

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

Commune de Saint-Cézert



**P.L.U**

## Révision du Plan Local d'Urbanisme

### 1 - Rapport de présentation

#### 1.3 - Justification des choix

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

**1.3**





# REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Saint-Cézert

## Justification des choix

Département de la Haute-Garonne  
2024/2025





<b>A. LE PADD</b>	<b>3</b>	3. Zones urbaines.....	65
<b>I. Préambule</b> .....	<b>4</b>	3. Zone à urbaniser .....	67
<b>II. Le PADD</b> .....	<b>7</b>	<b>II. Prescriptions spécifiques</b> .....	<b>70</b>
<b>B. LES OAP</b>	<b>35</b>	<b>III. Les emplacements réservés (ER)</b> .....	<b>73</b>
1. La compatibilité avec le PADD .....	36	<b>IV. L'affectation des surfaces du projet</b> .....	<b>74</b>
2. OAP Trame Verte et Bleue .....	37	<b>V. Les objectifs en matière d'accueil de population, de création de logements, et de consommation d'espace</b> .....	<b>76</b>
3. OAP sectorielles « habitat » .....	40	1. La compatibilité avec le SCoT Nord Toulousain .....	76
4. Principes communs à l'ensemble de secteurs.....	46	2. Les surfaces disponibles : étude de capacités du projet à horizon 2035.....	77
<b>C. LE REGLEMENT GRAPHIQUE</b>	<b>59</b>	3. La consommation d'ENAF au regard de la loi « climat et résilience » et du SCoT Nord Toulousain .....	79
<b>I. Délimitation des zones</b> .....	<b>60</b>	<b>D. LE REGLEMENT ECRIT</b>	<b>83</b>
1. Zone agricole .....	61		
2. Zones naturelles .....	63		



## A. LE PADD

---

## I. Préambule

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 :

- ✓ 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 localisées 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 d'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 réglementaires adaptés.

Le PADD exprime le projet de territoire de la commune pour les dix années à venir.

Il traduit l'ambition des élus d'entreprendre des actions volontaristes et qualitatives ayant pour finalité de composer une cité agréable à vivre pour ses habitants, dont le développement soit durable et répond aussi bien aux enjeux d'aujourd'hui qu'à ceux de demain.

Pour répondre à ces objectifs, la réflexion menée dans le cadre de l'élaboration du PADD a conduit la collectivité à organiser sa stratégie en 3 axes, lesquels ont chacun été déclinés en grandes orientations détaillées en actions et sous-actions. Ces axes correspondent aux feuilles de route du développement communal :



### 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
- ✓ Respecter l'équilibre des ressources et se protéger face aux risques



### AXE 2

## METTRE EN ŒUVRE UN PROJET URBAIN QUI CONFORTE LE RÔLE DU CŒUR DE VILLE

- ✓ Accompagner la dynamique démographique tout en définissant un projet de territoire économe en consommation spatiale
- ✓ Renforcer la centralité du bourg et améliorer sa convivialité
- ✓ Diversifier l'offre d'habitat, améliorer sa qualité et son accessibilité



### AXE 3

## RELEVER LES DÉFIS D'AUJOURD'HUI ET ANTICIPER CEUX DE DEMAIN

- ✓ Renforcer l'attractivité territoriale par le développement d'une offre d'équipements, commerces et services adaptée
- ✓ Organiser une réponse environnementale cohérente

## II. Le PADD

En préambule, il convient de rappeler le rapport de comptabilité que doit entretenir le PLU avec le Schéma de Cohérence Territoriale Nord Toulousain. Il identifie Saint-Cézert comme commune non-pôle, appartenant au bassin de vie de Save-et-Garonne.

Conformément aux dispositions prévues par le code de l'urbanisme (article L151-5), le PADD définit les orientations générales des politiques de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques, les orientations définies en ce sens se situent à différentes échelles et concernent différents milieux.

## Axe 1 : Préserver les richesses du territoire

### ➤ 1.1 - Construire un projet de territoire en lien avec les composantes des autres espaces et respectueux des richesses locales

La commune de Saint-Cézert s'inscrit dans un territoire où la biodiversité constitue un atout concret, aussi bien d'un point de vue environnemental que paysager. Le PLU a pour vocation de renforcer la préservation et la mise en valeur du milieu naturel à travers plusieurs leviers :

#### Action 1 : Construire un projet de territoire lié aux composantes des autres espaces pour préserver et restaurer les richesses de la biodiversité locale

- **La préservation des ensembles écologiques identifiés à large échelle constitue une priorité du projet de territoire.** En cohérence avec les orientations régionales (SRADDET) et intercommunales (SCOT Nord Toulousain), il s'agit de garantir la protection des réservoirs de biodiversité (zones humides, cours d'eau, milieux forestiers, espaces ouverts et semi-ouverts) et de maintenir la diversité et la fonctionnalité des habitats naturels.
- Dans ce cadre, le PLU a pour rôle de **maintenir et de restaurer les corridors écologiques de la Trame Verte et Bleue (TVB)**, en particulier les ruisseaux de Marguestaud et de Larrivet, et leurs abords. Cette



démarche s'appuie sur une approche progressive, permettant de renforcer la connectivité écologique depuis l'échelle locale (quartier, commune) jusqu'à l'échelle supra-communale.

- Enfin, l'**intégration des périmètres environnementaux connus et reconnus**, notamment les zones humides, dans le projet de territoire permet de valoriser leur rôle écologique et fonctionnel. Ces espaces assurent en effet des services essentiels (régulation hydrologique, réservoirs de biodiversité, atténuation des effets du changement climatique), dont la préservation contribue directement à la qualité de vie et à la résilience du territoire.
- **Action 2 : Assurer la protection des éléments structurants des trames écologiques, supports de la connectivité des habitats**
  - Cette action vise à protéger les composantes paysagères qui constituent le réseau écologique du territoire et assurent la connectivité des habitats. Il s'agit en particulier de **préserver le patrimoine végétal** : haies bocagères, alignements d'arbres, arbres remarquables, qui jouent un rôle déterminant dans la circulation des espèces et la diversité écologique locale. Cette action contribue également à la valorisation du patrimoine végétal, à l'amélioration du cadre de vie et à la lutte contre les effets du changement climatique (îlots de fraîcheur, régulation hydrique, stockage de carbone). Les milieux boisés sont en effet des richesses locales dans le sens où, sur un territoire dominé par les grandes cultures, ces ensembles

constituent des réservoirs d'espèces de faune et de flore communes. Ils sont complémentaires des réseaux de haies qui assurent le rôle de connecteurs entre ces milieux. Ces éléments participent également activement à la lutte contre le phénomène de ruissellement.

- **La sauvegarde des ensembles boisés des coteaux** est également une priorité. Ces espaces, repérés notamment dans le SCoT, forment des réservoirs de biodiversité essentiels, contribuant à la stabilisation des sols et à la régulation hydrique, tout en structurant fortement le paysage et l'identité du territoire aux abords du village.
- Enfin, cette action prévoit la **mobilisation d'outils de préservation adaptés à la biodiversité ordinaire**, souvent menacée par l'urbanisation diffuse et l'intensification des usages du sol. Ces mesures garantissent le maintien d'un maillage écologique de proximité, indispensable pour compléter les continuités écologiques majeures et renforcer la résilience des milieux face aux changements environnementaux.



- **Action 3 : Conserver et valoriser la fonctionnalité des milieux naturels dans le projet de territoire**
  - Il s'agit de maintenir les fonctionnalités écologiques des milieux naturels tout en favorisant leur intégration dans l'aménagement du territoire. Elle repose d'abord sur **l'identification et la valorisation des éléments de biodiversité spontanée, en particulier par la préservation et le renforcement des corridors secondaires constitués par les réseaux de haies**, véritables vecteurs de connectivité écologique locale.
  - Cette action vise également à promouvoir la présence de nature en ville. L'**identification d'espaces de nature dans les zones urbanisées et la création de lieux de rencontre entre nature et culture dans les espaces publics** permettent de rapprocher les habitants de leur environnement naturel, d'améliorer la qualité de vie et de renforcer la dimension paysagère du territoire.
  - Enfin, elle prévoit **un encadrement des interventions dans les espaces naturels les plus patrimoniaux** afin d'en assurer la préservation durable. La mise en valeur de ces sites contribue à renforcer leur rôle écologique, leur attractivité et leur intégration dans le projet global de territoire.

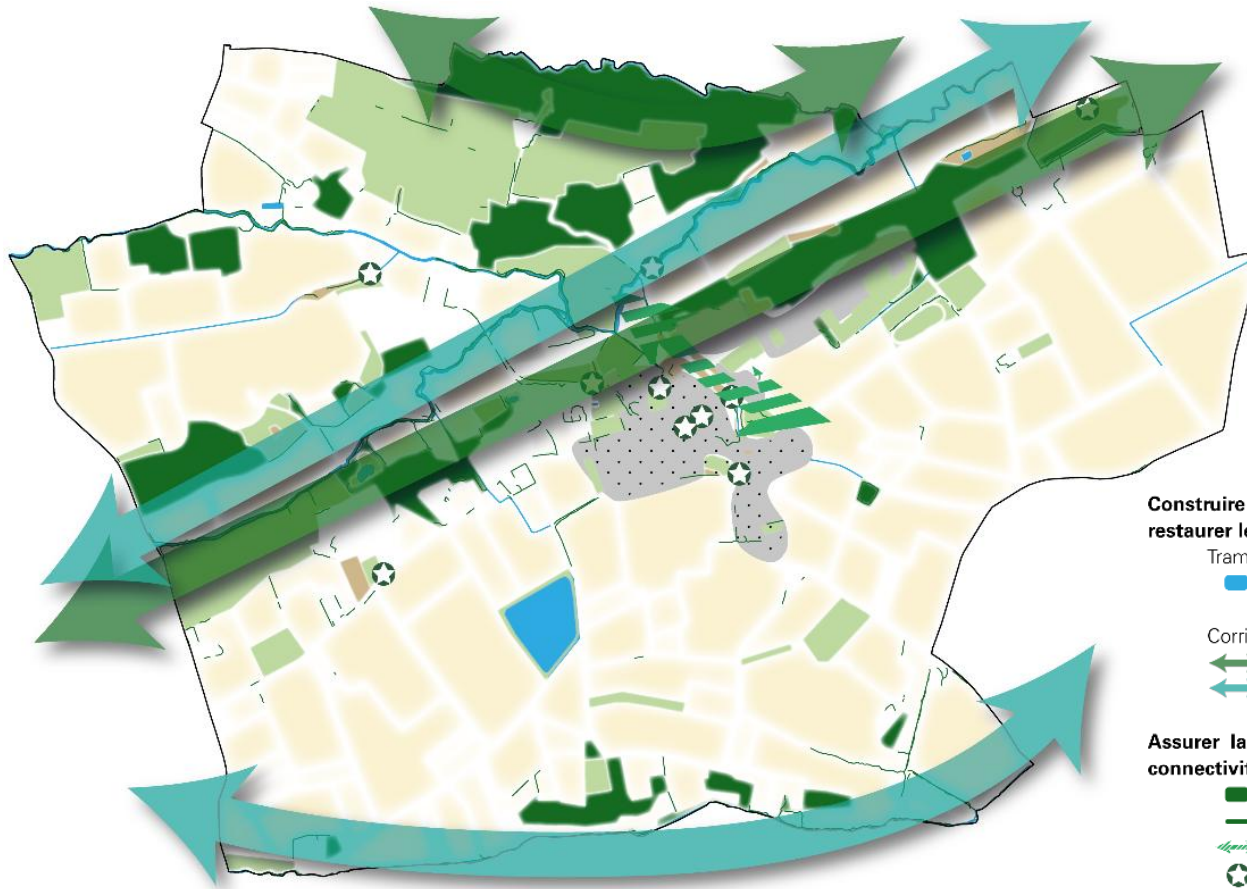


Figure 1 : Illustration de l'orientation 1 de l'axe 1 du PADD de Saint-Cézert, réalisation : Paysages.

**Construire un projet de territoire lié aux composantes des autres espaces pour préserver et restaurer les richesses de la biodiversité locale :**

- |                                    |                              |
|------------------------------------|------------------------------|
| Trame Bleue (Issue de l'EIE)       | Trame Verte (Issue de l'EIE) |
| Milieux aquatiques et humides      | Milieux boisés               |
|                                    | Milieux ouverts              |
|                                    | Milieux en transition        |
| Corridors écologiques              | Espace agricole (RPG 2023)   |
| Milieu terrestre                   |                              |
| Milieu aquatique, humide, terreste |                              |

**Assurer la protection des éléments structurants des trames écologiques, supports de la connectivité des habitats :**

- Ensembles boisés
- Continuités végétales
- Continuité centrale à renforcer
- Arbres potentiellement protégeables

**Conserver et valoriser la fonctionnalité des milieux naturels dans le projet de territoire :**

- Identifier et valoriser la biodiversité spontanée et encadrer les interventions dans les espaces les plus patrimoniaux
- Identifier les espaces de naturels du milieu anthropisé
- Créer la rencontre entre nature et culture dans les espaces publics



## ➔ 1.2 - Valoriser l'identité locale par la préservation de ses composantes agricoles, paysagères et patrimoniales

L'activité agricole occupe une large part du territoire communal, elle joue ainsi un rôle central, tant des points de vue économique que paysager. La volonté de la collectivité est d'accompagner le développement de cette activité en continuant à participer à la préservation des paysages, au patrimoine et à l'identité locale.

Le projet de territoire s'est donc établi sur la préservation des richesses locales, en guise de préalable au développement urbain. Un processus d'inversion du regard a, en ce sens, permis de recenser les éléments à préserver, avant de déterminer des espaces de développement.

De nombreuses perspectives visuelles s'ouvrent sur le noyau villageois et à l'inverse, vers la richesse des paysages agricoles. Ces paysages, singuliers et emblématiques, nécessitent une attention particulière, parce qu'ils contribuent à l'identité de Saint-Cézert et entérinent son caractère rural.

De façon globale, le projet de développement urbain recentré autour du bourg contribuera à la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, en tant que composantes identitaires du territoire.

### • Action 1 : Préserver le potentiel agricole du territoire ;

- Cette action vise à maintenir les conditions nécessaires au bon fonctionnement de l'activité agricole, **en limitant la consommation foncière et la pression urbaine sur les espaces stratégiques.**
- Le développement urbain est programmé prioritairement sur les parcelles les moins valorisables afin de **préserver le foncier agricole de qualité.** Ce faisant, il s'agit de privilégier le développement de l'habitat sur des terres enclavées, ou en relation directe avec de l'habitat, c'est-à-dire sur des terres dont la culture est devenue difficile.
- Le projet de PLU contribue également à **limiter l'enclavement et la fragmentation des terres agricoles,** en garantissant des unités foncières cohérentes et accessibles.
- **L'interface entre zones agricoles et urbanisées est pensée par la mise en place de lisières agro-paysagères,** véritables zones de transition qui valorisent le paysage tout en réduisant les conflits d'usage.
- Enfin, **la préservation du réseau de haies existant** renforce à la fois la résilience des exploitations agricoles (brise-vent, lutte contre l'érosion, infiltration des eaux) et la continuité écologique (corridors de biodiversité).



- **Action 2 : Soutenir le développement des exploitations agricoles**

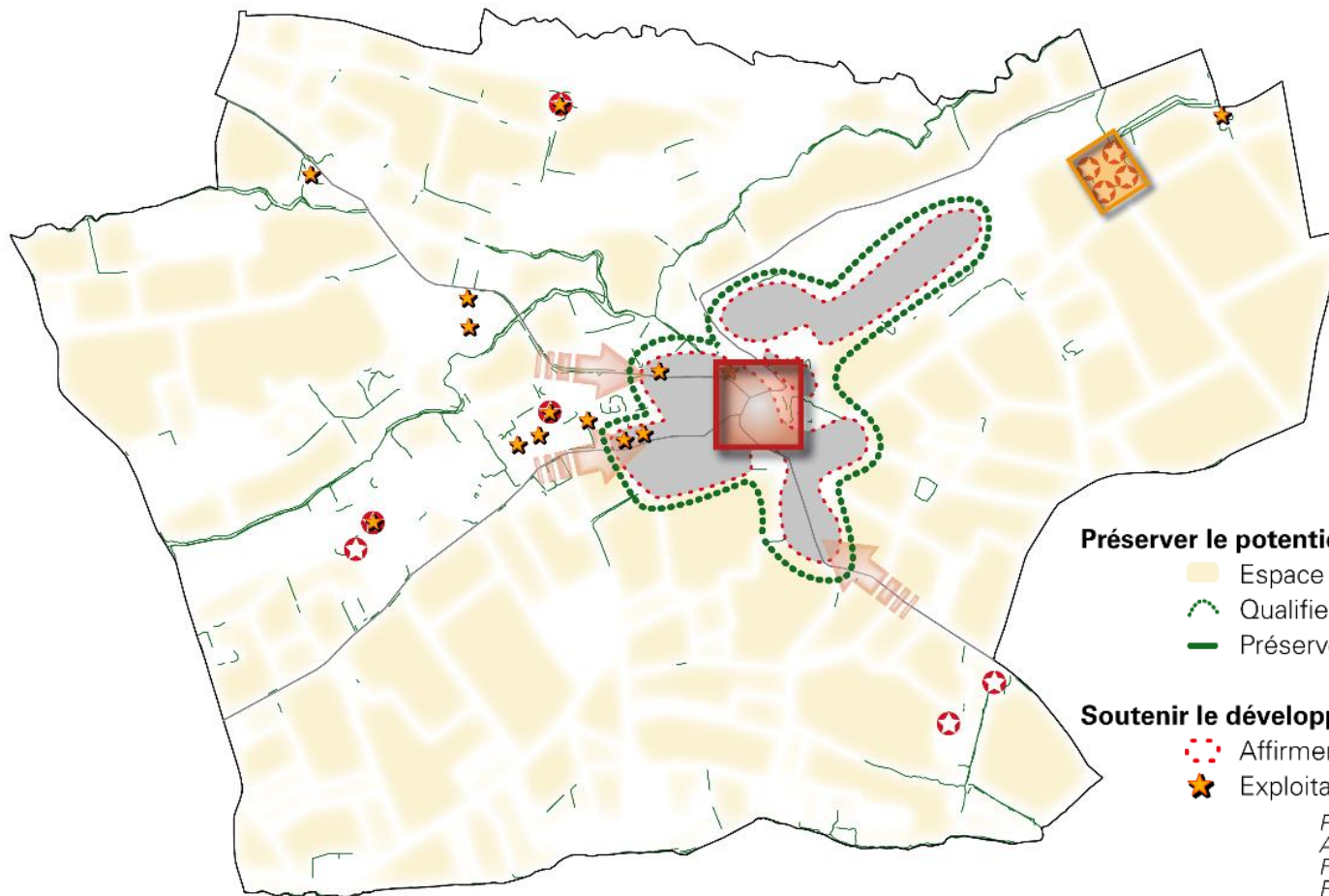
- La commune compte plusieurs exploitations en activité, dont les orientations sont diverses. L'objectif est d'accompagner l'évolution et la modernisation de ces exploitations, indispensables au maintien d'une agriculture dynamique et pérenne. Elle prévoit ainsi **la réservation d'un périmètre de développement suffisant** autour des bâtiments d'exploitation afin d'anticiper leurs besoins futurs en termes d'extension ou d'évolution. Cette disposition permettra d'éviter de créer des situations à l'origine de conflits quant à l'usage du sol.
- Le maintien de la logique urbaine autour du cœur de bourg et des constructions existantes participe également à la préservation des terres agricoles. Elle limite la dispersion et la fragmentation de ces dernières à l'échelle du territoire communal.
- **Le traitement éco-paysager des franges urbaines** contribue à affirmer la silhouette urbaine tout en maintenant une interface qualitative avec les espaces agricoles. La végétalisation progressive de ces lisières est encouragée.
- **Le développement des énergies renouvelables sur le bâti agricole est également soutenu**, à condition de garantir leur intégration paysagère.




- La **reconversion de bâtiments agricoles inutilisés ou patrimoniaux** (anciennes fermes, dépendances rurales) est encouragée, afin de diversifier les activités (agritourisme, transformation locale, accueil de nouvelles fonctions).
- Le projet vise enfin à **conférer les conditions favorables à l'émergence de projets agricoles innovants et durables**.

- **Action 3 : Valoriser le patrimoine et les paysages**



- Il s'agit de renforcer le lien entre agriculture, patrimoine et identité paysagère. Pour ce faire, il convient de préserver **la qualité patrimoniale du centre-bourg** et **la valoriser le Domaine de Lamothe**, dont la valeur architecturale et paysagère constitue un élément fort du territoire.
- Les nouvelles constructions, agricoles comme urbaines, doivent permettre une **intégration paysagère qualitative** (choix des couleurs, matériaux, essences végétales locales) afin de maintenir la cohérence esthétique et de préserver l'identité locale.
- Un soin particulier est apporté aux **entrées de ville**, qui constituent des lieux stratégiques d'image et de lisibilité du village.
- Enfin, la **protection d'entités bâties caractéristiques de l'architecture locale** permet de conserver un patrimoine rural vivant, vecteur d'attractivité et de mémoire collective.

Figure 2 : Illustration de l'orientation 2 de l'axe 1 du PADD, réalisation : Paysages.


**Préserver le potentiel agricole du territoire :**






-  Espace agricole (RPG 2023)
-  Qualifier l'interface entre agriculture et urbanisme
-  Préserver le réseau de haies

**Soutenir le développement des exploitations agricoles :**

-  Affirmer la silhouette urbaine
-  Exploitations et bâtiments agricoles

*Préserver un périmètre de développement  
 Accompagner le développement de projets agrivoltaiques  
 Favoriser les projets d'évolution des activités et exploitations  
 Remobiliser les bâtiments agricoles inutilisés ou de caractère*

**Valoriser le patrimoine et les paysages :**

-  Préserver la qualité patrimoniale du centre-bourg
-  Assurer la protection d'entités du patrimoine bâti caractéristiques
-  Favoriser l'intégration paysagère des nouvelles constructions
-  Protéger et valoriser le Domaine de Lamothé
-  Qualifier les entrées de ville



### ➔ 1.3 - Respecter l'équilibre des ressources et se protéger face aux risques

La commune est concernée par plusieurs aléas naturels (inondations, retrait-gonflement des argiles, ruissellement, ...) ainsi qu'à des nuisances liées à la circulation et à certaines activités humaines. Le projet communal vise à mettre en œuvre des mesures favorables à la construction d'un environnement résilient et protecteur, en particulier dans les espaces urbains. Il cherche autant à améliorer le cadre de vie qu'à renforcer la sécurité des personnes et des biens.

#### • Action 1 : Organiser le territoire en fonction des menaces

- Il s'agit en premier lieu de **réduire la vulnérabilité du territoire face aux risques naturels et technologiques**. Le projet oriente le développement urbain vers les secteurs à moindre exposition, afin de limiter l'implantation de populations et d'activités dans les zones à risques.
- L'aménagement doit intégrer la **gestion des aléas identifiés** en respectant des prescriptions adaptées dans les projets de construction et d'urbanisation, et notamment dans la formalisation des orientations d'aménagement et de programmation.
- Une vigilance particulière est portée sur le **risque d'inondation par ruissellement**, qui nécessite des solutions de gestion intégrée de l'eau à l'échelle du village. Les abords du ruisseau de Marguestaud sont par exemple

vivement concernés par le risque d'inondation. En agissant sur l'anticipation des risques, cette action contribue à la sécurité des habitants.

#### • Action 2 : Considérer l'eau comme patrimoine commun

- L'eau est une ressource stratégique, à la fois pour la qualité de vie, la biodiversité et le fonctionnement des écosystèmes. Le projet prévoit **la bonne prise en compte des réseaux hydrographiques et des zones humides dans les choix de développement**, en préservant la qualité des cours d'eau et de leurs abords.
- Le projet cherche à **limiter l'imperméabilisation des sols** et à mettre en œuvre de solutions fondées sur la nature : infiltration des eaux de ruissellement, désimperméabilisation, continuités écologiques renforcées et création de liaisons douces.
- La **végétalisation des espaces publics** et l'aménagement de surfaces perméables favorisent l'infiltration de l'eau, réduisent les risques d'inondation et améliorent le confort urbain.
- Enfin, la planification territoriale est conçue en cohérence avec les **ressources en eau disponibles**, afin de garantir un développement soutenable.

• **Action 3 : Amplifier la résilience territoriale**

- Il s'agit de renforcer la capacité du territoire à s'adapter aux effets du changement climatique. Le projet encourage la **végétalisation des espaces urbains** afin de lutter contre les îlots de chaleur et d'améliorer le confort des habitants, notamment dans les secteurs habités, et les secteurs de projets urbains.
- Le développement des **énergies renouvelables** est également soutenu, sous réserve que leur implantation respecte les usages agricoles, la qualité paysagère et l'équilibre des sols. Cette approche permet de concilier transition énergétique et préservation des ressources locales. Ainsi, la résilience territoriale repose sur un urbanisme durable, qui anticipe les transformations climatiques, valorise les ressources naturelles et garantit la continuité des activités humaines et économiques dans le temps. La commune de Saint-Cézert fait le constat de l'absence d'opportunités foncières propices à l'installation de dispositifs de production (friche, sol pollué, carrière, ...), la collectivité a fait le choix de privilégier le développement des énergies renouvelables (ENR) à l'échelle des bâtiments existants ou à construire.

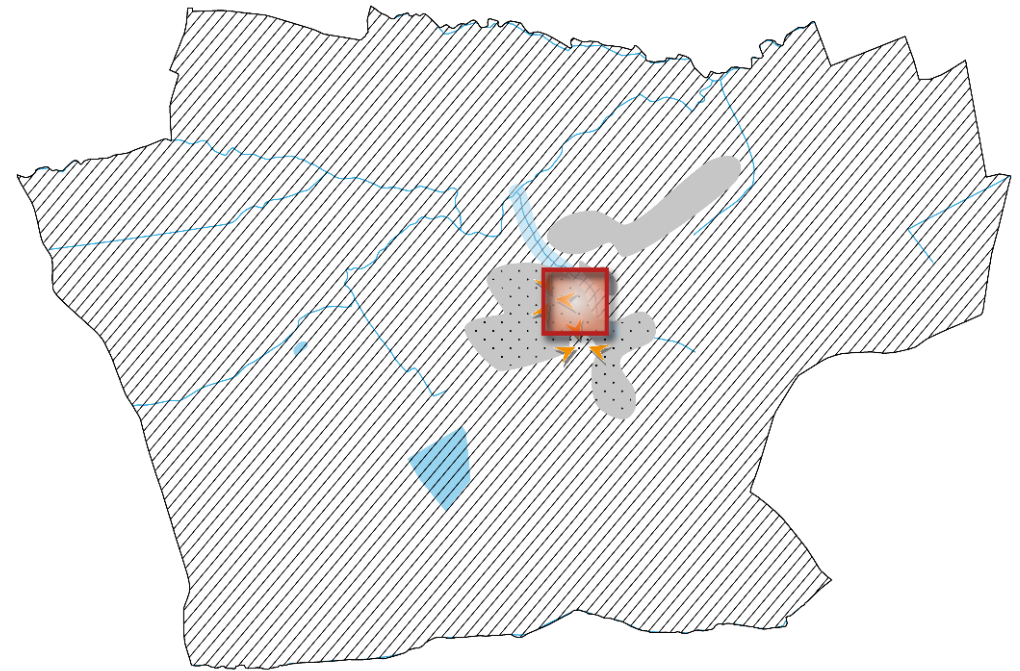


Figure 3 : Illustration de l'orientation 3, de l'axe 1 du PADD, réalisation : Paysages.

**Organiser le territoire en fonction des menaces :**

- Urbaniser les sites aux enjeux moindres en fonction des risques connus
- Intégrer la gestion des risques dans l'aménagement des projets
- Prévenir le risque de ruissellement

**Considérer l'eau comme patrimoine commun :**

- Préserver la qualité des cours d'eau et leurs abords
- Désimperméabiliser et végétaliser le centre-bourg
- Limiter l'imperméabilisation et favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement

**Amplifier la résilience territoriale :**

- Adapter le territoire au réchauffement climatique et favoriser les énergies renouvelables
- Renforcer les continuités écologiques dans le centre



---

## Axe 2 : Mettre en œuvre un projet urbain qui conforte le rôle du cœur de ville

---

Conformément aux dispositions prévues par le code de l'urbanisme (article L151-5), le PADD définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs. Les orientations définies en ce sens se situent à différentes échelles et concernent différents milieux.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain : ce sont les orientations définies en ce sens qui sont développées dans l'axe suivant.

### 2.1 - Accompagner la dynamique démographique tout en définissant un projet de territoire économe en consommation spatiale

- **Action 1 : Organiser l'accueil de nouveaux habitants sur le village**
  - La commune affiche une dynamique démographique positive, reflet de son attractivité résidentielle et de la qualité de son cadre de vie. Dans un contexte marqué par le vieillissement de la population en milieu rural et par une pression croissante sur les territoires périurbains, il est essentiel de structurer l'accueil de nouveaux habitants de manière maîtrisée et cohérente avec les capacités du territoire.
  - **L'objectif fixé est ainsi d'accueillir 110 habitants supplémentaires à l'horizon 2035**, dans une démarche de développement raisonné qui poursuit plusieurs finalités :
    - **Conforter la vitalité communale** en maintenant un niveau de population suffisant pour préserver les services de proximité (écoles, commerces, services publics) et soutenir les associations locales ;
    - **Accompagner le renouvellement de la population** en attirant de jeunes ménages et des familles, afin de garantir une mixité sociale et générationnelle équilibrée ;



- **Valoriser le cadre de vie préservé du village** comme support d'attractivité, en capitalisant sur la qualité paysagère, patrimoniale et environnementale du territoire ;
- **Anticiper les besoins en logements et en équipements** induits par cette croissance, en veillant à une gestion économe de l'espace et à une intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans le tissu existant.

Cette orientation traduit la volonté municipale de s'inscrire dans une logique de **développement durable et solidaire**, conciliant **accueil de nouvelles populations** et **préservation des ressources locales**.

Elle permet d'asseoir le projet communal dans la continuité des documents de planification supra-communaux (SCOT, SRADDET), tout en renforçant l'identité et la cohésion du village à l'horizon 2035.

- **Action 2 : Assurer une capacité d'accueil adéquate**
  - L'accueil de nouveaux habitants sur le territoire doit s'accompagner d'une offre de logements adaptée, diversifiée et équilibrée, afin de répondre à la fois aux besoins des nouveaux arrivants et au **desserrement des ménages** (séparations, décohabitation, évolution des structures familiales).

- L'objectif fixé est de produire 60 logements supplémentaires à l'horizon 2035, qui repose sur une stratégie combinant :
  - **La densification du tissu existant**, notamment par le comblement des dents creuses, permettant de limiter l'étalement urbain et de renforcer la cohérence du village, avec un potentiel estimé en 2024 à environ 20 logements dans l'enveloppe urbaine actuelle ;
  - **L'extension urbaine maîtrisée**, afin d'accueillir une partie de la croissance démographique dans des secteurs identifiés et adaptés, tout en préservant les espaces agricoles et naturels ;
  - **L'optimisation des capacités de développement** afin d'assurer que le nombre de logements à réaliser sera suffisant pour assurer la mise en œuvre de l'assainissement collectif sur le village.

Cette action traduit la volonté communale d'**optimiser le développement urbain** en mobilisant d'abord le foncier et le bâti disponibles, tout en recourant à des extensions mesurées. Elle permet également de **soutenir les investissements nécessaires en matière d'assainissement collectif**, en garantissant un nombre suffisant de logements pour assurer la viabilité financière et technique des équipements publics. En effet, le **déploiement de l'assainissement collectif**, est le garant de la qualité environnementale et condition préalable à un développement urbain équilibré conciliant accueil de nouveaux habitants, maîtrise de la consommation foncière et qualité de vie.

- **Action 3 : Retranscrire et organiser spatialement ces ambitions**
  - Afin de répondre aux besoins démographiques et aux objectifs de développement, il est nécessaire d'**organiser spatialement les projets urbains** de manière cohérente et durable. Il s'agit de structurer l'accueil de la population et des logements futurs dans une logique d'aménagement raisonné, conciliant croissance communale et préservation des espaces naturels et agricoles.
  - La mise en œuvre de cette ambition repose sur deux volets complémentaires :
    - **La création d'un réseau d'assainissement collectif**, indispensable pour garantir la salubrité publique, protéger les ressources en eau et accompagner le développement urbain en conformité avec le Schéma Directeur. Cet équipement structurant conditionne la faisabilité des extensions urbaines et assure une gestion durable des rejets.
    - **La réduction de l'impact du développement urbain sur l'environnement**, en limitant la consommation foncière. Le modèle de croissance retenu vise une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) d'environ 1,5 ha pour les nouveaux projets d'habitat. Cette orientation s'inscrit dans les objectifs de sobriété foncière promus par la loi Climat et Résilience et contribue à limiter l'artificialisation des sols.

Cette action traduit la volonté communale de mettre en œuvre un **urbanisme sobre et équilibré**, qui garantit à la fois la viabilité des équipements collectifs (notamment l'assainissement) et la **préservation durable des ressources foncières et paysagères**.

Elle participe ainsi à la conciliation entre accueil de population, maintien du cadre de vie et respect des orientations supra-communales (SCOT, SRADDET).

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme à l'article L 151-5, le PADD « ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27».

Il convient ici de préciser ce qui est entendu dans la terminologie affichée dans la suite du rapport :

- **Densification** : ou foncier non bâti, il s'agit des dents creuses susceptibles d'être mobilisées, leur taille peut varier en fonction de la typologie et de la densité du tissu urbain dans lequel elles sont situées,
- **Intensification** : ou potentiel en division parcellaire, il s'agit des espaces libres liés à un logement au sein des espace



urbanisés, souvent caractérisés par une occupation de jardin d'agrément.

Ce travail nécessite ainsi de délimiter des espaces urbanisés pour définir l'enveloppe urbaine (qui diffère de la zone constructible du document d'urbanisme). Cette dernière correspond à la forme composée par l'ensemble des espaces contigus, bâtis, ou imperméabilisés :

- Elle comprend des espaces libres enclavés (dents creuses).
- En cas de discontinuité du bâti, elle peut comporter plusieurs enveloppes urbaines.
- Le périmètre inclut généralement un espace de recul autour des bâtiments (nécessaire au fonctionnement).
- Elle ne correspond pas systématiquement aux limites des parcelles cadastrales.
- Les surfaces « imperméabilisées » sont aussi intégrées, telles que les parkings, les places, voire un jardin public aménagé.

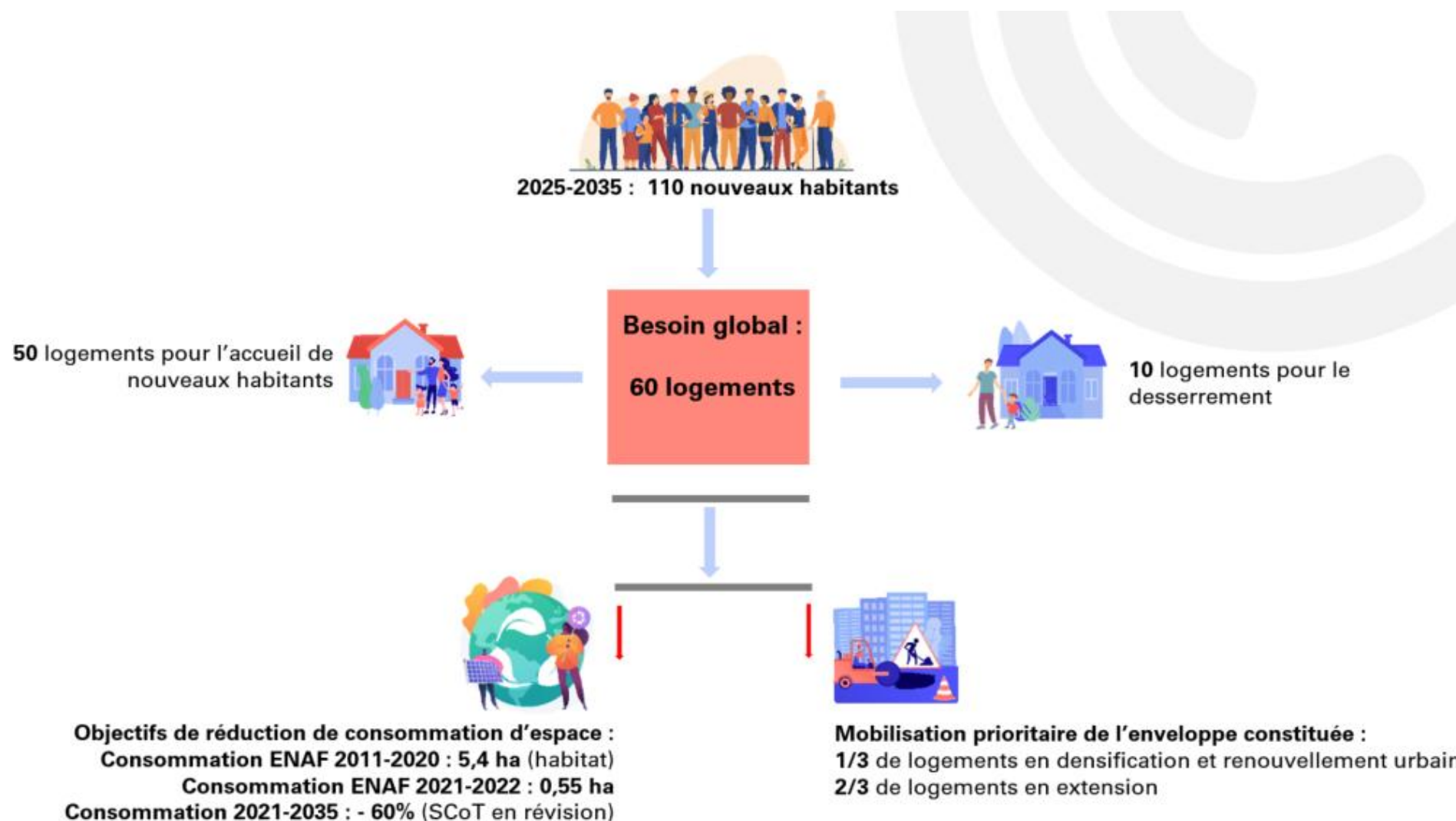
Le potentiel de densification communal identifié dans le cadre de l'étude de densification des espaces urbanisés, avant délimitation du zonage du PLU, correspondait à environ 1,46 ha, soit la possibilité de construire environ 10 logements en densification/intensification brute, en se basant sur le tissu urbain environnant et sur une densité concordante avec le SCoT Nord Toulousain, à savoir :

- 10 à 20 lgts/ha et 1 000 à 1 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les autres communes avec assainissement collectif<sup>1</sup>,
- La répartition finale de l'accueil d'environ 60 logements entre les surfaces en extension et en densification est détaillée dans le rapport. Elle correspond au potentiel du projet de PLU. L'enveloppe foncière dédiée à la consommation d'espace a été le fruit d'une approche partagée avec les partenaires publics, associés à la démarche.

Le projet communal prévoit l'accueil des nouveaux logements au sein de deux nouveaux quartiers, dont l'un est interne à l'enveloppe urbaine et l'autre situé à sa périphérie immédiate, au niveau de l'entrée de ville sud.

---

<sup>1</sup> Prescription 116 « des objectifs de densité urbaine à atteindre », Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT Nord Toulousain, 2012, p.63.





## ➔ 2.2 - Renforcer la centralité du bourg et améliorer sa convivialité

Le développement urbain de Saint-Cézert s'est opéré de façon préférentielle sous forme d'urbanisation linéaire, notamment routes d'en Piroulet, et de Launac. Ces développements ont eu pour effet d'atténuer le rôle de centralité du cœur de ville et d'éloigner les nouveaux habitants de ce dernier. Le projet communal vise à inverser la dynamique pour renforcer la centralité historique au travers des orientations et actions suivantes :

### • **Action 1 : Valoriser l'enveloppe urbaine et privilégier les aménagements internes et dans sa continuité**

- Le développement communal doit s'inscrire dans une logique de sobriété foncière et de maîtrise de l'urbanisation, conformément aux objectifs fixés par le SCOT et la loi Climat et Résilience. Il s'agit donc de privilégier la valorisation de l'existant et la mobilisation de l'enveloppe urbaine, avant toute extension périphérique.
- Trois orientations stratégiques soutiennent cette justification :
  - **Mettre en œuvre l'assainissement collectif dans le centre-bourg** : cet équipement améliore la qualité de vie des habitants, protège les ressources en eau et favorise la densification maîtrisée dans les secteurs déjà urbanisés.
  - **Optimiser l'usage du foncier disponible** : la gestion économe du foncier impose de privilégier

la densification douce (dents creuses, extensions limitées et continues) et les secteurs nécessitant peu d'investissements publics. Cette orientation limite l'impact sur les espaces agricoles et naturels, tout en renforçant la cohésion du tissu urbain.

- **Poursuivre la politique de reconquête des logements vacants** : la remise sur le marché de logements existants, via une politique volontariste de réhabilitation, permet de limiter l'étalement urbain, de revitaliser le centre-bourg et de préserver l'identité patrimoniale de la commune.

Cette action traduit une volonté de renouvellement urbain raisonné qui combine efficacité économique (optimisation des infrastructures existantes), durabilité environnementale (protection des terres agricoles et naturelles) et attractivité résidentielle (cadre de vie amélioré et dynamisé). Elle constitue un levier essentiel pour concilier accueil de population et préservation des ressources du territoire.



- **Action 2 : Renforcer le cœur de bourg**

- Le centre-bourg constitue le cœur vivant de la commune, tant sur le plan fonctionnel que patrimonial. Son rôle structurant doit être consolidé afin de maintenir l'attractivité résidentielle de la commune et de garantir un cadre de vie de qualité.
- Trois axes justifient cette orientation :
  - **Privilégier le développement en continuité du centre** : le projet communal ayant à cœur de renforcer le cœur de ville, cette orientation se traduit concrètement au travers des choix de la collectivité, en termes de secteurs de développement. Localiser la croissance à proximité du noyau historique permet de renforcer la centralité existante, de limiter l'étalement urbain et de préserver les terres agricoles et naturelles. Ce choix favorise également l'accès aux commerces, services et équipements, contribuant à un mode de vie plus durable et moins dépendant de la voiture.
  - **Organiser la convergence des liaisons douces vers le cœur** : le projet est attaché à améliorer l'accès au village. Il se traduira par le développement du maillage communal, par l'aménagement de cheminements reliant les nouveaux quartiers au centre et au domaine de Lamothe, permettant ainsi l'accessibilité pour tous. Cela permettra de structurer un réseau de

mobilités douces, favorisant les déplacements quotidiens efficaces et sécurisés, tout en renforçant les interactions sociales.

- **Valoriser et préserver l'identité patrimoniale** : le bourg dispose d'un patrimoine architectural et urbain qui contribue à son attractivité et à son identité. Sa préservation et sa mise en valeur dans les projets d'aménagement (espaces publics, réhabilitations, nouveaux quartiers) permettent de renforcer l'image d'un centre dynamique, respectueux de son histoire, tout en intégrant les besoins actuels en matière de logement et d'équipements. Toujours afin de maintenir et de renforcer les composantes de la qualité traditionnelle architecturale de son cœur de bourg, la collectivité souhaite étendre ces principes aux nouveaux quartiers. Elle encourage ainsi la mise en œuvre d'une identité de village, au travers des principes d'aménagement déclinés dans le cahier des OAP.

Cette action s'inscrit dans une démarche de renforcement de la centralité et d'optimisation de l'existant, conciliant patrimoine, attractivité et développement durable. Elle constitue un levier qui renforce la cohésion sociale, encourage l'animation locale et offre aux habitants un cadre de vie attractif.



- **Action 3 : Maintenir l'équilibre entre urbain et rural**

- La commune s'inscrit dans un territoire où la complémentarité entre espaces urbanisés et espaces agricoles/naturels constitue un facteur majeur d'identité et d'attractivité. Préserver cet équilibre est essentiel pour garantir un développement harmonieux, respectueux des ressources et des paysages, tout en répondant aux besoins en logements et équipements.
- Trois axes décomposent cette action :
  - **Encadrer le développement hors du noyau urbain** : la croissance urbaine doit se faire selon un cadre réglementaire précis, limitant le mitage et les constructions dispersées, afin de respecter la législation et de préserver la cohérence du tissu urbain. Cet encadrement permet de réduire l'artificialisation et d'éviter une consommation excessive d'espaces agricoles et naturels.
  - **Préserver les espaces agricoles et naturels en périphérie** : la constitution de lisières urbaines permet de créer une transition claire entre le bâti et la campagne environnante. Ces interfaces réduisent les conflits d'usages (bruit, circulation, pratiques agricoles) et favorisent l'intégration paysagère et environnementale des nouveaux projets. Elles contribuent également à maintenir la vocation productive des terres agricoles et à protéger la biodiversité locale.

- **Favoriser une densité adaptée** : en cohérence avec les objectifs de la loi Climat et Résilience et des besoins liés à la mise en place de l'assainissement collectif, il est nécessaire de densifier le tissu urbain tout en veillant à son acceptabilité. Une densité maîtrisée permet de limiter l'étalement urbain, d'optimiser les réseaux et équipements existants et de répondre à la demande en logements sans dégrader le cadre de vie. Cette approche progressive permet de concilier efficacité environnementale et qualité résidentielle. Ces principes sont en outre conformes aux prescriptions et recommandations édictées par le SCoT Nord Toulousain.

Cette action vise à inscrire le développement communal dans une logique de sobriété foncière et de cohérence territoriale, conciliant les besoins d'accueil de population et la préservation des ressources naturelles et agricoles.

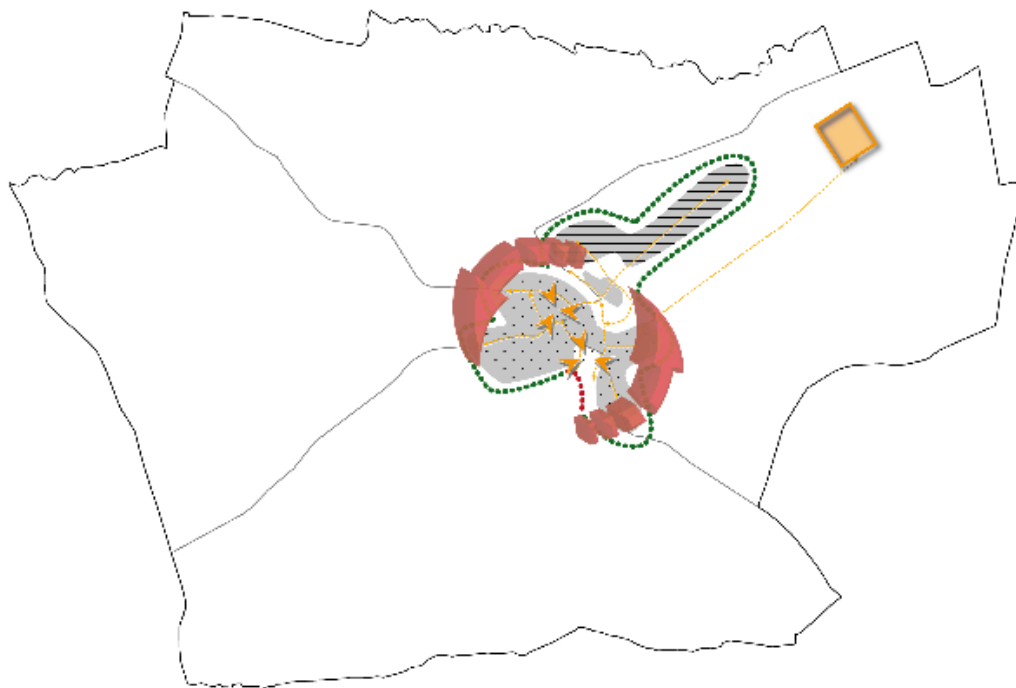
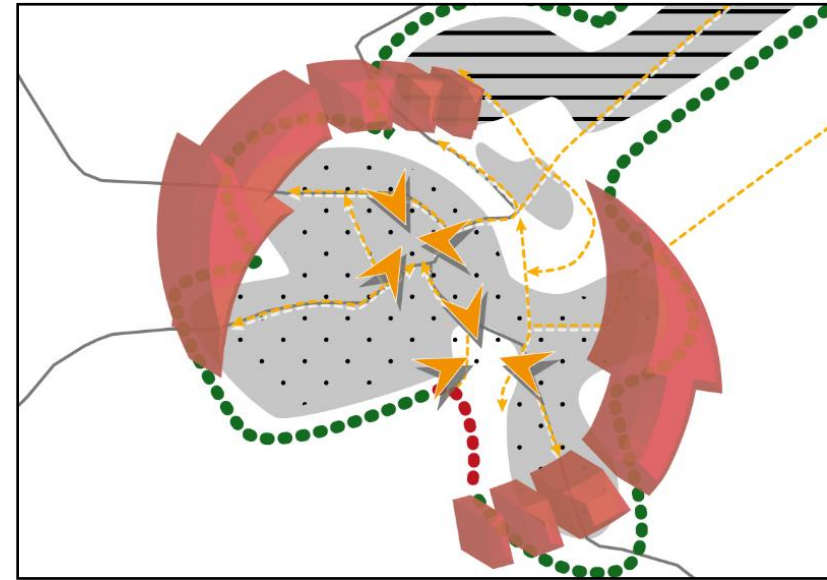


Figure 4 : Illustration de l'orientation 2 de l'axe 2 du PADD, réalisation : Paysages.



**Valoriser l'enveloppe urbaine et privilégier les aménagements internes et dans sa continuité :**

- Développer l'habitat sans impacter les espaces agricoles et naturels
- Reconquérir et réhabiliter les logements vacants
- ▨ Développer l'assainissement collectif
- ▨ Secteur d'habitat linéaire à maintenir en l'état

**Renforcer le cœur de bourg :**

- ⦿ Renforcer la centralité autour du noyau historique
- ➔ Organiser la convergence des liaisons douces vers le cœur de bourg et le domaine de Lamothe
- ▨ Maintenir les composantes de la qualité patrimoniale et architecturale

**Maintenir l'équilibre entre urbain et rural :**

- ⦿ Encadrer les développements hors du noyau urbain
- Préserver les espaces agricoles et naturels par des lisières
- Gestion de l'interface agriculture / urbanisme
- Future interface agriculture / urbanisme
- ▨ Observer une densité marquée mais soutenable



## ➔ 2.3 - Diversifier l'offre d'habitat, améliorer sa qualité, son accessibilité

### • Action 1 : Déployer le parc social du territoire

- La commune souhaite assurer une diversité de l'offre résidentielle afin de répondre aux besoins de l'ensemble des ménages et de favoriser la mixité sociale. Aujourd'hui, le parc social reste limité et ne permet pas de répondre de manière satisfaisante aux demandes, en particulier pour les jeunes ménages, les personnes âgées et les familles aux revenus modestes.
- Si la commune n'a pas d'obligation légale de production de logements sociaux, elle souhaite pour autant mettre en œuvre des actions ayant pour finalité d'encourager la constitution d'un parc social. L'objectif ainsi fixé est de tendre vers 10 % de logements sociaux, avec une volonté de mettre en œuvre une politique de l'habitat équilibrée et solidaire, en cohérence avec les orientations nationales et régionales en matière de logement. Pour atteindre cet objectif, plusieurs leviers sont prévus :
  - **Déterminer des emplacements dédiés dans les futurs quartiers** : l'anticipation de la production de logements sociaux sur une zone d'urbanisation future permet de garantir une offre équilibrée, intégrée et bien desservie par les équipements et services. La possibilité de construction de logements sociaux dans l'OAP « Entrée Sud »

répond plus précisément à deux enjeux territoriaux majeurs pour Saint-Cézert. Cela permettrait de situer le parc de logements à proximité directe du cœur de ville (équipements scolaires, mairie, ...) et contribuerait à l'intégration des populations accueillies. Cela garantirait d'autre part la création du parc dans un secteur intégré à son environnement (localisation dans le tissu urbain, intégration et insertion paysagère, maillage piéton, ...) et donc qualitatif.

- **Se doter d'outils réglementaires adaptés** : des dispositions spécifiques pourront permettre d'assurer la réalisation effective de logements accessibles à tous.

Cette action répond à une nécessité sociale, économique et territoriale : renforcer la cohésion sociale, permettre à tous les habitants de se loger dignement et soutenir l'attractivité du territoire en offrant une gamme diversifiée de logements. Le développement du parc social contribue également à soutenir la vitalité démographique et à stabiliser le parcours résidentiel des ménages sur le long terme.



- **Action 2 : Diversifier le parc de logements par des formes économes et adapter l'offre à une pluralité de besoins**

Le parc de logements actuel présente des caractéristiques relativement homogènes, ce qui limite la capacité de la commune à répondre aux besoins d'une population en évolution. Or, le vieillissement de la population, la recomposition familiale (ménages plus petits, familles monoparentales), et l'attractivité de la commune pour de nouveaux habitants rendent indispensable une diversification de l'offre résidentielle. Cette action poursuit plusieurs objectifs :

- **Répondre à la pluralité des profils d'habitants** : la diversification dans la localisation, la taille et la forme des logements permet de proposer des solutions adaptées aux jeunes actifs, aux familles, mais aussi aux personnes âgées ou en situation de handicap, favorisant ainsi un parcours résidentiel complet au sein de la commune.
- **Développer des typologies de logements variées et économes en foncier** : la mise en œuvre de maisons de ville, logements intermédiaires et petits collectifs contribue à limiter la consommation d'espace naturel et agricole, tout en densifiant de manière qualitative le tissu urbain. Le projet visera donc à mettre en œuvre des dispositions réglementaires en zone AU et des principes d'aménagement des OAP susceptibles de permettre le développement d'un modèle d'habitat plus compact et plus à même de répondre à une pluralité de besoins et de profils.

Cela s'inscrit pleinement dans les objectifs de sobriété foncière de la loi Climat et Résilience.

- **Adapter le parc aux évolutions sociétales** : le vieillissement de la population implique de prévoir des logements accessibles (plains-pieds, adaptables, proches des services), tout en intégrant les exigences liées à l'accessibilité pour les personnes en situation de handicap.
- **Favoriser la mixité fonctionnelle** : l'intégration de petites activités non-créatrices de nuisances au sein du tissu urbain contribue à renforcer la vitalité économique locale, à réduire les déplacements motorisés et à diversifier l'usage des quartiers, ce qui participe à un cadre de vie plus dynamique et équilibré.

Cette action vise à assurer une cohérence entre croissance démographique, sobriété foncière et inclusion sociale. Elle permet de consolider l'attractivité de la commune tout en anticipant les besoins futurs, dans un cadre de développement urbain durable, respectueux de l'environnement et des habitants.



- **Action 3 : Soutenir le projet urbain par la mise en place du réseau d'assainissement collectif**

Le développement urbain souhaitable repose sur la capacité de la commune à offrir des infrastructures adaptées aux besoins présents et futurs. Le réseau d'assainissement collectif constitue dès lors le levier principal pour accompagner la croissance démographique envisagée, améliorer la qualité de vie des habitants et préserver l'environnement. Cette action répond à plusieurs objectifs :

- **Améliorer la qualité de l'offre urbaine** : la mise en place d'un réseau d'assainissement collectif garantit un cadre de vie plus sain, en réduisant les risques de pollution des sols et des cours d'eau. Elle constitue une condition indispensable pour l'accueil de nouvelles populations dans des conditions sanitaires satisfaisantes.
- **Orienter le développement urbain** : le projet privilégiera l'urbanisation sur les secteurs desservis ou programmés pour être raccordés au réseau collectif d'assainissement. Le projet a ainsi permis de revoir et de déterminer les secteurs destinés à être urbanisés, afin qu'ils soient cohérents avec ce nouvel équipement. Cette façon de faire permet de limiter le recours à l'assainissement individuel, moins performant et souvent contraignant, et d'optimiser les investissements publics en concentrant les extensions urbaines dans des zones maîtrisées.

- **Respecter les documents cadres et obligations réglementaires** : l'organisation du réseau doit être conforme aux orientations fixées par les documents supra-communaux (schémas directeurs d'assainissement, documents de planification liés à la gestion des eaux usées et pluviales). Cette cohérence assure une gestion durable de la ressource en eau, en adéquation avec les politiques environnementales régionales et nationales.

En intégrant l'assainissement collectif au cœur de sa stratégie d'aménagement, la commune s'assure d'un développement urbain maîtrisé, conforme aux exigences sanitaires et environnementales, tout en renforçant son attractivité. Cet investissement structurel constitue une condition préalable au déploiement de l'offre de logements et au soutien de la croissance démographique projetée.



## Axe 3 : Relever les défis d'aujourd'hui et anticiper ceux de demain

### ⇒ 3.1 - Renforcer l'attractivité territoriale par le développement d'une offre d'équipements, commerces et services adaptée

#### • Action 1 : Équiper le territoire et conforter l'attractivité du cœur de village

Le cœur de village constitue le lieu central de la vie communale, garant de l'identité locale et du dynamisme du territoire. Afin de maintenir et de renforcer son rôle structurant, il est nécessaire d'adapter et de développer les équipements existants en cohérence avec l'évolution démographique et les besoins de la population. Cette action s'appuie sur plusieurs justifications :

- **Améliorer la centralité par l'évolution des équipements:** la modernisation et l'adaptation des équipements du village permettent d'attirer de nouvelles populations et d'offrir aux habitants un accès facilité aux services essentiels, sans dépendre des pôles voisins. Le projet intègre **la création d'une gamme élargie d'équipements socio-culturels** (dont le nouveau centre économique, culturel et associatif inauguré le 04 septembre 2025) qui répond à la pluralité des besoins de la population et contribue à l'attractivité communale.

- **Répondre à une pluralité de besoins :** le développement d'une gamme élargie d'équipements socio-culturels, sportifs et associatifs favorise le lien social et contribue à l'attractivité résidentielle de la commune. Il permet de répondre aux attentes de tous les publics (jeunes, familles, seniors), en renforçant le rôle de la commune comme cœur de vie du bassin local.
- **Renforcer l'accessibilité et les mobilités douces:** le maillage du territoire par des continuités douces (chemins piétons, liaisons cyclables) améliore la circulation interne et renforce l'accessibilité au village. Cette démarche favorise des modes de déplacements alternatifs et s'inscrit dans l'amélioration globale du cadre de vie.
- **Valoriser le patrimoine communal comme support de développement :** la réhabilitation et la mise en valeur des entités patrimoniales (ancienne distillerie, foyer rural, halles...) offrent des opportunités pour accueillir de nouveaux usages et renforcer l'offre culturelle et touristique de la commune. Le patrimoine devient ainsi un levier de développement local et un facteur de préservation de l'identité de Saint-Cézert.

Le projet vise donc à conforter l'attractivité du cœur de village en articulant modernisation des équipements, accessibilité renforcée et valorisation patrimoniale. Cette stratégie permet d'ancrer la centralité communale comme un espace de vie dynamique, adapté aux besoins contemporains tout en préservant l'identité locale.



- **Action 2: Satisfaire les besoins et développer l'offre commerciale pour un territoire résilient**

Le commerce et les services de proximité constituent des éléments essentiels à la qualité de vie des habitants et à la résilience du territoire. En permettant à la population de trouver sur place les services nécessaires au quotidien, la commune limite les déplacements contraints vers les pôles voisins et renforce son autonomie. Cette action répond à plusieurs enjeux structurants :

- **Développer l'autonomie communale par l'offre commerciale** : favoriser l'implantation de nouvelles activités commerciales de proximité permet de diversifier l'offre locale, de soutenir l'économie du village et de répondre aux besoins d'une population croissante. Une offre commerciale de base renforce l'attractivité résidentielle et contribue à maintenir la vitalité du village.
- **Répondre aux besoins de la population en matière de services médico-sociaux** : le vieillissement de la population et l'évolution des besoins de santé et de services à la personne nécessitent une adaptation de l'offre. L'accompagnement au développement d'équipements et de services médico-sociaux (services d'aide aux personnes âgées ou en situation de handicap, ...) pourra participer au maintien d'une population âgée à domicile, et au confort de vie des habitants. **Cela se traduit notamment sur la mise en accessibilité de la salle multi-activités.**

En articulant développement commercial et renforcement de l'offre médico-sociale, le PLU affirme une volonté de territoire résilient, capable de répondre aux besoins actuels et futurs de ses habitants. Cette orientation contribue à l'équilibre du village, en renforçant à la fois son attractivité et son autonomie.

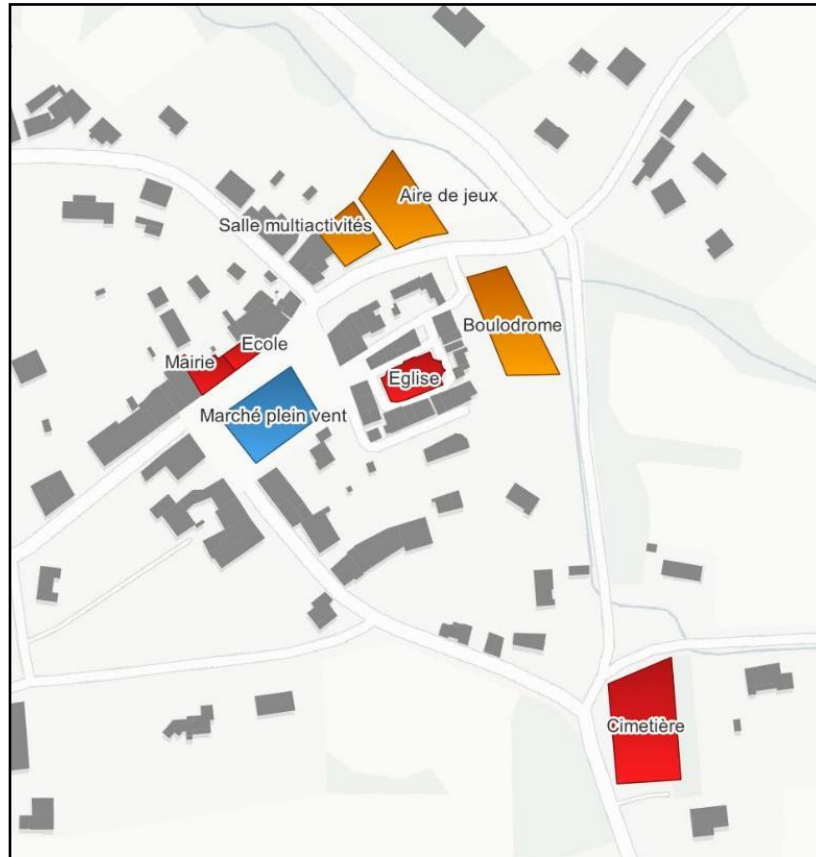
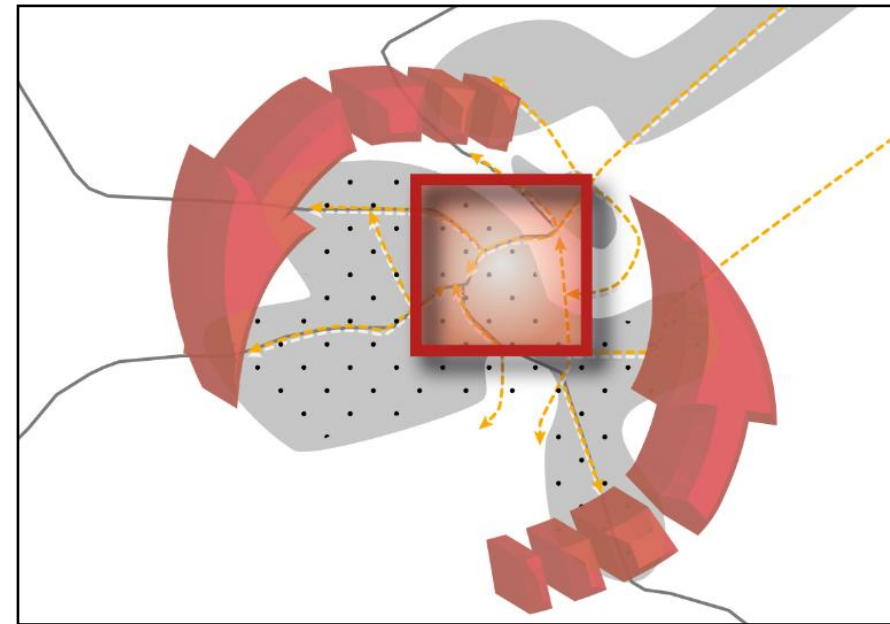








Figure 5 : Illustration de l'orientation 1 de l'axe 3 du PADD, réalisation : Paysages.



**Equiper le territoire et conforter l'attractivité du coeur de village :**

-  Faciliter l'évolution des équipements
-  Développer une gamme élargie
-  Renforcer l'accessibilité
-  Exploiter la valeur patrimoniale de certaines entités pour renforcer l'offre

**Satisfaire les besoins et développer l'offre commerciale :**

-  Favoriser l'implantation de nouvelles activités
-  Accompagner le développement d'une offre médico sociale

### ⇒ 3.2 - Organiser une réponse environnementale cohérente

Le projet communal relatif au maintien et à la gestion des réseaux répond à la nécessité de garantir un développement urbain maîtrisé et cohérent avec les capacités d'accueil techniques du territoire.

**La volonté communale s'est particulièrement focalisée sur le déploiement du système d'assainissement collectif, pour lequel les études ont été menées en parallèle de celles ayant porté sur la révision du PLU.**

- **Action 1 : Maintenir et assurer la gestion des réseaux**

Un développement urbain résilient repose sur la **maîtrise et la qualité des réseaux** qui soutiennent la vie quotidienne des habitants (eau, assainissement collectif à mettre en œuvre, énergie, voirie, numérique). La commune doit veiller à ce que l'urbanisation projetée soit compatible avec la capacité et l'évolution de ces infrastructures, conditions indispensables pour assurer un cadre de vie fonctionnel et pérenne. Cette action se traduit par :

- **Conditionner le développement urbain à la capacité des réseaux** : la planification urbaine devra être étroitement liée aux capacités réelles des réseaux d'eau potable, d'assainissement, d'énergie et de voirie. En conditionnant l'urbanisation à ces infrastructures, le projet garantit un développement équilibré et évite les dysfonctionnements (saturation, pollution, rupture de services). Cette approche garantit également la cohérence des projets et évite les déséquilibres financiers.

- **Promouvoir une gestion durable des eaux pluviales** : La gestion durable de l'eau représente un enjeu majeur pour Saint-Cézert, tant du point de vue environnemental que sanitaire. Le rejet direct des eaux pluviales peut en effet générer des dysfonctionnements hydrauliques (inondations ponctuelles, ruissellement excessif) ainsi qu'une dégradation de la qualité des milieux récepteurs. Le recours à des techniques alternatives (infiltration, noues paysagères, bassins de rétention, toitures végétalisées, ...) contribue à la préservation du cycle naturel de l'eau et limite les impacts sur l'environnement. Par ailleurs, l'imposition d'un raccordement systématique au réseau collectif, lorsqu'il existe, renforcera la performance globale du système d'assainissement (salubrité et protection des milieux naturels).
- **Garantir l'accès au Très Haut Débit** : dans un contexte de transition numérique, l'accès au Très Haut Débit est un facteur déterminant de l'attractivité résidentielle et économique. Sa pérennisation et son amélioration permettent de répondre aux nouveaux modes de vie (télétravail, formation à distance, services numériques).

Cette action traduit la volonté de la commune de mettre en place un **développement urbain maîtrisé et durable**, conditionné par une gestion rigoureuse et performante des réseaux. Elle permet d'améliorer la qualité de vie des habitants, tout en limitant l'impact environnemental et en renforçant l'attractivité du territoire.



- **Action 2 : Encourager les pratiques vertueuses**

La commune, engagée dans une démarche de transition énergétique et écologique, souhaite orienter son développement de manière responsable et durable. L'encouragement des pratiques vertueuses permet de répondre aux enjeux climatiques, de préserver la qualité de vie des habitants et de renforcer l'attractivité du territoire :

- **Développer les énergies renouvelables adaptées au territoire :** le projet doit favoriser l'essor des énergies renouvelables (solaire, biomasse, ...) en veillant à leur intégration paysagère et au respect de la qualité de vie des habitants. La localisation raisonnée des projets permet d'éviter les conflits d'usages et de valoriser le potentiel énergétique local, tout en contribuant aux objectifs nationaux et régionaux de neutralité carbone.
- **Identifier des secteurs favorables à l'accueil des ENR :** la planification communale peut permettre d'anticiper l'implantation de projets d'énergies renouvelables sur des espaces dépourvus d'enjeux environnementaux ou paysagers majeurs. Cette démarche préventive limite les impacts négatifs et garantit une meilleure acceptabilité sociale des projets.
- **Faciliter la rénovation énergétique du bâti existant :** l'amélioration de la performance énergétique des logements et bâtiments publics constitue un levier essentiel pour réduire la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre. Le projet communal peut

accompagner ces transformations par des règles adaptées et incitatives, favorisant l'adaptation du bâti aux enjeux climatiques (isolation, matériaux biosourcés, intégration de dispositifs solaires, etc.). **Cette action est pleinement mise en œuvre dans le cadre de la rénovation énergétique de la salle multi-activités.**

Cette action traduit la volonté de la commune de concilier développement territorial et sobriété énergétique, en s'inscrivant dans les objectifs de la loi Climat et Résilience et dans le cadre des stratégies nationales et régionales de transition énergétique. Elle constitue un levier majeur pour faire évoluer le territoire vers un modèle plus durable et résilient.



- **Action 3: Développer des stratégies d'adaptation au changement climatique**

Face à l'intensification des phénomènes climatiques (fortes chaleurs, épisodes pluvieux intenses, sécheresses, inondations), la commune doit renforcer sa résilience :

- **Encadrer l'imperméabilisation des sols et favoriser la renaturation** : la consommation excessive de sols agricoles ou naturels et l'artificialisation entraînent une aggravation des risques d'inondation, d'érosion de la biodiversité et de phénomènes d'îlots de chaleur. Le projet vise à encadrer ces pratiques en fixant des règles limitant l'imperméabilisation et en identifiant des secteurs où une renaturation est possible, contribuant à améliorer le cycle de l'eau et le confort thermique. La commune souhaite en ce sens accompagner la transition vers un modèle urbain plus vertueux et plus soucieux de l'environnement et donc favoriser la reconquête de la nature dans le tissu urbanisé. Longtemps cantonnée à une fonction décorative, la nature en ville retrouve effectivement aujourd'hui un rôle essentiel dans le cadre de vie urbain.
- **Mettre en œuvre le Schéma directeur des eaux pluviales** : la commune doit intégrer une gestion durable des eaux pluviales afin de limiter la vulnérabilité face aux phénomènes de saturation ou de ruissellement. Cette approche permet de réduire les risques d'inondations, tout en favorisant des solutions fondées sur la nature (fossés végétalisés, noues, bassins de rétention, ...).

- **Développer le réseau d'assainissement collectif** : le centre-bourg, confronté à des problématiques d'insalubrité liées à une insuffisance de réseaux, doit bénéficier de la mise en place très prochaine de l'assainissement collectif. Cela permettra d'améliorer le cadre de vie, de protéger les milieux naturels et d'assurer la conformité du territoire avec les exigences réglementaires en matière de gestion des eaux usées et pluviales.

Cette action s'inscrit dans une démarche proactive d'adaptation au changement climatique, en cohérence avec la loi Climat et Résilience, les objectifs du SRADDET, du SCoT et les politiques de gestion intégrée de l'eau. Elle vise à rendre le territoire plus résilient, durable et protecteur des ressources naturelles, tout en améliorant le quotidien des habitants.

## Carte de synthèse du projet













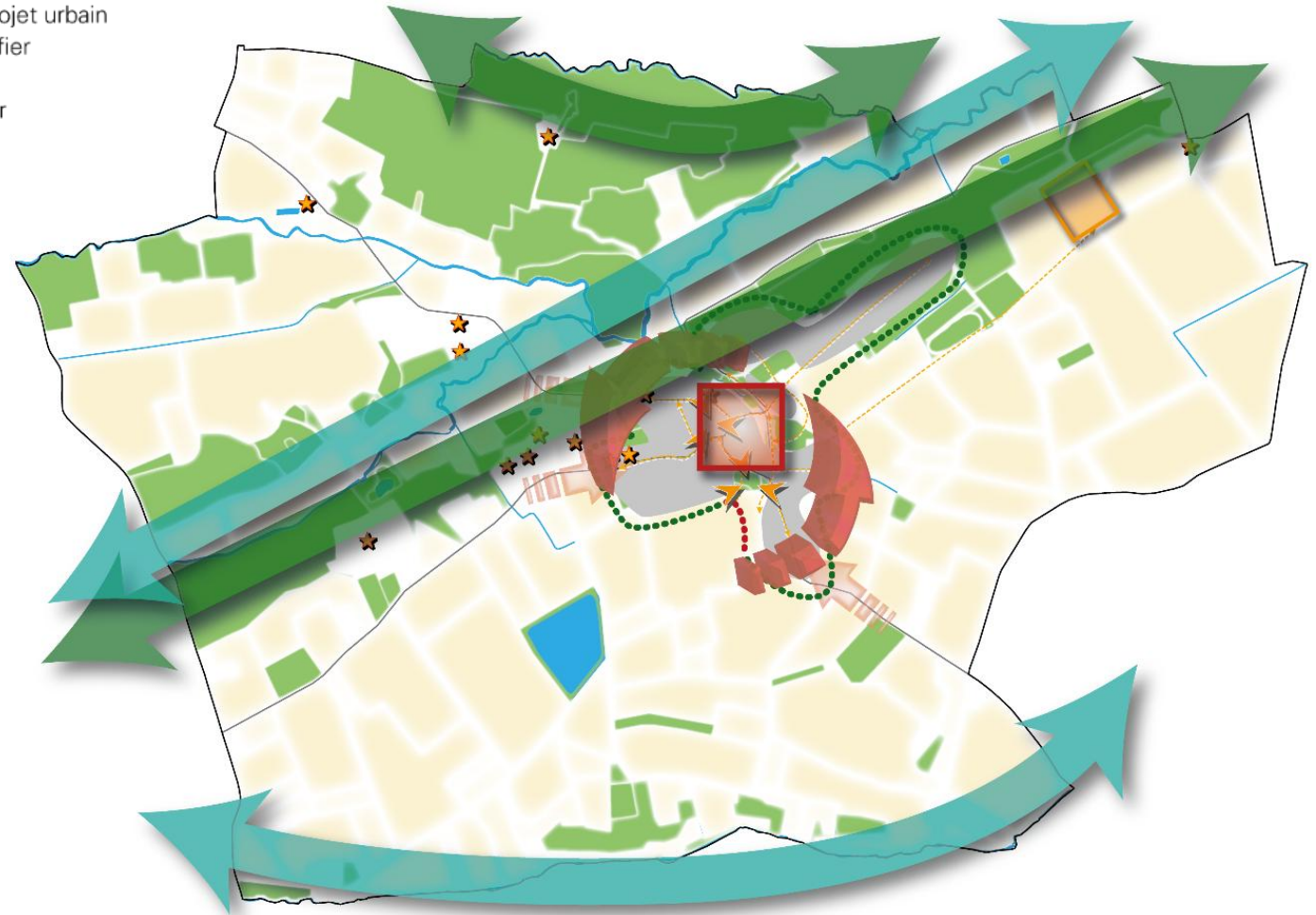
-  Réservoirs de biodiversité : protéger et renforcer
-  Corridor écologiques : protéger, renforcer et restaurer
-  Espace agricole : maintenir et diversifier
-  Exploitants : soutenir et accompagner
-  Enveloppe urbaine : densifier, végétaliser, planifier les capacités des réseaux
-  Développement urbain : soutenir le projet urbain
-  Interface agriculture urbanisme : qualifier
-  Centre-bourg : renforcer et polariser
-  Cœur de village : conforter et valoriser
-  Domaine de Lamothe : relier
-  Modes doux : mailler le territoire
-  Entrées de ville : qualifier

Figure 6 : carte de synthèse du PADD, réalisation : Paysages.





## **B. LES OAP**

---



## 1. La compatibilité avec le PADD

Le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation est fixé aux articles L.151-6 et 7 du Code de l'Urbanisme ; « Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements ».

La cohérence dans le projet communal passe par l'application des principes définis dans le PADD à l'échelle du quartier.

La déclinaison de ces principes est traduite dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) tels que définis dans le PADD pour l'aménagement de nouveaux quartiers, au sein de l'enveloppe urbaine et en dehors.

Ainsi, une OAP thématique (Trame Verte et Bleue) et des OAP sectorielles « habitat » ont été créées.



## 2. OAP Trame Verte et Bleue

Les orientations et préconisations de l'OAP thématique TVB de Saint-Cézert répondent aux orientations et principes du PADD suivants :

### Axe 1 : Préserver les richesses du territoire

#### ➔ Orientation 1 : **Construire un projet de territoire en lien avec les composantes des autres espaces et respectueux des richesses locales**

- **Action 1 : Construire un projet de territoire lié aux composantes des autres espaces pour préserver et restaurer les richesses de la biodiversité locale ;**
- Préserver les ensembles écologiques identifiés à large échelle et la diversité des milieux ; par le SRADDET (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques de la trame verte, réservoirs de type milieux humides et cours d'eau, ...), et par le SCOT (aquatiques/humides/forestiers/ouverts et semi ouverts, ...),
- Maintenir et restaurer les corridors de la TVB et les continuités écologiques selon une approche progressive, du quartier à la continuité d'importance supra communale,
- Intégrer au projet de territoire les périmètres environnementaux connus et reconnus, notamment les zones humides,
- Construire un projet de territoire lié aux composantes des autres espaces pour préserver et restaurer les richesses de la biodiversité locale

- **Action 2 : Assurer la protection des éléments structurants des trames écologiques, supports de la connectivité des habitats ;**
- Protéger le patrimoine végétal (haies, alignements d'arbres, arbres remarquables),
- Sauvegarder les ensembles boisés des coteaux,
- Mobiliser des outils de préservation de la biodiversité locale ordinaire,
- **Action 3 : Conserver et valoriser la fonctionnalité des milieux naturels dans le projet de territoire ;**
- Identifier et valoriser les éléments de biodiversité spontanée, notamment en préservant et renforçant les corridors secondaires constitués par les réseaux de haies,
- Identifier des espaces de nature dans la zone urbaine et créer des lieux de rencontre entre nature et culture dans l'aménagement des espaces publics existants ou futurs.
- Encadrer les interventions au sein des espaces naturels les plus patrimoniaux,
- ➔ Orientation 2 : **Valoriser l'identité locale par la préservation de ses composantes agricoles, paysagères et patrimoniales**
- **Action 1 : Préserver le potentiel agricole du territoire ;**
- Programmer les espaces de développement urbain sur les parcelles les moins valorisables,
- Garantir les conditions de fonctionnement de l'activité agricole par la préservation du foncier agricole stratégique,



- Limiter l'enclavement et la fragmentation des terres,
- Qualifier l'interface entre agriculture et urbanisme en positionnant des lisières agro-paysagères,
- Préserver le réseau de haies existant pour leurs qualités (brise-vent, infiltration des eaux de pluie et ruissellement, action sur l'érosion des sols, corridor écologique, ...)
- **Action 2 : Soutenir le développement des exploitations agricoles**
- Affirmer la silhouette urbaine par un traitement éco-paysager des lisières des franges urbaines,
- **Action 3 : Valoriser le patrimoine et les paysages**
- Favoriser l'intégration paysagère des nouvelles constructions (couleurs, matériaux, plantation d'essences locales, etc.),
- Assurer la protection d'entités du patrimoine bâti caractéristiques de l'architecture locale.

### ➔ Orientation 3 : **Respecter l'équilibre des ressources et se protéger face aux risques**

- **Action 2 : Considérer l'eau comme patrimoine commun**
- Tenir compte des réseaux hydrographiques dans les choix de développement et préserver la qualité des cours d'eau et leurs abords,
- Limiter l'imperméabilisation des sols et mettre en œuvre les dispositions en faveur de l'infiltration des eaux de ruissellement,
- Désimperméabiliser le centre bourg par l'accentuation des continuités écologiques, la création de liaisons douces,

- Favoriser l'infiltration de l'eau sur les espaces publics, notamment par des opérations de végétalisation,
- Concevoir un projet de développement en adéquation avec les ressources en eau,
- **Action 3 : Amplifier la résilience territoriale ;**
- S'adapter au réchauffement climatique en favorisant la végétalisation afin de lutter contre les îlots de chaleur dans le tissu urbanisé et les projets futurs,
- Favoriser les énergies renouvelables sur la commune, sous réserve que l'implantation des projets soit respectueuse de l'usage des sols et ne nuise pas aux activités existantes.

Le territoire communal subit aujourd'hui de multiples pressions : imperméabilisation des sols, fragmentation des réservoirs de biodiversité, dégradation des milieux aquatiques et forestiers. Structurées par le Tarn et ses affluents, les terres du sud de la commune jouent un rôle de refuge écologique majeur.

Face à ces constats, l'OAP TVB a pour ambition de protéger et d'améliorer les corridors écologiques en conciliant développement urbain, maintien des activités agricoles et préservation des milieux naturels.

La prise en compte de la Trame Verte et Bleue dans l'aménagement du territoire communal répond dès lors à différents enjeux croisés, dont les principaux sont :

- Préserver les composantes naturelles (ZNIEFF, zones humides, haies, ripisylves, boisements) et assurer la continuité écologique par le maintien et la requalification des corridors.



- Valoriser le réseau hydrographique comme fil bleu du territoire, en protégeant les berges, en renforçant la végétation adaptée et en mettant en valeur les cours d'eau et secteurs à enjeux.
- Maintenir l'équilibre urbain/rural, notamment par un traitement éco-paysager des franges urbaines.
- Conforter la vocation agricole en privilégiant l'activité agricole et en gérant les interfaces avec le tissu urbain pour limiter les conflits d'usage.
- Répondre aux enjeux du dérèglement climatique en renforçant la résilience du territoire (rafraîchissement estival, préservation de la ressource en eau, maintien de la biodiversité).
- Améliorer le fonctionnement écologique en soutenant les continuités et les milieux de vie de la faune et de la flore.
- Préserver le cadre de vie et renforcer l'attractivité résidentielle de Saint-Cézert en protégeant et valorisant la qualité de son environnement.

L'OAP thématique Trame Verte et Bleue, développée sur l'ensemble du territoire est composée de 16 orientations applicables à l'ensemble des projets communaux. Chacune de ces orientations développe des mesures qui permettent de préserver et/ou de valoriser particulièrement l'une des trames : Verte, Bleue, Noire.



### 3. OAP sectorielles « habitat »

Conformément à l'article L151-6-1 du CU : « Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »

La définition de cet échéancier s'est basée sur la disponibilité foncière connue, la capacité des réseaux et des équipements à absorber cet accueil et sur la volonté d'ouvrir à l'urbanisation en priorité les secteurs situés au cœur du centre-bourg, en cohérence avec l'orientation du PADD visant à conforter le village.

Cet échéancier d'ouverture ne concerne que les zones AU, il est articulé de la façon suivante :

Secteur	Échéance prévisionnelle	Densité moyenne (Aménagements connexes compris : voies, réseaux, espaces verts, ...)	Surface aménagée	Volume de logements attendus (maximum)	Modalités d'urbanisation
Centre	Entre 3 et 6 ans	13 logements / ha	0,5 ha	6 à 7 logements	Opération d'aménagement d'ensemble
Entrée Sud	Dans les 3 ans	40 logements /ha	1 ha	40 logements	Opération d'aménagement d'ensemble



**Centre**  
**0,5 ha**

**Entrée Sud**  
**1 ha**

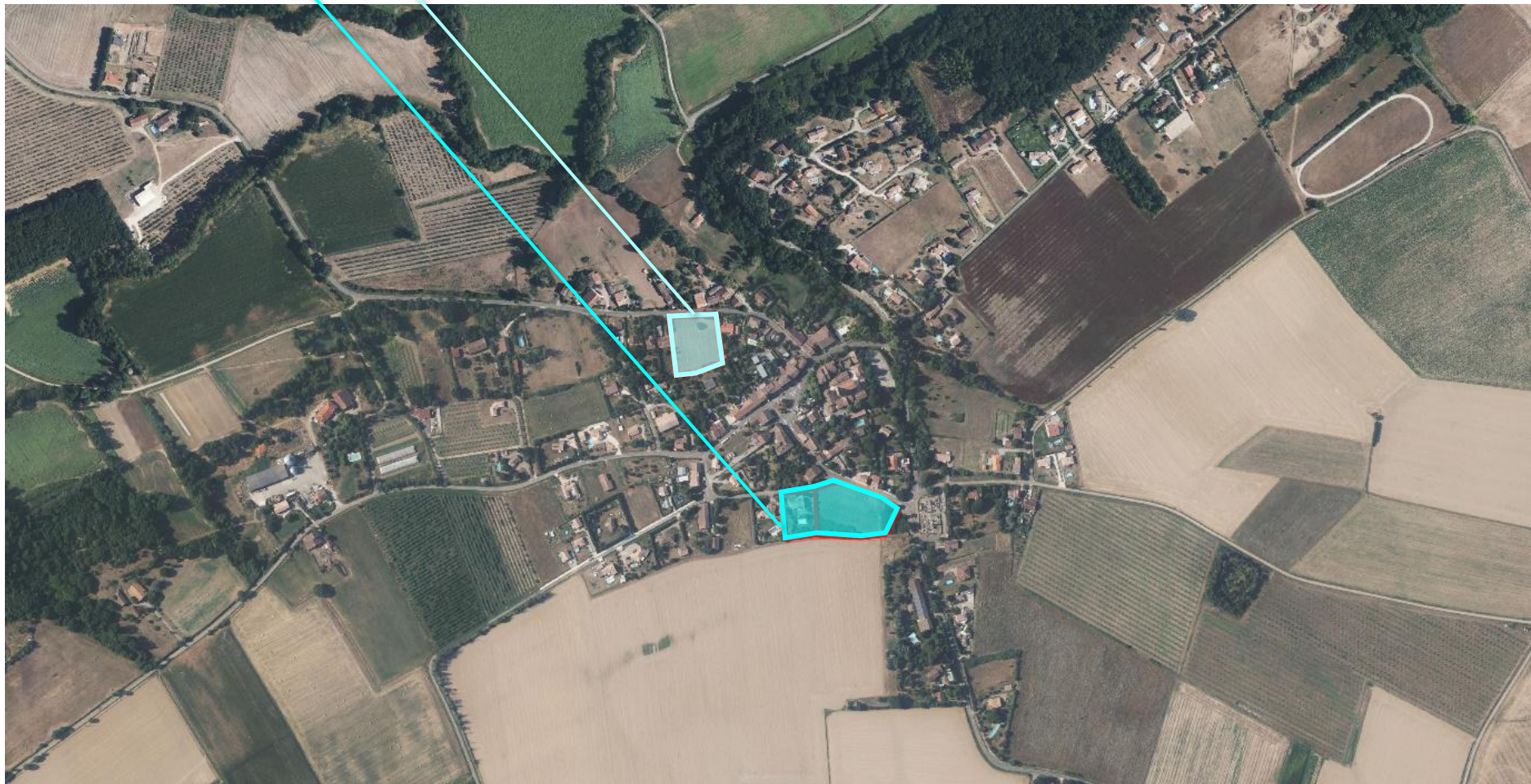


Figure 7 : Localisation des secteurs couverts par une OAP.



Les orientations du PADD sont à l'origine des principes d'aménagement déclinés dans les OAP, lesquels sont proportionnés aux enjeux de développement de chaque secteur. Les orientations et actions qui particulièrement servi d'appui pour définir les OAP sont les suivantes :

## **Axe 1 : Préserver les richesses du territoire**

### ➤ Orientation 1 : **Construire un projet de territoire en lien avec les composantes des autres espaces et respectueux des richesses locales**

- **Action 1 : Construire un projet de territoire lié aux composantes des autres espaces pour préserver et restaurer les richesses de la biodiversité locale ;**
- Maintenir et restaurer les corridors de la TVB et les continuités écologiques selon une approche progressive, du quartier à la continuité d'importance supra communale,
- **Action 3 : Conserver et valoriser la fonctionnalité des milieux naturels dans le projet de territoire ;**
- Identifier et valoriser les éléments de biodiversité spontanée, notamment en préservant et renforçant les corridors secondaires constitués par les réseaux de haies,
- Identifier des espaces de nature dans la zone urbaine et créer des lieux de rencontre entre nature et culture dans l'aménagement des espaces publics existants ou futurs.

### ➤ Orientation 2 : **Valoriser l'identité locale par la préservation de ses composantes agricoles, paysagères et patrimoniales**

- **Action 1 : Préserver le potentiel agricole du territoire ;**
- Programmer les espaces de développement urbain sur les parcelles les moins valorisables,
- Garantir les conditions de fonctionnement de l'activité agricole par la préservation du foncier agricole stratégique,
- Qualifier l'interface entre agriculture et urbanisme en positionnant des lisières agro-paysagères,
- Préserver le réseau de haies existant pour leurs qualités (brise-vent, infiltration des eaux de pluie et ruissellement, action sur l'érosion des sols, corridor écologique, ...)
- **Action 2 : Soutenir le développement des exploitations agricoles**
- Affirmer la silhouette urbaine par un traitement éco-paysager des lisières des franges urbaines,
- **Action 3 : Valoriser le patrimoine et les paysages**
- Favoriser l'intégration paysagère des nouvelles constructions (couleurs, matériaux, plantation d'essences locales, ...),



### ➤ Orientation 3 : **Respecter l'équilibre des ressources et se protéger face aux risques**

#### • **Action 1 : Organiser le territoire en fonction des menaces**

- Limiter l'exposition de la population face aux risques, en privilégiant l'urbanisation de sites aux enjeux moindres,
- Intégrer la gestion des risques (inondation, retrait gonflement des argiles, ...) et des nuisances dans l'aménagement et la conception des projets,
- Urbaniser en accordant une vigilance renouvelée aux prescriptions relatives au risque d'inondation par ruissellement,

#### • **Action 2 : Considérer l'eau comme patrimoine commun**

- Tenir compte des réseaux hydrographiques dans les choix de développement et préserver la qualité des cours d'eau et leurs abords,
- Limiter l'imperméabilisation des sols et mettre en œuvre les dispositions en faveur de l'infiltration des eaux de ruissellement,
- Désimperméabiliser le centre bourg par l'accentuation des continuités écologiques, la création de liaisons douces,
- Concevoir un projet de développement en adéquation avec les ressources en eau,

### **Axe 2 : Mettre en œuvre un projet urbain qui conforte le rôle du cœur de ville**

#### ➤ Orientation 1 : **Accompagner la dynamique démographique tout en définissant un projet de territoire économe en consommation spatiale**

#### • **Action 1 : Organiser l'accueil de nouveaux habitants sur le village ;**

- L'ambition de la commune est de poursuivre l'accueil de nouveaux habitants sur son territoire et d'entériner sa dynamique de croissance positive. La commune bénéficiant d'un cadre de vie préservé, support d'attractivité communale, cet atout indéniable pourra séduire de nouvelles populations.
- Ainsi, le projet s'inscrit dans une démarche volontariste d'accueil de 110 habitants supplémentaires à l'horizon 2035.

#### • **Action 2 : Assurer une capacité d'accueil adéquate ;**

- Pour répondre à l'accueil de nouveaux habitants sur le territoire mais aussi au desserrement des ménages, 60 logements doivent être produits, principalement en extension mais également en densification, comblement des dents creuses et par la réhabilitation de logements vacants,
- Optimiser le développement urbain en produisant suffisamment de logement pour soutenir les investissements nécessaires à la mise en œuvre de l'assainissement collectif.



- **Action 3 : Retranscrire et organiser spatialement ces ambitions;**

- Créer un réseau d'assainissement collectif pour répondre au besoin actuel, accompagner un développement urbain qui concorde au Schéma directeur,
- Le modèle à développer dans le futur vise à réduire l'impact du projet urbain sur les espaces naturels et agricoles en diminuant la consommation moyenne par logement, pour une consommation d'ENAF d'environ 1,5 ha pour l'habitat,

⇒ **Orientation 2 : Renforcer la centralité du bourg et améliorer sa convivialité**

- **Action 1 : Valoriser l'enveloppe urbaine et privilégier les aménagements internes et dans sa continuité ;**

- Observer une gestion économe du foncier et orienter le développement de l'habitat sur les espaces en densification ou en extension, nécessitant des investissements moindres de la collectivité et n'impactant pas les espaces agricoles ou naturels,

- **Action 2 : Renforcer le cœur de bourg ;**

- Privilégier le développement à proximité et en continuité du centre afin de renforcer la centralité autour d'un noyau historique offrant un cadre de vie dynamique, agréable et les aménités répondant aux besoins de la population,
- Organiser la convergence des liaisons douces vers le cœur de bourg et le domaine de Lamothe, au travers l'aménagement des nouveaux quartiers et le développement du maillage communal,

- Maintenir les composantes de la qualité patrimoniale et architecturale constitutives de l'identité du bourg et les mobiliser pour l'aménagement des espaces stratégiques, dont les nouveaux quartiers.

- **Action 3 : Maintenir l'équilibre entre urbain et rural ;**

- Préserver les espaces naturels et agricoles en périphérie du milieu urbain par la constitution de lisières afin de limiter les conflits d'usages et assurer l'intégration paysagère et environnementale des projets,
- Observer une densité marquée mais soutenable du tissu urbain afin de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, tout en facilitant l'acceptabilité de la densité auprès des habitants.

⇒ **Orientation 3 : Diversifier l'offre d'habitat, améliorer sa qualité, son accessibilité**

- **Action 1 : Déployer le parc social du territoire**

- Tendre vers un objectif de 10 % de logements sociaux dans le parc de logements communal,
- Déterminer des emplacements dédiés à la réalisation de logements sociaux dans les futurs quartiers,

- **Action 2 : Diversifier le parc de logements par des formes économes et adapter l'offre à une pluralité de besoins ;**

- Diversifier le parc de logements dans sa localisation, sa taille, sa forme, ... afin de répondre à une pluralité de profils,



- Préférer une urbanisation privilégiant la production de différentes typologies de logements : maisons de ville, logements intermédiaires, petits collectifs ...
- Adapter le parc de logements au vieillissement de la population et aux situations de handicaps.
- **Action 3 : Soutenir le projet urbain par la mise en place du réseau d'assainissement collectif ;**
- Améliorer la qualité de l'offre urbaine en permettant la mise en place du réseau d'assainissement collectif,
- Privilégier le développement urbain sur les espaces desservis par le futur réseau d'assainissement collectif,

### **Axe 3 : Relever les défis d'aujourd'hui et anticiper ceux de demain**

#### ➤ Orientation 1 : **Renforcer l'attractivité territoriale par le développement d'une offre d'équipements, commerces et services pertinente**

- **Action 1 : Équiper le territoire et conforter l'attractivité du cœur de village ;**
- Mailler le territoire de continuités douces afin de renforcer l'accessibilité du village et de ses qualités,

#### ➤ Orientation 2 : **Organiser une réponse environnementale cohérente**

- **Action 1 : Maintenir et assurer la gestion des réseaux**
- Conditionner le développement urbain à la capacité des réseaux : systèmes épuratoires (réseaux d'eaux usées, individuels, semi-collectifs, collectifs...), adduction en eau potable, énergie, voirie,....,
- Promouvoir les techniques de gestion des eaux pluviales alternatives au rejet direct et imposer un raccordement systématique au réseau d'assainissement collectif dès lors qu'il est existant,



- **Action 2 : Encourager les pratiques vertueuses ;**
- Développer les énergies renouvelables en adéquation avec les capacités du territoire et dans le respect de la qualité de vie des habitants et des paysages,
- Faciliter la rénovation énergétique du bâti existant et son adaptation aux enjeux climatiques,
  
- **Action 3 : Développer des stratégies d'adaptation au changement climatique ;**
- Encadrer l'imperméabilisation des sols et identifier un potentiel à renaturer,
- Mettre en œuvre le Schéma directeur des eaux pluviales afin de limiter la vulnérabilité communale vis à des phénomènes inhérents (saturation, écoulements, ...),
- Développer le réseau d'assainissement collectif en réponse à l'insalubrité du centre bourg.

#### 4. Principes communs à l'ensemble de secteurs

Pour homogénéiser l'aménagement des futurs secteurs de développement, des principes communs aux OAP ont été établis dans les termes suivants :

- Programmation et typologie de logements,
- Réseau de voies,
- Réseau pluvial,
- Stationnement,
- Espaces récréatifs,
- Lisière végétale.

Dispositions communes aux OAP (extrait)	Actions du PADD concordantes
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Programmation</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Des espaces publics qualitatifs et paysagers qui contribueront à l'intégration des quartiers dans leurs environnements et participeront du cadre de vie sont attendus.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Maintenir et restaurer les corridors de la TVB et les continuités écologiques selon une approche progressive, du quartier à la continuité d'importance supra communale,</li> <li>○ Identifier et valoriser les éléments de biodiversité spontanée, notamment en préservant et renforçant les corridors secondaires constitués par les réseaux de haies,</li> <li>○ Identifier des espaces de nature dans la zone urbaine et créer des lieux de rencontre entre nature et culture dans l'aménagement des espaces publics existants ou futurs.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Qualité architecturale</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Typologie de logements :               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les projets se veulent résidentiels et particulièrement bien intégrés dans leurs environnements.</li> <li>• Le bâti pourra s'inspirer des codes traditionnels communaux, il sera alors modernisé afin de proposer des logements adaptés à une diversité de profils (jeunes ménages, personnes âgées...).</li> </ul> </li> <li>○ Intégration urbaine :               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les sites seront desservis par des voies internes.</li> <li>• Les cheminements des modes actifs seront établis en continuité du maillage communal, ou prévus pour l'être. Des liaisons douces seront aménagées.</li> <li>• L'architecture sera harmonisée à l'échelle du projet, respectueuse des sites sur lesquels elle s'implante ainsi que des codes architecturaux locaux (matériaux, teintes, gabarits). Les bâtiments</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Favoriser l'intégration paysagère des nouvelles constructions (couleurs, matériaux, plantation d'essences locales, etc.),</li> <li>○ Maintenir les composantes de la qualité patrimoniale et architecturale constitutives de l'identité du bourg et les mobiliser pour l'aménagement des espaces stratégiques, dont les nouveaux quartiers.</li> <li>○ Observer une densité marquée mais soutenable du tissu urbain afin de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, tout en facilitant l'acceptabilité de la densité auprès des habitants.</li> <li>○ Organiser la convergence des liaisons douces vers le cœur de bourg et le domaine de Lamothe, au travers l'aménagement des nouveaux quartiers et le développement du maillage communal,</li> <li>○ Mailler le territoire de continuités douces afin de renforcer l'accessibilité du village et de ses qualités,</li> </ul>



respecteront les modalités d'alignement environnantes. Les projets rechercheront une sobriété énergétique optimum.

- Les lisières seront paysagées, notamment en bordure de voie

- Maintenir et restaurer les corridors de la TVB et les continuités écologiques selon une approche progressive, du quartier à la continuité d'importance supra communale,
- Identifier et valoriser les éléments de biodiversité spontanée, notamment en préservant et renforçant les corridors secondaires constitués par les réseaux de haies,
- Identifier des espaces de nature dans la zone urbaine et créer des lieux de rencontre entre nature et culture dans l'aménagement des espaces publics existants ou futurs.
- Qualifier l'interface entre agriculture et urbanisme en positionnant des lisières agro-paysagères,
- Affirmer la silhouette urbaine par un traitement éco-paysager des lisières des franges urbaines,

- **Déplacements**

- Voies de desserte :

- L'aménagement de voies de type « voirie partagées », intégrant systématiquement les déplacements doux, sera privilégié pour limiter la place de la voiture, l'emprise dédiée aux voiries, l'imperméabilisation des sols, et favoriser la qualité urbaine au sein du nouveau quartier.
- Les bandes de rives permettront obligatoirement la circulation des modes actifs (piétons/cycles). Dans le cas d'une voie unique à double sens, elles permettront aussi le croisement des véhicules.

- Limiter l'imperméabilisation des sols et mettre en œuvre les dispositions en faveur de l'infiltration des eaux de ruissellement,
- Désimperméabiliser le centre bourg par l'accentuation des continuités écologiques, la création de liaisons douces,
- Organiser la convergence des liaisons douces vers le cœur de bourg et le domaine de Lamothe, au travers l'aménagement des nouveaux quartiers et le développement du maillage communal,
- Mailler le territoire de continuités douces afin de renforcer l'accessibilité du village et de ses qualités,
- Encadrer l'imperméabilisation des sols et identifier un potentiel à renaturer,



- Modes actifs :
  - Des maillages doux seront aménagés pour permettre la porosité des opérations et favoriser les déplacements dans des conditions confortables et sécurisées.
  - Les voies de desserte intégreront systématiquement les déplacements doux (piéton et/ou cycle).
- Stationnement
  - Des bandes de stationnements longitudinales intégrées au paysage pourront être aménagées afin de répondre aux besoins de stationnement sans altérer la lisibilité urbaine.
- Intégration urbaine et paysagère
  - Les matériaux perméables seront privilégiés pour les espaces associés (aire de stationnement, ...). Les voies seront rythmées par des variations du tracé, des revêtements et de la végétalisation pour augmenter la qualité des espaces et limiter la vitesse de circulation des véhicules motorisés.

- **Insertion dans l'environnement**

- Des maillages piétons seront prévus. Il se connecteront aux cheminements et sentiers existants.
- L'architecture devra être harmonisée avec les codes du bâti traditionnel local (matériaux, teintes, gabarits) et intégrera des adaptations recherchant la sobriété énergétique.
- Les limites des projets seront paysagées, notamment en bordure de voies.
- Les aménagements veilleront à être particulièrement intégrés aux sites et à leurs environnements.

- Qualifier l'interface entre agriculture et urbanisme en positionnant des lisières agro-paysagères,
- Affirmer la silhouette urbaine par un traitement éco-paysager des lisières des franges urbaines,
- Favoriser l'intégration paysagère des nouvelles constructions (couleurs, matériaux, plantation d'essences locales, etc.),
- Limiter l'imperméabilisation des sols et mettre en œuvre les dispositions en faveur de l'infiltration des eaux de ruissellement,
- Désimperméabiliser le centre bourg par l'accentuation des continuités écologiques, la création de liaisons douces,



- **Espaces publics paysagers**

- Une place importante dans l'aménagement sera dédiée aux espaces paysagers afin de favoriser l'intégration des dispositifs de gestion des eaux pluviales (noues, etc.).
- Ces espaces paysagers pourront jouer le rôle d'espaces d'agrément à l'échelle des quartiers, assurant l'articulation avec les secteurs périphériques qui bénéficieront de ces espaces de nature.
- Les limites d'urbanisation devront intégrer des lisières végétales pour assurer la transition avec les espaces naturels ou non aménagés et permettre la circulation de la faune et la flore. Ces interfaces seront traitées avec la plantation de haies paysagères multi-strates.
- L'accompagnement paysager contribuera à la création d'îlots de fraîcheur tout en participant à l'intégration des projets dans leurs environnements.

- Maintenir les composantes de la qualité patrimoniale et architecturale constitutives de l'identité du bourg et les mobiliser pour l'aménagement des espaces stratégiques, dont les nouveaux quartiers.
- Préserver les espaces naturels et agricoles en périphérie du milieu urbain par la constitution de lisières afin de limiter les conflits d'usages et assurer l'intégration paysagère et environnementale des projets,
- Mailler le territoire de continuités douces afin de renforcer l'accessibilité du village et de ses qualités,
- Identifier des espaces de nature dans la zone urbaine et créer des lieux de rencontre entre nature et culture dans l'aménagement des espaces publics existants ou futurs.
- Qualifier l'interface entre agriculture et urbanisme en positionnant des lisières agro-paysagères,
- Préserver le réseau de haies existant pour leurs qualités (brise-vent, infiltration des eaux de pluie et ruissellement, action sur l'érosion des sols, corridor écologique, etc)
- Affirmer la silhouette urbaine par un traitement éco-paysager des lisières des franges urbaines,
- Favoriser l'intégration paysagère des nouvelles constructions (couleurs, matériaux, plantation d'essences locales, etc.),
- Préserver les espaces naturels et agricoles en périphérie du milieu urbain par la constitution de lisières afin de limiter les conflits d'usages et assurer l'intégration paysagère et environnementale des projets,



- Les espaces paysagers pourront prendre la forme de petits espaces publics ponctuels. Les espèces plantées se référeront à la palette végétale.
- L'ensemble des espaces non bâtis et non circulés (stationnements, espaces collectifs, ...) feront l'objet d'un traitement paysager limitant au maximum l'imperméabilisation.

#### • **Gestion des eaux pluviales**

- Les aménageurs des opérations devront prendre en charge la desserte intérieure des zones, ainsi que les frais de raccordement en domaine public.
- La gestion des eaux de pluie sera soumise aux prescriptions du règlement de service de gestion des Eaux Pluviales et de Ruissellement de Réseau 31 en vigueur. Conformément à celui-ci, les pétitionnaires devront privilégier des dispositifs de gestion par infiltration via des techniques issues de la « gestion intégrée des eaux pluviales ». En cas d'impossibilité d'infiltrer, attestée par une étude de sol, une gestion par stockage et restitution à débit régulé au réseau ou milieu superficiel sera autorisée. En outre, des demandes d'examens préalables devront être déposées auprès de Réseau31 avant le dépôt des permis de construire ou d'aménager.
- Si les projets sont soumis à la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, la gestion des eaux de pluie devra respecter les règles édictées par le règlement de service de Réseau 31 en vigueur. Les projets seront instruits par le service de la Police de l'Eau / DDT31.

- Observer une densité marquée mais soutenable du tissu urbain afin de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, tout en facilitant l'acceptabilité de la densité auprès des habitants.
- Encadrer l'imperméabilisation des sols et identifier un potentiel à renaturer,
- Mettre en œuvre le Schéma directeur des eaux pluviales afin de limiter la vulnérabilité communale vis à des phénomènes inhérents (saturation, écoulements, ...),
- Limiter l'exposition de la population face aux risques, en privilégiant l'urbanisation de sites aux enjeux moindres,
- Intégrer la gestion des risques (inondation, retrait gonflement des argiles, ...) et des nuisances dans l'aménagement et la conception des projets,
- Urbaniser en accordant une vigilance renouvelée aux prescriptions relatives au risque d'inondation par ruissellement,
- Tenir compte des réseaux hydrographiques dans les choix de développement et préserver la qualité des cours d'eau et leurs abords,
- Limiter l'imperméabilisation des sols et mettre en œuvre les dispositions en faveur de l'infiltration des eaux de ruissellement,
- Désimperméabiliser le centre bourg par l'accentuation des continuités écologiques, la création de liaisons douces,
- Concevoir un projet de développement en adéquation avec les ressources en eau
- Encadrer l'imperméabilisation des sols et identifier un potentiel à renaturer,



- Une attention particulière devra être apportée à la gestion des eaux pluviales issues de la voirie des OAP et des parcelles privées vis-à-vis des propriétés comprises dans les OAP et riveraines de celles-ci.
- L'infiltration des eaux de pluie sera privilégiée et fera l'objet d'une gestion intégrée à l'échelle des quartiers, elle sera conçue et organisée pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux). Les noues paysagères pourront constituer une solution alternative.
- Les espaces paysagers participeront activement comme support de gestion des eaux pluviales (noues, bassins de rétention, arbres de pluies à favoriser, légère dépression ...) et tous les dispositifs feront l'objet d'un traitement paysagé intégré aux quartiers.
- Les aménagements devront limiter l'imperméabilisation des sols.

- Mettre en œuvre le Schéma directeur des eaux pluviales afin de limiter la vulnérabilité communale vis à des phénomènes inhérents (saturation, écoulements, etc),

- **Performance énergétique**

- Les logements respecteront la norme de construction en vigueur.
- Les bâtiments observeront des principes d'architecture bioclimatique. L'implantation des habitations répondra aux principes de biodynamie et recherchera la meilleure exposition au soleil et aux vents.
- Les projets porteront une réflexion quant à la production d'énergies renouvelables à l'échelle de l'îlot d'habitation (autoconsommation collective, boucles d'eau chaude alimentées par biomasse, solaire, géothermie, ...).

- Intégrer la gestion des risques (inondation, retrait gonflement des argiles, ...) et des nuisances dans l'aménagement et la conception des projets,
- Développer les énergies renouvelables en adéquation avec les capacités du territoire et dans le respect de la qualité de vie des habitants et des paysages,
- Faciliter la rénovation énergétique du bâti existant et son adaptation aux enjeux climatiques,

## a) Secteur 1 - OAP Centre

Ce site se situe aux portes du centre de Saint-Cézert, au nord-ouest du bourg historique. Il est accessible par la RD 30, qui mène au Burgaud et se raccorde à la route de Launac.

Il s'inscrit dans un tissu résidentiel pavillonnaire et se trouve proche des équipements communaux (mairie, école, ...).








Figure 8 : Localisation de l'OAP (ci-contre), vues de l'OAP depuis la route du Burgaud (ci-dessous).







### AMENAGEMENTS ATTENDUS

-  Périmètre de l'OAP
-  Voie d'accès  
(connexion obligatoire, position indicative)
-  Cheminements doux
-  Accompagnement paysager ponctuel
-  Lisières végétales à préserver et créer

### TPOLOGIE

-  Atelier communal  
(100m<sup>2</sup> environ - position indicative)
-  Logements individuels discontinus  
(maisons individuelles)

### PROGRAMMATION

Surface : 5 000 m<sup>2</sup>  
 Logements : 6 à 7  
 Densité : 13 lgts/ha



Dispositions communes aux OAP (extrait)	Actions du PADD concordantes
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Programmation</b><ul style="list-style-type: none"><li>• Ce quartier a une vocation principale d'habitat.</li><li>• Sont attendus 6 à 7 logements au total, soit une densité moyenne d'environ 13 logements/ha ainsi qu'un atelier communal sur une surface d'environ 100 m<sup>2</sup>.</li></ul></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>○ Programmer les espaces de développement urbain sur les parcelles les moins valorisables au niveau agricole,</li><li>○ Garantir les conditions de fonctionnement de l'activité agricole par la préservation du foncier agricole stratégique,</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Qualité architecturale</b> - Typologie de logements :<ul style="list-style-type: none"><li>• Les logements attendus sont individuels, de type discontinu (maison individuelle, pavillonnaire).</li></ul></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>○ L'ambition de la commune est de poursuivre l'accueil de nouveaux habitants sur son territoire et d'entériner sa dynamique de croissance positive [...].</li><li>○ Ainsi, le projet s'inscrit dans une démarche volontariste d'accueil de 110 habitants supplémentaires à l'horizon 2035.</li><li>○ Pour répondre à l'accueil de nouveaux habitants sur le territoire, mais aussi au desserrement des ménages, 60 logements doivent être produits ou remobilisés [...],</li><li>○ Le modèle à développer dans le futur vise à réduire l'impact du projet urbain sur les espaces naturels et agricoles en diminuant la consommation moyenne par logement, pour une consommation nouvelle d'ENAF d'environ 1,5 ha pour l'habitat,</li><li>○ Observer une gestion économe du foncier et orienter le développement de l'habitat sur les espaces [...] en extension, nécessitant des investissements moindres de la collectivité et n'impactant pas les espaces agricoles ou naturels.</li></ul>

## b) Secteur 2 - OAP Entrée Sud

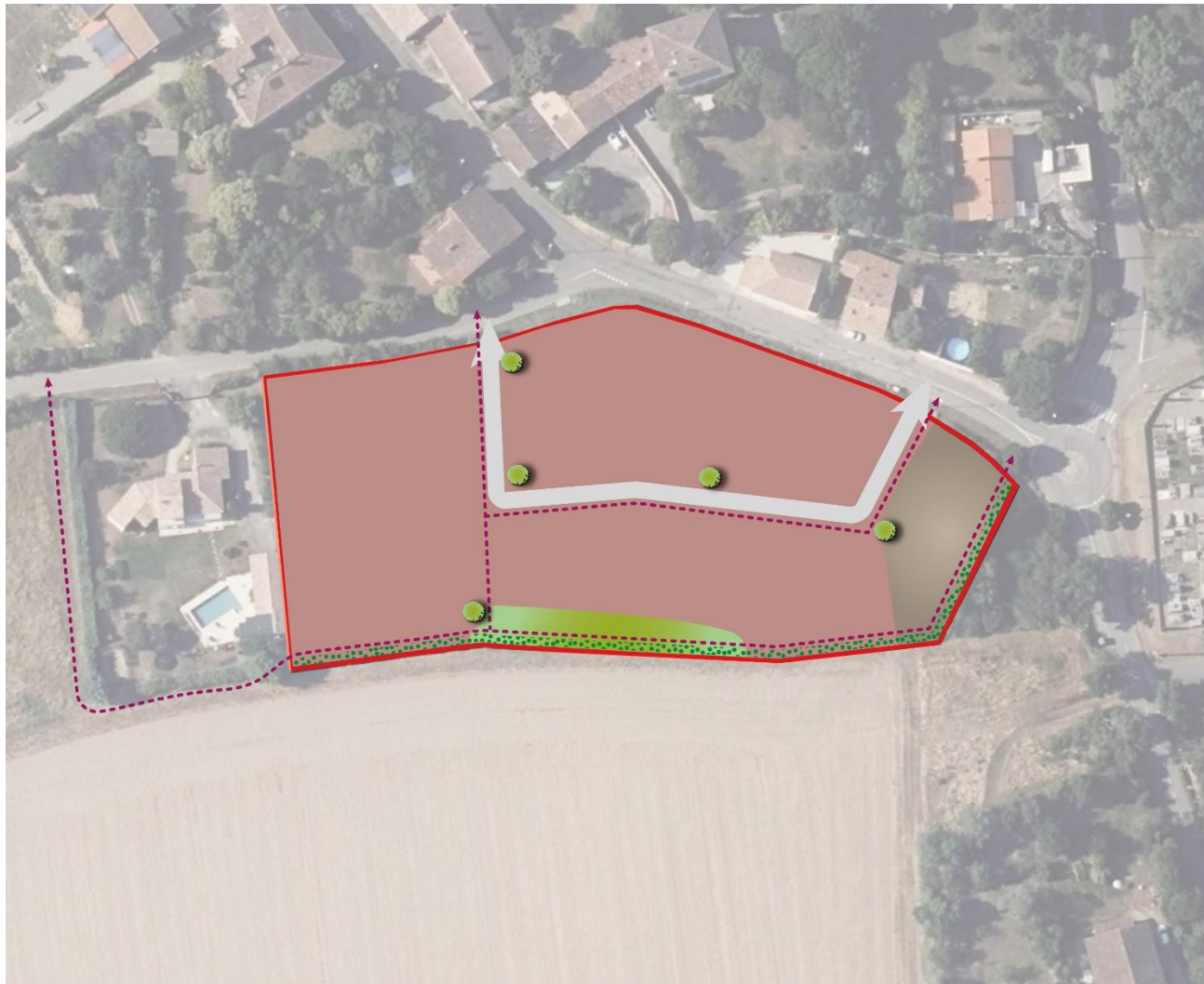
Ce site est situé au sud du bourg, en entrée de ville. Il est desservi par le chemin du Pipe qui se raccorde à la route départementale 30, ce qui permet notamment de rejoindre Grenade, plus au sud.

Il est limitrophe de maisons individuelles, de parcelles agricoles et du cimetière communal.



Figure 9 : Localisation de l'OAP (ci-contre), vues du site (ci-dessous).





### AMENAGEMENTS ATTENDUS

- Périmètre de l'OAP
- Voie d'accès  
(connexion obligatoire, position indicative)
- Cheminements doux
- Accompagnement paysager ponctuel
- Lisières végétales à aménager
- Espace naturel et paysager à préserver
- Espace commun paysager à aménager

### TYPLOGIE

- Logements individuels  
(groupés / continus / mitoyens)

### PROGRAMMATION

Surface : 10 000 m<sup>2</sup>  
 Logements : 40  
 Densité : 40 lgts/ha



Dispositions communes aux OAP (extrait)	Actions du PADD concordantes
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Programmation</b><ul style="list-style-type: none"><li>• Ce quartier a une vocation principale d'habitat, avec une offre sociale potentielle.</li><li>• Sont attendus 40 logements au total, soit une densité d'environ 40 logements/ha,</li></ul></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>○ Programmer les espaces de développement urbain sur les parcelles les moins valorisables au niveau agricole,</li><li>○ Garantir les conditions de fonctionnement de l'activité agricole par la préservation du foncier agricole stratégique,</li><li>○ Tendre vers un objectif de 10 % de logements sociaux dans le parc de logements communal.</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Qualité architecturale</b> - Typologie de logements :<ul style="list-style-type: none"><li>• Les logements attendus sont individuels, de type continu (maison de ville, maison mitoyenne, ...), d'une hauteur maximale R+1.</li><li>• Le projet devrait inclure des logements locatifs sociaux.</li></ul></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>○ L'ambition de la commune est de poursuivre l'accueil de nouveaux habitants sur son territoire et d'entériner sa dynamique de croissance positive [...].</li><li>○ Ainsi, le projet s'inscrit dans une démarche volontariste d'accueil de 110 habitants supplémentaires à l'horizon 2035.</li><li>○ Pour répondre à l'accueil de nouveaux habitants sur le territoire et au desserrement des ménages, 60 logements doivent être produits ou remobilisés [...],</li><li>○ Le modèle à développer dans le futur vise à réduire l'impact du projet urbain sur les espaces naturels et agricoles en diminuant la consommation moyenne par logement, pour une consommation nouvelle d'ENAF d'environ 1,5 ha pour l'habitat,</li><li>○ Déterminer des emplacements dédiés à la réalisation de logements sociaux dans les futurs quartiers,</li><li>○ Observer une gestion économe du foncier et orienter le développement de l'habitat sur les espaces [...] en extension, nécessitant des investissements moindres de la collectivité et n'impactant pas les espaces agricoles ou naturels.</li></ul>



## **C. LE REGLEMENT GRAPHIQUE**

---



## I. Délimitation des zones

La révision du PLU revoit le zonage et le découpage du territoire du document d'urbanisme précédemment applicable en s'appuyant sur plusieurs éléments :

- Les objectifs du PADD en termes d'évolution et de préservation,
- Les analyses du diagnostic et de l'état initial de l'environnement,
- La réalité d'occupation de l'espace.

La justification de ce découpage est détaillée par ensemble de zones (U, AU, A et N) dans les pages qui suivent.

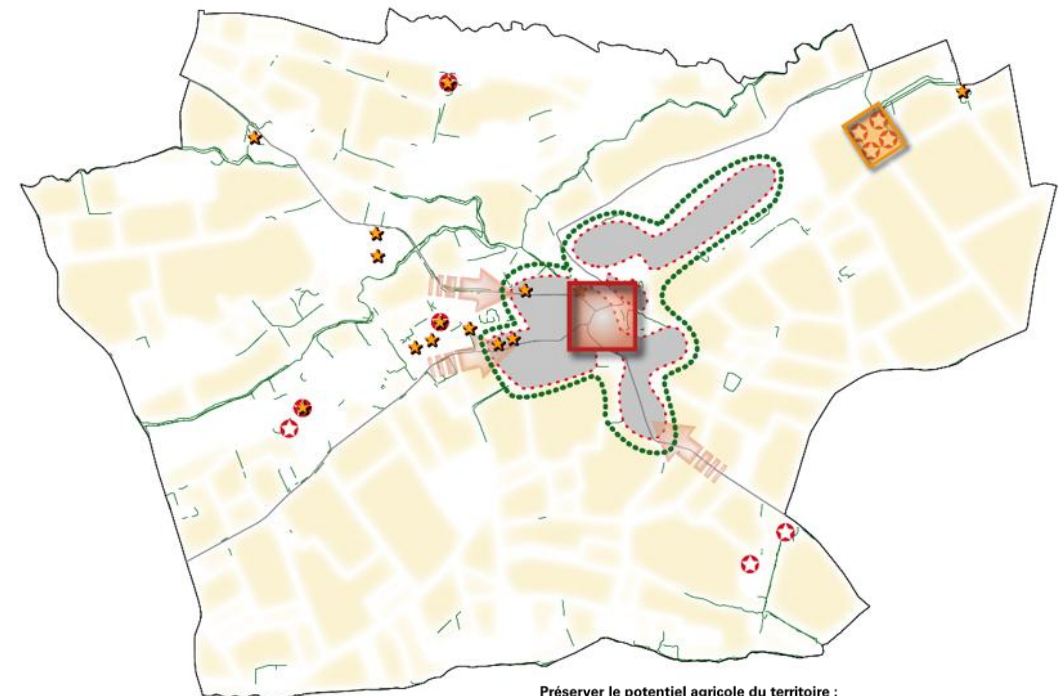
# 1. Zone agricole

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le projet communal s'appuie sur plusieurs orientations en matière d'agriculture :

### Valoriser l'identité locale par la préservation de ses composantes agricoles, paysagères et patrimoniales

- Préserver le potentiel agricole du territoire : maintien des grandes entités et limitation de la fragmentation et de l'enclavement des terres, qualification de l'interface avec l'espace urbain,
- Soutenir le développement des exploitations agricoles : préserver un périmètre de développement autour des exploitations et remobiliser les bâtiments agricoles inutilisés.



- Préserver le potentiel agricole du territoire :**
- Espace agricole (RPG 2023)
  - ~ Qualifier l'interface entre agriculture et urbanisme
  - Préserver le réseau de haies
- Soutenir le développement des exploitations agricoles :**
- ★ Affirmer la silhouette urbaine
  - ★ Exploitations et bâtiments agricoles
- Préserver un périmètre de développement  
Accompagner le développement de projets agrivoltaïques  
Favoriser les projets d'évolution des activités et exploitations  
Remobiliser les bâtiments agricoles inutilisés ou de caractère*
- Valoriser le patrimoine et les paysages :**
- Préserver la qualité patrimoniale du centre-bourg
  - ★ Assurer la protection d'entités du patrimoine bâti caractéristiques
  - Favoriser l'intégration paysagère des nouvelles constructions
  - ◆ Protéger et valoriser le Domaine de Lamothe
  - Qualifier les entrées de ville

Figure 10 : Extrait du PADD, réalisation Paysages

## Zonage

La traduction réglementaire des orientations du PADD liées à l'agriculture s'opère par la mise en place de la zone A couvrant les terres agricoles à valoriser, qui représente environ les 2/3 du territoire (64,2 %) soit 578,7 ha.

La zone agricole A est à protéger en raison notamment du potentiel biologique ou économique des terres. Elle est destinée essentiellement à l'activité agricole sous toutes ses formes. La classification en zone A vise à maintenir les terres agricoles libres de toutes constructions nouvelles autres que celles liées à l'exploitation agricole.

Par rapport aux éléments défendus dans le PADD, la zone agricole évolue sur ces points par rapport au document d'urbanisme précédent :

- **Maintien de la logique agricole du territoire et de sa prise en compte, tout en présentant une surface légèrement réduite, du fait du classement d'espace boisés ou naturels en zone N** (notamment en partie sud suivant le ruisseau de Larrivet, et les éléments boisés associés),
- ★ **Reprend les 6 bâtiments susceptibles de changer de destination au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme.**

Aucun d'entre eux n'ayant pas été transformés en logements depuis 2019.
- **Réintègre intégralement les protections des linéaires et des haies identifiées au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme**, qui marquent et qualifient très souvent l'interface entre zone agricole et zones urbaine / naturelle.

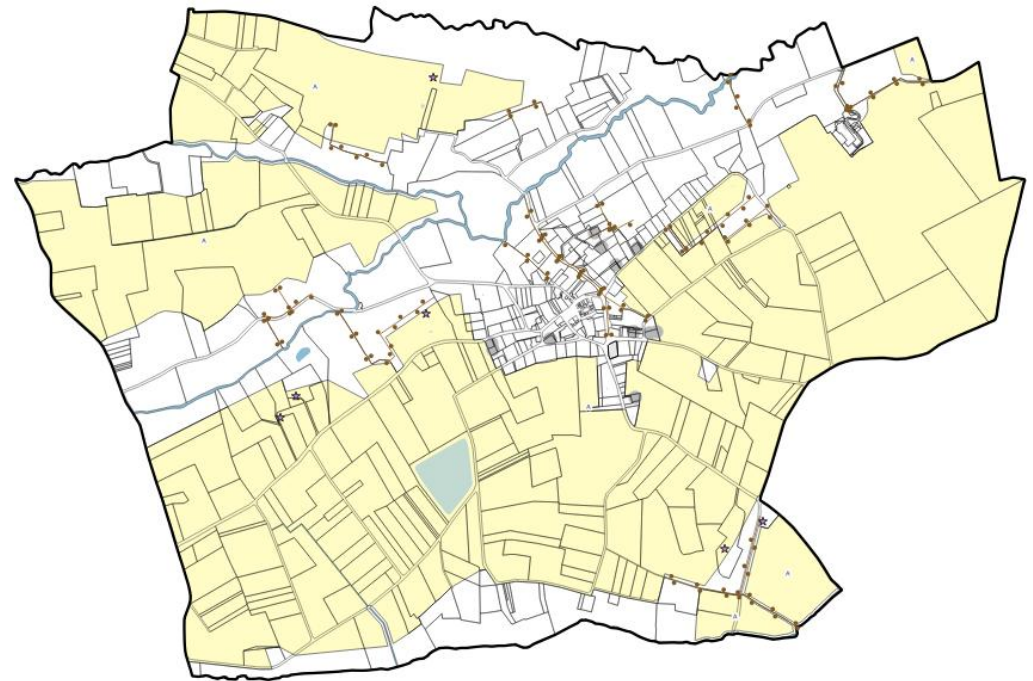


Figure 11 : Extrait du zonage, réalisation Paysages

## 2. Zones naturelles

### Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le PADD s'appuie sur plusieurs orientations en matière d'environnement et de préservation de la biodiversité et du patrimoine :

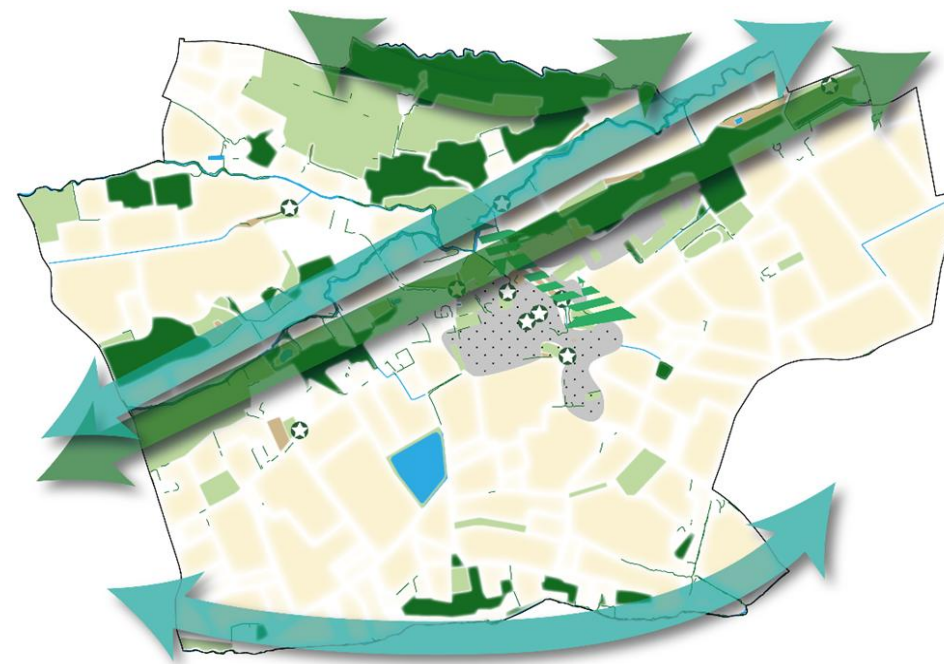
#### Construire un projet de territoire en lien avec les composantes des autres espaces et respectueux des richesses locales

- Construire un projet de territoire lié aux composantes des autres espaces pour préserver et restaurer les richesses de la biodiversité locale : protéger les espaces constituant des réservoirs de biodiversité identifiés, comme les masses boisées,
- Assurer la protection des éléments structurants des trames écologiques, supports de la connectivité des habitats : maintenir et renforcer les corridors écologiques reliant les composantes de la trame verte et bleue,
- Conserver et valoriser la fonctionnalité des milieux naturels dans le projet de territoire : renforcer la protection des cours d'eau, de la végétation et des zones humides qui leur sont associées,

#### Valoriser l'identité locale par la préservation de ses composantes agricoles, paysagères et patrimoniales

- Valoriser le patrimoine et le paysage : prendre en compte la qualité patrimoniale du village en assurant un traitement qualitatif des entrées, protéger le patrimoine bâti et notamment le domaine de Lamothe,

#### Respecter l'équilibre des ressources et se protéger face aux risques



#### Construire un projet de territoire lié aux composantes des autres espaces pour préserver et restaurer les richesses de la biodiversité locale :

- |                                    |                              |
|------------------------------------|------------------------------|
| Trame Bleue (Issue de l'EIE)       | Trame Verte (Issue de l'EIE) |
| Milieux aquatiques et humides      | Milieux boisés               |
|                                    | Milieux ouverts              |
| Corridors écologiques              | Milieux en transition        |
| Milieu terrestre                   | Espace agricole (RPG 2023)   |
| Milieu aquatique, humide, terreste |                              |

#### Assurer la protection des éléments structurants des trames écologiques, supports de la connectivité des habitats :

- Ensembles boisés
- Continuités végétales
- Continuité centrale à renforcer
- Arbres potentiellement protégés

#### Conserver et valoriser la fonctionnalité des milieux naturels dans le projet de territoire :

- Identifier et valoriser la biodiversité spontanée et encadrer les interventions dans les espaces les plus patrimoniaux
- Identifier les espaces de naturels du milieu anthropisé
- Créer la rencontre entre nature et culture dans les espaces publics

Figure 12 : Extrait du PADD, réalisation Paysages

## Zonage

La traduction réglementaire des orientations du PADD liées à la biodiversité et du patrimoine s'opère par la mise en place de zones N visant à préserver les espaces naturels, les continuités écologiques et les secteurs patrimoniaux :

- 
**Un secteur N** visant à préserver les espaces naturels et les réservoirs de biodiversité, celui-ci est agrandi notamment en partie sud pour intégrer les espaces naturels du ruisseau de Larrivet, ainsi que sur les secteurs non bâtis du village (boisements de la route d'Aucamville).
- 
**Un secteur Nce** contribuant aux continuités écologiques visant à préserver les corridors identifiés à large échelle notamment dans le maillage écologique du SCoT, et les abords des cours d'eau.
- 
**Un secteur Np** dédié à la préservation du domaine de Lamothe, sans autoriser de nouvelles constructions par ailleurs,
- 
**Un secteur Nzh** correspondant à 2 zones humides à sauvegarder.
- 
 Le maintien des **Espaces Boisés Classés**, parfois légèrement élargis aux boisement existants
- 
**La reprise des protections des linéaires et des haies identifiées au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme**, qui marquent et qualifient très souvent l'interface entre zone agricole et zones urbaine / naturelle.
- 
**Une meilleure prise en compte et une meilleure protection des arbres remarquables isolés**, au titre de l'article L 151-23 du CU, avec l'identification d'une petite dizaine d'éléments.

=> Ces ensembles représentent au total **292,1 hectares**, dont 24,9 en Nce, 2,9 ha en Np et 0,6 ha en Nzh.



Figure 13 : Extrait du zonage, réalisation Paysages

### 3. Zones urbaines

#### Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le PADD s'appuie sur des orientations en matière de développement urbain :

#### Accompagner la dynamique démographique tout en définissant un projet de territoire économe en consommation spatiale

- Organiser l'accueil de nouveaux habitants sur le village
- Assurer une capacité d'accueil adéquate
- Retranscrire et organiser spatialement ces ambitions

#### Renforcer la centralité du bourg et améliorer sa convivialité

- Valoriser l'enveloppe urbaine et privilégier les aménagements internes et dans sa continuité
- Renforcer le cœur de bourg
- Maintenir l'équilibre entre urbain et rural

#### Diversifier l'offre d'habitat, améliorer sa qualité et son accessibilité

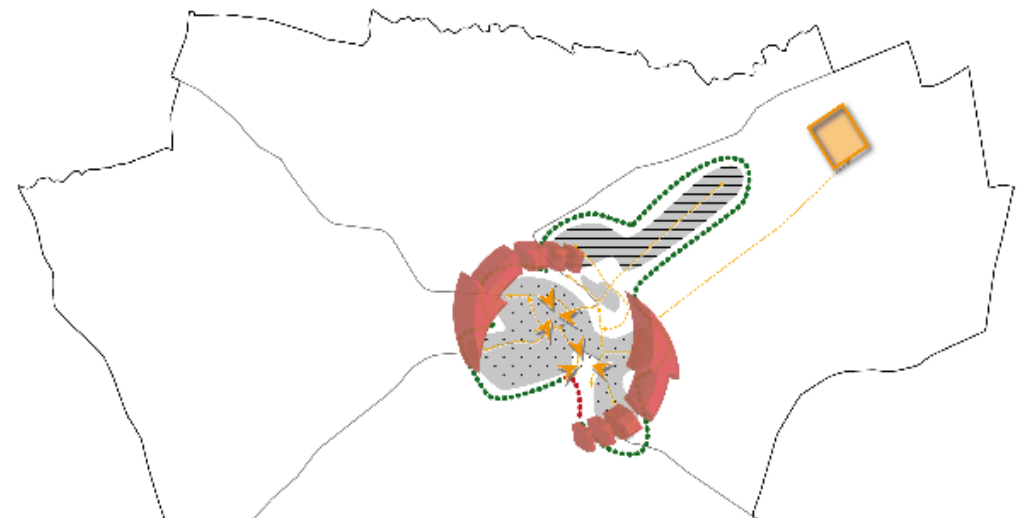
- Développer le parc social du territoire
- Diversifier le parc de logements par des formes économes et adapter l'offre à une pluralité de besoins
- Soutenir le projet urbain par la mise en place du réseau d'assainissement collectif

#### Renforcer l'attractivité territoriale par le développement d'une offre d'équipements, commerces et services adaptés

- Equiper le territoire et conforter l'attractivité du cœur de village
- Satisfaire les besoins et développer l'offre commerciale pour un territoire résilient

#### Organiser une réponse environnementale cohérente

- Maintenir et assurer la gestion des réseaux
- Encourager les pratiques vertueuses
- Développer des stratégies d'adaptation au changement climatique



#### Valoriser l'enveloppe urbaine et privilégier les aménagement internes et dans sa continuité :

- Développer l'habitat sans impacter les espaces agricoles et naturels
- Reconquérir et réhabiliter les logements vacants
- ▨ Développer l'assainissement collectif
- ▨ Secteur d'habitat linéaire à maintenir en l'état

#### Renforcer le cœur de bourg :

- ⊕ Renforcer la centralité autour du noyau historique
- Organiser la convergence des liaisons douces vers le cœur de bourg et le domaine de Lamothe
- ▨ Maintenir les composantes de la qualité patrimoniale et architecturale

#### Maintenir l'équilibre entre urbain et rural :

- ⊕ Encadrer les développements hors du noyau urbain
- ▨ Préserver les espaces agricoles et naturels par des lisières
- ▨ Gestion de l'interface agriculture / urbanisme
- ▨ Future interface agriculture / urbanisme
- ▨ Observer une densité marquée mais soutenable

Figure 14 : Extrait du PADD, réalisation Paysages

## Zonage

Les critères pris en considération pour l'établissement du zonage et des sous-secteurs correspondent aux vocations attribuées aux espaces. Ils correspondent à la typologie dominante des secteurs et à l'organisation urbaine les marquant, ainsi qu'à la volonté communale de conserver le caractère des lieux sans en transformer l'identité. Le zonage s'appuie sur l'espace urbain existant et se trouve ainsi circonscrit à l'existant, en particulier sur les secteurs les plus éloignés du village, par rapport au document d'urbanisme précédent. La traduction réglementaire des orientations du PADD du développement urbain est spatialisée au travers de plusieurs secteurs situés à l'interface immédiate du village historique.

- Ua : cœur de bourg** dont le projet vise à renforcer la centralité autour du noyau historique. Les caractéristiques urbaines et architecturales présentent une qualité patrimoniale qui demande à être préservée pour maintenir l'identité de la commune et l'harmonie de cet ensemble typique de l'identité locale. L'assainissement collectif est prévu sur cette zone.
  
- Ub : extensions immédiates du cœur de bourg.** L'urbanisation y est plus aérée, mais la typologie s'inscrit dans la logique de fonctionnement du village. L'assainissement collectif est prévu sur cette zone en lien avec la partie historique du village.
  
- Uc : espaces pavillonnaires déconnectés du cœur de bourg,** correspondant à des secteurs d'habitat récent. Organisé en partie en extension linéaire, il est plus éloigné du village et ne participe pas à sa fonctionnalité immédiate.

Aucun développement significatif n'est prévu en zone Uc au regard du fonctionnement du village, des aspects environnementaux, des risques (notamment ruissellement), de l'absence de services et de l'accessibilité (le devenir de la RD 58F reste incertain).

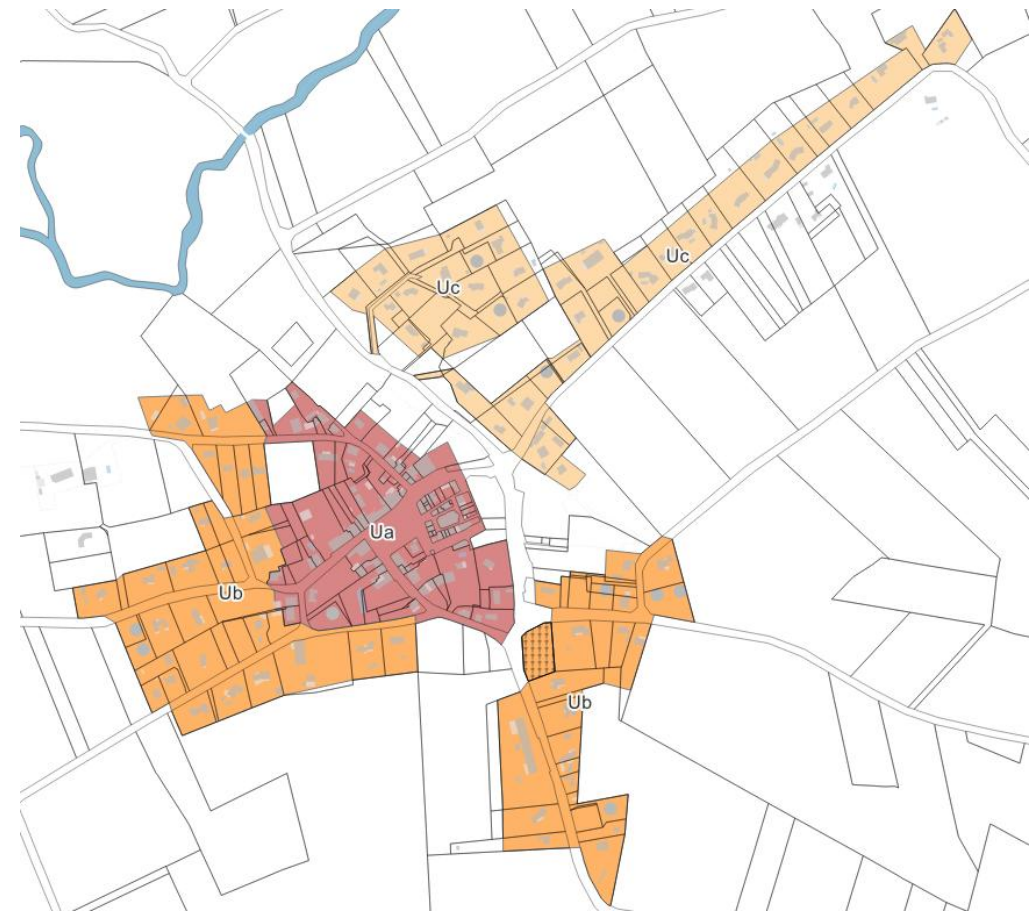


Figure 15 : Extrait du zonage, réalisation Paysages

### 3. Zone à urbaniser

#### Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le PADD s'appuie sur des orientations en matière de développement urbain stratégique :

#### Accompagner la dynamique démographique tout en définissant un projet de territoire économe en consommation spatiale

- Organiser l'accueil de nouveaux habitants sur le village
- Assurer une capacité d'accueil adéquate
- Retranscrire et organiser spatialement ces ambitions

#### Renforcer la centralité du bourg et améliorer sa convivialité

- Valoriser l'enveloppe urbaine et privilégier les aménagements internes et dans sa continuité
- Renforcer le cœur de bourg
- Maintenir l'équilibre entre urbain et rural

#### Diversifier l'offre d'habitat, améliorer sa qualité et son accessibilité

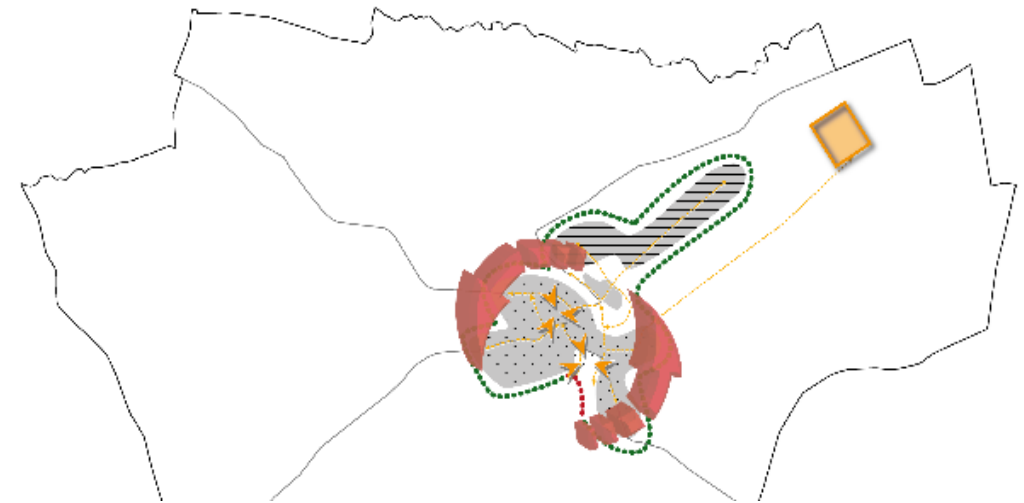
- Développer le parc social du territoire
- Diversifier le parc de logements par des formes économes et adapter l'offre à une pluralité de besoins
- Soutenir le projet urbain par la mise en place du réseau d'assainissement collectif

#### Renforcer l'attractivité territoriale par le développement d'une offre d'équipements, commerces et services adaptés

- Equiper le territoire et conforter l'attractivité du cœur de village
- Satisfaire les besoins et développer l'offre commerciale pour un territoire résilient

#### Organiser une réponse environnementale cohérente

- Maintenir et assurer la gestion des réseaux
- Encourager les pratiques vertueuses
- Développer des stratégies d'adaptation au changement climatique



#### Valoriser l'enveloppe urbaine et privilégier les aménagement internes et dans sa continuité :

- Développer l'habitat sans impacter les espaces agricoles et naturels
- Reconquérir et réhabiliter les logements vacants
- ▨ Développer l'assainissement collectif
- ▨ Secteur d'habitat linéaire à maintenir en l'état

#### Renforcer le cœur de bourg :

- ⊖ Renforcer la centralité autour du noyau historique
- ➔ Organiser la convergence des liaisons douces vers le cœur de bourg et le domaine de Lamothe
- ⊖ Maintenir les composantes de la qualité patrimoniale et architecturale

#### Maintenir l'équilibre entre urbain et rural :

- ⊖ Encadrer les développements hors du noyau urbain
- Préserver les espaces agricoles et naturels par des lisières
- Gestion de l'interface agriculture / urbanisme
- Future interface agriculture / urbanisme
- ▨ Observer une densité marquée mais soutenable

Figure 16 : Extrait du PADD, réalisation Paysages



## Zonage

---

Le projet porte la volonté de privilégier son développement en densifiant ses espaces déjà bâtis et constitués, mais il souhaite aussi anticiper les aléas d'une densification qui ne se réaliserait pas à la hauteur des hypothèses envisagées en identifiant des secteurs de développement en extension urbaine. Ces secteurs sont encadrés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation afin d'en maîtriser l'urbanisation et le devenir (cf. partie OAP). Un projet sera jugé compatible dès lors qu'il ne compromet pas la réalisation de telle ou telle orientation définie.

La traduction réglementaire des orientations du PADD est spatialisée à travers les zones urbaines existantes (U) couvrant les espaces urbanisés et deux zones à urbaniser (AU) situées au sein même de ces espaces et du village (150 mètres de la mairie). Ces secteurs stratégiques permettent de traiter qualitativement les secteurs d'extension, d'aménager des lieux de vie plus denses que les espaces pavillonnaires en extension du bourg et de qualifier l'entrée de ville. Ces deux zones vont prochainement être reliées au réseau d'assainissement collectif.

Ces zones sont toutes les deux à vocation d'habitat et présentent des objectifs d'aménagement différents :

- Le secteur 1AU « centre » vise à la réalisation de 6 à 7 logements et d'un bâtiment communal, s'inscrivant dans la logique urbaine avoisinante (13 logements/ha),
- Le secteur 1AU « entrée sud » vise à la réalisation de logements en bande de type maisons de ville ou petit collectif comprenant 40 logements (sur 0,7 ha). Du logement à caractère social, y est notamment envisagé.

Ces secteurs sont directement ouverts à l'urbanisation puisqu'ils vont s'organiser directement avec la réalisation de l'assainissement collectif prévue en 2026. Le secteur « entrée sud » d'initiative communale sera réalisé en priorité, celui « centre » devrait être aménagé indépendamment et probablement plus tard.

Ces 2 secteurs d'intensification urbaine engendrent la consommation d'1,16 ha pour la création d'environ 45 logements et l'accueil de 90 nouveaux habitants, ils constituent ainsi l'épine dorsale du projet.

Le choix de ces 2 secteurs s'est effectué suivant plusieurs opportunités et contraintes :

- La mise en œuvre de l'assainissement collectif sur le centre ancien, qui va desservir directement ces espaces,
- Le besoin de réaliser un minimum de logements pour rendre financièrement viable le projet d'assainissement,
- La localisation préférentielle au sein du village, sur des espaces enclavés, ou l'accessibilité est logique et immédiate,
- La prise en compte des impératifs de réduction de consommation de surface,
- L'intégration des logiques de densité défendues par le SCoT,
- Limiter l'impact sur l'activité agricole et l'environnement en ne venant pas développer des espaces en extension du village,
- Diversifier le parc afin de répondre aux besoins de logements de tous les publics,
- Intégrer les éléments à préserver et valoriser au sein de ces espaces.

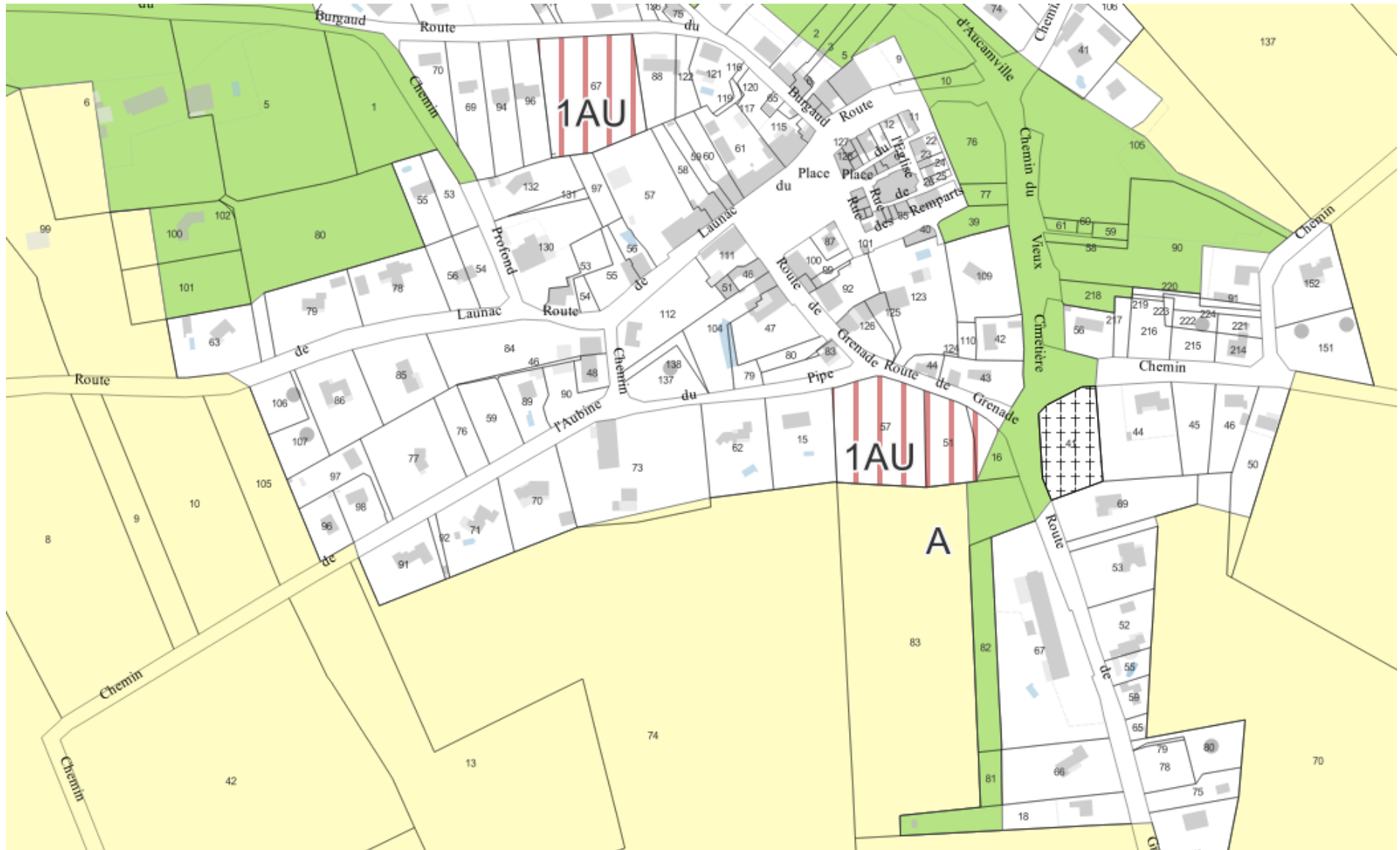


Figure 17: Extrait du zonage, réalisation Paysages

## II. Prescriptions spécifiques

### Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le projet fixe des objectifs de protection des richesses écologiques, paysagères et patrimoniales du territoire :

#### Construire un projet lié aux composantes des autres espaces pour préserver et restaurer les richesses de la biodiversité locale

- Construire un projet de territoire lié aux composantes des autres espaces pour préserver et restaurer les richesses de la biodiversité locale
- Assurer la protection des éléments structurants des trames écologiques, supports de la connectivité des habitats
- Conserver et valoriser la fonctionnalité des milieux naturels

#### Valoriser l'identité locale par la préservation de ses composantes agricoles, paysagères et patrimoniales

- Qualifier l'interface entre agriculture et urbanisme en positionnant des lisières agro-paysagères
- Préserver le réseau de haies existant pour leurs qualités
- Valoriser le patrimoine et les paysages

#### Respecter l'équilibre des ressources et se protéger face aux risques

- Organiser le territoire en fonction des menaces
- Considérer l'eau comme patrimoine commun
- S'adapter au réchauffement climatique en favorisant la végétalisation afin de lutter contre les îlots de chaleur dans le tissu urbanisé et les projets futurs,

#### Renforcer la centralité du bourg et améliorer sa convivialité

- Organiser la convergence des liaisons douces vers le cœur de bourg et le domaine de Lamothe, au travers l'aménagement des nouveaux quartiers et le développement du maillage communal
- Maintenir les composantes de la qualité patrimoniale et architecturale constitutives de l'identité du bourg et les mobiliser pour l'aménagement des espaces stratégiques, dont les nouveaux quartiers
- Préserver les espaces naturels et agricoles en périphérie du milieu urbain par la constitution de lisières afin de limiter les conflits d'usages et d'assurer l'intégration paysagère et environnementale des projets

#### Organiser une réponse environnementale cohérente

- Maintenir et assurer la gestion des réseaux
- Encourager les pratiques vertueuses
- Développer des stratégies d'adaptation au changement climatique

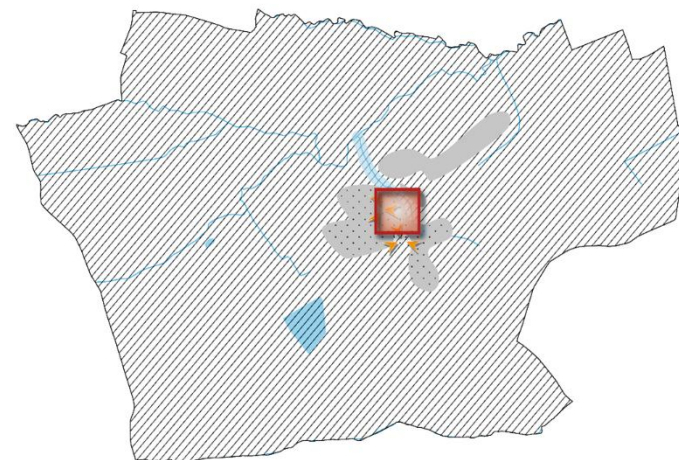


Figure 18 : Extrait du PADD, réalisation Paysages

## Zonage

---

La traduction réglementaire de ces orientations mobilise plusieurs outils.

### **Au titre de la préservation des richesses écologiques, paysagères et patrimoniales et plus largement du cadre de vie, le règlement graphique :**

- repère des éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du CU qui concerne aussi bien les édifices anciens (ensemble médiéval du village, bâtis de caractère, ...), que de petits ouvrages (lavoir). Les dispositions réglementaires associées à cet outil visent à encadrer l'évolution des éléments identifiés pour assurer la préservation de leur caractère.
- reprend de manière plus large les terrains boisés identifiés comme espaces boisés classés (EBC) dans le précédent document d'urbanisme. Ceux-ci sont à conserver et à protéger au titre des articles L 113-1 et suivants, R 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement en EBC concerne 70,6 ha dans le projet, et interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.
- repère en outre des éléments de paysage et délimite des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L151-23 du CU : il s'agit d'éléments repérés pour le rôle qu'ils jouent dans les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques : arbres isolés, ripisylves, zones humides, haies, .... Le règlement met en place des dispositions les préservant de la destruction.

- identifie également différents éléments à préserver au sein du village ou à proximité, pour leur rôle au titre de la trame verte et bleue, mais également pour les bienfaits qu'ils apportent aux habitants (cadre de vie, fraîcheur). Ainsi les boisements de la place Occitane, les linéaires boisés le long de la route d'Aucamville et du chemin du vieux cimetière, plusieurs jardins patrimoniaux ou espaces libres végétalisés, ... sont identifiés au titre de l'article L 151-23 du CU pour assurer leur préservation.

**Au titre de la remobilisation du patrimoine** le règlement graphique identifie au titre de l'article L151-11 du CU les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site : 6 bâtis sont à ce titre recensés (correspondant à ceux préexistants dans le précédent document d'urbanisme).

**Au titre de la prise en compte des risques**, les secteurs concernés par la carte informative des zones inondables sont reportés sur le règlement graphique. Ces secteurs représentés uniquement dans les zones naturelle et agricole, intègrent des dispositions afférentes au risque inondation.

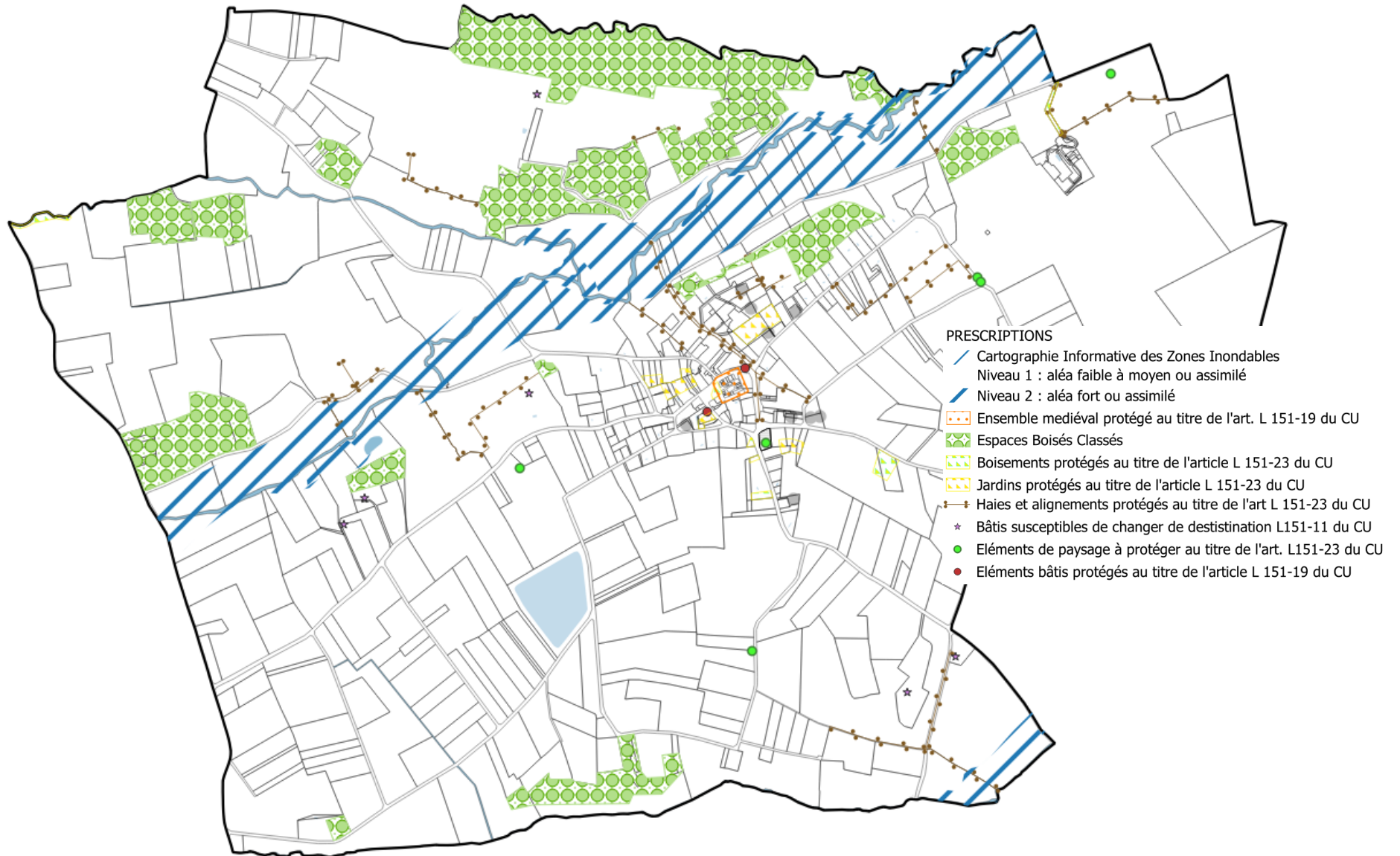


Figure 19 : Extrait du zonage des prescriptions linéaires, ponctuelles et surfaciques, réalisation Paysages

### III. Les emplacements réservés (ER)

Les emplacements réservés (ER) pour les voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, mis en place dans le cadre du PLU, ils ont principalement pour vocation le renforcement du niveau d'équipement, l'aménagement de l'espace public, et l'amélioration du cadre de vie sur le village.

La mobilisation des 5 emplacements réservés s'appuie sur différentes orientations du PADD :

- Organiser l'accueil de nouveaux habitants sur le village
- Retranscrire et organiser spatialement ces ambitions
- Valoriser l'enveloppe urbaine et privilégier les aménagements internes et dans sa continuité
- Renforcer le cœur de bourg
- Soutenir le projet urbain par la mise en place du réseau d'assainissement collectif
- Equiper le territoire et conforter l'attractivité du cœur de village
- Maintenir et assurer la gestion des réseaux
- Encourager les pratiques vertueuses
- Développer des stratégies d'adaptation au changement climatique

Les emplacements réservés du précédent document d'urbanisme liés à l'aménagement de dispositifs de traitement des eaux usées, et à l'installation d'une station ne sont pas repris, car ils ont été mobilisés.

La liste avec numéro, destination et bénéficiaire est portée sur le règlement graphique.

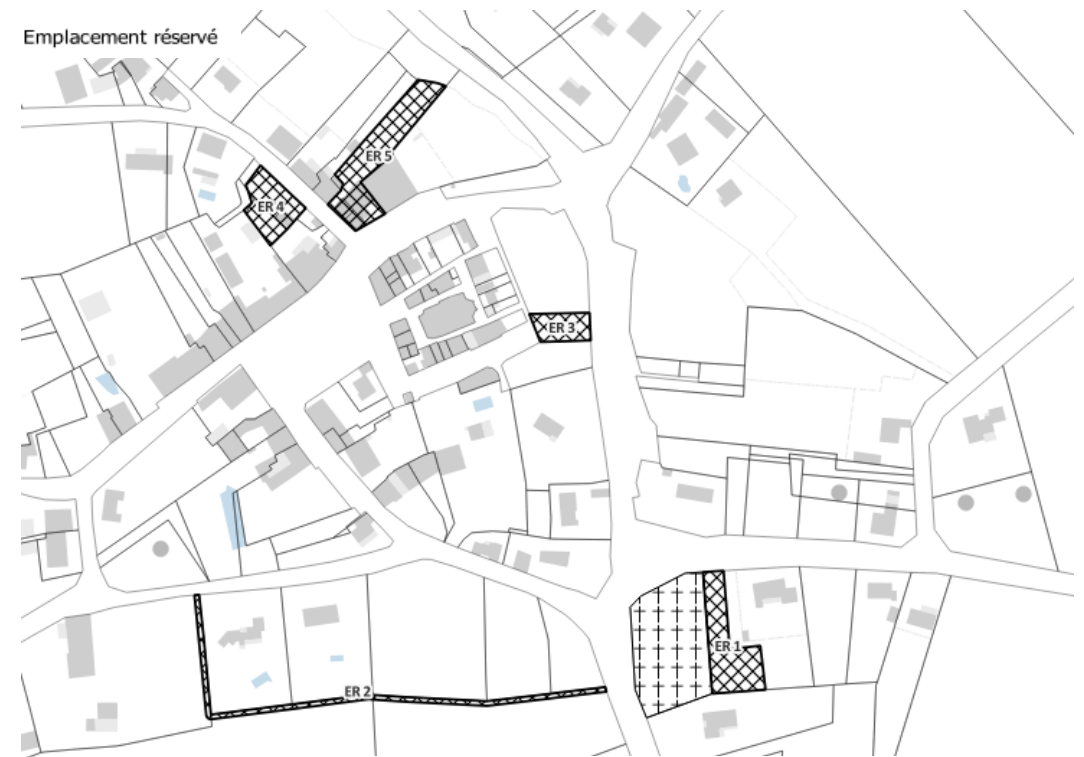


Figure 20 : Extrait du zonage, emplacements réservés, réalisation Paysages

N°	Destination	Surface m <sup>2</sup>	Bénéficiaire
1	Extension du cimetière	1 100	Commune
2	Aménagement d'un piétonnier + plantation	700	Commune
3	Aménagement d'espace public lié au boulo-drome	440	Commune
4	Extension du groupe scolaire	730	Commune
5	Extension de la salle multi-activités	1 450	Commune

## IV. L'affectation des surfaces du projet

A la lumière des zones et sous-secteurs mis en place pour traduire le PADD, les surfaces ont été modifiées et délimitées afin de :

- **renforcer sensiblement le cadre naturel du territoire**, sur des secteurs identifiés comme à enjeux notamment. Concrètement, l'espace naturel représenté passe du quart (25,7%) au tiers du territoire communal (32,4%).

- **garantir le fonctionnement agricole du territoire** en remobilisant les espaces dédiés à l'activité. La zone A représente ainsi près des 2/3 de la commune (64,2 %).

- **assurer un accueil de population adapté au contexte de la commune tout en maîtrisant fortement la consommation d'espace** pour s'inscrire dans les objectifs de la loi « climat et résilience », du SCoT Nord Toulousain et du SRADDET Occitanie. Ainsi les surfaces des zones urbaines et à urbaniser représentent désormais 30 ha, contre 42 ha dans le document d'urbanisme précédent. Cela correspond à 3,4 % de la commune, contre 4,7% précédemment. 110 habitants supplémentaires sont attendus.

- **La zone à urbaniser représente 1,16 ha à l'horizon 2035, classée exclusivement sur des espaces stratégiques du village.** Cette surface est comparable à la surface identifiée en potentiel de densification/division parcellaire sur l'ensemble de la zone urbaine existante.

Au vu de ces éléments, la mise en œuvre du PLU préserve les grands équilibres du territoire en optimisant les espaces consommés au profit de l'agriculture et de l'environnement.

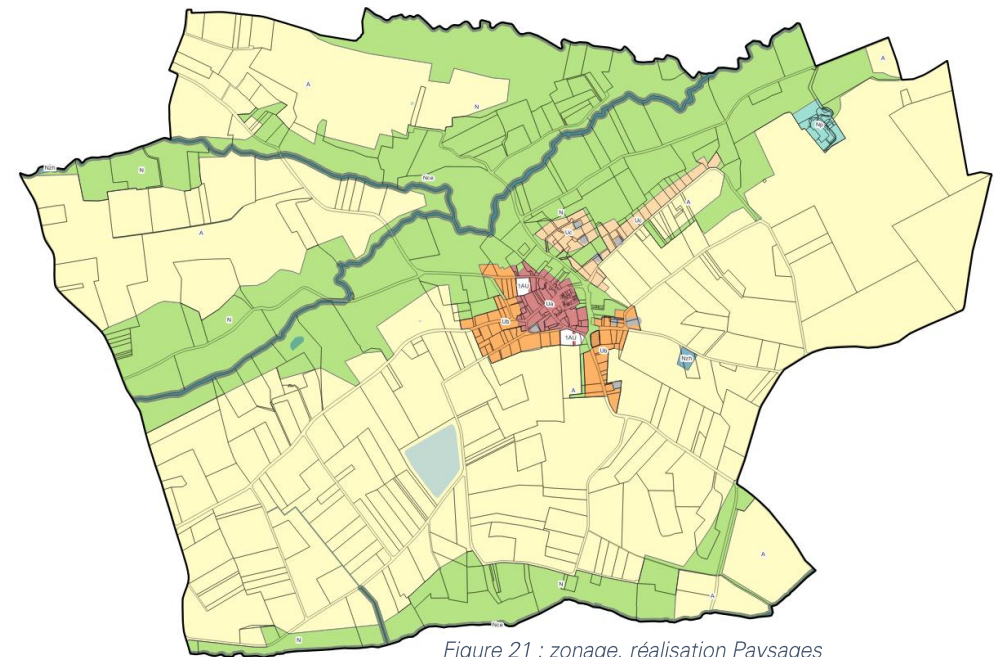


Figure 21 : zonage, réalisation Paysages

### ZONES

- Ua : coeur de bourg
- Ub : extensions du coeur de bourg
- Uc : espaces pavillonnaires déconnectés du coeur de bourg
- 1AU : zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation, bénéficiant d'une orientation d'aménagement et de programmation
- A : Zone agricole
- N : Zone naturelle
- Nce : continuités écologiques liées aux cours d'eau, protégées au titre de l'article L 151-23 du CU
- Np : domaine patrimonial de Lamothe
- Nzh : zone humide



PLU 2019		
	Surface en ha	%
Ua	6,89	0,77
Ub	16,49	1,85
Uc	9,22	1,03
<b>Total zones U</b>	<b>32,60</b>	<b>3,65</b>
1AU	1,70	0,19
2AU	7,77	0,87
<b>Total zones AU</b>	<b>9,47</b>	<b>1,06</b>
A	621,26	69,49
<b>Total zones A</b>	<b>621,26</b>	<b>69,49</b>
N	225,43	25,22
Np	3,13	0,35
Nzh	0,88	0,10
<b>Total zones N</b>	<b>229,44</b>	<b>25,66</b>
<b>Total</b>	<b>894</b>	<b>100</b>

PLU 2025		
	Surface en ha	%
Ua	6,99	0,78
Ub	13,52	1,50
Uc	8,74	0,97
<b>Total zones U</b>	<b>29,25</b>	<b>3,25</b>
1AU	1,16	0,13
<b>Total zones AU</b>	<b>1,16</b>	<b>0,13</b>
A	578,66	64,21
<b>Total zones A</b>	<b>578,66</b>	<b>64,21</b>
N	263,69	29,26
Nce	24,93	2,77
Np	2,9	0,32
Nzh	0,61	0,07
<b>Total zones N</b>	<b>292,13</b>	<b>32,42</b>
<b>Total (surface SIG Saint-Cézert)</b>	<b>901,2</b>	<b>100</b>

#### Le projet de révision du PLU de Saint-Cézert vient réduire :

- de 88 % la zone à urbaniser où se fixe le développement urbain,
- de 11 % la zone urbaine constructible à vocation d'habitat.

## V. Les objectifs en matière d'accueil de population, de création de logements, et de consommation d'espace

### 1. La compatibilité avec le SCoT Nord Toulousain

L'association du syndicat mixte du SCoT à l'étude a permis d'examiner la compatibilité du PLU avec le SCOT. Le PADD s'appuie directement sur cette compatibilité dans les objectifs qu'il poursuit.

La comptabilité avec le SCoT Nord Toulousain est analysée :

- Pour la consommation d'ENAF dans la partie suivante du présent document,
- Pour les enjeux liés aux milieux naturels dans l'évaluation environnementale.

D'une façon générale, les orientations spécifiques à intégrer dans le cadre du développement de Saint-Cézert sont **liées au développement urbain** :

- Objectif de consommation maximum de 20 ha d'espaces entre 2011 et 2030, avec un développement orienté sur la centralité du village, au sud du Marguestaud,
- **Une production de logements atteignant une densité située entre 10 et 20 logements à l'hectare en assainissement collectif et entre 6 et 10 logements à**

**l'hectare en assainissement autonome, qui se traduit sur la commune par :**

- 70 logements sur 7 ha consommées entre 2011 et 2025, soit **une densité de 10 logements à l'hectare**.
- **Objectif de 20 logements / ha sur la période 2025-2035** afin d'assurer notamment l'équilibre financier pour la réalisation de l'assainissement collectif sur le village.

**Ainsi, en compatibilité avec le SCoT et à l'horizon 2035 :**

Objectifs à l'horizon 2035	Habitants		Logements		Consommation d'espace	
	Nouveaux Habitants	Total habitants	Nouveaux logements	Total de logements	Consommation maximale SCoT 2011-2030 (en ha)	Consommation maximale d'après le PADD
Saint-Cézert	110	550	60	300	20	2 ha (projet PLU 2025-2035) + 1,6 ha consommés 2021 / 2025 + 5,4 ha entre 2011 et 2020

Figure 22 : Objectifs à l'horizon 2035, en compatibilité avec le SCoT Nord Toulousain, réalisation : Paysages, 2025.

## 2. Les surfaces disponibles : étude de capacités du projet à horizon 2035

Face à une extension importante de l'urbanisation globale sur les terres agricoles à l'échelle nationale, les paysages et les terres sont aujourd'hui menacés.

Face aux phénomènes climatiques accrus, à la banalisation des paysages et au cadre législatif, la commune de Saint-Cézert entend réduire son empreinte sur les terres agricoles et naturelles. L'enjeu repose alors sur la densification et sa capacité à construire plus et de manière intégrée dans des espaces déjà urbanisés.

L'évaluation de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis consiste alors à préciser le potentiel de constructions nouvelles pouvant être réalisées au sein des parties urbanisées de la commune.

Le développement urbain de Saint-Cézert doit majoritairement rester concentré dans la zone urbaine constituée en impulsant une densification des espaces déjà urbanisés et en maîtrisant les extensions urbaines.

Le PLU révisé offre, à travers son zonage, différents types d'espaces constituant un potentiel d'accueil de logements, mobilisables à court ou moyen terme :

- Les zones dites « U » (Urbanisées), équipées, directement constructibles (Ua, Ub, Uc), et dont certains secteurs sont couverts par une OAP, qui vise à encadrer le nombre de logements en renouvellement urbain.

- Les zones dites « AU » (A Urbaniser à vocation d'habitat), urbanisables en compatibilité avec les dispositions prévues dans les OAP disposant d'un calendrier prévisionnel de réalisation.

Ainsi, la définition du potentiel s'appréhende à travers 3 types d'espaces mobilisables pour l'accueil de nouveaux logements, hors renouvellement urbain :

- **Extension urbaine** : consommation de sols au-delà de l'enveloppe urbaine existante,
- **Densification urbaine** : urbanisation d'espaces inclus dans l'enveloppe urbaine constituée (dent creuse) et non identifiés dans le dernier RPG disponible,
- **Division parcellaire** : urbanisation par détachement de foncier d'une parcelle déjà urbanisée (jardin par exemple).

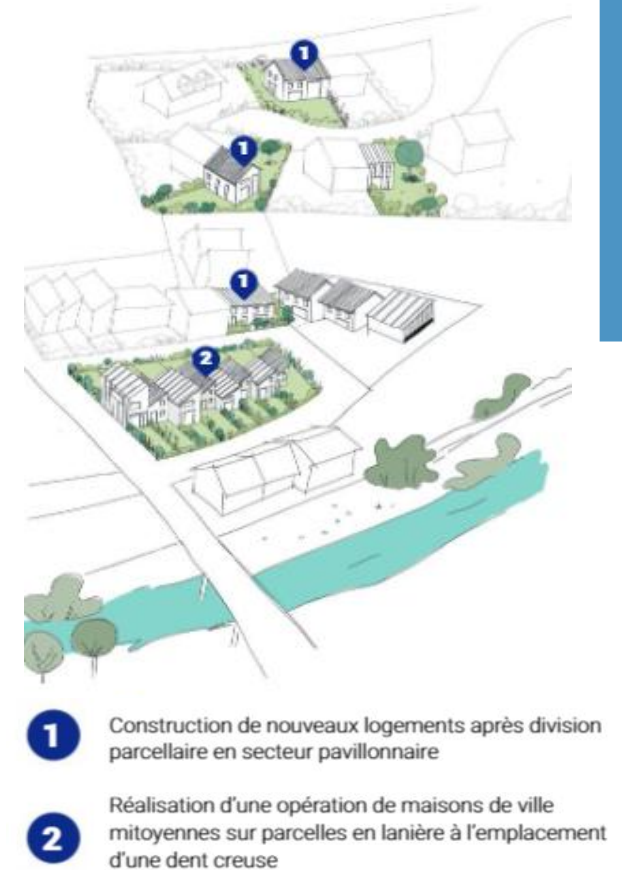


Figure 23 : Illustration de la densification/division parcellaire, source : CAUE 31

Le projet communal comprend 2 secteurs d'extension enclavés dans le village, classés en zones 1AU ; et une dizaine de potentialité de construction en zone urbaine, par densification ou division parcellaire.

	Type de consommation	Zone	Surface (m <sup>2</sup> )
1	Extension	1AU	4 980
2	Extension	1AU	6 665
3	Densification	UC	1 260
4	Densification	UC	1 203
5	Densification	UC	1 208
6	Densification	UC	2 267
7	Densification	UB	1 220
8	Densification	UB	1 010
9	Densification	UB	2 518
10	Densification	UB	2 497
11	Division parcellaire	UC	980
12	Division parcellaire	UB	1 380
13	Division parcellaire	UB	2 429
14	Division parcellaire	UB	2 037
15	Division parcellaire	UA	781
<b>Total</b>			<b>32 435</b>



Figure 24 : Etude du potentiel d'extension à Saint-Cézert, réalisation : Paysages, 2025.

### 3. La consommation d'ENAF au regard de la loi « climat et résilience » et du SCoT Nord Toulousain

Le bilan des disponibilités foncières effectué dans le diagnostic stratégique, et précisé plus haut suivant les dernières données connues (septembre 2025) s'appuie sur un travail d'identification de la commune. Les données ont été ensuite complétées par une analyse par photo-interprétation des parcelles disponibles.

Certains espaces sont considérés comme « gelés » dans l'analyse bien que classés en zone urbaine. Il s'agit d'espaces dont les conditions ne permettent pas de considérer le foncier comme potentiellement mobilisable :

- Conditions d'accès extrêmement contraintes,
- Faible taille du foncier notamment lorsqu'il se situe à l'arrière d'un front bâti,
- Dispositions réglementaires contraignant l'évolution (emplacement réservé, protection environnementale ou paysagère notamment des jardins sur Saint-Cézer, zone inondable, ...),

Ainsi, plusieurs fonciers pouvant paraître mobilisable avec simple photo-interprétation sont finalement soumis à des contraintes de divers ordres qui limitent leur remobilisation future.

Il convient de noter que, s'agissant d'une étude où des espaces sont théoriquement mobilisables, ils font généralement l'objet de stratégies et

de volontés de conservation des terrains par leurs propriétaires. En ce sens, **une pondération a été appliquée dans l'enveloppe urbaine :**

- les espaces en extension sont intégralement pris en compte (100%), s'agissant de secteurs stratégiques à densifier,
- 80 % de projets considérés comme réalisables en densification à vocation d'habitat, sont pris en compte,
- 50 % de projets considérés comme réalisables en division parcellaire, sont pris en compte.

**Le tableau ci-dessous présente cette pondération.**




TYPE DE GISEMENT	Potentiel total 2035	Potentiel pondéré 2035	Logements 2035
<b>Extension à vocation d'habitat</b> 	1,16 ha	1,16 ha	45
<b>Densification à vocation d'habitat</b> 	1,3 ha	1,05 ha	6
<b>Division parcellaire</b> 	0,76 ha	0,38 ha	2
<b>TOTAL POTENTIEL</b>	<b>3,2 ha</b>	<b>2,6 ha</b>	<b>50 logements</b>

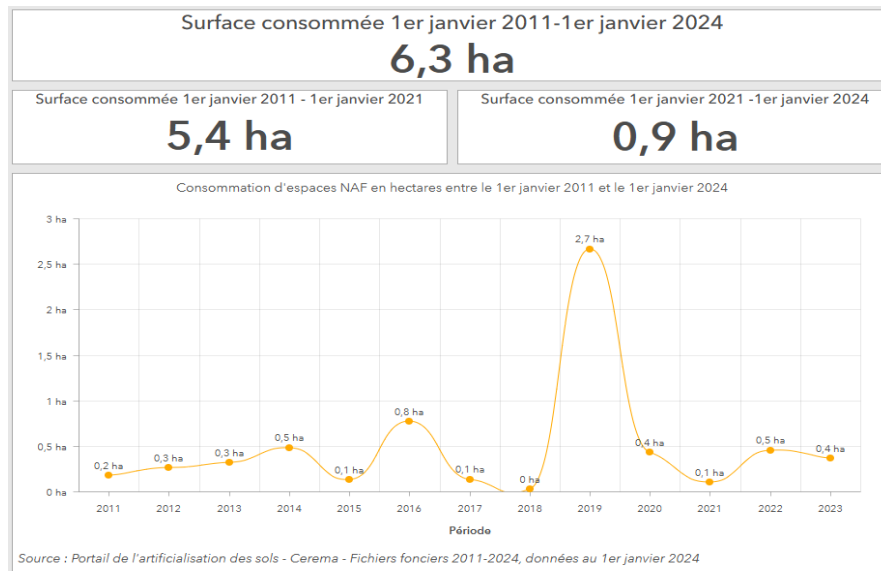
Figure 25 : Potentiel de développement et de densification du PLU, réalisation Paysages

### Période 2021-2031 - période de référence de la loi climat et résilience

D'après le portail de l'artificialisation des sols, **la commune de Saint-Cézert a consommé 5,4 hectares sur la période de référence** (01-01-2011 au 01-01-2021).

**Suivant le cadre de la loi** (hors SCoT qui vient répartir les surfaces suivant les polarités de son territoire), **l'objectif de consommation pour Saint-Cézert sur la période 01-01-2021 au 01-01-2031 est de 2,7 hectares.**

**En prenant en compte le cadre du SRADET qui fixe un objectif de 60% de réduction, Saint-Cézert tend vers une enveloppe de 2,2 ha fin 2030.**



⇒ Avec un potentiel pondéré de 2,6 ha de consommation mobilisable à l'horizon 2035, pour un objectif du SRADET de 2,2 hectares fin 2030, le projet s'inscrit dans la logique recherchée. **Il faut cependant prendre en compte la consommation d'ENAF depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021, et intégrer le projet dans un pas de temps plus large (2025-2035), précisé ci-contre.**

### Période 2025-2035 - période de référence du projet communal

En septembre 2025, une consommation de surfaces est déjà effective et doit être prise en compte :

- **0,9 hectare a été consommé suivant les données du portail de l'artificialisation jusqu'au 01-01-24** (correspondant en partie aux données « maison individuelle » fléchées dans la carte « potentiel d'urbanisation du diagnostic » - septembre 2023).
- **0,7 hectare supplémentaire a été mobilisé du 01-01-24 au 01-09-25 suivant les données PC** transmises par la mairie, et représentées en hachuré jaune sur la carte ci-dessous.

Le tableau présenté intègre ainsi les données les plus à jour :

TYPE DE GISEMENT	Potentiel total 2035	Potentiel pondéré 2035	Logements 2035
<b>Extension à vocation d'habitat</b> 	1,16 ha	1,16 ha	45
<b>Densification « habitat » mise à jour</b> 	0,6 ha	0,48 ha	3
<b>Division parcellaire</b> 	0,76 ha	0,38 ha	2
<b>Consommation ENAF 01-01-21 au 01-09-25</b>		1,6 ha	12
<b>TOTAL POTENTIEL</b>	<b>4,1 ha</b>	<b>3,6 ha</b>	<b>60 logements</b>

Figure 26 : Potentiel de développement et de densification du PLU avec consommation d'ENAF 21-25, réalisation Paysages

Le projet de PLU de Saint-Cézert s'inscrit dans une logique de développement à l'horizon 2035, et prévoit dans cette période une consommation d'ENAF totale de 3,6 hectares :

- 2 ha de consommation nouvelle,
- 1,6 ha déjà réalisé (2021-2025)

	Type de consommation	Zone	Surface (m²)
1	Extension	1AU	4 980
2	Extension	1AU	6 665
3	Densification	UC	1 260
4	Densification réalisée après le 01-01-24	UC	
5	Densification réalisée après le 01-01-24	UC	
6	Densification réalisée après le 01-01-24	UC	
7	Densification	UB	1 220
8	Densification	UB	1 010
9	Densification réalisée après le 01-01-24	UB	
10	Densification	UB	2 497
11	Division parcellaire	UC	980
12	Division parcellaire	UB	1 380
13	Division parcellaire	UB	2 429
14	Division parcellaire	UB	2 037
15	Division parcellaire	UA	781
<b>Total</b>			<b>25 239</b>



Figure 27 : Bilan du potentiel urbanisable à Saint-Cézert, avec les prescriptions surfaciques, réalisation : Paysages, 2025.

**Par rapport à la loi « climat et résilience » :**

**En termes de consommation d'ENAF, le projet s'inscrit dans les dispositions de la loi avec :**

- 2,7 ha consommés à l'horizon 2030,
- 0,9 ha envisagé sur la période 2030 - 2035, soit 1/3 des surfaces prévues sur la période de référence 2020-2030.

**Par rapport aux objectifs du SRADETT Occitanie :**

**En termes de consommation d'ENAF, le projet s'inscrit dans les dispositions du schéma régional avec :**

- 2,2 ha consommés à l'horizon 2030,
- 1,4 ha envisagé sur la période 2030 - 2035, soit environ 60 % des surfaces prévues sur la période de référence 2020-2030.

=> La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) prévue dans le projet de révision du PLU de Saint-Cézert, se conforme ainsi aux cadres et aux prescriptions de la loi « climat et résilience » et du SRADETT Occitanie.

**Par rapport au SCoT Nord Toulousain**

L'objectif de consommation maximale d'espace du SCoT en vigueur est de 20 ha sur la période 2011-2030. Comme nous avons pu le voir, à partir des données du portail de l'artificialisation, et des autorisations d'urbanisme délivrés de janvier 2024 à septembre 2025, la commune a consommé :

- 5,4 ha entre 2011 et 2020,
- 0,9 ha entre 2021 et 2023,
- 0,7 ha entre 2024 et septembre 2025,

Soit un total de 7 hectares sur la période 2011-septembre 2025.

=> Le PLU projette une consommation nouvelle qui est restreinte à 2 ha à l'horizon 2035, ce qui est pleinement compatible avec les dispositions du SCoT en matière de consommation d'ENAF.

**Par rapport au PLH Hauts-Tolosans**

Le Programme Local de l'Habitat fixe un objectif de 1499 logements entre 2025 et 2031, soit 250 logements/an. Le projet de PLU de Saint-Cézert concerne quant à lui 50 logements à horizon 2035 (12 logements ont déjà été réalisés et pris en compte entre 2021 et septembre 2025).

Le parc de logement de Saint-Cézert représente aujourd'hui 1,5 % du parc de la communauté de communes des Hauts-Tolosans. En répartissant l'objectif de logements à produire à l'échelle de Saint-Cézert, nous arrivons à un objectif de 22,5 logements à 2030. En imaginant et projetant une approche similaire du PLH suivant, il est possible d'estimer une production d'environ 45 logements pour Saint-Cézert.

=> Le PLU fixe un objectif de création de logement qui est conciliable avec les projections que l'on peut faire à l'horizon 2035. Pour rappel, le besoin de logements à Saint-Cézert est lié à la réalisation de l'assainissement collectif.



## **D. Le règlement écrit**

---



## Préambule

Cette partie met en perspective les dispositions réglementaires. **Le règlement écrit a été repris sur la base du document d'urbanisme précédent**, le service instructeur et la commune ayant fait part d'une bonne mise en œuvre de celui-ci. Il a été complété suivant les objectifs et orientations du PADD, et leurs justifications.

### Dispositions générales

---

Cette partie a pour objectif de rappeler des éléments qui s'appliquent à l'ensemble des zones du règlement écrit.

#### Article 1 : Champ d'application territorial

Cet article vise à préciser les conditions d'application du règlement.

#### Article 2 : Division du territoire en zone

Il rappelle et explique la division en zone et sous-secteurs, mis en place dans le projet.

#### Article 3 : Dispositions communes applicables dans toutes les zones

Cet article précise la portée des prescriptions réglementaires identifiées sur le règlement graphique concernant : les espaces boisés classés, les emplacements réservés, les périmètres d'OAP, les changements de destination, les boisements, ruisseaux et éléments de biodiversité à protéger au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme, le bâti et éléments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, et les zones inondables (CIZI).

#### Article 4 : Article R 151-21 du code de l'urbanisme

Il est précisé que le présent règlement déroge à l'article R 151-21 du code de l'urbanisme, c'est-à-dire que les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais sont applicables à l'intérieur de l'opération.

#### Article 5 : Lexique

Un lexique est intégré pour une compréhension partagée des termes et des règles. Il contient les définitions à lesquelles le corps du règlement renvoie.

### Dispositions communes à toutes les zones

---

Le zonage du PLU proposé vise à répondre aux objectifs du Conseil municipal affirmés dans la délibération de lancement de la démarche tout en s'inscrivant notamment dans les objectifs des lois Grenelle, ALUR et « climat et résilience ».

Il est rédigé sous la forme modernisée conformément aux dispositions réglementaires issues de l'entrée en application du décret n°2023-195 du 22 mars 2023 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du Code de l'Urbanisme.

Ci-après, un tableau récapitulatif met en perspective les éléments les objectifs et orientations du PADD et les dispositions du règlement.

Objectifs et orientations du PADD	Dispositions du règlement	Justification
<b>Axe 1 : Préserver les richesses du territoire</b>		
<p>Intégration des liens et connexions avec les espaces naturels à large échelle par la préservation des milieux écologiques patrimoniaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Trame verte et bleue,</li> <li>• Corridors écologiques</li> </ul>	<p><b>Destination des constructions :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Zone Nzh</b> : Sont interdites l'édification de nouvelles constructions et d'annexes, l'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.</li> <li>• <b>Zone Nce</b> : Sont interdites toute occupation du sol en dehors de l'exploitation forestière ou à des équipements collectifs à condition qu'elles ne compromettent pas la fonctionnalité écologique.</li> </ul> <p><b>Traitement environnemental et paysager des abords des constructions</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Toutes les zones</b> : Les constructions et installations ne doivent être susceptibles de gêner la libre circulation de la faune de la zone, ni dégrader les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques identifiées au titre de l'art. L 151-23 du CU.</li> </ul>	<p><b>Destination des constructions :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>La zone Nzh</b> couvre les zones humides recensées dans l'inventaire du conseil Départemental 31 : elles ont vocation ont un fort intérêt patrimonial, à la fois floristique et faunistique, c'est pourquoi elles sont préservées de toute construction ou installation.</li> </ul> <p><b>Traitement environnemental et paysager des abords des constructions</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>La zone Nce</b> : les corridors écologiques identifiés sur le PADD sont matérialisés par une protection visant à préserver les déplacements de la faune et de la flore sur le territoire.</li> </ul>
<p>Valorisation et maintien des composantes de la biodiversité commune mettant en lien les différents ensembles naturels :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les corridors secondaires constitués par les réseaux de haies,</li> <li>• Les éléments de biodiversité spontanée</li> </ul>	<p><b>Traitement environnemental et paysager des abords des constructions</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Toutes les zones</b> :             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Les coupes et abatages des haies et éléments végétaux constitutifs des continuités écologiques repérés au titre de l'art. L151-23 du CU sont soumis à déclaration préalable.</li> </ul> </li> <li>• <b>Zone U</b> :             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Les plantations existantes seront préservées,</li> <li>o Secteur Ub : 50 % de l'unité foncière sera maintenue en pleine terre</li> <li>o Secteur Uc : 70 % de l'unité foncière sera maintenue en pleine terre</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>Traitement environnemental et paysager des abords des constructions</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Toutes les zones</b> :             <ul style="list-style-type: none"> <li>o La commune se réserve un droit de regard que les actions menées sur les haies repérées sur le territoire, constituant des corridors écologiques secondaires jouant un rôle à l'échelle locale, afin de les préserver en les soumettant à déclaration préalable.</li> <li>o La valorisation et maintien des composantes de la biodiversité commune mettant en lien les différents ensembles naturels est pris en compte dans les zones urbaines par le maintien des plantations existantes et de superficies non artificialisées dans le tissu pavillonnaire participant au développement de la biodiversité en ville.</li> </ul> </li> </ul>



<p>Le potentiel agricole du territoire sera préservé par la conjugaison de différentes mesures :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• La mise en place de limites nettes entre les espaces agricoles et l'urbanisation pour stopper la diffusion de l'urbanisation dans les espaces agricoles,</li></ul>	<p><b>Destination des constructions :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Zone A et N :</b></li></ul> <p>Les extensions des constructions existantes à usage de logement à l'approbation du PLU dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elles n'excèdent pas 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. La construction d'annexes à l'habitation dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elles n'excèdent pas 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p>	<p><b>Destination des constructions :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Zone A et N :</b></li></ul> <p>La priorité de la zone est la préservation de l'activité agricole, pour limiter la consommation d'espace agricole et les conflits d'usages, les extensions de logements et les constructions d'annexes sont limitées et encadrées afin d'accompagner l'évolution de l'habitat existant dans les espaces agricoles, tout en limitant son impact sur l'espace agricole.</p>
<p>Le soutien au développement des exploitations se traduira par :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• La préservation d'un périmètre de développement suffisant autour des exploitations pour prévoir leur extension,</li></ul>	<p><b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Zone A :</b></li></ul> <p>Deux constructions non contigües (construction principale et annexes) doivent être séparées d'une distance de 30 mètres maximum.</p>	<p><b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Zone A :</b></li></ul> <p>La définition d'une distance pour l'évolution des constructions liées au logements présents dans la zone agricole contraint au regroupement des constructions et ainsi préserve l'extension des périmètres de réciprocités pour l'évolution des exploitations agricoles.</p>
<p>Le patrimoine et les paysages seront valorisés par :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Le recensement du bâti patrimonial caractéristique de l'architecture locale,</li><li>• Le recensement des éléments paysagers emblématiques,</li><li>• La mise en place de règles maintenant la qualité patrimoniale du centre-bourg,</li><li>• La préservation du caractère patrimonial du Domaine de Lamothe</li></ul>	<p><b>Traitement environnemental et paysager des abords des constructions</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Toutes les zones :</b> Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'abattage sauf si l'état phytosanitaire le justifie et sont soumis à déclaration préalable pour toute opération de taille ou d'élagage.</li></ul> <p><b>Destination des constructions :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Zone A :</b> Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le document graphique au titre de l'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et que la capacité des réseaux soit suffisante.</li><li>• <b>Secteur N :</b> Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le document graphique au titre de l'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme vers une destination de logement ou de commerce et activités de services, dès lors</li></ul>	<p><b>Traitement environnemental et paysager des abords des constructions</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Toutes les zones :</b> la commune se réserve un droit de regard que les actions menées sur les éléments paysagers emblématiques sur le territoire, afin de les préserver en les soumettant à déclaration préalable.</li></ul> <p><b>Destination des constructions :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Zone A :</b> L'ouverture de la possibilité de changement de destination répond à un double enjeu, d'une part il participe de la préservation d'un bâti patrimonial emblématique des espaces ruraux, d'autre part il permet de soutenir la diversification des activités agricoles du territoire.</li><li>• <b>Secteur N :</b> Le changement de destination des bâtiments dans le secteur N répond aux mêmes objectifs qu'en zone A.</li><li>• <b>Secteur Np :</b> Le secteur Np correspond au domaine patrimonial de Lamothe sur lequel de nombreux logements ont déjà été aménagés dans les bâtiments existants. Le projet communal</li></ul>



	<p>qu'il n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Secteur Np</b> : Sont interdites l'édification de nouvelles constructions et d'annexes (hors piscine), l'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.</li> </ul>	<p>n'accompagne pas la création de nouveaux logements, notamment en raison de la distance avec le cœur de ville, l'accueil de nouveaux habitants étant privilégiée sur des espaces proches du cœur de bourg.</p>
--	---	--

Objectifs et orientations du PADD	Dispositions du règlement	Justification
<b>Axe 2 : Mettre en œuvre un projet urbain qui conforte le rôle du cœur de ville</b>		
<p>L'aménagement de 2 nouveaux quartiers en continuité du noyau urbain:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La concentration du développement à proximité et en continuité du village participera de la dynamique de la vie du centre par l'apport de nouvelles populations directement intégrées à son fonctionnement,</li> <li>• L'aménagement des nouveaux quartiers en densification et en lien direct avec le cœur du village limitera l'éparpillement de l'habitat qui nuit au fonctionnement urbain.</li> </ul>	<p><b>Destination des constructions :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Zones U et AU</b> : la création de logements n'est autorisée que dans les zones U et AU</li> </ul>	<p><b>Destination des constructions :</b></p> <p>Les logements nouveaux ne sont autorisés que dans <b>les zones U et AU</b> qui sont concentrées dans le cœur de ville et sa périphérie immédiate pour concentrer l'accueil des nouveaux habitants dans ces espaces privilégiés : proximité des équipements et services, desserte des réseaux, dont le prochain assainissement collectif, maillage piéton, ...</p>
<p>L'amélioration de l'accès au cœur de ville:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'aménagement de circulations douces convergeant vers les équipements créera des liens directs entre les populations à accueillir et le cœur de ville,</li> <li>• La création de liaisons douces dans tous les nouveaux quartiers participera</li> </ul>	<p><b>Desserte :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Zone AU :</b></li> </ul> <p>o Les voiries et accès à créer respecteront les caractéristiques définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU.</p> <p>o Pour les voiries à double sens : 5 mètres de largeur minimale de chaussée et aménagement de 2 trottoirs accessibles aux personnes à mobilité réduite,</p>	<p><b>Desserte :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Chaque projet de quartier s'intègre dans un maillage global du réseau routier et de circulations douces, c'est pourquoi les OAP font référence en termes d'organisation de ces réseaux.</li> <li>• Toutes les voies à créer devront être adaptées à l'usage qu'elles revêtent et devront être accompagnée à minima d'un trottoir adapté PMR afin de développer le maillage communal et de l'ouvrir à tous.</li> </ul>

<p>du développement du maillage communal.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les voiries à sens unique : 3,5 mètres de largeur minimale de chaussée et aménagement d'un trottoir accessible aux personnes à mobilité réduite</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les largeurs minimales de voiries sont adaptées à une voirie de type « partagée » afin de laisser une place proportionnée aux véhicules motorisés, cohérente avec la mise en place d'un contexte urbain à dominante habitat.</li> </ul>
<p>Le maintien et l'évolution programmée des équipements du village :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La présence des équipements au cœur de ville participe de sa dynamique : leur évolution sera programmée in-situ afin de ne pas fragiliser la fonction actuelle du centre,</li> <li>• La salle multi-activités pourra encore évoluer sur les espaces attenants (parcs, extension, ...).</li> </ul>	<p><b>Destination des constructions :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Zones U et AU :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés dans les 2 zones</li> <li>o Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont dispensés du respect des règles liées aux caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.</li> </ul> </li> <li>• Emplacement réservé : la possible évolution de la salle multi-activités fait l'objet d'un emplacement réservé ; idem pour l'école.</li> </ul>	<p><b>Destination des constructions :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Zones U et AU :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Les équipements publics sont privilégiés dans le cœur urbain et les zones urbaines.</li> <li>o Pour faciliter les démarches de projet communal et répondre aux impératifs techniques et architectural de chaque équipement, le règlement est assoupli spécifiquement pour accompagner l'évolution des équipements existant ou la création de nouvelles installations.</li> </ul> </li> <li>• La mise en place d'emplacements réservés participe au développement futur de la nouvelle salle multi-activités et de l'école au cœur du village, et permettra à la commune d'anticiper leur évolution.</li> </ul>
<p>L'effort sur la convivialité du village portera sur le cadre bâti :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La qualité patrimoniale et architecturale participe de l'identité du village : son maintien sera recherché,</li> <li>• Les composantes de la qualité architecturale traditionnelle du centre seront étendues aux espaces stratégiques, notamment dans l'aménagement des 2 nouveaux quartiers.</li> </ul>	<p><b>Implantations des constructions :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Zone U :</b> les reculs et implantations des bâtiments sont appréciés par rapport à la voie et par rapport aux limites séparatives :           <ul style="list-style-type: none"> <li>o <b>Secteur Ua :</b> implantation à l'alignement de l'emprise publique et sur une au moins une limite séparative dans une profondeur de 15 m,</li> <li>o <b>Secteur Ub :</b> implantation à l'alignement de l'emprise publique ou avec un recul de 5 m minimum et en limite séparative pour les bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3,5 m ou en retrait de 3 m minimum dans les autres cas,</li> <li>o <b>Secteur Uc :</b> implantation avec un recul de 5 m minimum et en limite séparative pour les bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3,5 m ou en retrait de 3 m minimum dans les autres cas.</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>Implantations des constructions :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les règles d'implantation en zone urbaines sont établies au regard de leur localisation par rapport au cœur de ville et de leur rôle dans le fonctionnement urbain :           <ul style="list-style-type: none"> <li>o <b>Secteur Ua :</b> il couvre le centre bourg, l'implantation à l'alignement de la voie et en limite séparative à proximité de l'espace public permet de maintenir l'écriture urbaine du centre par la préservation du front bâti constitué,</li> <li>o <b>Secteur Ub :</b> il recouvre les extensions pavillonnaires du cœur de ville sur des parcelles de grande taille pour l'urbanisation ancienne, avec une réduction progressive des parcelles liées à l'évolution des contraintes d'assainissement et de la mise en œuvre de la loi ALUR. Ce secteur offre des potentiels de densification. Les dispositions d'alignement visent à être plus souples que celles du village ancien pour assurer l'intégration des projets dans le tissu pavillonnaire, tout en permettant la mise en place de projets denses adaptés à des parcelles de taille réduite,</li> </ul> </li> </ul>

		<p>o <b>Secteur Uc</b> : il s'agit des espaces pavillonnaires aménagés sur les dernières décennies au Nord du cœur de ville dont ils sont séparés par un cours d'eau. Cette zone offre peu de potentiel de densification, les dispositions règlementaires d'implantation ont pour objectif d'accompagner l'évolution des logements existants tout en limitant la densification de ces espaces dont la capacité des réseaux est limitée (voirie, absence d'assainissement collectif) et l'éloignement du centre peut être important.</p>
	<p><b>Hauteur des constructions :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Zone U</b> : les règles de hauteur des constructions sont de deux natures :</li> <li>o <b>Secteur Ua : R+1+combles</b></li> <li>o <b>Secteur Ub et Uc</b> : 6,5 mètres sous sablière ou 7,5 mètres à l'acrotère.</li> </ul>	<p><b>hauteur des constructions :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans un souci de maintien de la qualité architecturale du bourg la hauteur maximale des bâtiments s'appuie sur celle des constructions existantes, dans les autres zones les constructions pourront atteindre une hauteur correspondant à 2 niveaux (rez-de-chaussée + 1 étage) pour allier densité et intégration à l'environnement pavillonnaire <b>des secteurs Ub et Uc</b>.</li> </ul>
	<p><b>Qualité urbaine et architecturale :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Zone U et AU:</b></li> <li>o Les matériaux seront issus de la palette des matériaux du Midi-Toulousain,</li> <li>o Les toitures auront une pente comprise entre 30 % et 35 %, les teintes de tuiles foncées, notamment gammes du gris et du noir, sont interdites,</li> <li>o <b>Secteur Ua</b> : Les toitures doivent être en tuiles canal ou en tuiles à emboîtement à grande courbure,</li> <li>o Les clôtures sur rue sont limitées à 1,50 m, dont 0,60 m maçonnés, en limite séparative les murs peuvent atteindre 1,80 m et les clôtures en limite avec les zones agricoles et naturelles seront végétalisées</li> </ul>	<p><b>Qualité urbaine et architecturale :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans le cadre du maintien de la qualité architecturale du cœur de bourg et de son extension aux espaces stratégiques de développement, plusieurs règles sont communes à l'ensemble <b>des zones U et AU</b>, la cohérence a particulièrement été recherchée pour les zones AU et Ub au regard de leur proximité spatiale :</li> <li>o Le choix d'une palette éditée par le STAP 31 participera à la cohérence architecturale des espaces urbains,</li> <li>o Les règles sur les toitures s'inspirent de l'architecture traditionnelle à préserver dans le centre et sont assouplies sur les secteurs pavillonnaires pour s'adapter aux procédés de modernisation et aux nouveaux matériaux de construction.</li> <li>o La clôture participe de la qualification de l'espace public, c'est pourquoi celles qui seront édifiées sur rue privilégieront les murets ou la végétalisation pour respecter l'aspect rural du tissu urbain et maintenir un relation entre l'espace public et le bâti, en limite séparative des hauteurs plus importantes sont admises pour préserver l'intimité des parcelles et jardins, en lien avec les espaces non urbanisés la végétalisation participera de l'intégration paysagère de l'ensemble urbain et de la constitution de lisières</li> </ul>

		végétalisées qui participeront à la constitutions de corridors écologiques.
<p>La commune n'a pas d'obligation légale de production de logement social, pour autant elle met en œuvre des actions visant à constituer un parc social sur son territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Par un projet global : tendre vers un objectif de 10 % de logements sociaux dans la production totale de logements neufs sur le territoire,</li> <li>• Par la possibilité de réalisation de logements locatifs sociaux sur le secteur « entrée sud », dans le cadre de la définition de l'OAP.</li> </ul>	<p><b>Mixité fonctionnelle et sociale :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Secteurs 1AU « secteur sud »</b> : La création de logements locatifs sociaux est un objectif de la collectivité. Ce secteur étant d'initiative communale, cet objectif sera réalisé sans cadre réglementaire.</li> </ul>	<p><b>Mixité fonctionnelle et sociale :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Les 2 secteurs 1AU seront aménagés en lien avec la mise en place du réseau collectif d'assainissement.</li> <li>o Ces espaces sont localisés au plus près du cœur du village et des équipements, une fois équipés la volonté communale, sur le secteur « entrée sud », est d'y accueillir un programme comprenant du logements social.</li> </ul>
<p>La diversification du parc de logements sera recherchée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'ouverture et le maintien de zones urbaines facilite la réalisation de logements individuels purs, le projet veillera donc à favoriser une urbanisation sous forme de quartiers afin d'accompagner la production de différentes typologies de logements, notamment par une réflexion portée dans le cadre des OAP,</li> <li>• La mixité des fonctions pour les activités non sources de nuisances dans les zones d'habitat sera encouragée.</li> </ul>	<p><b>Destination des constructions :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Zones U et AU</b> : les activités d'industrie et d'entrepôt, ainsi que les ICPE incompatibles avec la vie du cœur de bourg sont interdites,</li> <li>• <b>Zone AU</b> : les sites aménagés seront compatibles avec les dispositions détaillées dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)</li> </ul>	<p><b>Destination des constructions :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les règles mises en place visent à permettre le développement des activités non sources de nuisances qui permettront de développer l'offre urbaine participant à l'amélioration de la qualité de vie de la population locale : commerces, services, équipements, ....</li> <li>• Tous les secteurs de développement stratégiques font l'objet d'OAP dont les dispositions sont proportionnées à l'enjeu de chaque site : position, taille, desserte, ...</li> </ul>
<p>La diversification des formes urbaines sera recherchée dans le projet urbain, notamment dans un souci de limitation de consommation spatiale, il veillera donc à :</p>	<p><b>Destination des constructions :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Secteurs 1AU</b> :</li> <li>o Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés</li> </ul>	<p><b>Destination des constructions :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les secteurs 1AU sont ouvertes à l'urbanisation en lien direct avec la mise en place du réseau collectif d'assainissement.</li> <li>• Ces espaces sont localisés au plus près du cœur de bourg et des équipements, une fois équipés ils accueilleront des aménagements</li> </ul>



<ul style="list-style-type: none"> <li>• Limiter la diffusion de l'habitat « individuel pur » consommateur d'espace, en particulier sous forme linéaire,</li> <li>• Accompagner la création de nouvelles formes urbaines, en particulier dans le futur quartier « secteur sud », intégrant notamment : <ul style="list-style-type: none"> <li>o La diversité des typologies et des densités.</li> <li>o La desserte et le stationnement,</li> <li>o L'aménagement d'espaces publics et de partage,</li> <li>o Les liaisons douces,</li> </ul> </li> </ul>	<p>o Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont dispensés du respect des règles liées aux caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.</p> <p><b>Stationnement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Zone AU :</b> les dispositions en matière de stationnement sont adaptées : Il doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet. Des règles sont prévues pour les logements (2 places par logement), les logements sociaux (1 place par logement) et les activités.</li> </ul> <p><b>Traitement environnemental et paysager des abords des constructions :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Zones AU :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>o L'accompagnement paysager sera réalisé conformément aux indications mentionnées sur les OAP.</li> <li>o Au sein de toutes les opérations, un minimum de 10 % de la superficie aménagée sera dédié aux espaces collectifs paysagers.</li> <li>o Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des boisements de même type.</li> <li>o Sur les parcelles en limite ou en interface avec <b>la zone A</b> (agricole) <b>ou N</b> (naturelle), des plantations denses et diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole et naturelle.</li> </ul> </li> </ul>	<p>accompagnant la constitution de nouveaux quartiers et de nouvelles formes urbaines</p> <p><b>Stationnement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Zone AU :</b> les exigences de stationnement visent à répondre aux besoins des logements sur les espaces privatifs et pourront être complétés par une offre sur les espaces publics ou communs, l'adaptation de la règle pour les activités fera l'objet d'une analyse au cas par cas.</li> </ul> <p><b>Traitement environnemental et paysager des abords des constructions :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Zones AU :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>o La création des nouveaux quartiers répond aux principes du PADD, notamment dans l'approche de la composition des espaces publics et de partage, chaque site a fait l'objet d'un projet paysager spécifique traduit dans les OAP qui devront être prises en compte dans les futurs projets,</li> <li>o Le minimum de 10 % d'espaces publics exigé répond à la volonté d'aménagement d'espaces partagés paysagers, mais également aux prescriptions du SCoT Nord Toulousain</li> <li>o En lien avec les espaces non urbanisées la végétalisation participera de l'intégration paysagère de l'ensemble urbain et de la constitution de lisières végétalisées qui participeront à la constitution de corridors écologiques en complémentarité avec les dispositions sur les clôtures figurant dans <b>les zones U.</b></li> </ul> </li> </ul>
<p>Le projet urbain s'appuie sur la mise en place d'un réseau d'assainissement collectif :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Privilégier le développement urbain sur les espaces desservis par le futur réseau d'assainissement collectif,</li> <li>• Accompagner l'aménagement des espaces desservis par le réseau</li> </ul>	<p><b>Emprise au sol et densité :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Zone U :</b> les règles de densité sont définies par secteur : <ul style="list-style-type: none"> <li>o <b>Secteur Ua :</b> non règlementé</li> <li>o <b>Secteur Ub :</b> 50 %</li> <li>o <b>Secteur Uc :</b> 30 %</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>Emprise au sol et densité :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Zone U :</b> La densification des espaces urbanisés est liée de leur localisation par rapport au centre et à la composition du tissu existant, mais également aux capacités de densification de chaque tissu : <ul style="list-style-type: none"> <li>o <b>Le secteur Ua</b> très dense sera desservi par le futur réseau d'assainissement collectif, il ne fait pas l'objet de limitation d'emprise au sol par souci d'évolution de l'existant accompagnant</li> </ul> </li> </ul>



<p>d'assainissement collectif, par l'aménagement de quartiers sous forme d'OAP rationalisant la consommation spatiale et optimisant l'installation.</p> <p>La démarche de la commune étant d'accompagner son développement urbain de la mise en place d'un réseau d'assainissement collectif et de produire un modèle plus dense que celui développé sur les dernières années le PLU:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Mettra en place un projet réduisant fortement la consommation d'espace actuelle, dans le respect de la loi climat et résilience, du SRADDET et du SCoT.</li><li>• Respectera les prescriptions de consommation d'espace et de densité du SCOT, avec une moyenne de 10 logements par hectare constatée entre 2011 et 2025 sur la commune (en assainissement autonome, et un objectif de 20 logements / ha sur la période de vie du PLU (assainissement collectif).</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Zones AU</b> : les règles de densité sont définies par les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de chaque secteur</li></ul> <p><b>Desserte par les réseaux :</b> <b>Zone AU :</b> Toute construction ou installation qui le nécessite doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement</p>	<p>l'occupation et l'animation du centre, favorisant la réhabilitation du bâti ancien,</p> <ul style="list-style-type: none"><li>o <b>Le secteur Ub</b> de densité moyenne sera desservi par le futur réseau d'assainissement collectif, la mise en place d'une emprise au sol de 50 % permettra d'accompagner la densification et la réduction de la taille des parcelles de ces espaces en lien direct avec le village, et les futurs espaces de développement (zones 1AU),</li><li>o <b>Le secteur Uc</b> en extension du noyau urbain ne sera pas desservi par le projet d'assainissement collectif, l'emprise au sol de 30 % vise à accompagner l'évolution du bâti existant et à encadrer fortement la densification.</li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Zones AU</b> : afin d'atteindre l'objectif de densité et de limitation de la consommation d'espace porté dans le cadre du PLU, la densité à atteindre est définie pour chaque secteur en fonction de ses capacités d'accueil, de sa configuration, de sa taille et de sa place par rapport au centre, les fourchettes de densités se situent entre 10 et 20 logements à l'hectare avec un objectif moyen de 20 logements par hectare pour la période 2025-2035 (zones 1AU en assainissement collectif).</li></ul> <p><b>Desserte par les réseaux :</b> • <b>Zone U</b> : le développement du réseau d'assainissement collectif accompagnera la modernisation du tissu ancien et la densification des espaces pavillonnaires desservis.</p>
---	---	---