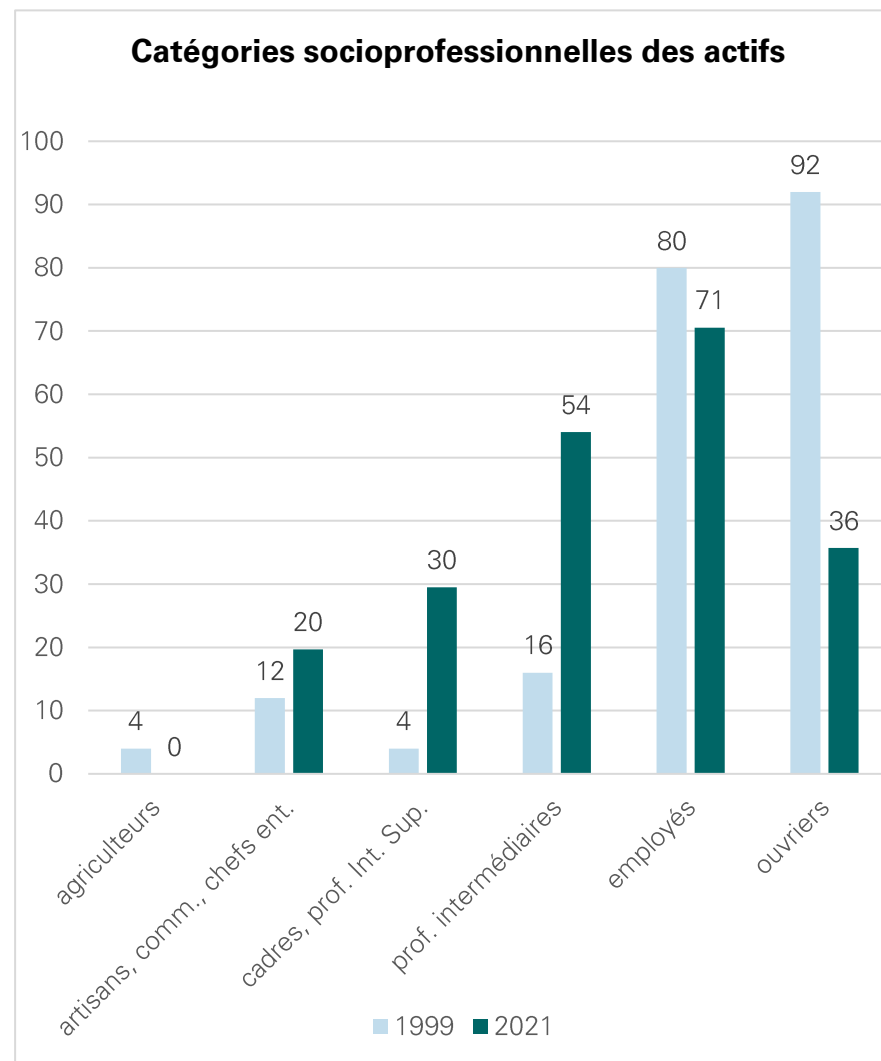
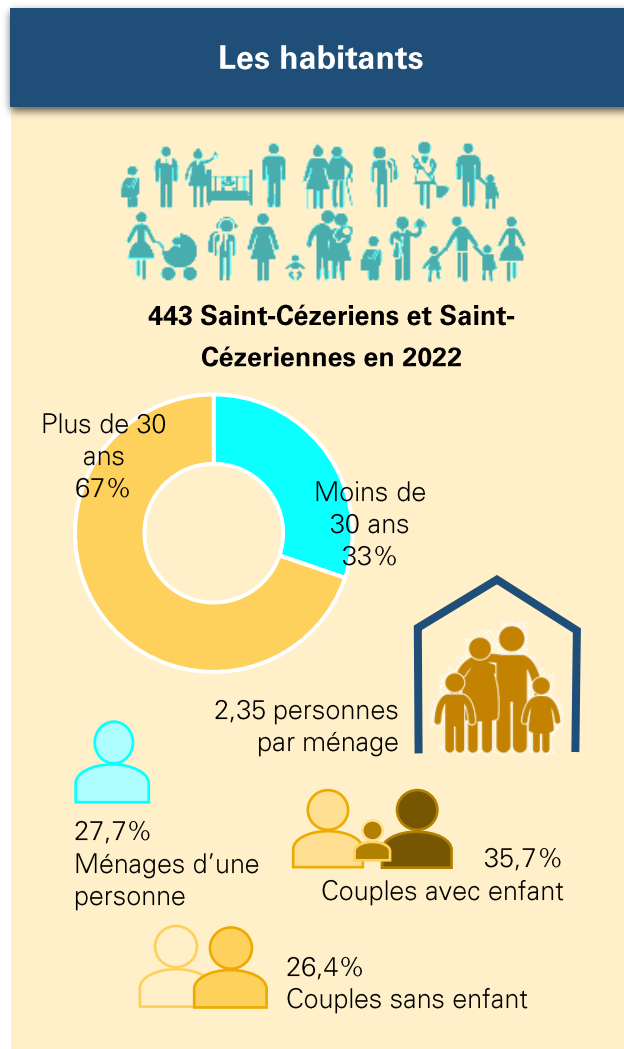


Figure 22 : Comparaison des catégories socioprofessionnelles des actifs, source : INSEE, réalisation : Paysages.

## 6. Ce que l'on retient



### Atouts

- Une attractivité territoriale qui porte la croissance démographique,
- Un solde naturel positif depuis quelques années,
- Une population qui se renouvelle.

### Contraintes

- Un vieillissement des populations installées dans les années 1980,
- Une diminution de la taille des ménages qui génère de nouveaux besoins.

### Enjeux

- Soutien de la croissance démographique par le confortement de l'attractivité territoriale,
- Adaptation de l'offre urbaine aux enjeux démographiques, en lien avec le vieillissement et l'accueil de jeunes ménages.

## II. Les déplacements et mobilités

### 1. L'impératif de mobilité des actifs

L'offre d'emplois de Saint-Cézert est peu développée. En 2022, 80% des actifs doivent ainsi sortir de la commune pour exercer leurs professions.

Lieu de travail des actifs	2011	2016	2022
Dans la commune de résidence	29	38	37
Dans une autre commune que la commune de résidence	160	162	171

Figure 23 : Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi et résidant dans la zone. Source INSEE. Réalisation Paysages.

Si le nombre d'actifs exerçant leur activité dans la commune est resté stable entre 2016 et 2022 (respectivement 38 et 37 actifs), le pourcentage d'individus exerçant leur activité dans une autre commune a cependant légèrement augmenté (76,5% en 2016 pour 78,4% en 2022).

En analysant la tendance sur une durée plus longue, nous observons en revanche que c'est le taux d'actifs exerçant leur activité à Saint-Cézert qui a augmenté : il est passé de 15.3% à 21.6% en 10 ans, soit une augmentation de 41.2% (plus du tiers du panel initial).

La proximité avec le département du Tarn-et-Garonne et la position de la commune entre les pôles de Toulouse et Montauban explique que certains actifs quittent le département ou la région pour travailler. La numérisation et la dématérialisation de certaines activités permet par ailleurs l'exercice d'un plus grand nombre de professions à domicile.

Concernant les modes de transports des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi en 2022 pour rejoindre le lieu de travail ; sans surprise, c'est **la voiture qui domine largement : elle est utilisée par 91% des actifs**. En contrepartie, 1,9 % des actifs se rendent au travail en patinette, roller ou marche à pied et 1.9 % également en transport en commun. 5,2 % des actifs n'ont pas besoin de se déplacer ; il peut s'agir des agriculteurs ou professions indépendantes qui exercent sur leur lieu de résidence.

L'utilisation massive de l'automobile se justifie par 3 raisons :

- La commune est isolée des pôles d'emplois ce qui limite les modes de déplacement actifs (marche, vélo),
- La commune offre peu d'emplois (51 en 2022), les actifs sont dépendants d'autres territoires pour travailler,
- La desserte en transports en commun est limitée et l'offre proposée est exclusivement axée sur des liaisons vers Toulouse ce qui empêche leur recours pour rallier d'autres zones d'emploi.

#### Modes de transport utilisés pour se rendre au travail par les actifs de 15 ou plus ayant un emploi (2022)

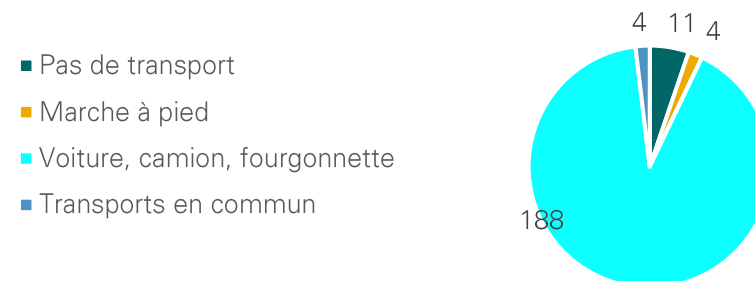


Figure 24 : Mode de transport des actifs de 15 ou plus ayant un emploi en 2022, source : INSEE Dossier complet, réalisation : Paysages.

## 2. Le réseau routier

Le réseau routier sur la commune du Saint-Cézert se structure principalement autour de la RD 58F, l'axe Nord-Est / Sud-Ouest qui suit la géographie du Marguestaud, cours d'eau traversant du territoire. La RD 30 est également un axe majeur du réseau communal. Le cœur de ville s'articule en effet autour de l'intersection des RD 30 et 58F. La présence historique de ces axes a conditionné le développement urbain et l'implantation de la centralité communale.

Tous deux assurent aujourd'hui une fonction de desserte locale : la RD 30 relie la commune de Lagraulet-Saint-Nicolas à la RD 29 qui dessert Grenade tandis que la RD 58F relie Aucamville et Launac.

Le territoire de Saint Cézert ne dispose pas de grand axe de circulation mais se trouve néanmoins à proximité d'axes majeurs que sont la RD 2 (Toulouse – Grenade), la RD 820 (Toulouse Montauban) et la RN 224 (L'Isle-Jourdain - Blagnac). Leur proximité participe au désenclavement de Saint-Cézert et rend facilement accessibles les métropoles Montalbanaise et Toulousaine.

Le réseau local est complété des voiries communales qui permettent de rejoindre toutes les zones d'habitat depuis le réseau routier principal. L'habitat étant relativement concentré autour du centre-bourg, le réseau routier existant est suffisant pour assurer la desserte locale.

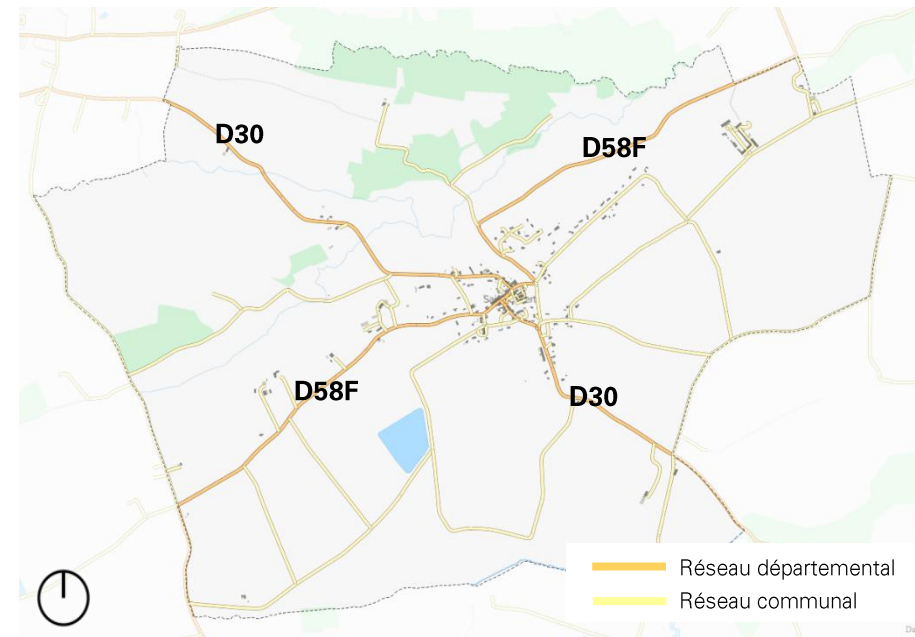


Figure 25 : Réseau routier communal, réalisation : Paysages.

Le développement de l'habitat est fortement conditionné par la présence du réseau routier qui revêt une importance majeure pour la desserte locale. Le comptage routier permet d'évaluer le trafic des véhicules, voitures et poids lourds, sur les routes départementales (RD) de la Haute-Garonne.

Ces données sont recueillies et analysées par la Direction des routes du Département pour étudier les conditions de circulation et les niveaux de trafic sur certains sites du territoire. Elles permettent de mieux adapter les politiques de modernisation, d'entretien, de gestion et d'exploitation des infrastructures et de dimensionner les moyens à y consacrer via son schéma directeur routier.

Le comptage routier sur la voirie départementale en Haute-Garonne renseigne, pour chacun des points de comptage, le trafic moyen journalier annuel (TMJA) obtenu en calculant la moyenne sur une année du nombre de véhicules circulant (tous types), tous sens confondus, au cours d'une journée. Ces données de trafic en temps différé s'accompagnent d'une estimation, restituée en pourcentage, du nombre de poids lourds entrant dans leur composition. Le champ État du comptage renseigne sur 3 modalités différentes de réalisation du comptage :

- Permanent : ces stations de comptage sont implantées toute l'année en bordure du réseau routier structurant du département. Les données sont enregistrées et remontées en temps réel. Cela concerne 100 stations.
- Tournant : 268 points de comptages répartis sur l'ensemble du réseau structurant complètent les comptages permanents. Ils font l'objet de recueils réguliers, sur une semaine, a minima tous les deux ans.
- Exceptionnel : il s'agit de compteurs implantés, selon les besoins, pour une durée d'une semaine (études de projets particuliers, opérations de sécurité...). En moyenne, 150 stations sont déployées par an pour répondre à la demande.

A Saint-Cézert, les relevés indiquent que le trafic sur la RD 58F était faible en 2012 puisque seulement 282 véhicules passaient par cet axe chaque jour, dont 0.7 % de poids lourds. La RD 58F servait donc à la desserte locale, sans réelle fonction de transit. Malgré une certaine augmentation de la fréquentation de cet axe en 2021, les relevés permettent d'observer que celle-ci restait très limitée.



Figure 26 : Comptage routier sur la route départementale 58F, source : data.haute-garonne.fr, réalisation : Paysages.

**La route d'Aucamville a subi d'importants dégâts, suite aux intempéries de mi-septembre 2021. Aussi, compte tenu de l'évolution très rapide du désordre et du risque d'effondrement, la commune a été contrainte de fermer la D 58F à la circulation, à compter du lundi 08 Août 2022, entre le chemin du vieux cimetière et l'accès situé au 100 route d'Aucamville.** En attente de la réalisation d'éventuels travaux, la circulation est déviée par la RD 58F, 30, 47 et 52.

Le réseau viaire communal étant bien structuré par ailleurs et quoique la fermeture actuelle de la RD 58F ait un impact notable sur l'accessibilité du

centre-bourg et Domaine de Lamothe notamment, il demeure aisément possible d'y accéder par d'autres voies.



Figure 27 : Sites d'effondrement de la RD 58F à Saint-Cézert, source : données communales.



Figure 28 : Itinéraires de déviation de la RD 58F à Saint-Cézert, source : données communales.

### 3. Des transports en commun délaissés

Saint-Cézert n'est pas desservie par le réseau ferré, mais est intégrée au réseau interurbain régional d'Occitanie liO.

La commune est desservie par la ligne 326 (Le Burgaud - Castelnaud d'Estrétefonds) avec :

- deux passages par jour (hors vacances scolaires) :
- Correspondances avec les gares de Castelnaud-d'Estrétefonds puis de Toulouse Matabiau (correspondance RER).
- Raccordée aux lignes :
  - liO 362 à Launac, en direction de Toulouse Gares, avec des correspondances avec la ligne liO 388 dès Merville en direction de Toulouse Arènes et Verdun-sur-Garonne,
  - liO Hop ! 302 à Larra, en direction de Borderouge avec un arrêt à l'aéroport de Blagnac.

Saint-Cézert dispose aussi d'un service de Transports A la Demande (TAD) administré par la Communauté de communes des Hauts Tolosans en partenariat avec le Conseil départemental afin de compléter le réseau. Le TAD est un service de transport collectif, accessible à l'ensemble des habitants de la Communauté de communes qui permet de rejoindre des points d'arrêts définis sur Cadours et Grenade pour 1€ le trajet (2€ l'aller/retour). Les réservations se font via la plateforme de réservation de la Région par téléphone (service et appel gratuits) du lundi au vendredi de 8h30 à 16h, au plus tard, la veille du déplacement avant 16h. Pour les déplacements du lundi, la réservation s'effectue le vendredi avant 16h.

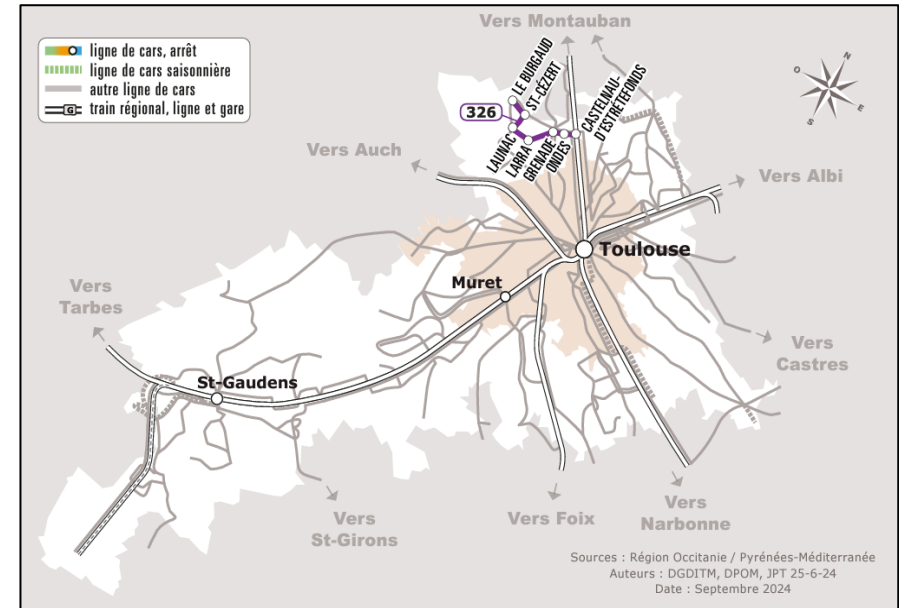


Figure 29 : Intégration de ligne liO 326 dans le réseau départemental, source : liO Occitanie.

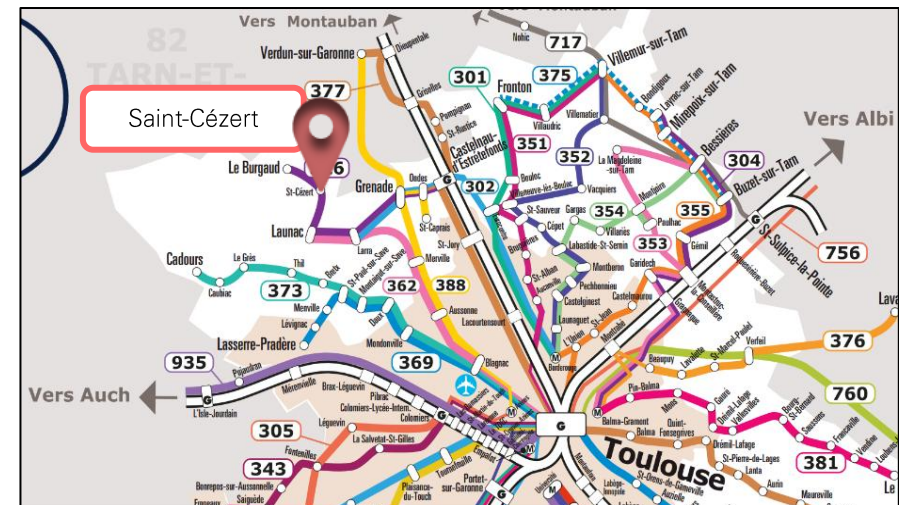








Figure 30 : Position de Saint-Cézert dans le réseau liO Occitanie, source : liO Occitanie.



En termes de transport scolaire, la région Occitanie propose trois bus permettant de desservir école élémentaire, collège et lycée :

- au départ de Saint-Cézert :
  -  vers l'école élémentaire de Le Burgaud - 7h55
  -  vers le collège de Cadours - 8h10
  -  vers le lycée de Pibrac - 6h55
  
- En retour vers Saint-Cézert :
  -  Élémentaire - 16h45
  -  Collège - 17h55
  -  Lycée - 18h30

Au vu du nombre d'actifs travaillant hors de la commune quotidiennement, l'offre en transport en commun semble inadéquate. Les services complémentaires indispensables mis en place par la Communauté de communes et la région Occitanie facilitent cependant l'accès aux équipements scolaires et proposent une solution de transport en heures creuses de la ligne régulière.

## 4. L'offre de stationnement

Un inventaire de **l'offre de stationnement a permis d'identifier une cinquantaine de places**, localisées sur l'espace public au centre-bourg, principalement à proximité des équipements publics (mairie, église, cimetière). Il s'agit pour l'essentiel de bandes de stationnement latérales à la voie.

L'offre de stationnement est aujourd'hui satisfaisante pour assurer l'accès aux services et équipements communaux. Elle répond aussi bien aux besoins des résidents qu'à ceux de visiteurs occasionnels. La majorité des parcelles privées comprend par ailleurs des espaces de stationnement, ce qui permet de réduire leur nécessité sur voie.

L'offre semble de surcroît adaptée à l'accueil de nouveaux habitants.

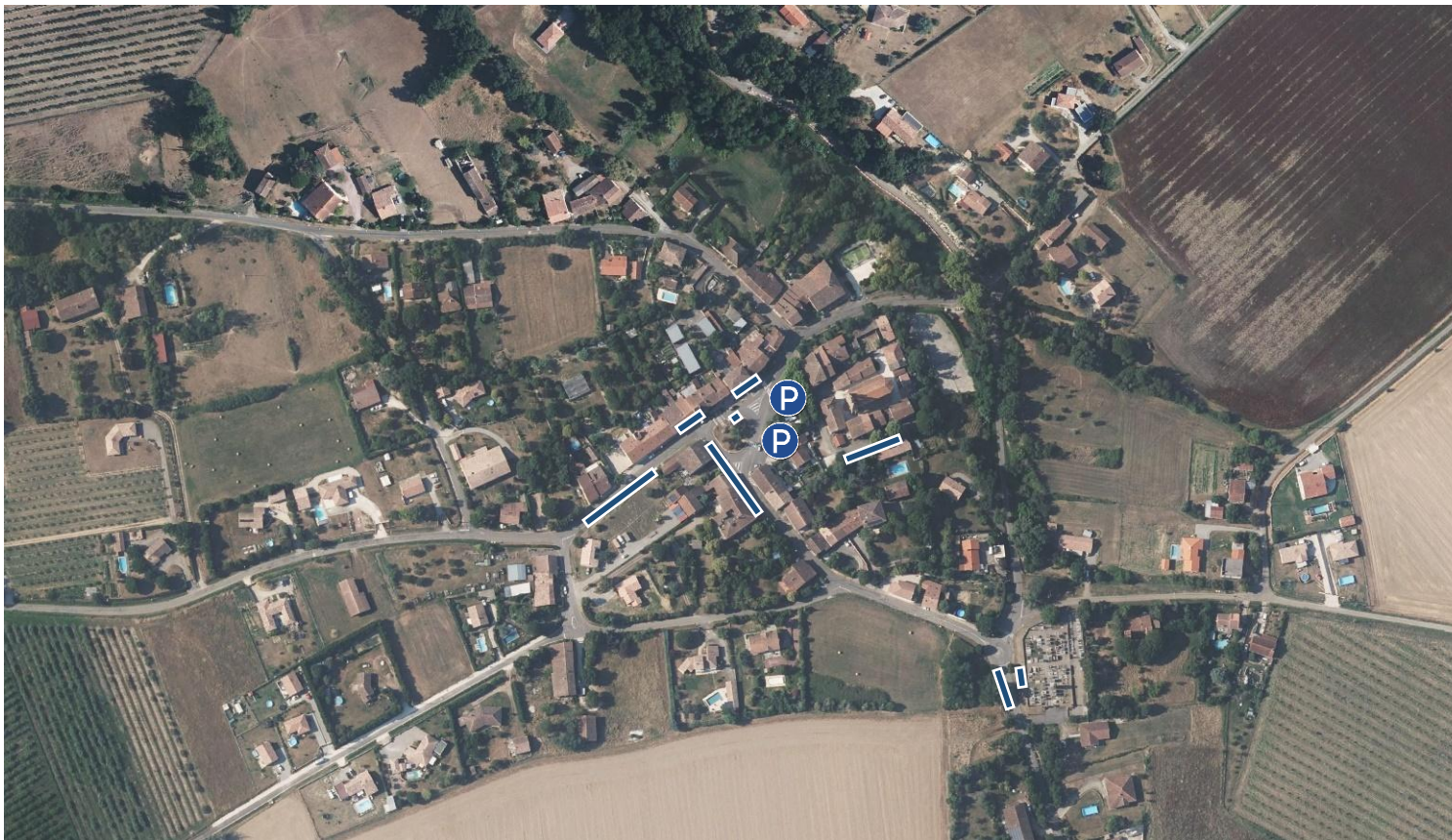


Figure 31 : Localisation des places de stationnement, source Géoportail, réalisation Paysages

## 5. Ce que l'on retient

### Les déplacements



**80%**

Des actifs ont besoin de se déplacer pour travailler

Transports en commun très limités sur la commune



Faible fréquentation des axes des voies communales

### Atouts

- Un réseau routier communal et départemental modérément fréquenté, adapté aux besoins du territoire, permettant de desservir les zones d'habitat et facilitant l'accès aux pôles voisins
- Un réseau de transports collectifs facilitant la desserte des équipements des communes proches et permettant l'accessibilité des pôles grâce au correspondances

### Contraintes

- Une dépendance aux autres pôles économiques pour 4 actifs sur 5
- Usage prépondérant de l'automobile pour les déplacements quotidiens
- Baisse d'accessibilité interne liée à la fermeture de la RD 58F

### Enjeux

- Encouragement des pratiques et des modes de déplacements alternatifs au tout automobile notamment grâce au développement d'un réseau de voies douces
- Maintien, développement et adaptation de l'offre urbaine aux enjeux démographiques
- Développement d'emplois diversifiés

### III. La structure économique

#### 1. Les entreprises du territoire

Au 31 décembre 2021, Saint-Cézert comptait 11 établissements répertoriés sur le territoire communal avec une plus forte représentation du domaine de l'administration publique, la santé, l'action sociale (36 %, soit 4 établissements) et des commerces, transports et services divers (27 %, soit 3 établissements).

Hormis le secteur de l'agriculture, la sylviculture et la pêche qui ne sont pas représentés sur le territoire, tous les autres secteurs comptent chacun au moins un établissement.

En 2024, 5 nouvelles entreprises ou établissements ont été créés sur le territoire, dont :

- 1 de construction
- 3 d'activités spécialisées, scientifiques et techniques, et activités de services administratifs et de soutien
- 1 d'administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale

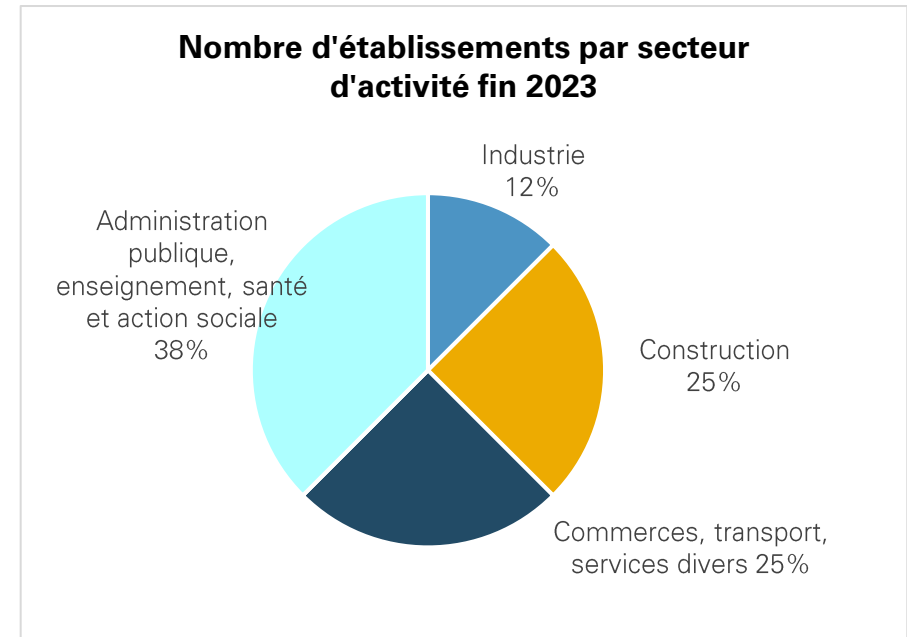


Figure 32 : Nombre d'établissements par secteurs d'activités fin 2023, sources : INSEE, réalisation : Paysages.



En observant le nombre d'établissements actifs présents sur la commune au 31 décembre 2021, nous remarquons que tous les secteurs d'activités sont représentés.

Le secteur agricole, quoique bien présent sur le territoire est cependant le seul à n'offrir aucun poste salarié.

Sans surprise au regard du nombre d'établissements actifs dans ce domaine, c'est le secteur de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale qui offre le plus de postes salariés (15 postes) et qui est donc le plus grand pourvoyeur d'emplois de Saint-Cézert.

Etablissements	2021	
	Nombre	%
Agriculture	1	9%
Industrie	1	9%
Construction	2	18%
Commerce, transports et services divers	3	27%
Admin. Pub., enseignement, santé et action sociale	4	36%

Postes salariés	2021	
	Nombre	%
Agriculture	0	0%
Industrie	2	9%
Construction	2	9%
Commerce, transports et services divers	4	17%
Admin. Pub., enseignement, santé et action sociale	15	65%

Figure 33 : Nombres d'établissements et de postes salariés communaux en 2021, sources : INSEE, réalisation : Paysages.

## 2. L'agriculture

### a) Méthodologie reprise du PLU en vigueur

La démarche de diagnostic agricole dans le cadre de la révision du PLU de 2018 à Saint-Cézert a eu pour objectif, d'une part d'associer la profession agricole à la mise en œuvre du document en amont de la définition du projet de territoire, et d'autre part de disposer d'une connaissance affinée de l'activité agricole communale afin de faire émerger les enjeux à prendre en compte, dans le cadre de la réflexion engagée dans la révision du PLU.

La réalisation du diagnostic s'est basée sur différents recueils de données :

- La mobilisation de données cartographiques, bibliographiques, statistiques et visites de terrain (occupation des sols, résultats de recensements Agreste, localisation des exploitations, évolution de l'activité dans le temps, ...),
- Une enquête individuelle auprès des agriculteurs exploitant sur la commune en avril 2015 permettant de connaître l'exploitation au titre de son activité économique, de déterminer son impact spatial en termes de cultures sur la commune, et d'interroger les exploitants sur leurs projets à court, moyen et long terme (développement, constructions de bâtiments, diversification de l'activité, départ en retraite, reprise, etc.).

Concernant l'enquête individuelle, la commune a recensé et interrogé 14 agriculteurs exploitant des terres sur la commune (source communale), 13

exploitants ont participé à l'enquête et 8 agriculteurs ont assisté à la réunion d'échange avec la profession, soit un taux de participation de 93 %.

Cela permet de disposer de données significatives et représentatives de l'activité agricole.

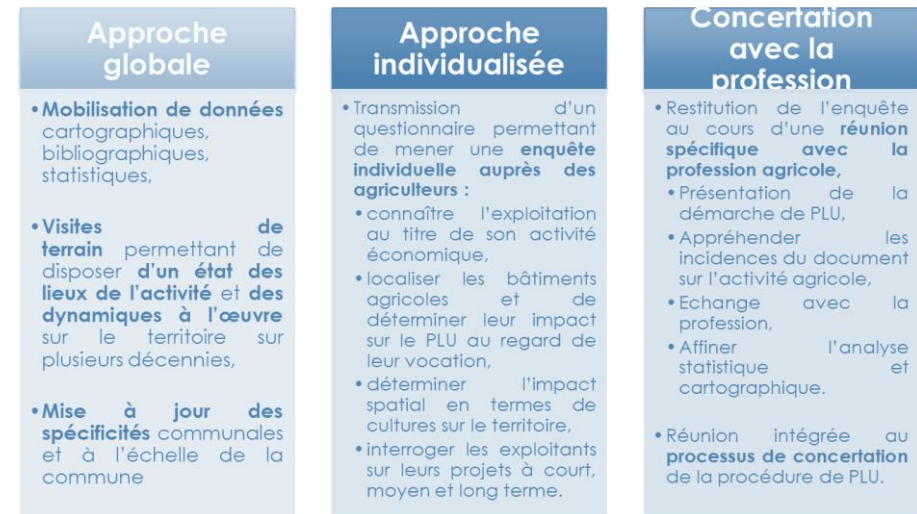


Figure 34 : Méthodologie du diagnostic agricole, réalisation Paysages

## b) L'activité agricole

### Les exploitations

Selon la méthodologie du recensement Agreste, on comptait 20 exploitations ayant leur siège à Saint-Cézert en 1988, elles n'étaient plus que 9 en 2020, soit une chute de 55 % du nombre d'exploitations en deux décennies. L'enquête menée en avril 2015 recensait 7 sièges d'exploitations ayant leur siège sur la commune, et 6 exploitations sur les communes avoisinantes. La commune a donc perdu un peu plus de la moitié de ses exploitants en trois décennies.

L'analyse du présent diagnostic agricole a porté sur les 13 exploitants ayant participé à l'enquête.

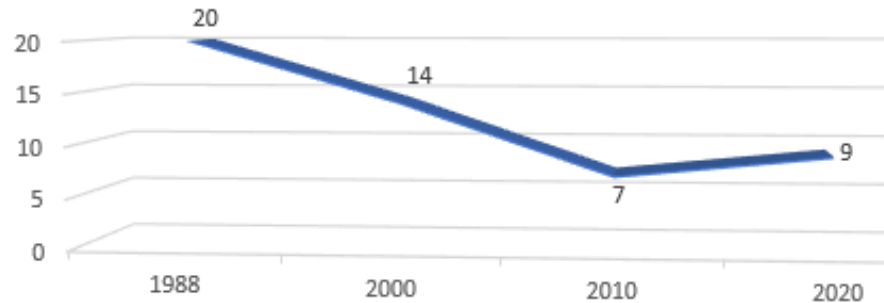


Figure 36 : Evolution du nombre de sièges d'exploitation à Saint-Cézert, source Agreste et PictoStat, réalisation Paysages

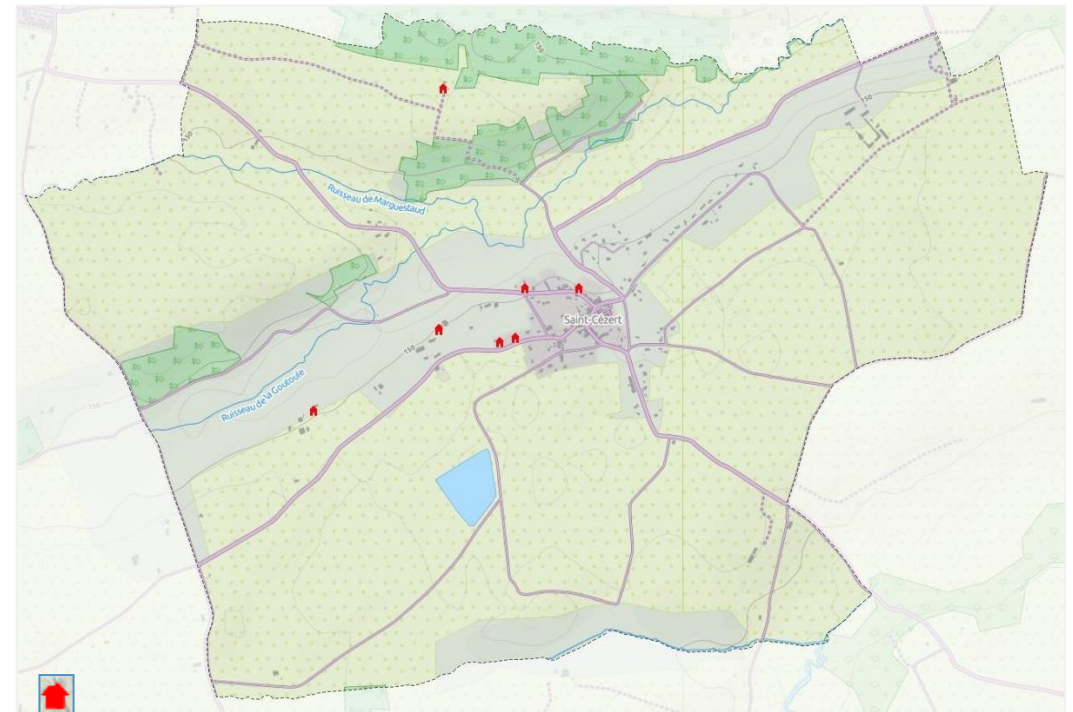


Figure 35 : localisation des sièges d'exploitation à Saint-Cézert en 2015, réalisation Paysages



## Les exploitants

La population agricole de Saint-Cézert a en moyenne 45 ans en 2015, elle est en moyenne plus jeune que ce que l'on peut observer ailleurs (47,8 ans selon la MSA en 2011).

Toutes les tranches d'âge sont représentées, avec une égale répartition des moins de 40 ans et des plus de 50 ans, traduisant une forme de renouvellement de la profession.

On notera également l'équilibre entre les jeunes agriculteurs (- de 30 ans) et ceux susceptibles de partir en retraite (+ de 60 ans), traduisant une profession dynamique.

Pour autant, sur les agriculteurs interrogés 8 indiquent avoir une succession incertaine pouvant avoir une incidence sur le devenir des exploitations mais dont la culture des terres semble peu menacée.

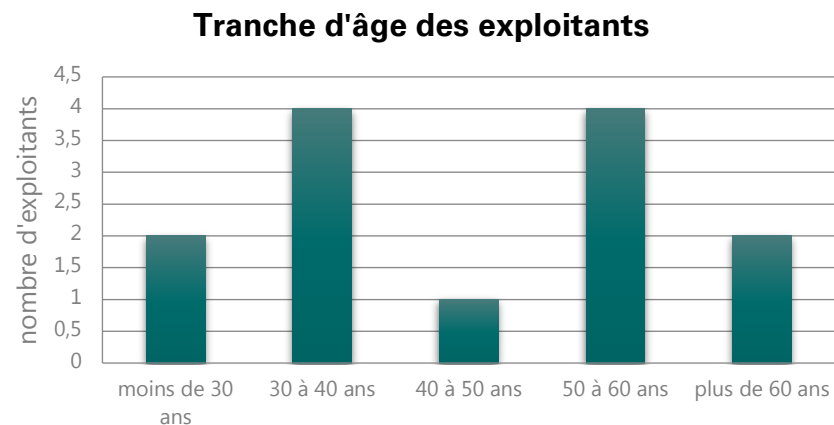
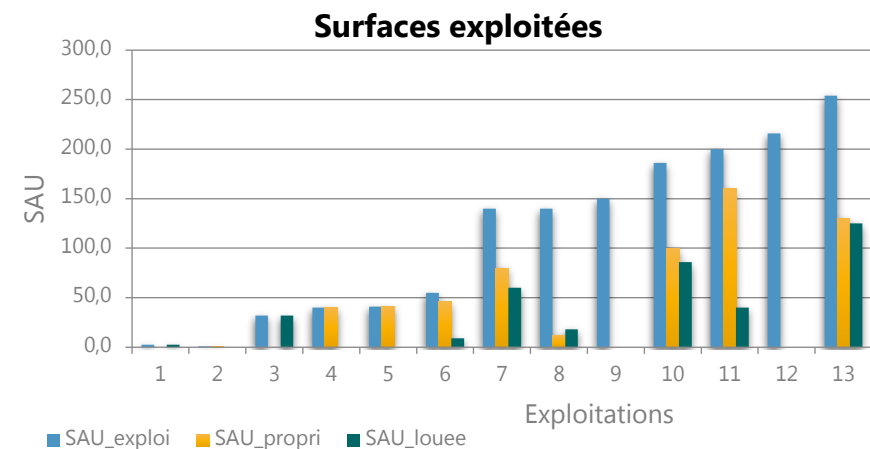


Figure 37 : tranches d'âge des agriculteurs de Saint-Cézert en 2015, réalisation Paysages.

## La taille des exploitations

L'enquête menée auprès des exploitants révèle une grande disparité dans la taille des exploitations. Bien que la moyenne exploitée soit de 112 ha de SAU, elle varie entre 1 ha et plus de 250 ha. La moitié des exploitations dépasse les 100 ha, en comparaison la moyenne nationale est de 55 ha en 2010.

La taille des surfaces exploitées est liée à l'orientation technico-économique des exploitations qui cultivent des céréales et nécessitent des surfaces importantes à cultiver. Ces cultures sont dirigées vers les céréales avec une dominante de blé. Les structures de taille plus modérée comptent notamment deux exploitations de maraîchage ou d'horticulture et deux élevages, activités de consommation spatiale plus réduite que la culture céréalière. D'une façon générale on constate que les exploitations se professionnalisent, elles sont moins nombreuses et ont une SAU qui progresse.



■ SAU\_exploi ■ SAU\_propri ■ SAU\_louee

Figure 38 : SAU des agriculteurs exploitant des terres à Saint-Cézert 2015, réalisation Paysages.

### c) Le bâti agricole

Au-delà des 7 sièges d'exploitation recensés sur le territoire communal, on dénombre une quinzaine de bâtiments agricoles, la majorité est liée à des fonctions de stockage (matériel ou récoltes) et 3 structures accueillent de l'élevage (volaille et ovins).

Aucune installation agricole n'est recensée au titre d'ICPE (Installation Classée Protection Environnement), dans ce cadre le règlement sanitaire départemental s'applique et une distance d'éloignement de 50 m entre les bâtiments agricoles et les autres constructions.

La répartition du bâti agricole est principalement implantée sur un quart nord-ouest du territoire avec un phénomène de concentration sur la route de Launac. C'est d'ailleurs sur ce secteur que coexistence avec l'habitat est la plus marquée.

La gestion de ces nuisances est centrale dans le développement urbain qui ne doit pas constituer un frein pour la pérennisation les activités agricoles.

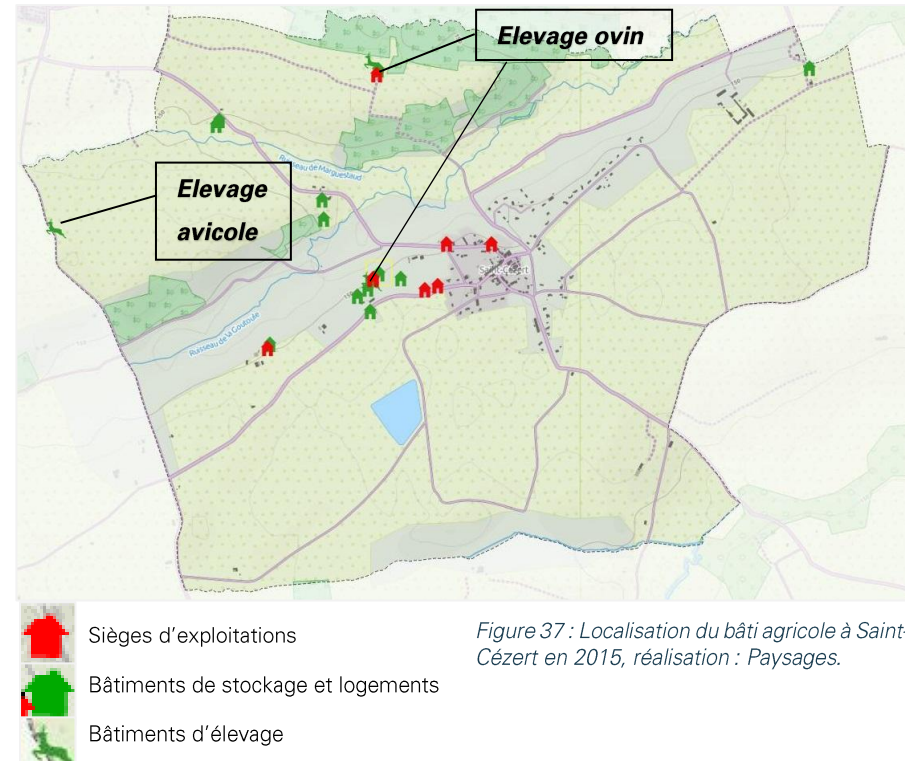


Figure 37 : Localisation du bâti agricole à Saint-Cézert en 2015, réalisation : Paysages.



Figure 40 : Silos route de Launac, source : Google.



## d) Le territoire agricole

### Le potentiel agronomique

La vallée de la Garonne offre des terres de potentiel agronomique de qualité.

D'une manière générale la majeure partie de Saint-Cézert dispose de sols de bonne qualité se prêtant à la culture, sans être qualifiés d'exceptionnels. Les espaces reconnus comme ayant un bon potentiel agronomique et n'étant pas urbanisés sont exploités en céréales.

Les espaces dont le potentiel est le plus faible sont ceux qui sont structurés par une topographie chahutée, souvent ils ne sont pas exploités et laissent place à des bois et forêts.

Ainsi comme l'indique la carte à suivre sur les cultures de la commune, le potentiel agronomique du territoire de Saint-Cézert est relativement bien exploité, cependant l'urbanisation des dernières décennies a eu pour effet de fragmenter certains espaces et d'en enclaver d'autres, en particulier le long des axes de communication.

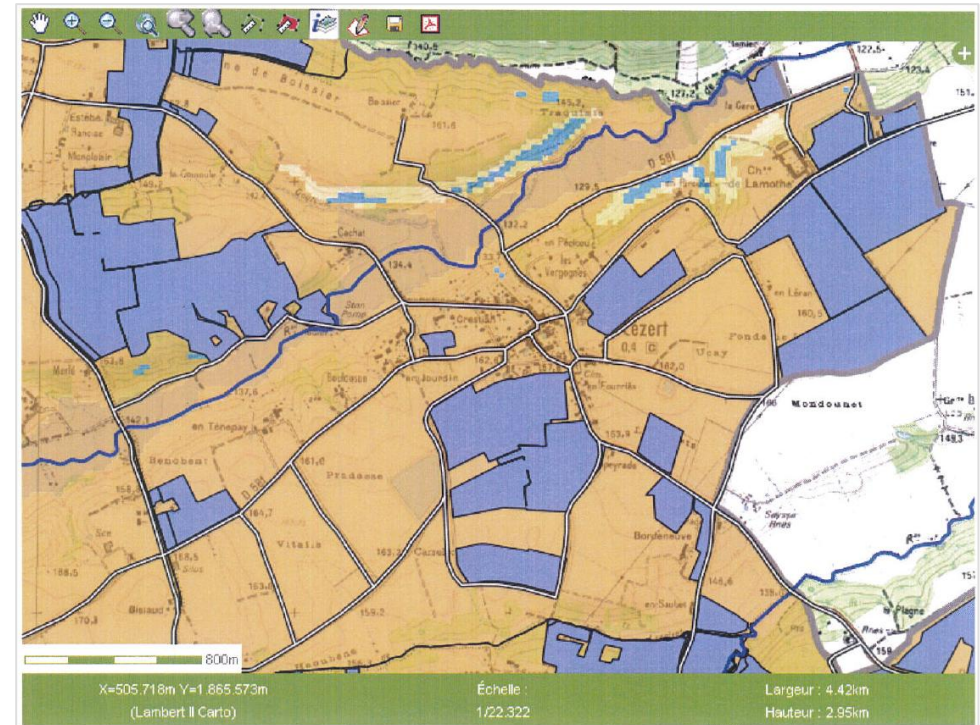
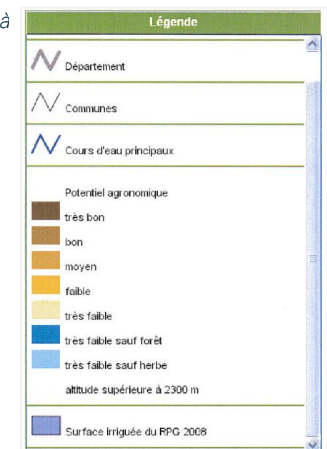


Figure 42 : Potentiel agronomique de Saint-Cézert, source : Porter à connaissance, DDT31.



Comme en témoigne la carte des potentiels agronomiques, plusieurs surfaces sont irriguées. La commune compte un réseau d'irrigation géré par l'ASA (association syndicale autorisée) de Saint-Cézer pour laquelle un volume de prélèvement de de 55 000 m<sup>3</sup> est autorisé dans le ruisseau du Marguestaud (source : Arrêté inter-préfectoral délivrant l'homologation du plan annuel de répartition des prélèvements de l'étiage 2016 à l'organisme unique du sous-bassin Garonne amont Périmètre élémentaire 64).

Le maillage du réseau d'irrigation dessert essentiellement des espaces cultivés en céréales et en maïs.

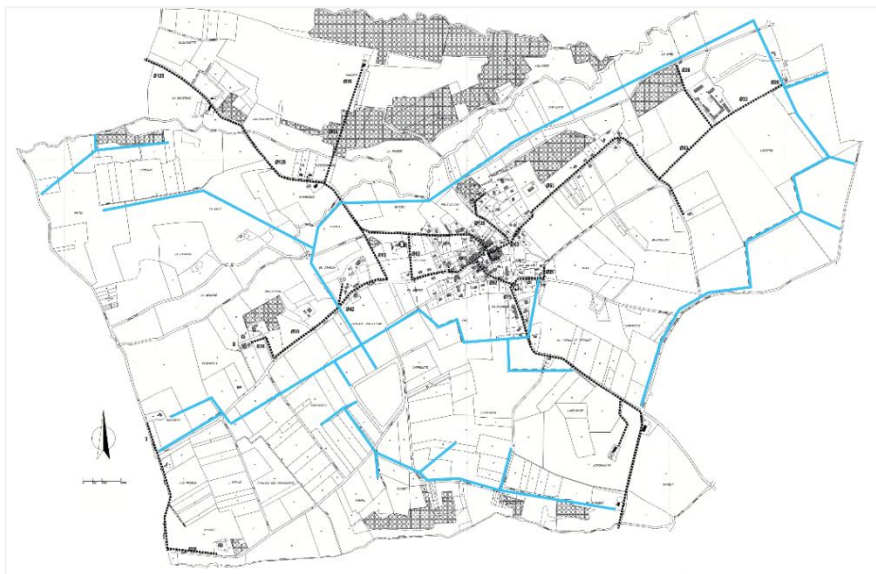


Figure 43 : Plan du réseau d'irrigation, source PLU 2007.

### La surface agricole exploitée

Les données issues du recensement agricole de 2020 indiquent une SAU communale de 543 ha contre 660 ha en 1988. Cette donnée fait apparaître une diminution des espaces cultivés de près de 18 %.

Mais ce constat ne reflète pas la réalité de l'activité sur le territoire de Saint-Cézer puisqu'il ne prend en compte que les espaces cultivés par les agriculteurs qui ont leur siège d'exploitation sur la commune.

En réalité, l'empreinte agricole est plus importante sur la commune que ce dont témoigne le recensement Agreste, sur les 894 ha du territoire communal 647 ha étaient cultivés en 2016, soit près de 75 % du territoire.

La culture céréalière domine le territoire avec une omniprésence du maïs, du blé et du tournesol qui occupent 3/4 des espaces cultivés. La présence d'élevage laisse également une place notable aux prairies (14 % des surfaces exploitées).

D'autres cultures plus marginales sont présentes sur le territoire comme le maraichage et l'horticulture, elles participent à la diversification de la production locale.

A noter que la commune est couverte par plusieurs IGP (Indication géographique protégée) : Canard à foie gras du Sud-Ouest, Comté Tolosan et Jambon de Bayonne.

Pour ce qui est des modes de production, il s'agit principalement d'agriculture traditionnelle, plusieurs exploitations sont engagées dans des démarches de qualité : en 2016, plus de 200 ha des espaces cultivés sont exploités en agriculture biologique.



En termes de développement des besoins en termes de bâtiments de stockage sont exprimés à proximité des installations existantes.

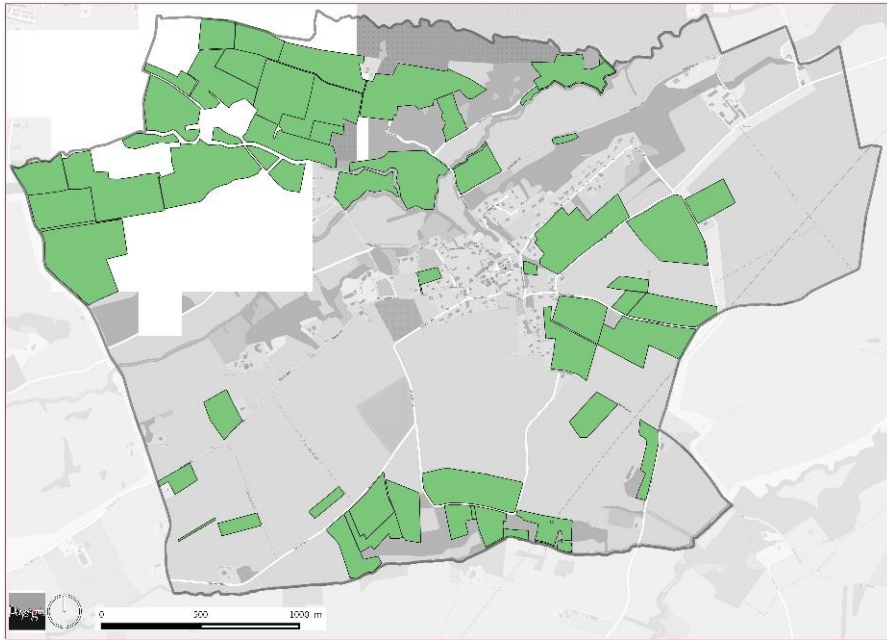


Figure 44 : Cartographie des espaces cultivés en agriculture biologique, source RGP 2016, réalisation : Paysages.

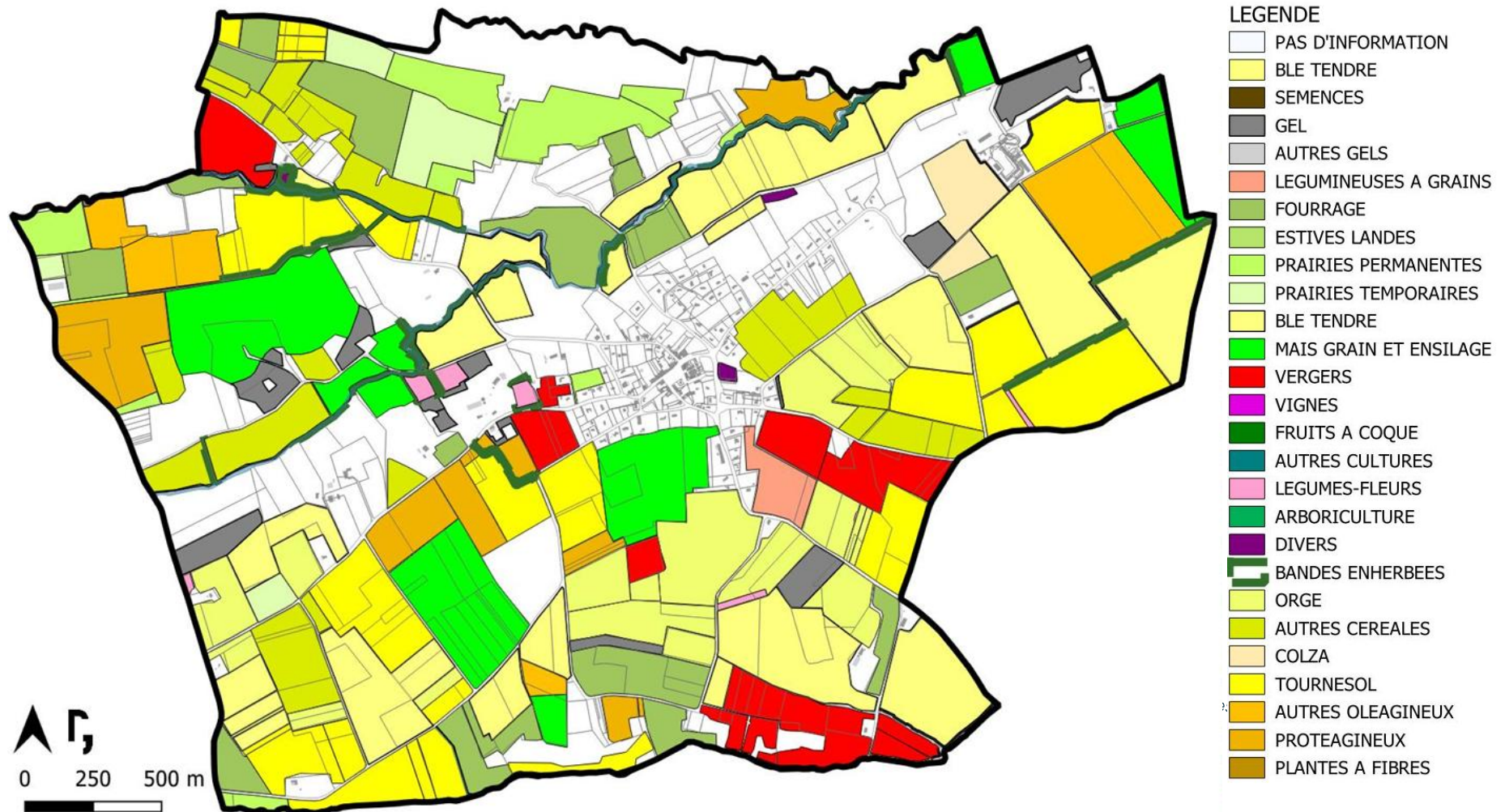




Figure 45 : Répartition de l'assolement agricole en 2023, source RGP 2016, réalisation : Paysages.

### 3. Ce que l'on retient



#### L'économie

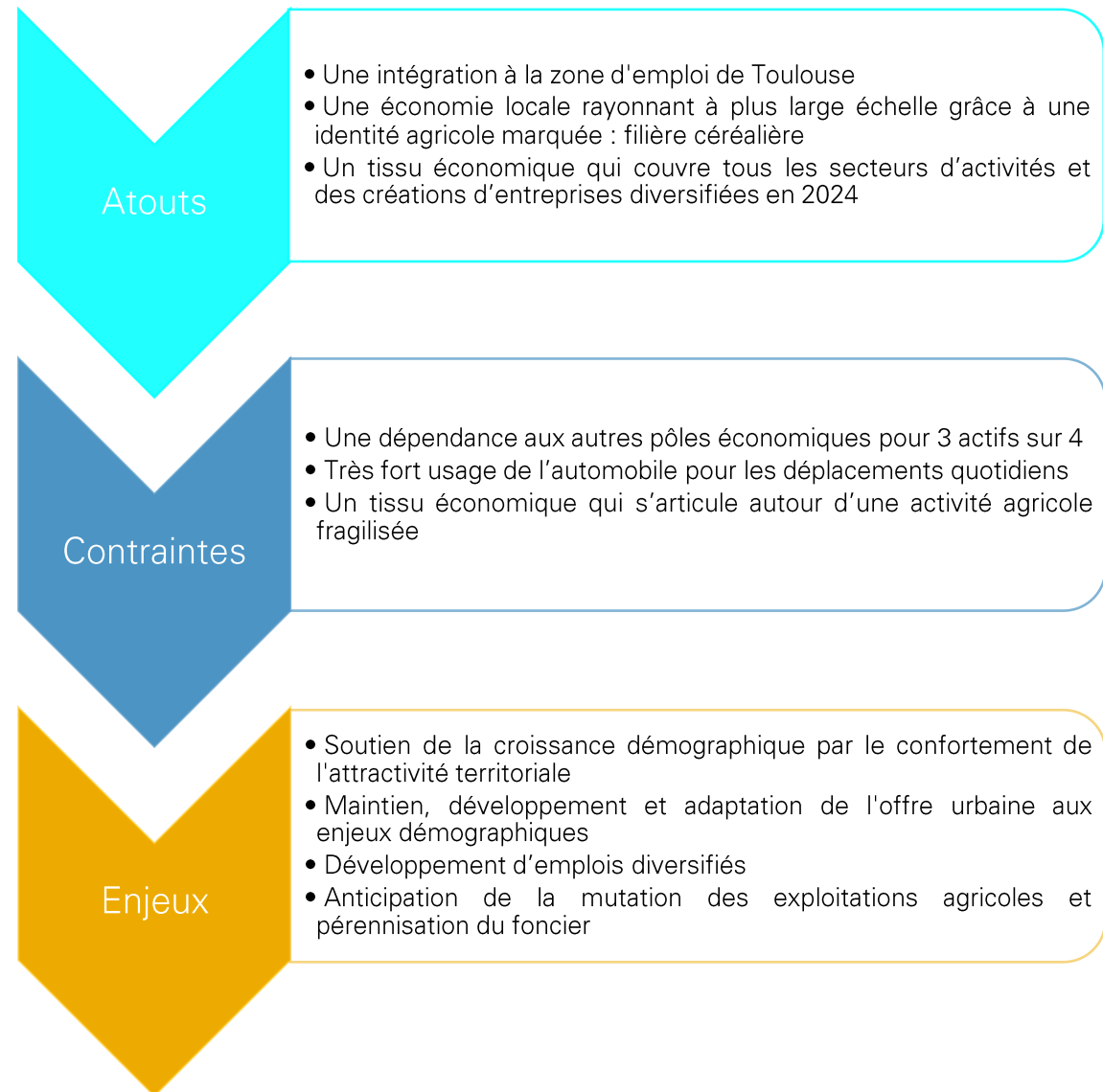



51 emplois                      205 actifs avec un emploi

11 Entreprises en 2022

9 sièges d'exploitations  
Principalement orientés  
vers la production  
céréalière



## IV. L'organisation et le fonctionnement urbain

### 1. Les fondements de la cité

Les premières traces de Saint-Cézert sont anciennes, elles datent de 940. Le village était alors sous l'autorité de l'église puisqu'il s'agissait d'un prieuré. Les domaines sous contrôle seigneurial sont connus pour apporter une certaine sécurité ainsi qu'un dynamisme aux populations rurales grâce à la mise en valeur des terres agricoles. L'activité principale des paysans était alors la culture des vignes.

Au XII<sup>e</sup> siècle, le village devient la propriété de la famille des Jourdain de L'Isle. Sous leur gouvernance, le fort de La Mothe sera rattaché à la commune de Saint-Cézert. Au XVI<sup>e</sup> siècle, la lignée des Jourdain de l'Isle disparaît car le dernier seigneur n'a eu qu'une fille. Saint-Cézert passe sous la juridiction des Perusse d'Escars, qui vont rénover le château La Mothe.

Après la Révolution Française, le Château devient un bien national et le village devient « Saint-Cézert libre ». En 1825, Raymond Sicard devient maire du village et il le restera pendant 40 ans. Durant son mandat il fait construire une nouvelle église puisque l'ancienne est trop délabrée et ne peut être rénovée. Par manque d'argent, l'église reste très sobre. Il faut attendre 1877 pour que l'église actuelle soit construite. Le maire suivant, François Sicard fait quand à lui construire l'actuelle mairie et école au début du XX<sup>e</sup> siècle.

Le XX<sup>e</sup> siècle est marqué par de nombreux changements pour la commune comme l'acquisition d'une salle des fêtes, la construction d'une bibliothèque avec un jardin public et l'aménagement d'un boulodrome.

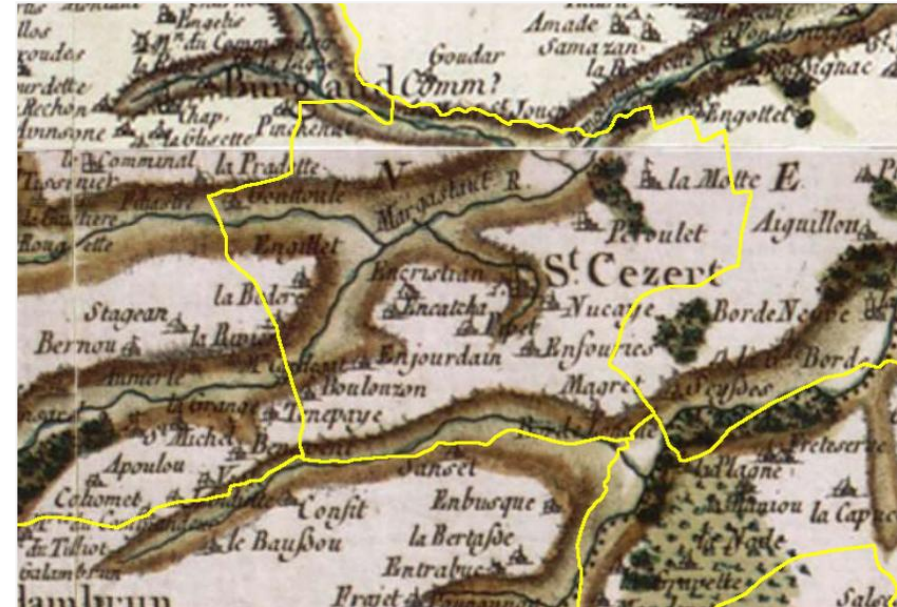


Figure 46 : carte de Cassini, 106° feuille réalisée en 1769 et vérifiée en 1771, source : Cassini.ehess

Ce même siècle marque aussi, un changement important pour le château La Mothe. Après la Révolution française, le Château est vendu à des particuliers qui l'habitent mais en 1978 le château va prendre une toute autre fonction. En effet, la propriété devient un centre de soins thérapeutiques et de réinsertion des victimes de la drogue. Aujourd'hui, une vocation d'habitat collectif est donnée à la propriété en réhabilitant les anciens bâtiments.

## 2. Évolution urbaine

### a) Le modèle traditionnel de développement urbain

Jusqu'au XIX<sup>e</sup> siècle, l'urbanisation de Saint-Cézert prenait deux formes.

D'une part la tradition agricole de la commune se traduit par l'implantation de fermes au cœur des terres agricoles afin de placer l'agriculteur au centre de son outil de travail dans une époque durant laquelle les déplacements étaient fortement limités.

La répartition des 22 exploitations au sein du territoire de la commune s'est établie de préférence en bordure de ruisseaux dans la vallée du Marguestaud afin de faciliter l'activité agricole en l'absence de système d'irrigation.

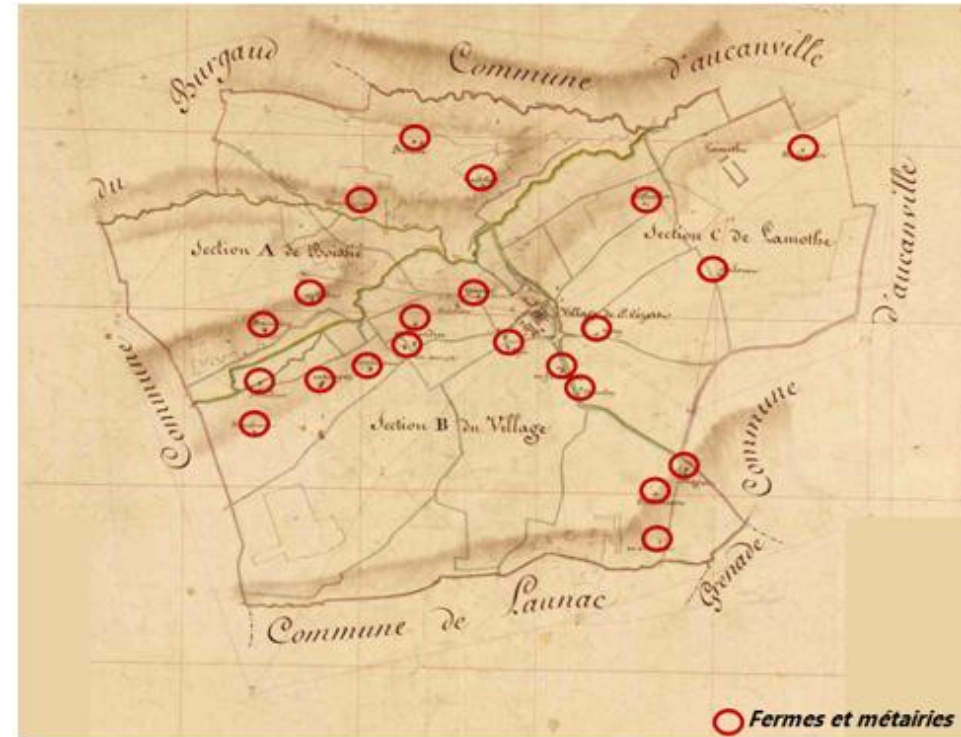


Figure 47 : Cadastre napoléonien 1826, source : archives départementales, réalisation : Paysages.

Une autre forme d'urbanisation s'oppose au modèle précédent, celle de l'urbanisation du centre-bourg.

Le bâti est plus dense tout autour de l'église. Les traces des anciennes fortifications de la ville sont visibles dans le plan du cadastre napoléonien. En effet, les rues autour de l'église sont organisées de façon orthogonale. L'implantation des bâtis de Saint-Cézert s'est donc initialement développée à l'intérieur de ses fortifications pour ensuite s'étendre vers l'extérieur.

Au-delà de ce noyau, les parcelles sont plus grandes mais les principes de constructions liés à l'urbanisation du centre-bourg sont respectés : bâti dense à l'alignement de l'emprise publique et des limites séparative. Le bâti s'est développé le long de la grande rue et de façon continue avec le tissu déjà existant.

Ainsi, les extensions du centre historique ont permis d'étoffer et de conforter le centre-bourg, par-là même de structurer l'espace public central du cœur de ville, espace majeur dont la superficie est équivalente à celle du noyau historique.

Le cœur de ville s'est développé sur un espace limité structurant les fonctions de la vie locale dans le cadre bâti mais également dans l'organisation des espaces publics.

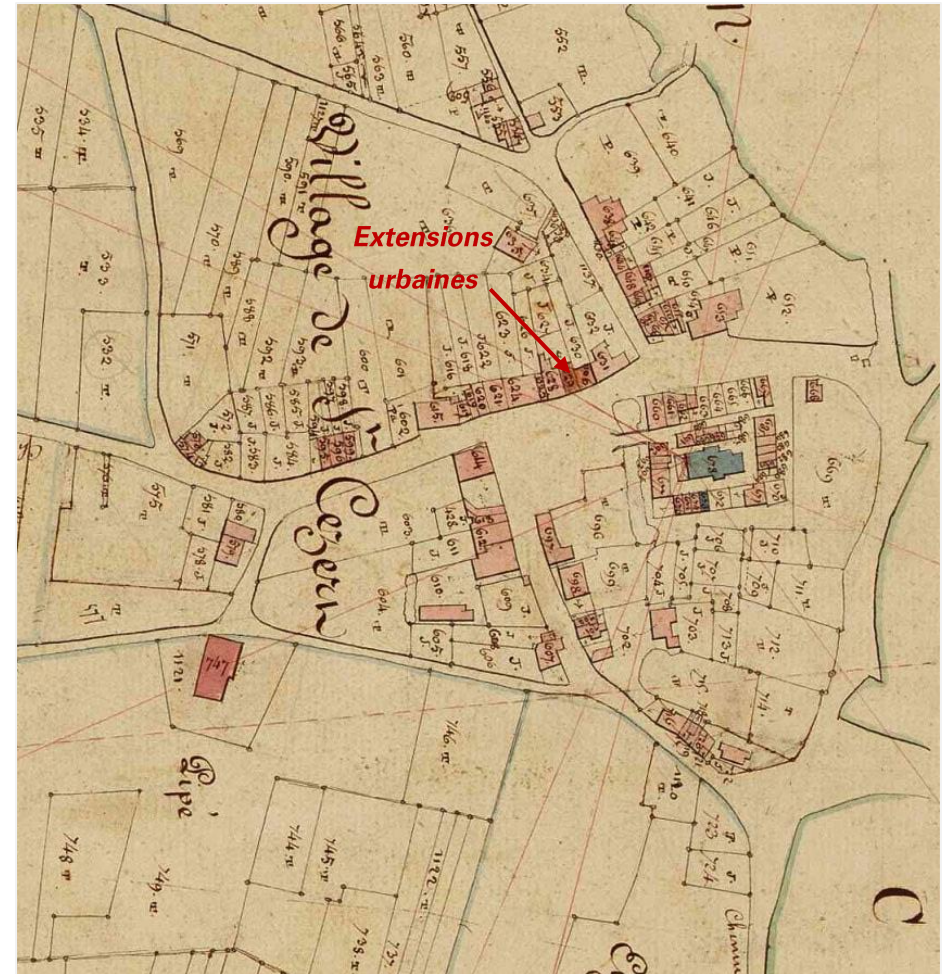


Figure 48 : Organisation du Castelnaud, source : cadastre napoléonien 1826, réalisation : Paysages.



## b) Le développement au cours du XX<sup>e</sup> siècle

De la seconde moitié du XIX<sup>e</sup> siècle aux années 1950, le bâti a peu évolué sur Saint-Cézert. Le centre-bourg a continué son expansion sans structuration précise, les secteurs privilégiés pour le développement se situent le long des voies irrigant le cœur de ville. La continuité de l'urbanisation est recherchée, cependant on note certaines évolutions notamment au niveau des bâtis. En effet, certaines constructions ne sont plus implantées à l'alignement de la voie et sont en retrait des limites séparatives. On note ici une première évolution du modèle traditionnel d'évolution du centre.

La période qui suit, jusqu'au milieu des années 1970 va voir le confortement de cette tendance. Elle se traduit par l'implantation de maisons individuelles souvent en retrait des voies et des limites séparatives. Les constructions restent néanmoins proches du noyau urbain constitué en suivant la logique d'extension le long des axes routiers.

Jusqu'à la fin du XX<sup>e</sup> siècle, deux tendances se confrontent. D'une part la poursuite des extensions du bourg en linéaire, notamment route du Burgaud ou route de Launac. D'autre part des opérations d'habitat groupé apparaissent, c'est le cas chemin de la Guerguille avec l'aménagement d'un lotissement d'une dizaine de constructions. Ces formes urbaines ne participent plus à la structuration d'espaces publics, le bâti est implanté en milieu de parcelle sur des emprises foncières croissantes. La banalisation des espaces et des entrées de ville est confortée par ce modèle urbain.

Enfin, la période la plus récente, a vu l'aménagement de secteurs pavillonnaires exclusivement sous forme linéaire. Cette évolution de l'enveloppe urbaine s'est principalement concentrée sur le chemin d'en Piroulet, le chemin de l'Aubine et la route de Launac et la finalisation du lotissement de Guerguille. Ces formes d'habitats individuels n'ont que peu de choses en commun avec la trame urbaine du centre. Elles ont pour effet, en éloignant le bâti du cœur de ville, d'atténuer le rôle de centralité du bourg et de surconsommer l'espace agricole.

Au cours de ces différentes périodes d'évolution de l'urbanisation de Saint-Cézert, le bâti est resté concentré autour du noyau urbain. Ainsi le territoire agricole et naturel a été largement préservé de toute forme de mitage souvent observé dans les espaces périurbains.

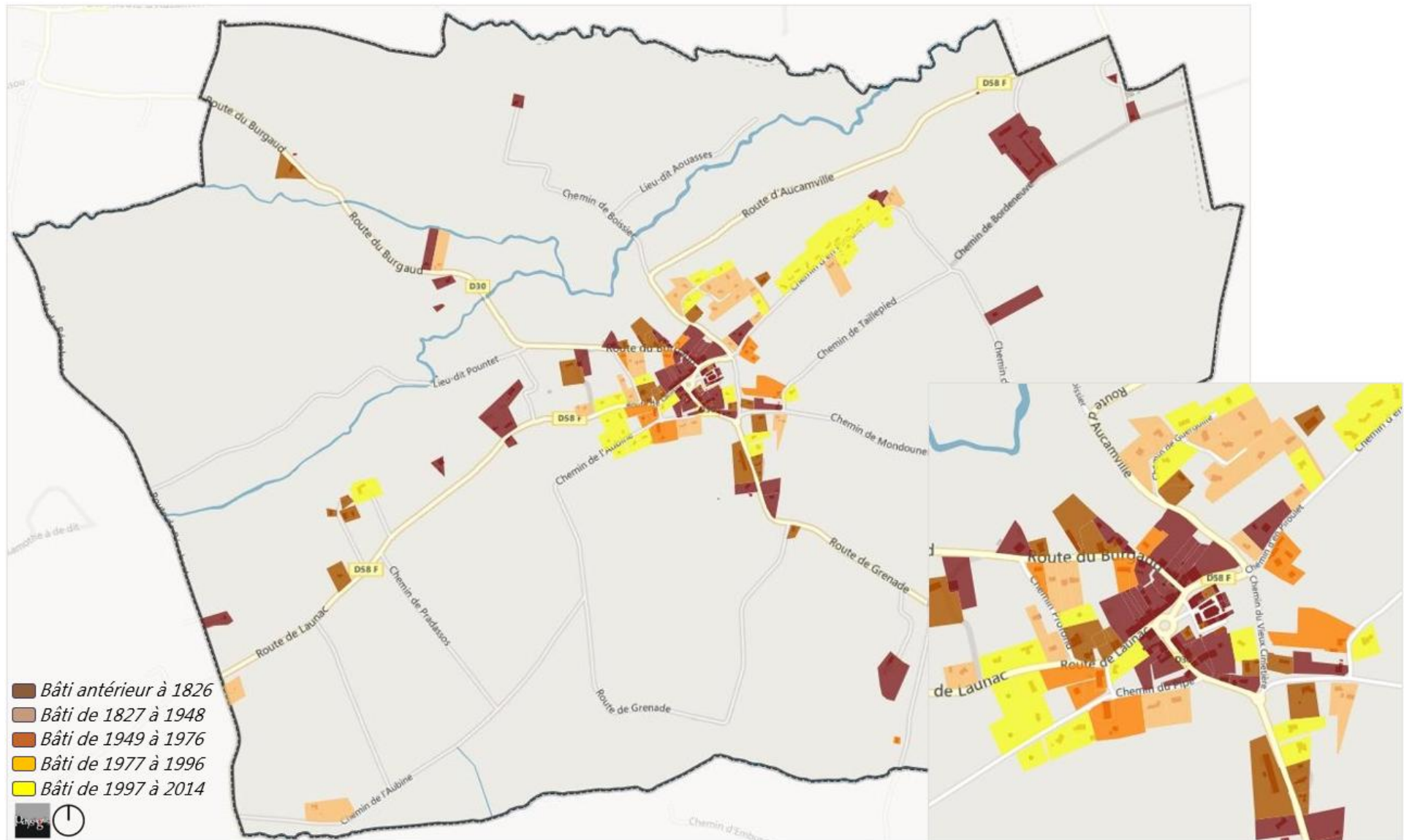


Figure 49 : Développement urbain de Saint-Cézert, source : vues aériennes IGN et registre des permis, réalisation : Paysages.

### 3. Structurations urbaines

#### a) Le centre-bourg

Le plan du centre-bourg est caractérisé par des espaces publics structurés. En effet, on remarque que l'espace est organisé de façon triangulaire en suivant les axes de la RD30 et chemin du vieux cimetière. Deux formes d'urbanisation se distinguent : tout d'abord, il y a une urbanisation sur une trame orthogonale héritée de l'organisation du prieuré autour de l'église. L'extension du centre s'effectue le long des axes de communication notamment de la RD30 qui traverse le centre du village. Les espaces publics prennent donc deux formes : des rues et venelles étroites desservant le bâti dans le noyau historique et une place centrale de taille importante à l'intersection des RD 58F et RD 30 et en place d'une ancienne marre. Ils constituent des espaces de respiration dans ce tissu dense. Aujourd'hui les espaces publics de ce secteur revêtent une forte empreinte routière liée aux deux fonctions majeures qu'ils exercent : circulation et stationnement.

Le cœur du centre-bourg est composé de parcelles de faible taille oscillant entre 50 et 250 m<sup>2</sup> en moyenne. Elles sont organisées en lanière offrant une faible largeur sur une voie principale et pouvant disposer d'un accès sur deux voies différentes. Au-delà du cœur de ville les parcelles sont davantage héritées de la trame agricole, de plus en plus larges, elles peuvent devenir carrées, voire plus larges que profondes.

Dans le noyau ancien le bâti est dense. Un jardin ou une cour sont souvent associés au bâti. La densité s'exprime par une emprise au sol importante qui peut correspondre à l'intégralité du foncier, mais également dans la hauteur des constructions sur 2 niveaux. La combinaison de l'emprise au

sol et de la hauteur des bâtis se traduit par un centre ancien dense, la densité de cet espace dépasse les 30 logements à l'hectare, réseau viaire et espaces publics compris. Au-delà du noyau ancien, la densité chute par une emprise au sol moins importante et l'aménagement d'espaces publics plus importantes, elle passe sous les 20 logements à l'hectare.

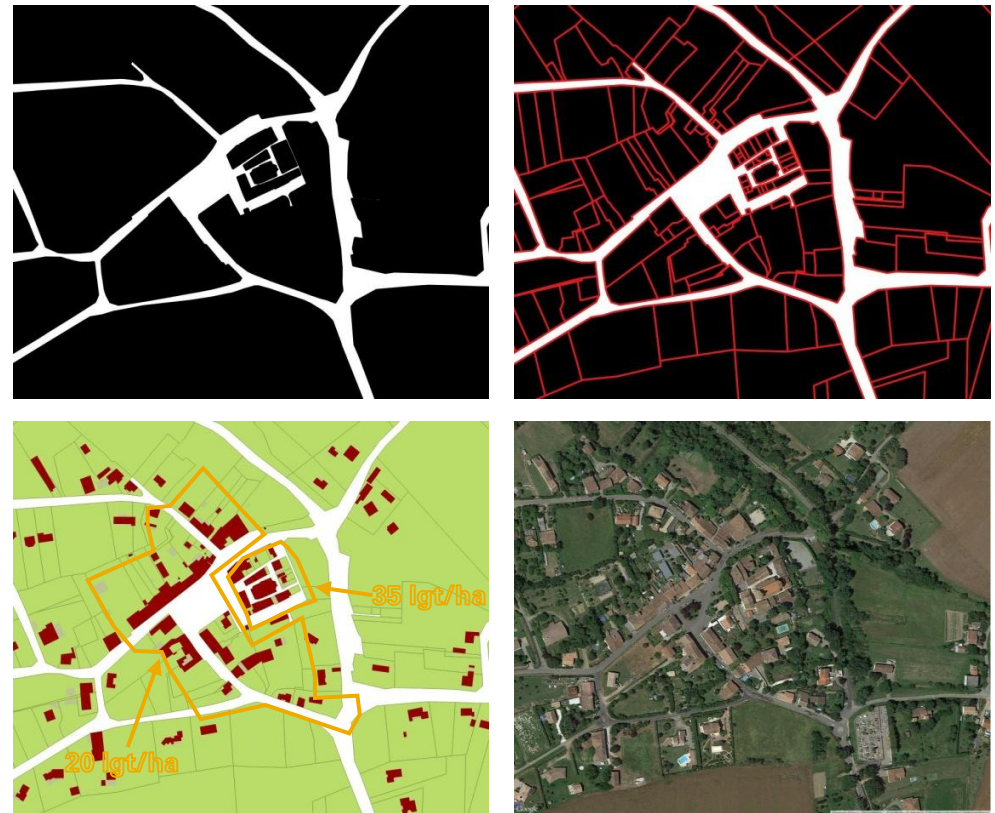


Figure 50 : Analyse de morphologie urbaine du centre bourg, source : cadastre et Google Satellite, réalisation : Paysages

## b) L'habitat groupé - lotissements

Au-delà du noyau historique et en direction du Nord s'est développé un tissu d'habitat formé de maisons individuelles datant de la fin du XX<sup>e</sup> siècle dans le lieu-dit « Guerguille ». Il s'agit d'habitat individuel groupé.

Ce tissu se structure autour d'un chemin aménagé depuis la RD 58F, il dessert les parcelles qui sont distribuées de part et d'autre de la voie qui finit en impasse. Dans cet espace périphérique, l'espace public n'est dédié qu'à la fonction de desserte d'abord publique, elle se poursuit sous forme de chemin privée sans accotement, ni trottoir et de revêtement sommaire. On ne trouve ni place, ni lieu d'échange pour la population dans cette forme de tissu urbain.

L'organisation du parcellaire évolue, il s'élargit et s'agrandit par rapport à celui observé dans le centre du historique du hameau. Les parcelles s'agrandissent et deviennent aussi longues que larges par division du foncier agricole. La taille moyenne des parcelles varie entre 2000 et 3500 m<sup>2</sup>.

L'emprise du bâti entre 10 à 20 % du foncier est plus faible que celle du centre bourg. La densité est ainsi considérablement diminuée passant à environ 3 logements par hectare pour une moyenne de consommation foncière autour 2 500 m<sup>2</sup> par construction. Le bâti est souvent implanté au cœur de la parcelle, renforçant ainsi la vocation pavillonnaire de ces espaces. Le maintien des essences végétales existantes (chênes) sur les parcelles et végétalisation progressive des limites adoucit l'impact paysager des aménagements.

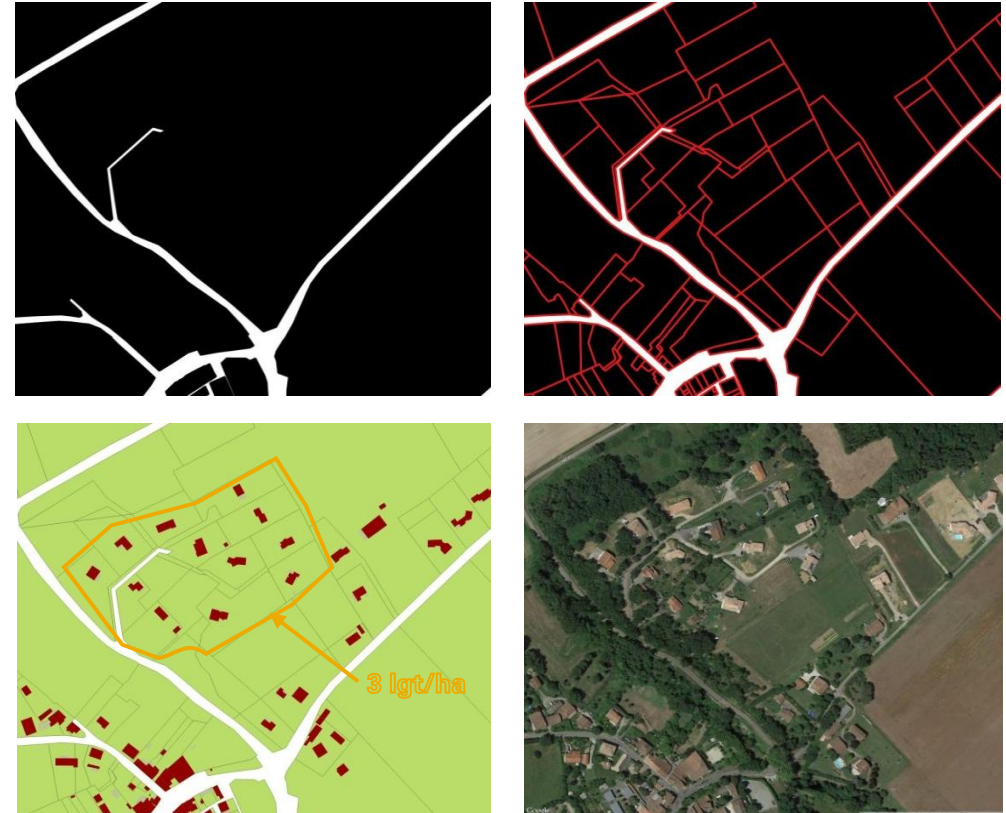


Figure 51 : analyse de morphologie urbaine de l'habitat linéaire au lieu-dit « Guerguille », source cadastre et Google Satellite, réalisation Paysages

### c) L'urbanisation linéaire

Le lieu-dit « en Piroulet » est une urbanisation qui s'est implantée de façon quasi unilatérale le long du Chemin d'en Piroulet entre des fermes anciennes datant du XIX<sup>e</sup> siècle. La présence des réseaux sous la voie facilita souvent ce type d'urbanisation en réduisant les coûts d'aménagement et en offrant des espaces directement constructibles à peu de frais. Dans ce cas la voie demeure le seul espace public dédié à l'ensemble des constructions. Sa seule fonction est routière, il n'y a pas d'espace dédié à d'autres modes de déplacements.

Le parcellaire est distribué le long du Chemin d'en Piroulet est issu de divisions d'entités agricoles. Sur la partie centrale, les parcelles sont découpées en lanières, plus profondes que larges, elles ont une superficie allant de 2 500 m<sup>2</sup> à 5 000 m<sup>2</sup> pour la plus vaste, essentiellement en réponse aux contraintes d'assainissement autonome.

Le bâti majoritairement de plein pied est implanté au centre de l'unité foncière en retrait de toute limite. Il occupe entre 10 % et 20 % du foncier. Les accès sont individualisés et ainsi multipliés la voie principale. Cette organisation induit une faible densité inférieure à 3 logements à l'hectare.

Ce tissu offre une perception pavillonnaire linéaire, routière et banalisée des espaces périurbains sans identité propre.

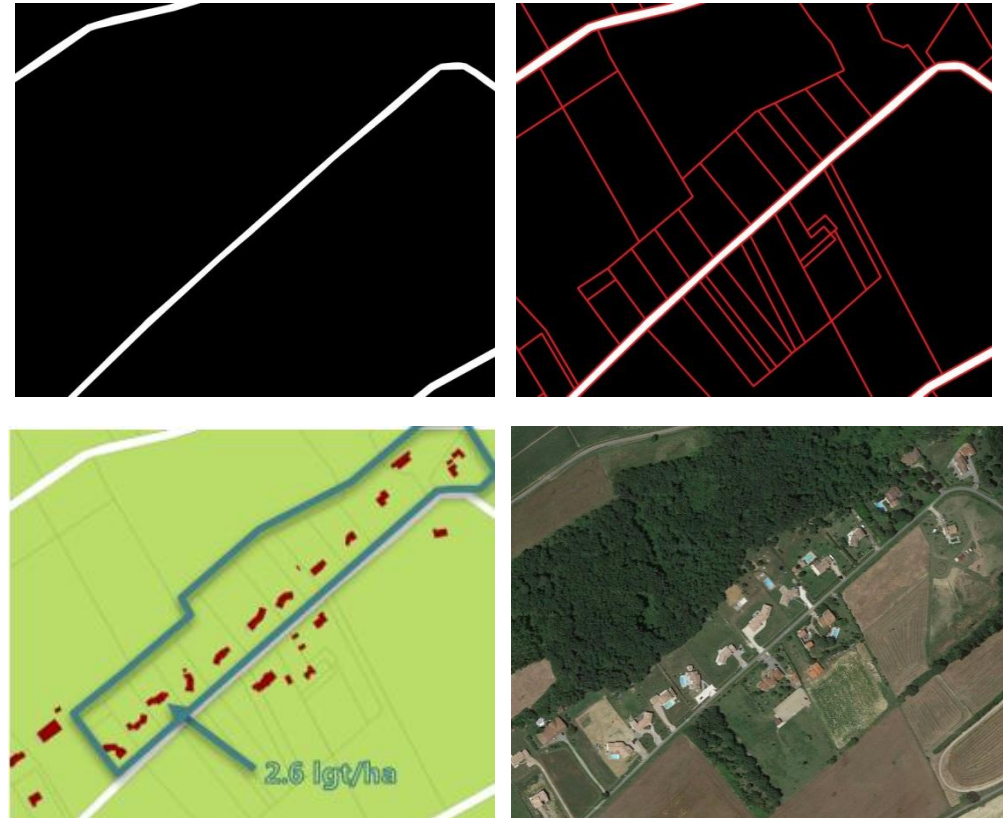


Figure 52 : analyse de morphologie urbaine de l'habitat linéaire au lieu-dit « En Piroulet », source cadastre et Google Satellite, réalisation Paysages



Figure 53: illustrations des différentes formes urbaines, source: Google (6 et 7) et photographie Paysages (1, 2, 3, 4 et 5)





## 4. Le parc de logements

### a) Un parc en forte progression

En 2022 le parc de logement de Saint-Cézerit comptait 240 habitations, soit plus du double que 40 ans auparavant (107 en 1982), une progression plus intense que celle de la population communale.

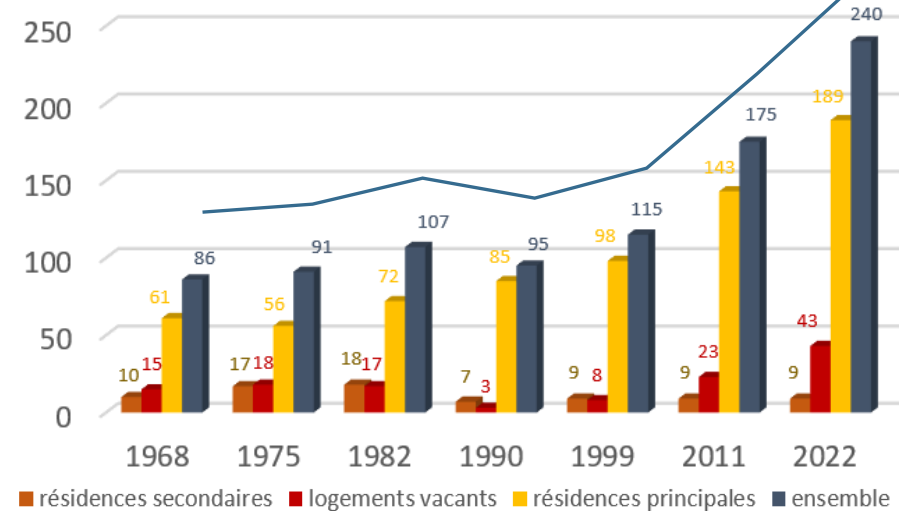
L'essentiel des logements correspond aux résidences principales (79 % du parc). On observe une forte augmentation du nombre de résidences principale depuis 1999 (multiplication par 2 entre 1999 et 2022).

Environ 83 % des occupants des résidences principales sont propriétaires des logements, 15 % locataires. La part des propriétaires a significativement augmentée sur la dernière décennie (77 % de propriétaires et 19 % de locataires en 2011).

On peut remarquer que le nombre de logements vacants a fortement augmenté depuis 1968, sa représentation est cependant faussée. En effet, le cas particulier du domaine de Lamothe explique ce taux élevé : les mutations successives du statut du site se sont récemment traduites par des créations de logements par changement destination du bâti sur les dépendances du château. En 2025, la commune estime son parc vacant à moins de 10 logements, maintenant que les logements du domaine de Lamothe sont habités (achats et locations). Seulement 2 logements sont identifiés sur le centre ancien.

La part des résidences secondaires est anecdotique avec 9 logements depuis près de 25 ans et moins de 4 % du parc.

### Evolution du nombre de logements et de leur occupation entre 1968 et 2022



	1968	1975	1982	1990	1999	2011	2022
résidences secondaires	10	17	18	7	9	9	9
logements vacants	15	18	17	3	8	23	43
résidences principales	61	56	72	85	98	143	189
ensemble	86	91	107	95	115	175	240

### FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968

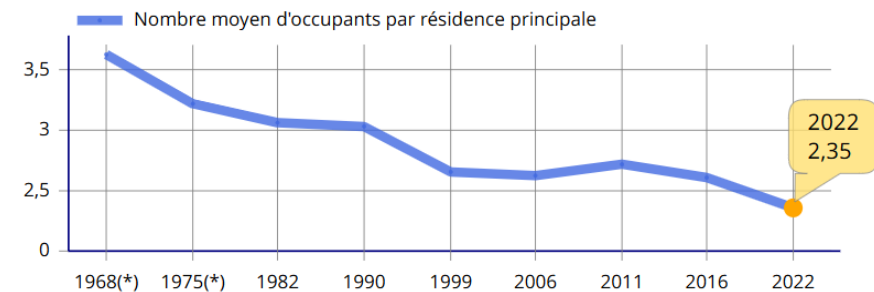


Figure 54 : Données Insee 2025 parc du logement et taille des ménages, réalisation : Paysages

## b) La prédominance de la maison individuelle

A l'image de nombreux espaces périurbains, la maison individuelle prédomine à Saint-Cézer et représente 8 logements sur 10 en 2022.

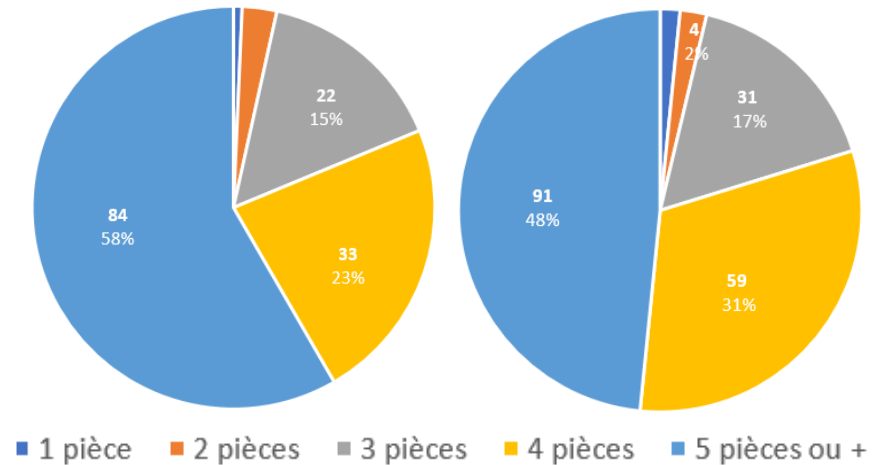
Bien que les appartements représentent une partie limitée du parc, ils ont été multipliés par 2 au cours de la dernière décennie (23 logements en 2011 contre 48 en 2022). Cette production de collectifs est avant tout liée aux changements de destinations effectués dans l'enceinte du Château de Lamothe.

On note l'absence de logement social sur la commune.

Près de la moitié des logements sont de très grandes tailles : 5 pièces ou plus. Cependant, les parts des logements de 3 et 4 pièces ont significativement augmenté sur la dernière décennie, ce qui montre une certaine diversification de l'offre.

La commune doit chercher à répondre à toutes les étapes du parcours résidentiel afin de correspondre aux besoins de la population locale et futurs, notamment en poursuivant sa démarche de diversification de son parc de logements. En effet, le développement du parc locatif et/ou social participe à l'ancrage des jeunes ne pouvant accéder à la propriété, mais aussi au maintien des populations âgées sur la commune.

### Nombre de pièces des résidences principales (2011 et 2022)



### Type de logements en 2022

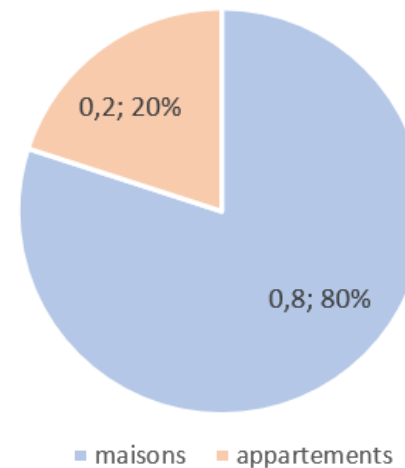


Figure 55 : Données Insee 2025, parc du logement, réalisation : Paysages



### c) Le rythme de construction

Saint-Cézert a accueilli ou remobilisé 65 nouveaux logements entre 2011 et 2022, soit une moyenne de 6 logements par an.

#### Analyse sur la période de 2008 à 2017

Entre 2008 et 2017 ces nouveaux logements ont correspondu pour partie à la construction de maisons individuelles (22) et à des changements de destination ou des réhabilitations de bâtiments existants créant de nouveaux logements (36). Ainsi cette production de logements a eu un impact foncier limité. Sur ces années, le développement urbain a généré une consommation de 6.9 ha, soit 1 920 m<sup>2</sup> par création de maison individuelle, mais globalement la consommation d'espace peut être ramenée à 1 200 m<sup>2</sup> par logement créé en intégrant les changements de destination et création de logement par réhabilitation de logements existants.

En parallèle des constructions à vocation de logement, la commune a accueilli quelques bâtiments agricoles, renforçant ainsi le poids de l'activité sur la commune.

Sur ces dix années (2008 à 2017), les constructions de sont concentrées en extension du centre bourg, sur le lotissement de Guerguille et sur le Chemin d'En Piroulet.

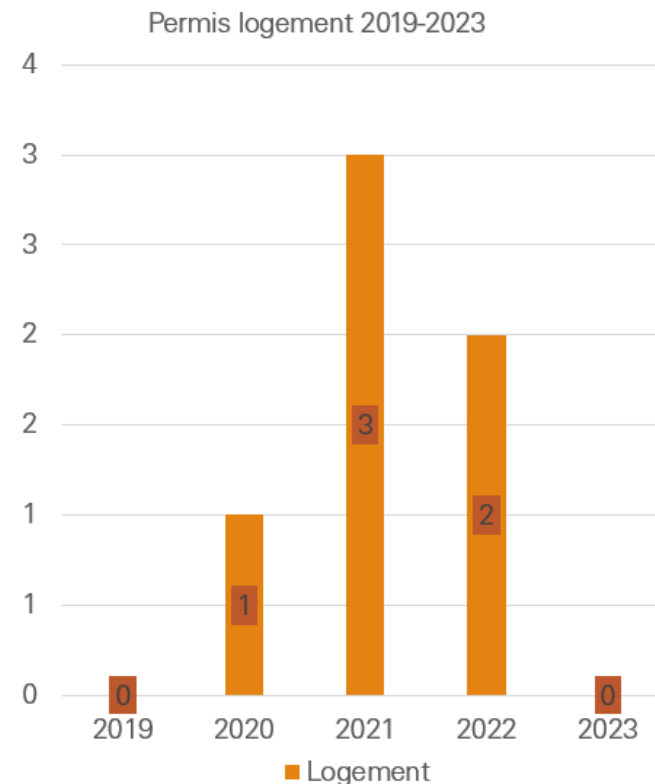
Les constructions par changement de destination ont essentiellement lieu sur le Domaine de Lamothe.

#### Analyse sur la période de 2019 à 2023

Après 4 années d'application du PLU (2019-2023) :

- 6 nouveaux logements ont été autorisés ; tous portaient à la création de maisons individuelles, neuves.

- cela correspond à une surface totale de 1,13 ha.



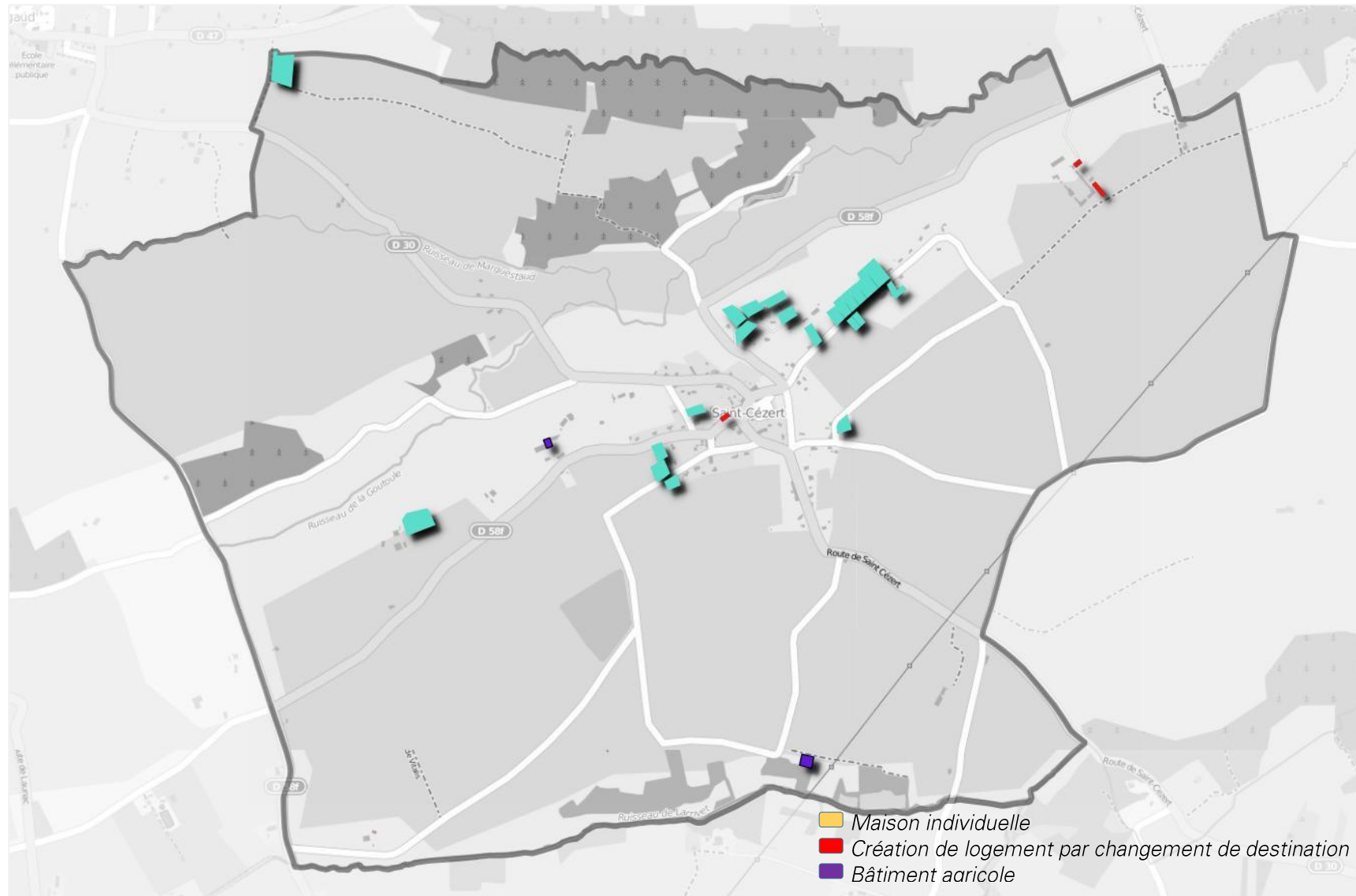
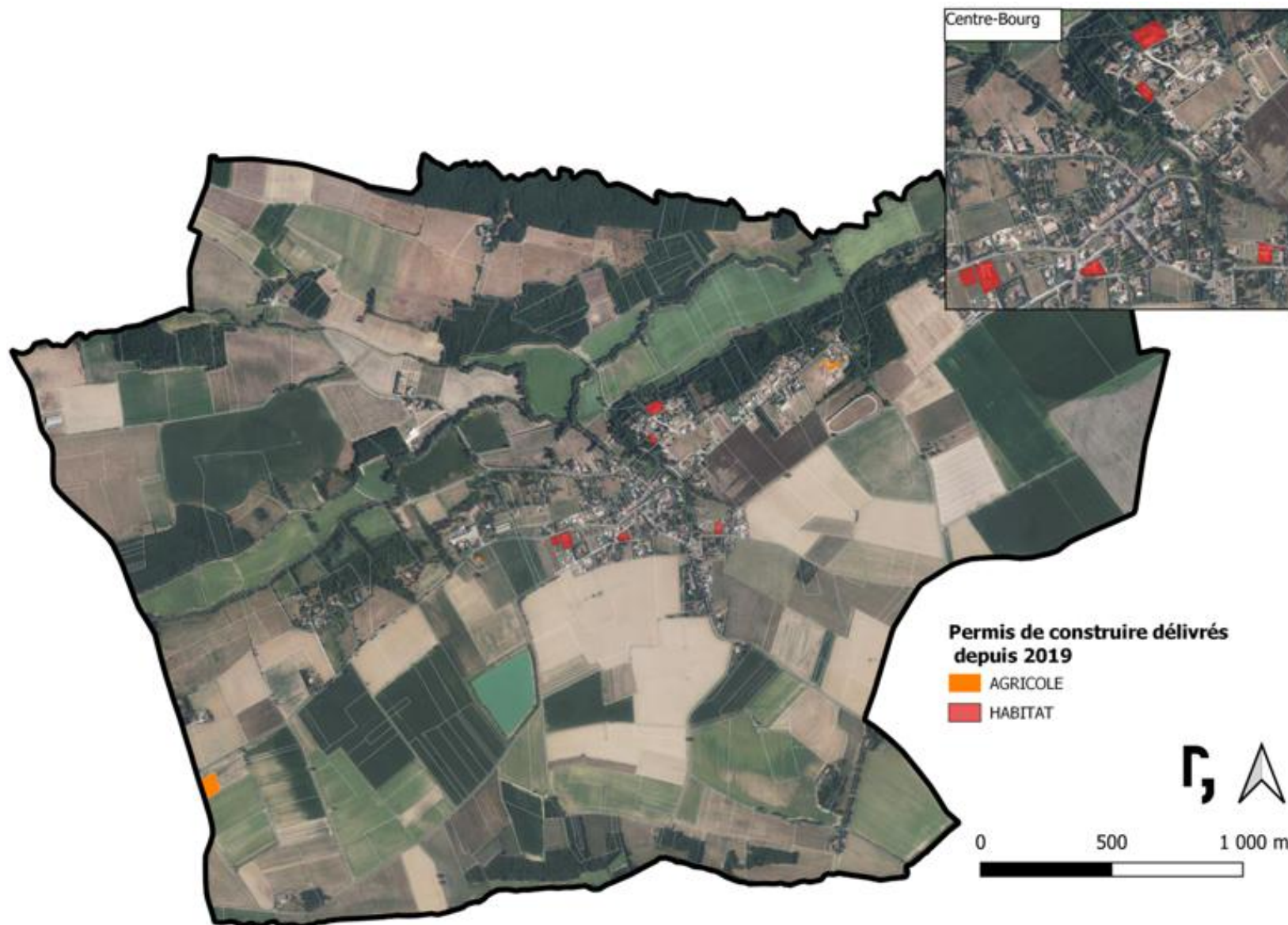


Figure 56 : localisation des constructions autorisées entre 2008 et 2017, source commune de Saint-Cézert, réalisation : Paysages



Localisation des permis délivrés entre 2019 et 2023 à Saint-Cézert, réalisation Paysages.

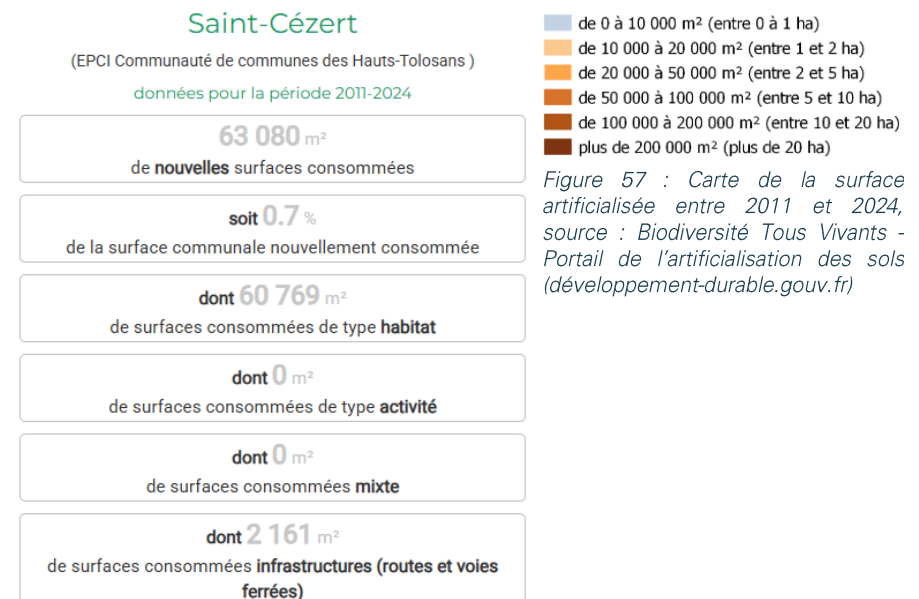
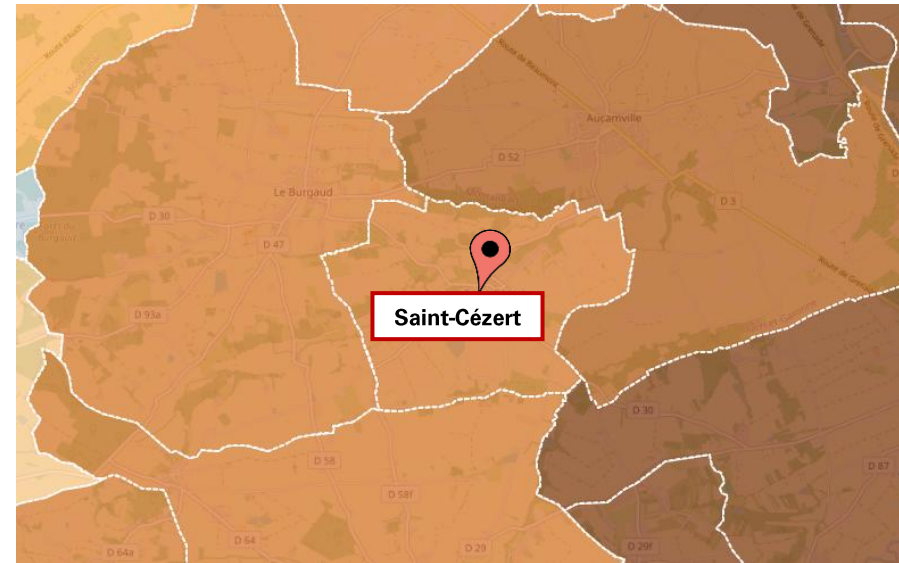
Selon l'observatoire de l'artificialisation, entre 2011 et 2020, la commune de Saint-Cézer a artificialisé 5,4 ha d'espaces agricoles, naturels et forestier, dont la quasi-totalité est destinée à du logement.

### Définition de l'artificialisation :

« Chaque sol peut se définir selon son usage. Parmi ceux-ci ; on peut distinguer quatre grands types d'usages à savoir les sols artificialisés, naturels, agricoles et forestiers. L'artificialisation se définit donc comme le passage d'un sol naturel, agricole ou forestier à un sol artificialisé. »  
(Source : portail de l'artificialisation des sols)

	Flux artificialisation 2011 - 2020	Part de la surface totale du territoire artificialisée entre 2011 et 2020
<b>Saint-Cézer</b>	5,4 ha	0,6 %
<b>Com Com des Hauts Tolosans</b>	305,6 ha	0,82 %
<b>Haute-Garonne</b>	5 781,4 ha	0,92 %

Figure 38 : Indicateur de l'artificialisation, source : PictoStat



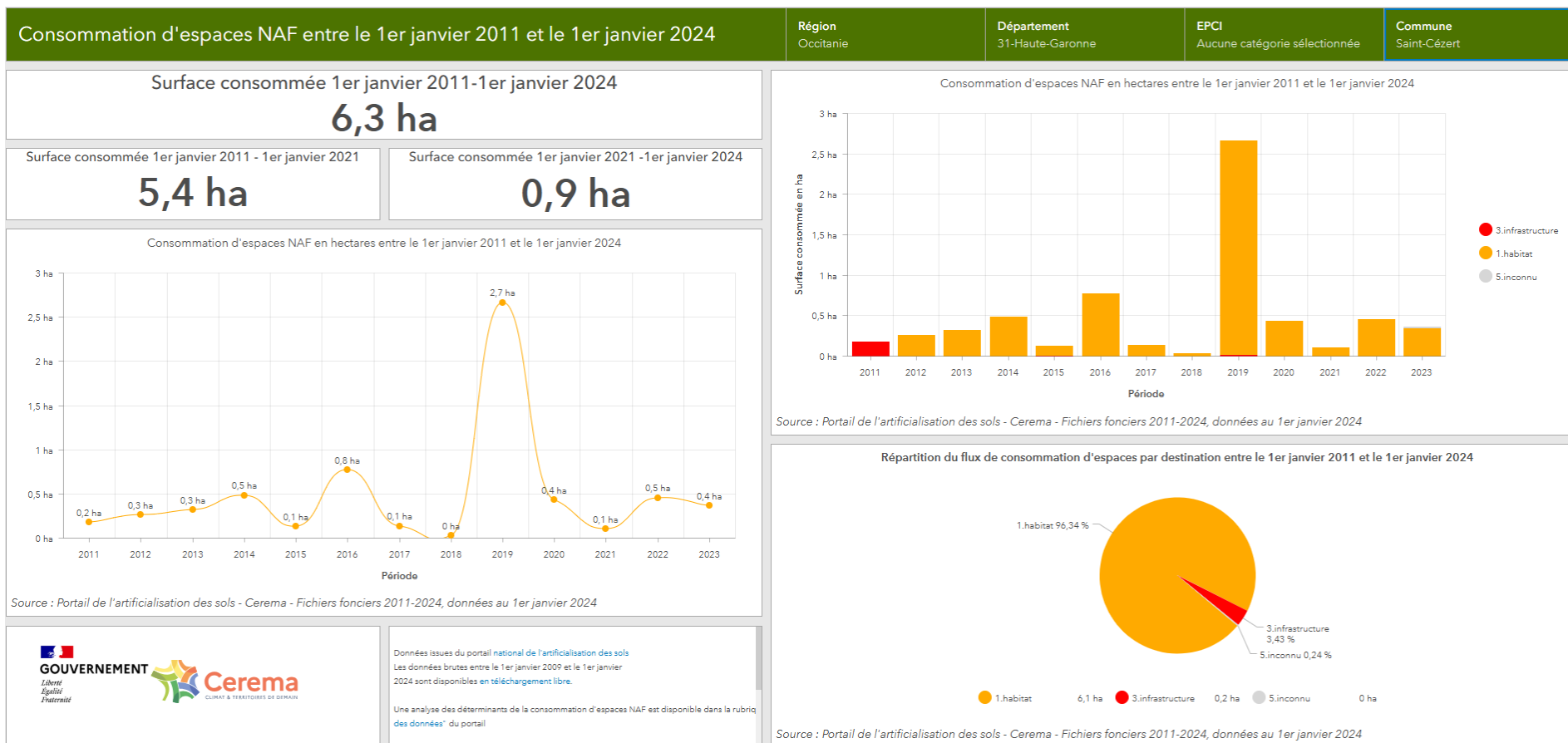


Figure 58 : données sur la surface artificialisée entre 2011 et 2024, source : Portail de l'artificialisation des sols (développement-durable.gouv.fr)

**Consommation de référence 2011-2020 :** 5,4 ha

**Objectif SRADET :** 60 % de réduction soit 2,2 ha

**Trajectoire « loi climat et résilience » à l'horizon 2031 :** 2,7 ha

## 5. Le PLU en vigueur

### a) Le PLU 2018 : enjeux et objectifs

Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur a été approuvée en 2018 et a fait l'objet d'une procédure de modification, finalement abandonnée pour la présente procédure de révision. De fait, ce document pourtant plutôt récent ne prend notamment pas en compte les exigences de la loi Climat et résilience (2021). Lors de la révision du document en 2018 (prescrite en 2014) les enjeux de développement identifiés par le document étaient (extrait du rapport de présentation du PLU) :

- ✓ La nécessité de traduire les orientations et objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Nord Toulousain,
- ✓ La nécessité d'établir un document de planification urbaine qui intègre les nouvelles exigences législatives, notamment celles issues de la Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement et celles qui résultent de la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, avec en particulier :
  - La définition d'objectifs chiffrés de moindre consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers,
  - La mise en place d'une stratégie d'accueil et d'urbanisation économe en foncier,
  - La nécessaire définition de la trame verte et bleue à l'échelle communale, en lien avec les orientations du SCoT et avec le Schéma Régional de Cohérence Ecologique,
  - La définition d'une stratégie de préservation des qualités paysagères, environnementales et de la biodiversité,
- ✓ La définition d'objectifs d'accueil démographique et de développement économique sur un horizon de 10 ans, en cohérence avec les objectifs du SCoT et avec les capacités des équipements,

- ✓ La définition d'une stratégie de développement urbain qui tienne compte des objectifs de moindre consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers et qui s'organise en cohérence avec la mise en place d'un système d'assainissement collectif sur le bourg,
- ✓ La mise en place d'une stratégie de développement résidentiel favorisant une diversité et une compacité des formes urbaines et offrant des solutions pour répondre à une pluralité de besoins en logement,
- ✓ La mise en perspective et l'anticipation des besoins en matière d'équipement communal,
- ✓ Le développement et l'aménagement d'un réseau de cheminements doux.

Pour répondre à ces différents objectifs, la réflexion menée dans le cadre du PADD, 2 axes du projet de la commune déclinés en 6 grandes orientations ont été définies comme feuille de route du développement de la commune horizon 2030 :

- ✓ **Axe 1 : préserver les richesses du territoire :**
  - Construire un projet de territoire en lien avec les composantes des autres espaces et respectueux des richesses locales
  - Valoriser l'identité locale par la préservation de ses composantes agricoles, paysagères et patrimoniales
- ✓ **Axe 2 : Mettre en œuvre un projet urbain confortant le rôle du cœur de ville**
  - Renforcer la centralité du bourg pour en améliorer la convivialité
  - Diversifier l'offre d'habitat pour la rendre accessible à tous
  - Produire des formes urbaines plus diversifiées et économes en consommation spatiale
  - Maîtriser la dynamique démographique et y adapter un projet urbain économe en consommation spatiale



## b) Application réglementaire

La traduction des choix opérés dans le cadre du PADD se décline du point de vue réglementaire de la façon suivante :

- ✓ **Zones urbaines :**
  - **Ua** : zone correspondant au cœur de bourg aménagé autour de l'église,
  - **Ub** : zone correspondant au développement urbain récent en extension du village et pouvant accueillir une partie du développement communal,
  - **Uc** : zone correspondant à des espaces pavillonnaires déconnectés du cœur de bourg.
  
- ✓ **Zones à urbaniser AU :**
  - **1AU** : secteurs suffisamment équipés et ouverts à l'urbanisation,
  - **2AU** : espaces de développement à moyen et long terme, ouverture à l'urbanisation conditionnée par la mise à niveau des réseaux (notamment assainissement collectif).
  
- ✓ **Zone agricole A :** correspond aux espaces agricoles de la commune et couvre une large part du territoire,
  
- ✓ **Zones naturelles :**
  - **N** : constituée des espaces naturels et continuités écologiques à préserver,
  - **Nzh** : couvrant les zones humides à sauvegarder
  - **Np** : dédié à la préservation du domaine de Lamothe

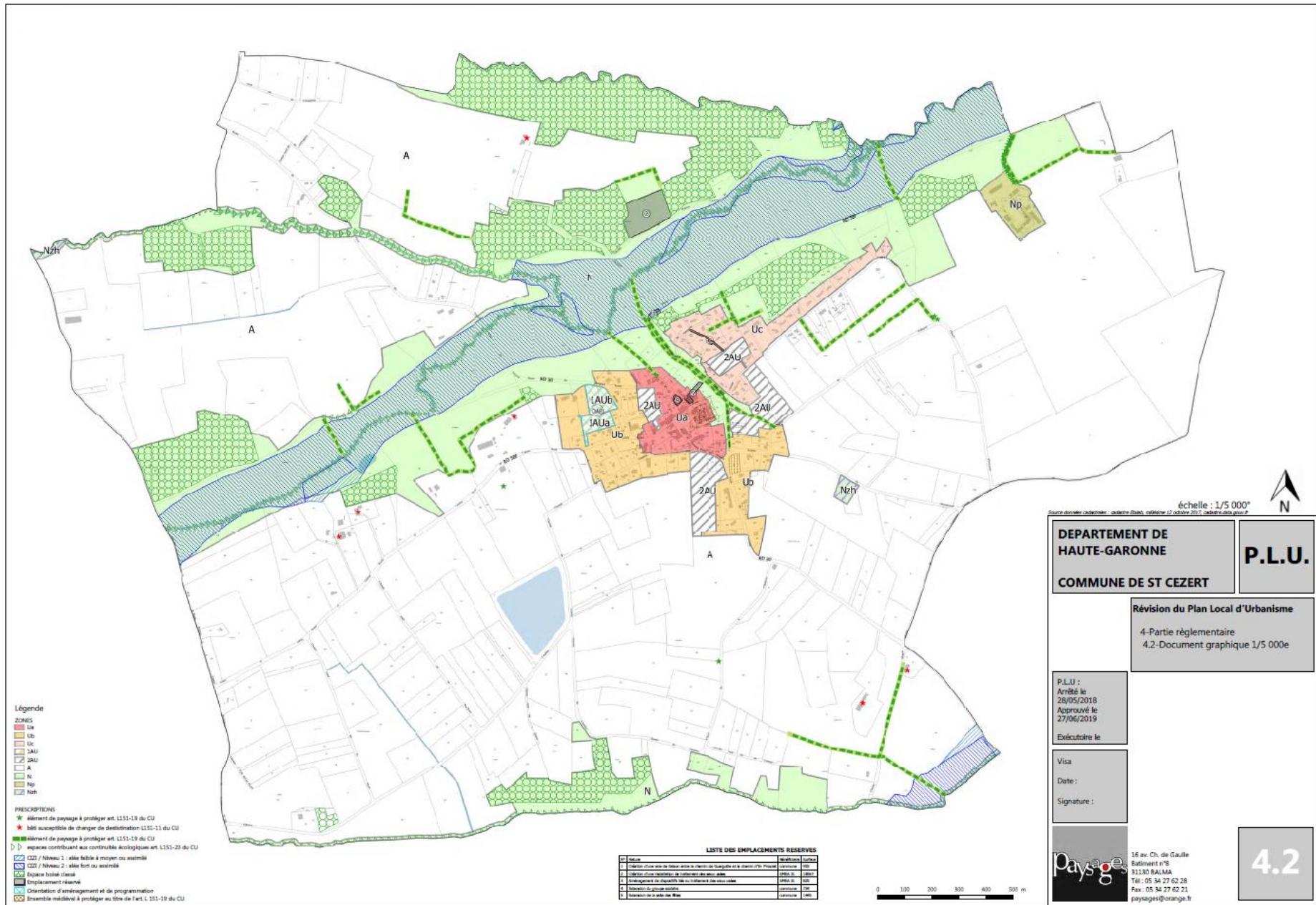


Figure 59 : Document graphique du PLU de 2018 de SAINT-CEZERT, réalisation : Paysages.

### c) Le potentiel constructible 2023

Après 7 ans d'application le PLU, celui-ci offre un potentiel de constructions encore important. Au total il subsiste un peu plus de 4 ha répartis dans les zones U et 1AU en 2023.

Le potentiel du PLU en vigueur prend plusieurs formes :

- ✓ De **la densification** possible, au sein des zones urbaines sur des parcelles disponibles (dents creuses),
- ✓ De **l'intensification** urbaine, avec des parcelles pouvant potentiellement être divisées,
- ✓ Des **extensions**, en prolongement ouest du noyau existant sous forme de zones à aménager ouvertes à l'urbanisation,
- ✓ Des zones à aménager de taille importante répondant à des projets de développement à moyen / long terme d'ampleur pour la commune, sous forme de zones 2AU. **Ces secteurs sont cependant aujourd'hui caducs et non constructibles (+ de 6 ans après l'approbation du PLU en juin 2018).**

Le résiduel le plus important est celui des zones UB et 1AU. Il correspond en partie à des espaces de densification dans le tissu urbanisé, mais également à des espaces de développement. A noter que depuis 2018, aucune des zones AU prévues n'a été ouverte à l'urbanisation, du fait notamment de la non réalisation du projet d'assainissement collectif.

L'enveloppe du potentiel urbanisable de la commune est considérable, ces espaces doivent être réinterrogés au regard de la pertinence du développement urbain sur ces sites (lié notamment à la mise en place effective de l'assainissement collectif), de la cohérence avec les enjeux communaux, législatifs et avec les objectifs SCoT du Nord Toulousain.



TYPE DE GISEMENT	POTENTIEL SURFACE HABITAT
<b>Densification urbaine</b> (dents-creuses en intra-urbain)	<b>0,73 ha</b>
<b>Intensification urbaine</b> (Division parcellaire)	<b>1,60 ha</b>
<b>Extension (1AU)</b>	<b>1,71 ha</b>
<i>Extensions à plus long terme (2AU) aujourd'hui caduques (+ de 6 ans)</i>	<i>(7,74 ha)</i>
<b>TOTAL</b>	<b>4,04 ha</b>

Figure 60 : Potentiel du PLU par zone en septembre 2023, réalisation : Paysages.



## 6. Ce que l'on retient



### Atouts

- Structuration d'une véritable centralité du village autour du futur réseau d'assainissement collectif
- Un début de diversification du parc de logements
- Un taux d'accession à la propriété important

### Contraintes

- Un potentiel de développement à interroger au regard des enjeux actuels de consommation d'espace
- Un parc de logements encore très marqué par la maison individuelle et le statut de propriétaire
- Une vacance structurelle des appartements du parc privé significative

### Enjeux

- La poursuite de la structuration d'une centralité territoriale propice aux échanges et interactions de la population
- Un modèle urbain à impact limité sur l'environnement, l'agriculture et les paysages
- Une volonté de construction de logements répondant à toutes les étapes des trajectoires résidentielles

## V. Les équipements du territoire

### 1. Services à la population

Selon l'INSEE, Saint-Cézert compte 13 équipements (commerce, équipements de sports et de loisirs, équipements de tourisme, services aux particuliers, transports et déplacements, enseignement et santé).

Les équipements recensés sur la commune :

- **Enseignement du 1<sup>er</sup> degré** : 1 école maternelle,
- **Services aux particuliers** : 2 ateliers de réparation auto et matériel agricole, 2 maçons, 3 plâtriers-peintres, 2 menuisiers-charpentiers, 2 électriciens, 1 agence immobilière,

Cette gamme d'équipements permet d'offrir à la population des services de proximité de base, pouvant être complétés par les pôles de Grenade et de Verdun-sur-Garonne.

Le nombre d'équipements représente une offre limitée par rapport aux autres territoires. Mais si l'on s'intéresse aux services aux particuliers, Saint-Cézert connaît un taux de 30,8 équipements pour 1000 habitants et se place parmi les communes qui ont un taux des plus élevés. La population est toutefois dépendante des autres pôles puisqu'elle ne possède pas de commerces de base, notamment alimentaire.

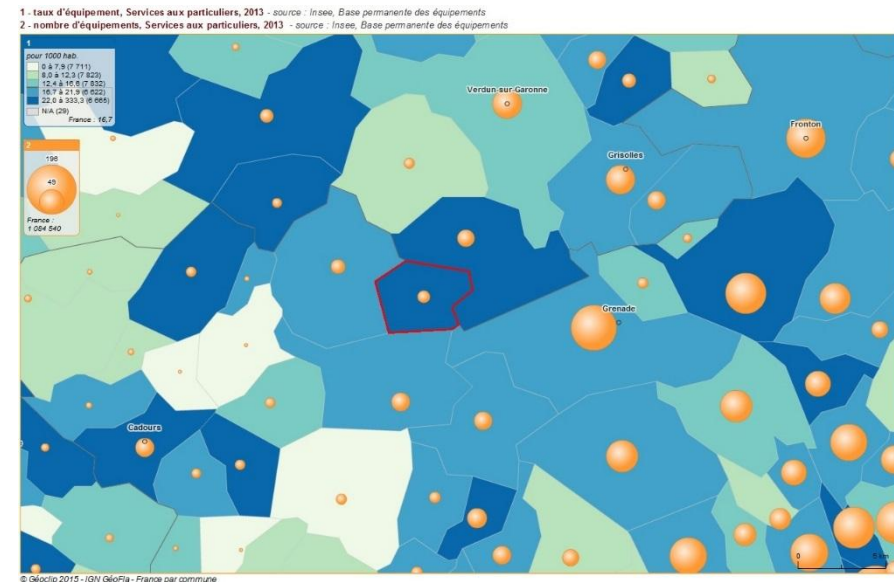


Figure 62 : Nombre d'équipements et taux d'équipement pour les services aux particuliers par commune, source : Geoclip, réalisation : Paysages.

## 2. Le patrimoine communal

La commune de Saint-Cézert possède quelques propriétés bâties, on recense : la Mairie, l'école, la salle des fêtes, l'église et 2 logements locatifs. L'ensemble est concentré au cœur du centre-bourg.

Le patrimoine communal est complété par des espaces non-bâties qui ont différentes vocations : cimetière, voiries, zone de loisirs (aire de jeux ou boulodrome) ... La commune dispose de peu de réserves foncières pour réaliser des projets communaux.

La commune a des projets en vue en termes d'évolution de son parc d'équipements, notamment la mise aux normes de ses équipements recevant du public : école, mairie, salle des fêtes (tiers-lieu). De plus, elle souhaite mettre en place un assainissement collectif dans le centre-bourg.



Figure 63 : Propriétés et équipements publics, source : commune de Saint-Cézert, réalisation : Paysages

### 3. Les réseaux

#### a) Le réseau d'adduction d'eau potable

##### La ressource en eau potable

La commune adhère au Syndicat des Eaux de la Vallée de la Save et des Coteaux de Cadours. La production et la distribution de l'eau potable est assurée par l'usine de production de Saint-Caprais.

Cette usine est destinée à alimenter les collectivités formant le syndicat de syndicats de production d'eau potable des vallées Save, Hers, Girou et des Coteaux de Cadours :

- Le Syndicat des Eaux de la Vallée de la Save et des Coteaux de Cadours situé rive gauche de la Garonne et groupant 33 communes, de la périphérie toulousaine aux limites du Gers et du Tarn et Garonne, soit 9 000 abonnés.
- Le Syndicat Intercommunal des Eaux Hers-Girou, situé rive droite de la Garonne et groupant 9 communes du Nord du département, de la périphérie toulousaine aux limites du Tarn et Garonne, soit 6 508 abonnés.

---

Source : <http://www.siehg.fr/fr/siehg/la-production-d-eau-potable.html>

(Source : <https://orobnat.sante.gouv.fr/orobnat/rechercherResultatQualite.do>)

Ainsi la population à desservir peut-être estimée à 15 508 abonnés.

Cette usine a été agrandie et mise en service en janvier 2006. Elle est passée d'une capacité de production de 750 m<sup>3</sup>/h à 1 750 m<sup>3</sup>/h, soit 35 000 m<sup>3</sup>/jour. L'alimentation en eau brute se fait par le canal latéral à la Garonne avec secours par prise d'eau en gravière.<sup>5</sup>

Il n'y a pas de réservoir ou de château d'eau sur la commune de Saint-Cézert, le réservoir l'alimentant est situé sur la commune du Burgaud.

##### La qualité de l'eau

Selon les dernières analyses du contrôle sanitaire des eaux destinées à la consommation humaine réalisées le 27/04/18 par le ministère chargé de la santé, l'eau de la commune de Saint-Cézert est conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés.

## b) Le réseau d'assainissement

A l'heure actuelle la commune ne dispose pas de réseau collectif d'assainissement. Les installations individuelles autonomes sont contrôlées par le SPANC (service public d'assainissement non-collectif) dont la compétence a été transférée au SMEA 31.

Les contrôles effectués en 2011 et 2012 (97 installations) ont révélé que 25 % des installations généraient des nuisances et 2/3 pouvaient générer des nuisances, au final 9 installations sur 10 nécessitaient une réhabilitation urgente.

Face à ce constat et à l'impossibilité de faire évoluer certains dispositifs, particulièrement dans le centre-bourg, la commune s'est engagée sur la mise en place d'un réseau d'assainissement collectif sur le village, dont la réalisation sera immédiatement engagée en lien avec l'approbation du PLU.

Le réseau collectif d'assainissement à créer desservira en priorité le cœur de ville et les espaces proches. Une station de traitement des eaux usées sera mise en place à proximité du Marguestaud qui en sera l'exutoire.

Le secteur de Lamothe est équipé d'un système d'assainissement regroupé collectant les effluents des différents logements du site.

Le schéma d'assainissement approuvé en 2004 est révisé en parallèle de la révision du PLU il présentera les différents scénarii étudiés pour la mise en place d'un réseau collectif d'assainissement et le projet retenu.

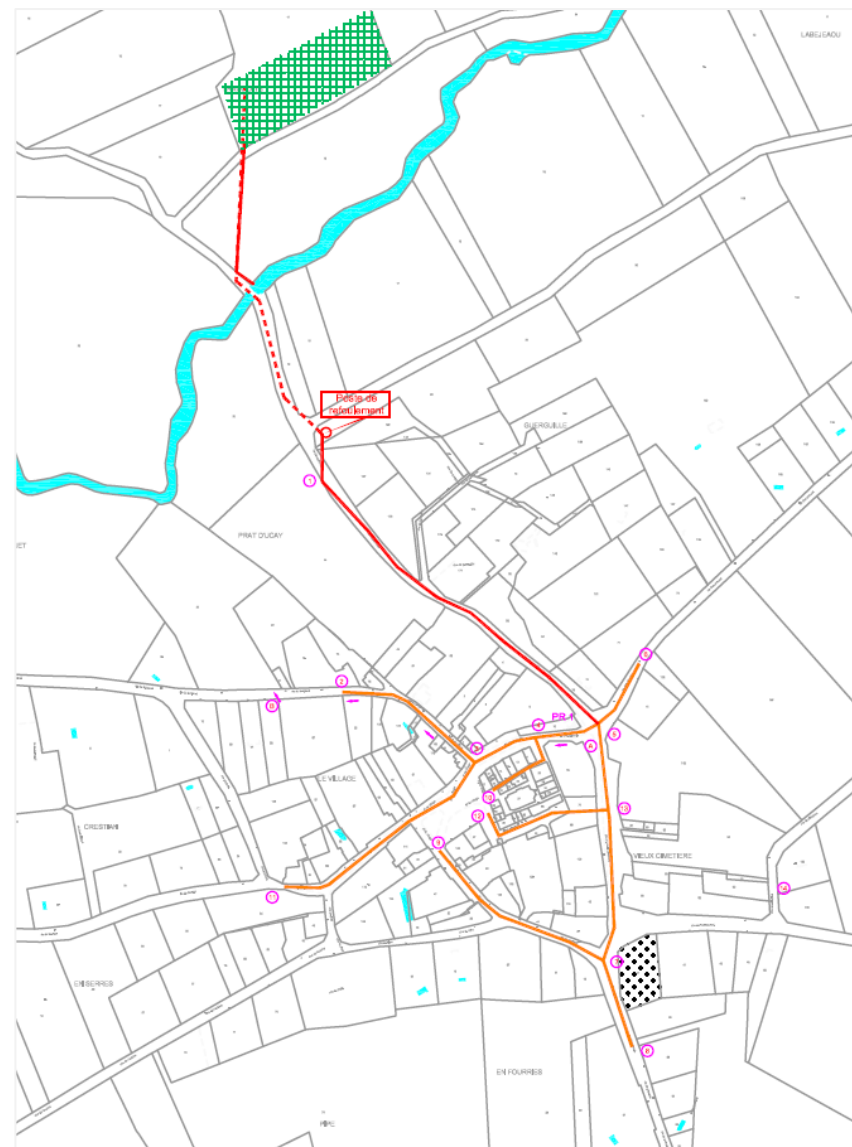


Figure 64 : Projet de réseau collectif d'assainissement, document de travail, source : SMEA 31

### c) La défense incendie

Saint-Cézert dispose de 3 points de défense incendie répartis sur la commune. Il s'agit de poteaux ou de bornes reliés au réseau d'eau potable.

Le diagnostic contrôle des installations réalisés par le SDIS en 2018 indique que l'un d'entre eux n'est pas disponible en raison de la présence d'un muret empêchant l'accès au dispositif, les 2 autres poteaux incendie font l'objet d'anomalies constatées ne les rendant pas indisponibles.

Ainsi l'on peut considérer que dans le cadre du PLU, soit les projets urbains seront inclus dans les sites couverts par des dispositifs conformes, soit la commune devra faire évoluer sa couverture et mettre en place de nouveaux dispositifs.

La commune se fixe comme objectif la mise aux normes ou l'aménagement d'un point de défense incendie chaque année.

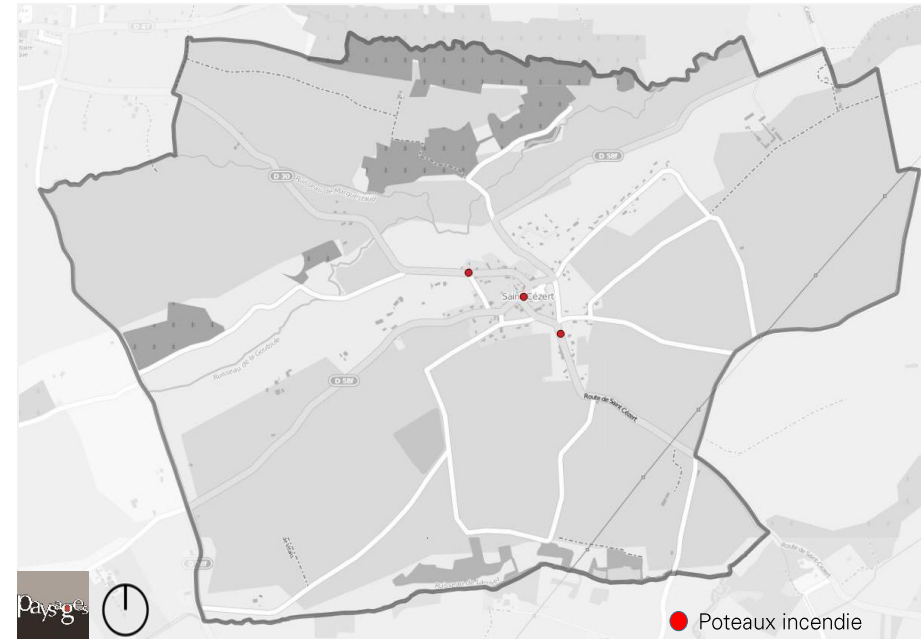


Figure 65 : Localisation des dispositifs de défense incendie, réalisation : Paysages.

## 4. La couverture internet

A Saint-Cézert, la couverture haut débit (8 Mbit/s) concerne l'ensemble du territoire communal.

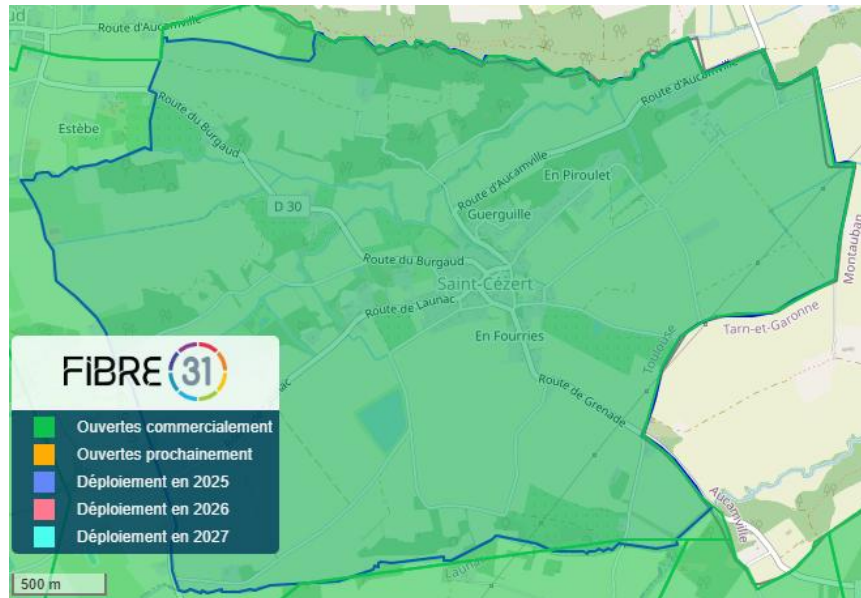


Figure 66 : localisation des territoires fibrés, sources : Fibre31

L'ensemble des espaces urbanisés de la commune sont desservis pour une couverture internet qui varie entre 8 Mbit/s à minima et + d'1 Gbit/s :

- 95 % des logements ont accès au très haut débit dont 69 % qui ont accès à un débit potentiel de + de 1 Gbit/s (fibre optique).
- Le haut débit (débit entre 8 et 30 Mbit/s) ne concerne que 5% des logements.

### Taux des habitations éligibles en fonction du débit à Saint-Cézert

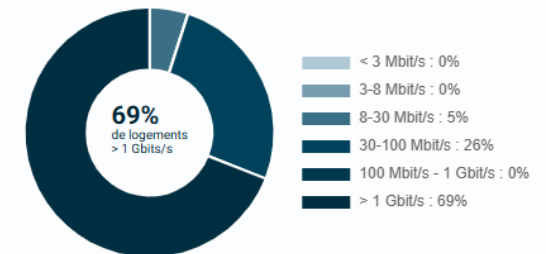
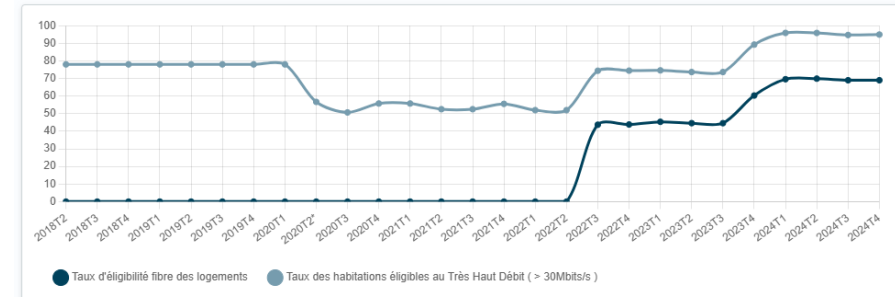


Figure 67 : Taux des habitations éligibles en fonction du débit à Saint-Cézert, source : Zoneads.com

La fibre est disponible sur la commune depuis le 3<sup>ème</sup> trimestre 2022 :

### Evolution de l'éligibilité fibre à Saint-Cézert



\* Cette baisse du taux d'éligibilité fibre est due à une nouvelle estimation du nombre de logements totaux faite par l'ARCEP au T2 2020.

À Saint-cézert, 94,95% des habitants étaient éligibles au Très Haut débit (THD, >30Mbits/s) au 4ème trimestre 2024.

Figure 68 : Evolution de l'éligibilité fibre à Saint-Cézert, source : Zoneads.com

## 5. Ce que l'on retient

