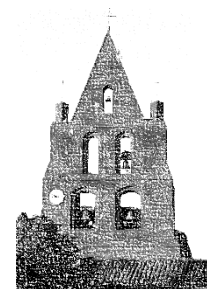


DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE SAINT-CEZERT



P.L.U.

Révision du Plan Local d'Urbanisme

2.Projet d'Aménagement et de
Développement Durables (PADD)

Révision du P.L.U. :

Arrêtée le 28.05.18

Approuvée le :
27.06.18

Visa

Date :

Signature :



Paysages

16 av. Ch. de Gaulle
Bâtiment n°8
31130 BALMA
Tél : 05 34 27 62 28
Fax : 05 34 27 62 21
Mél : paysages@orange.fr

2

Axe 1 : Préserver les richesses du territoire

- *Construire un projet de territoire en lien avec les composantes des autres espaces et respectueux des richesses locales*
- *Valoriser l'identité locale par la préservation de ses composantes agricoles, paysagères et patrimoniales*

Axe 2 : Mettre en œuvre un projet urbain confortant le rôle du cœur de ville

- *Renforcer la centralité du bourg pour en améliorer la convivialité*
- *Diversifier l'offre d'habitat pour la rendre accessible à tous*
- *Produire des formes urbaines plus diversifiées et économes en consommation spatiale*
- *Maîtriser la dynamique démographique et y adapter un projet urbain économe en consommation spatiale*

Préserver les richesses du territoire

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

- Intégration des liens et connexions avec les espaces naturels à large échelle par la préservation des milieux écologiques patrimoniaux :
 - Trame verte et bleue,
 - Corridors écologiques
- Valorisation et maintien des composantes de la biodiversité commune mettant en lien les différents ensembles naturels :
 - Ensembles boisés des coteaux,
 - Les corridors secondaires constitués par les réseaux de haies,
 - Les éléments de biodiversité spontanée



Fonctionnalités écologiques à large échelle

- Corridors écologiques
- Trame bleue : cours d'eau
- Trame bleue : masses d'eau

Biodiversité commune

- Noyaux de biodiversité commune (ensembles boisés)
- Corridors secondaires (réseaux de haies et éléments de biodiversité spontanée)

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

Le potentiel agricole du territoire sera préservé par la conjugaison de différentes mesures :

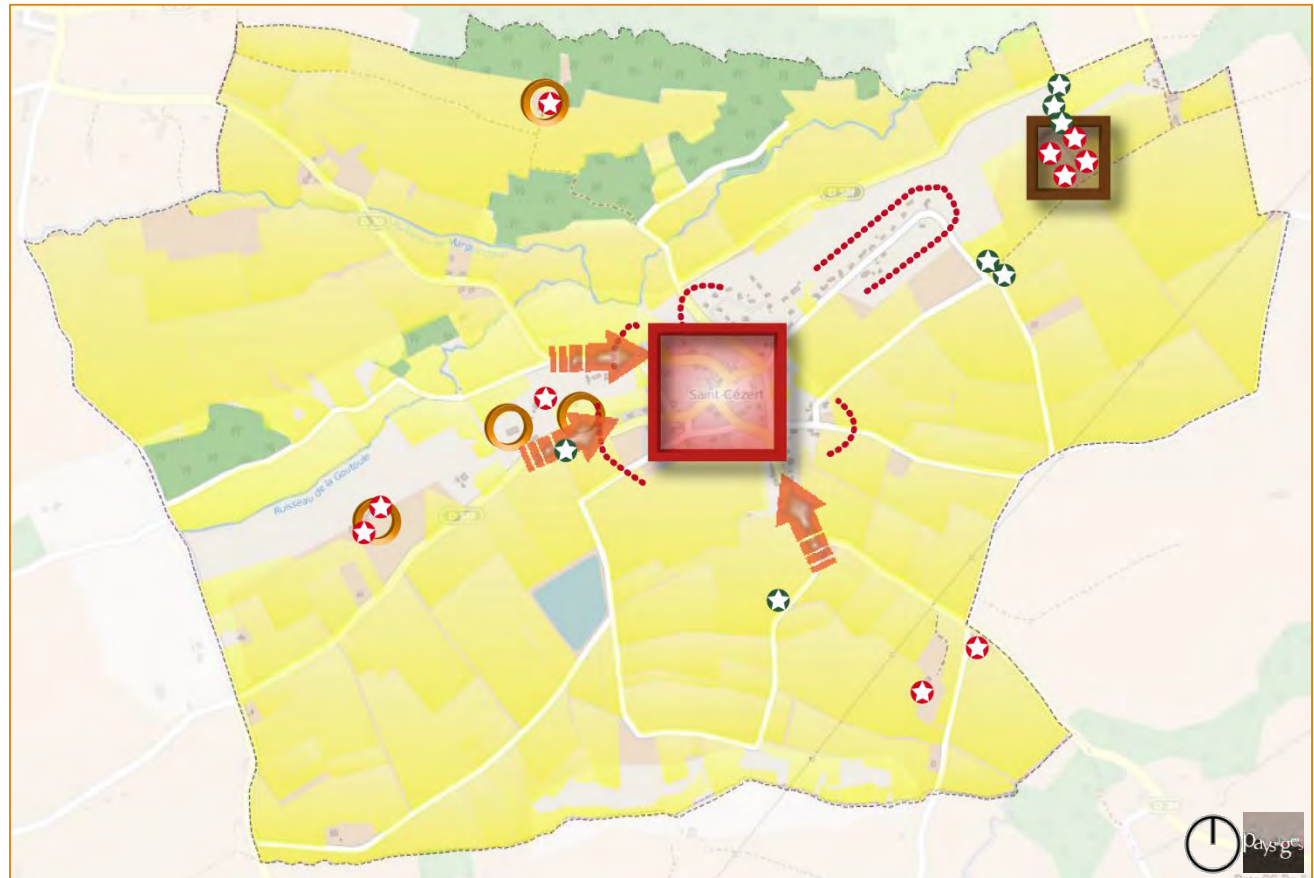
- La préservation de grandes entités et la limitation de la fragmentation et de l'enclavement des terres,
- La détermination des espaces de développement urbain sur les parcelles les moins valorisables,
- La mise en place de limites nettes entre les espaces agricoles et l'urbanisation pour stopper la diffusion de l'urbanisation dans les espaces agricoles,

Le soutien au développement des exploitations se traduira par :

- La préservation d'un périmètre de développement suffisant autour des exploitations pour prévoir leur extension,
- La gestion de zones « tampon » entre habitat et agriculture participant à ne pas renforcer les nuisances,

Le patrimoine et les paysages seront valorisés par :

- Le recensement du bâti patrimonial caractéristique de l'architecture locale,
- Le recensement des éléments paysagers emblématiques,
- La mise en place de règles maintenant la qualité patrimoniale du centre-bourg,
- La préservation du caractère patrimonial du Domaine de Lamothe,
- Le traitement qualitatif des entrées de ville.



- Espaces agricoles
- Périmètres de protection des exploitations (non exhaustif)
- Bâti patrimonial (indicatif)
- Éléments paysagers ((indicatif)
- Cœur de ville
- Ensemble patrimonial du Domaine Lamothe
- Entrées de ville
- Gestion interface agriculture/urbanisme

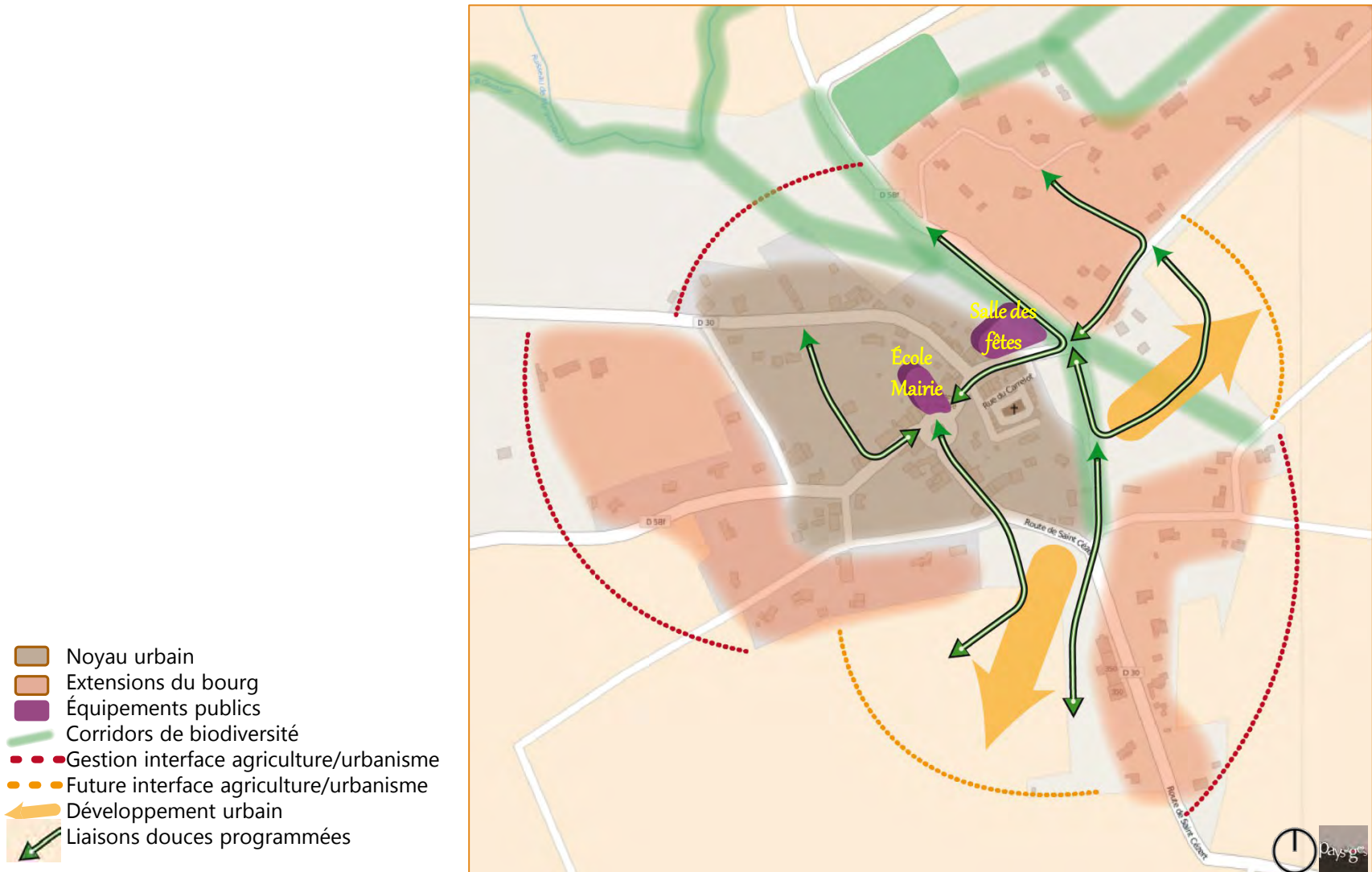
Mettre en œuvre un projet urbain confortant le rôle du cœur de ville

Renforcer la centralité du bourg pour en améliorer la convivialité

Le projet de développement du noyau urbain s'appuiera sur la transversalité des actions permettant de conforter le rôle de centralité du bourg.

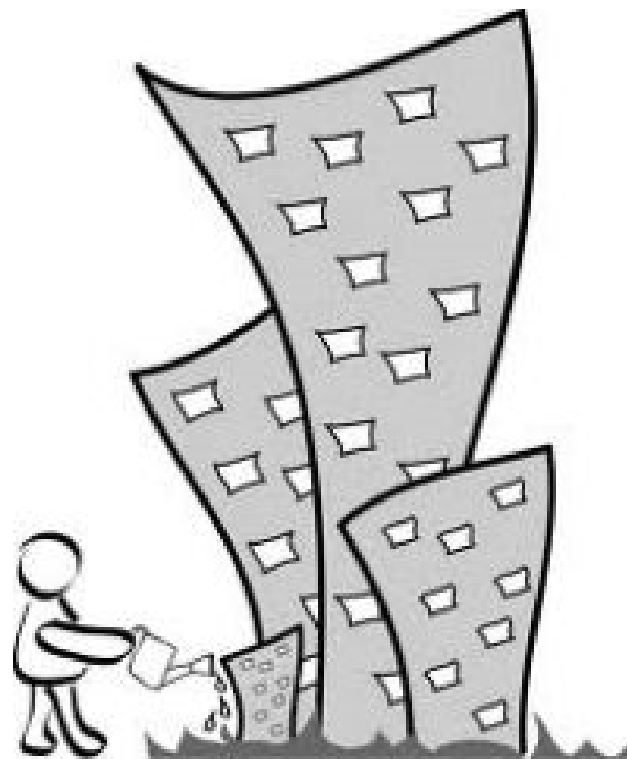
- L'aménagement de nouveaux quartiers en continuité du noyau urbain :
 - La concentration du développement à proximité et en continuité du cœur de ville participera de la dynamique de la vie du centre par l'apport de nouvelles populations directement intégrées à son fonctionnement,
 - L'aménagement des nouveaux quartiers en densification ou en lien direct avec le cœur de bourg limitera l'éparpillement de l'habitat atténuant le rôle du cœur de ville.
- L'amélioration de l'accès au cœur de ville :
 - L'aménagement de circulations douces convergeant vers les équipements créera des liens directs entre les populations à accueillir et le cœur de ville,
 - La création de liaisons douces dans tous les nouveaux quartiers participera du développement du maillage communal.
- Le maintien et l'évolution programmée des équipements du centre-bourg :
 - 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,
 - La salle des fêtes nécessite des aménagements et une extension qui seront anticipés.
- L'effort sur la convivialité du centre-ville portera sur le cadre bâti :
 - La qualité patrimoniale et architecturale participe de l'identité du bourg : son maintien sera recherché,
 - Les composantes de la qualité architecturale traditionnelle du centre-bourg seront étendues aux espaces stratégiques, notamment dans l'aménagement des nouveaux quartiers..

Renforcer la centralité du bourg pour en améliorer la convivialité



Diversifier l'offre d'habitat pour la rendre accessible à tous

- L'absence de parc social sur le territoire est un frein à la mixité sociale et ne permet pas d'apporter une réponse aux besoins de maintien des population locales, notamment sur des étapes clés des cycles résidentiels (jeunes ménages et personnes âgées).
- 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 :
 - Par un projet global : tendre vers un objectif de 10 % de logements sociaux dans la production totale de logements neufs sur le territoire,
 - Par la détermination d'emplacements dédiés à la réalisation de logements sociaux dans les futurs quartiers dans le cadre de la définition des OAP.
- La diversification du parc de logements sera recherchée :
 - L'ouverture et le maintien de larges 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,
 - La mixité des fonctions pour les activités non nuisantes dans les zones d'habitat sera encouragée.



Produire des formes urbaines plus diversifiées et économes en consommation spatiale

La densité globale de la commune est inférieure à 5 logements à l'hectare sur la production de la dernière décennie.

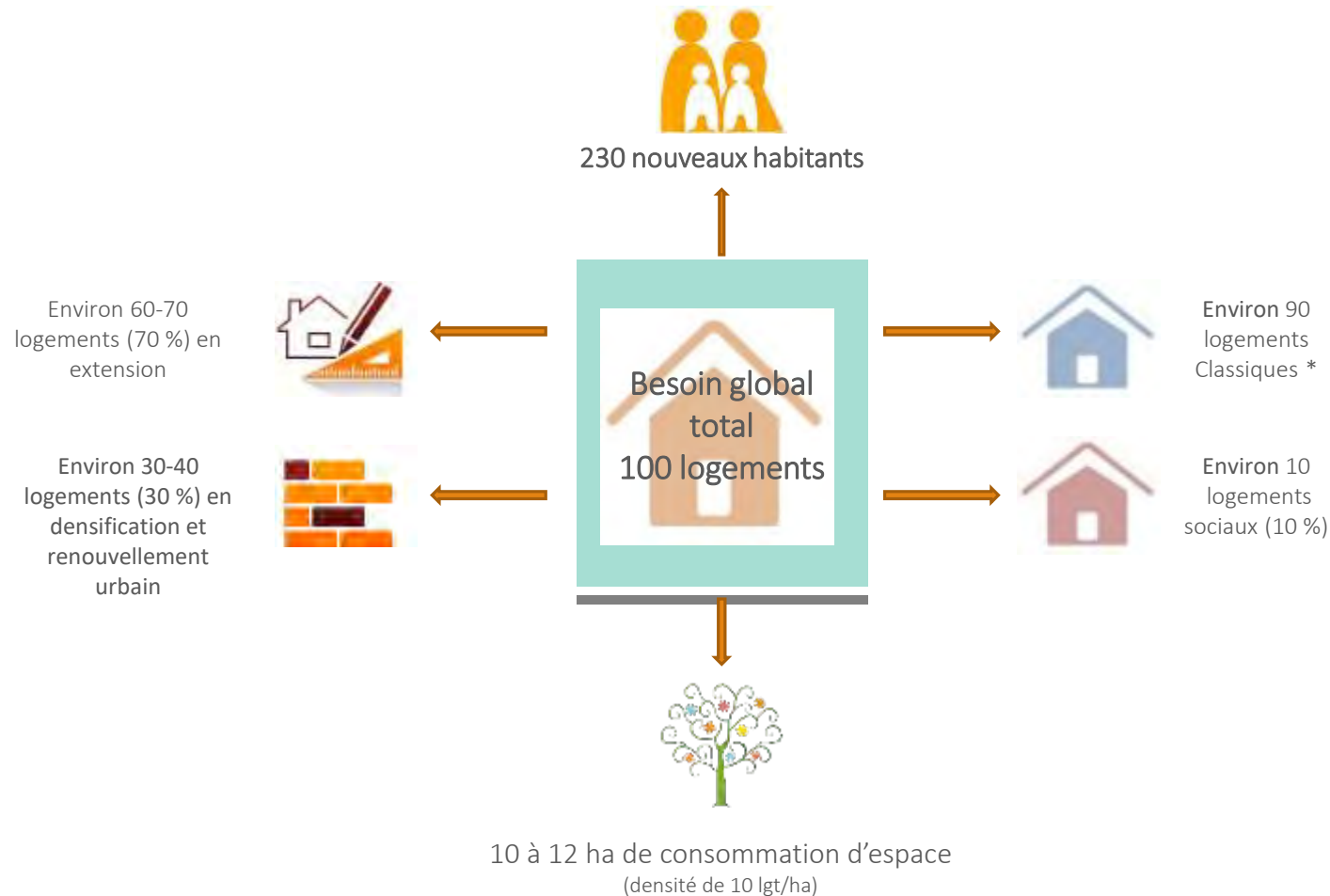
- La diversification des formes urbaines sera recherchée dans le projet urbain, notamment dans un souci de limitation de consommation spatiale, il veillera donc à :
 - Limiter la diffusion de l'habitat « individuel pur » consommateur d'espace, en particulier sous forme linéaire,
 - Accompagner la création de nouvelles formes urbaines, en particulier dans le futur quartier d'En Fourriès, intégrant notamment :
 - La desserte et le stationnement,
 - L'aménagement d'espaces publics et de partage,
 - Les liaisons douces,
 - La diversité des typologies et des densités.
- L'accompagnement du projet urbain par la mise en place d'un réseau d'assainissement collectif :
 - Privilégier le développement urbain sur les espaces desservis par le futur réseau d'assainissement collectif,
 - Accompagner l'aménagement des espaces desservis par le réseau d'assainissement collectif par l'aménagement de quartiers sous forme d'OAP rationalisant la consommation spatiale et optimisant l'installation.



Maîtriser la dynamique démographique et y adapter un projet urbain économe en consommation spatiale

- Le territoire s'inscrit dans le respect du cadre supracommunal. Ainsi le développement envisagé dans le cadre du SCoT du Nord Toulousain autorise une consommation foncière maximale de 20 ha à horizon 2030 dans le cadre du PLU.
- Le projet communal envisage l'accueil de 230 habitants supplémentaires, visant à maîtriser la dynamique démographique actuelle (+ 3,9 % par an entre 2009 et 2014 ramené à + 3,3 % par an entre 2018 et 2030 sur une population estimée à 442 habitants au 31/12/2017).
- 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 :
 - Mettra en place un projet réduisant par deux la consommation d'espace actuelle, inférieure à 5 logements par hectare sur la dernière décennie,
 - Respectera la prescription de consommation d'espace du SCOT, à savoir un minimum de 10 logements par hectare depuis septembre 2012 sur la commune.

Maîtriser la dynamique démographique et y adapter un projet urbain économe en consommation spatiale



* Logement classique : logement privé dans condition d'attribution

Préserver les richesses du territoire

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

- Intégration des liens et connexions avec les espaces naturels à large échelle par la préservation des milieux écologiques patrimoniaux
- Valorisation et maintien des composantes de la biodiversité commune mettant en lien les différents ensembles naturels,

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

- Préservation du potentiel agricole,
- Soutien au développement des exploitations,
- Valorisation des paysages et du patrimoine

Mettre en œuvre un projet urbain confortant le cœur de ville

Renforcer la centralité du bourg pour en améliorer la convivialité

- Aménagement d'un nouveau quartier en continuité du noyau urbain
- Amélioration de l'accès au cœur de ville
- Maintien et évolution programmée des équipements
- Effort sur le cadre bâti

Diversifier l'offre d'habitat pour la rendre accessible à tous

- Création d'un parc de logements sociaux,
- Diversification du parc de logements.

Produire des formes urbaines plus diversifiées et économes en consommation spatiale

- Recherche de la diversification des formes urbaines,
- Accompagnement du projet urbain par la mise en place d'un réseau d'assainissement collectif.

Maîtriser la dynamique démographique et y adapter un projet urbain économe en consommation spatiale

- + 230 hab.
- 100 lgt
- + 12 ha

Synthèse

Composantes volet environnement

Fonctionnalités écologiques à large échelle

Corridors écologiques

Trame bleue : cours d'eau

Trame bleue : masses d'eau

Biodiversité commune

Noyaux de biodiversité commune

Corridors secondaires

Composantes volet agricole, Paysage et patrimoine :

Espaces agricoles

Périmètres de protection des exploitations (non exhaustif)

Bâti patrimonial (non exhaustif)

Éléments paysagers (non exhaustif)

Cœur de ville

Ensemble patrimonial du Domaine de Lamothe

Entrées de ville

Interface agriculture/urbanisation

Composantes volet centre-bourg:

actions transversales : création d'un nouveau quartier, liaisons douces, équipements, cadre bâti

Développement privilégié du centre

