

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

Commune de Saint-Cézert



P.L.U

Révision du Plan Local d'Urbanisme

2 - Projet d'Aménagement et de  
Développement Durables

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

2

Envoyé en préfecture le 24/11/2025

Reçu en préfecture le 24/11/2025

Publié le



ID : 031-213104730-20251114-2025\_VII\_7-DE

Envoyé en préfecture le 24/11/2025  
Reçu en préfecture le 24/11/2025  
Publié le  
ID : 031-213104730-20251114-2025\_VII\_7-DE



# RÉVISION DU PLU DE SAINT-CÉZERT

PADD

03/03/2025

# P.A.D.D.

Envoyé en préfecture le 24/11/2025

Reçu en préfecture le 24/11/2025

Publié le

ID : 031-213104730-20251114-2025\_VII\_7-DE

Berser  
Levrault



# LE PROJET COMMUNAL

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

Il traduit l'ambition des élus d'afficher des actions volontaristes et qualitatives pour composer une cité agréable à vivre pour ses habitants promouvant un développement durable répondant aux enjeux d'aujourd'hui et de demain.

Le PADD est la pièce centrale du PLU exprimant une vision à long terme du territoire : il expose un projet politique répondant aux enjeux du territoire.



# LE PROJET COMMUNAL



## AXE 1

**PRÉSERVER LES  
RICHESSES DU  
TERRITOIRE**



## AXE 2

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



## AXE 3

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

Envoyé en préfecture le 24/11/2025

Reçu en préfecture le 24/11/2025

Publié le

Berser  
Levrault

ID : 031-213104730-20251114-2025\_VII\_7-DE



# 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

Envoyé en préfecture le 24/11/2025

Reçu en préfecture le 24/11/2025

Publié le

ID : 031-213104730-20251114-2025\_VII\_7-DE

Berser  
Levrault



- Des ruisseaux, leurs abords et des coteaux boisés qui assurent le rôle de corridors écologiques, dont trois situés au nord du territoire,
- Des jardins, des haies ou des boisements dont certains comportent des arbres anciens,
- Très peu de liens entre les réservoirs du nord et du sud de la commune.



- Prendre en compte les éléments d'intérêt écologique pour leur portée locale et supracommunale,
- Préserver les noyaux de biodiversité patrimoniale et conserver ou restaurer les corridors principaux,
- Valoriser la biodiversité de proximité.

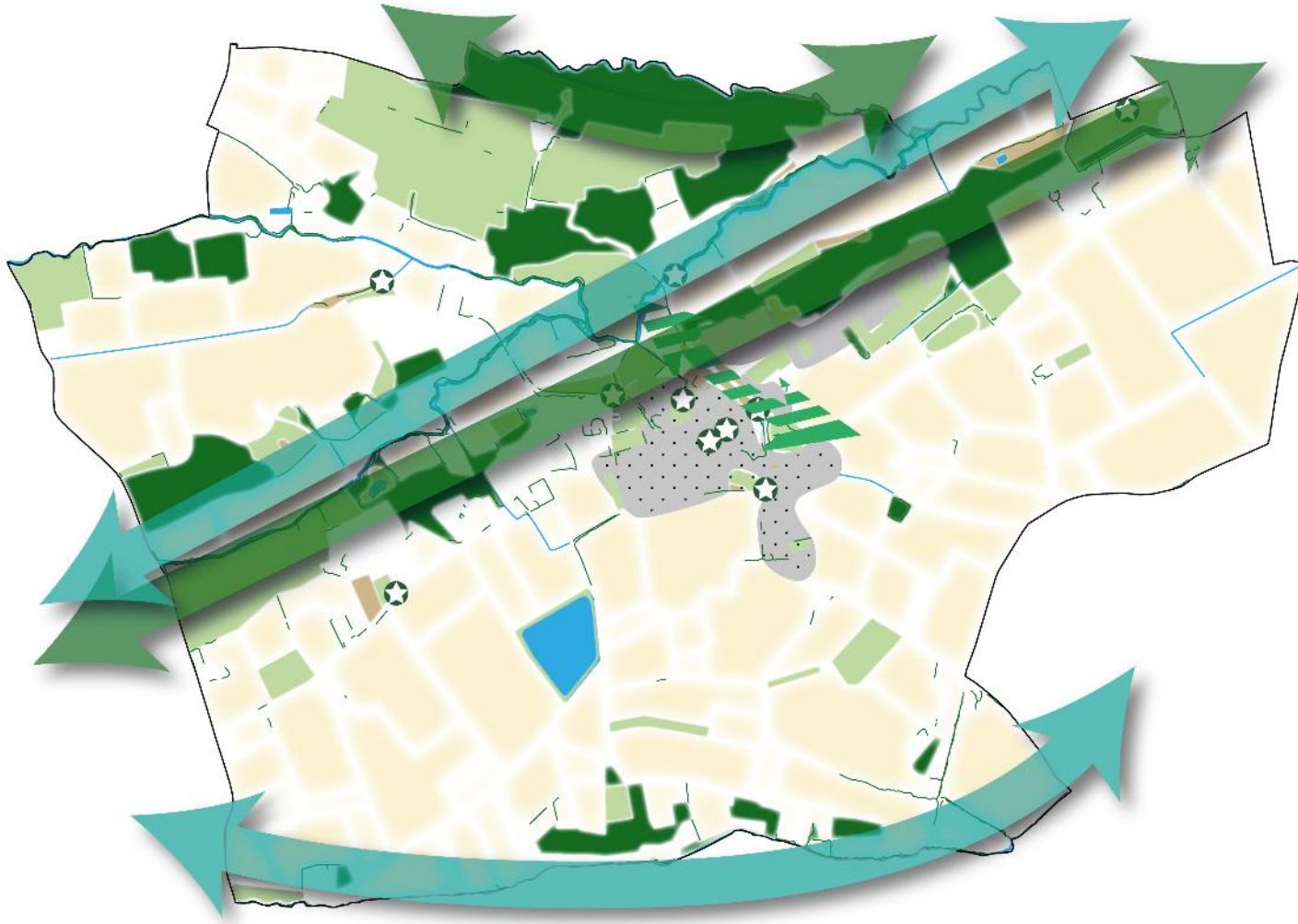
# CONSTRUIRE UN PROJET DE TERRITOIRE EN LIEN AVEC LES COMPOSANTES DES AUTRES ESPACES ET RESPECTUEUX DES RICHESSES LOCALES

Envoyé en préfecture le 24/11/2025  
Reçu en préfecture le 24/11/2025  
Publié le   
ID : 031-213104730-20251114-2025\_VII\_7-DE

- **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,
- **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,

# CONSTRUIRE UN PROJET DE TERRITOIRE EN LIEN AVEC LES COMPOSANTES DES AUTRES ESPACES ET RESPECTUEUX DES RICHESSES LOCALES

Envoyé en préfecture le 24/11/2025  
Reçu en préfecture le 24/11/2025  
Publié le  
ID : 031-213104730-20251114-2025\_VII\_7-DE



## 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

# VALORISER L'IDENTITÉ LOCALE PAR LA PRÉSERVATION DE SES COMPOSANTES AGRICOLES, PAYSAGÈRES ET PATRIMONIAL

Envoyé en préfecture le 24/11/2025  
Reçu en préfecture le 24/11/2025  
Publié le  
ID : 031-213104730-20251114-2025\_VII\_7-DE



- ➔ Une agriculture marquée par la culture céréalière intensive,
- ➔ Des haies champêtres qui favorisent la biodiversité aux abords des parcelles et permettent de lutter contre l'érosion ou l'eutrophisation des eaux de ruissellement,
- ➔ La présence d'un patrimoine rural en partie conservé (pigeonniers, fermes, etc.) avec l'ancien domaine du château de Lamothe vieillissant bien que partiellement habité.



- ➔ Maintenir la fonctionnalité des espaces agricoles et accompagner les évolutions des activités,
- ➔ Préserver les espaces agricoles à enjeux et limiter l'impact de l'urbanisation sur les espaces agricoles et les paysages locaux,
- ➔ Valoriser les éléments caractéristiques de l'identité et de l'histoire communale.

# VALORISER L'IDENTITÉ LOCALE PAR LA PRÉSERVATION DE SES COMPOSANTES AGRICOLES, PAYSAGÈRES ET PATRIMONIALES

Envoyé en préfecture le 24/11/2025  
Reçu en préfecture le 24/11/2025  
Publié le  
ID : 031-213104730-20251114-2025\_VII\_7-DE



- **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, etc)

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

- Préserver un périmètre de développement suffisant autour des exploitations pour prévoir leur extension,
- Affirmer la silhouette urbaine par un traitement éco-paysager des lisières des franges urbaines,
- Accompagner le développement des énergies renouvelables sur le bâti agricole en garantissant son insertion paysagère,
- Remobiliser des bâtiments agricoles inutilisés ou de caractère (anciennes fermes, etc.) pour de nouvelles activités,
- Faciliter et mettre en place les conditions favorables au développement de projets d'évolution des activités et des exploitations agricoles,

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

- Préserver la qualité patrimoniale du centre-bourg,
- Protéger et valoriser le Domaine de Lamothe pour conserver son caractère patrimonial,
- Favoriser l'intégration paysagère des nouvelles constructions (couleurs, matériaux, plantation d'essences locales, etc.),
- Assurer un traitement qualitatif des entrées de ville.
- Assurer la protection d'entités du patrimoine bâti caractéristiques de l'architecture locale.

# VALORISER L'IDENTITÉ LOCALE PAR LA PRÉSERVATION DE SES COMPOSANTES AGRICOLES, PAYSAGÈRES ET PATRIMONIALES

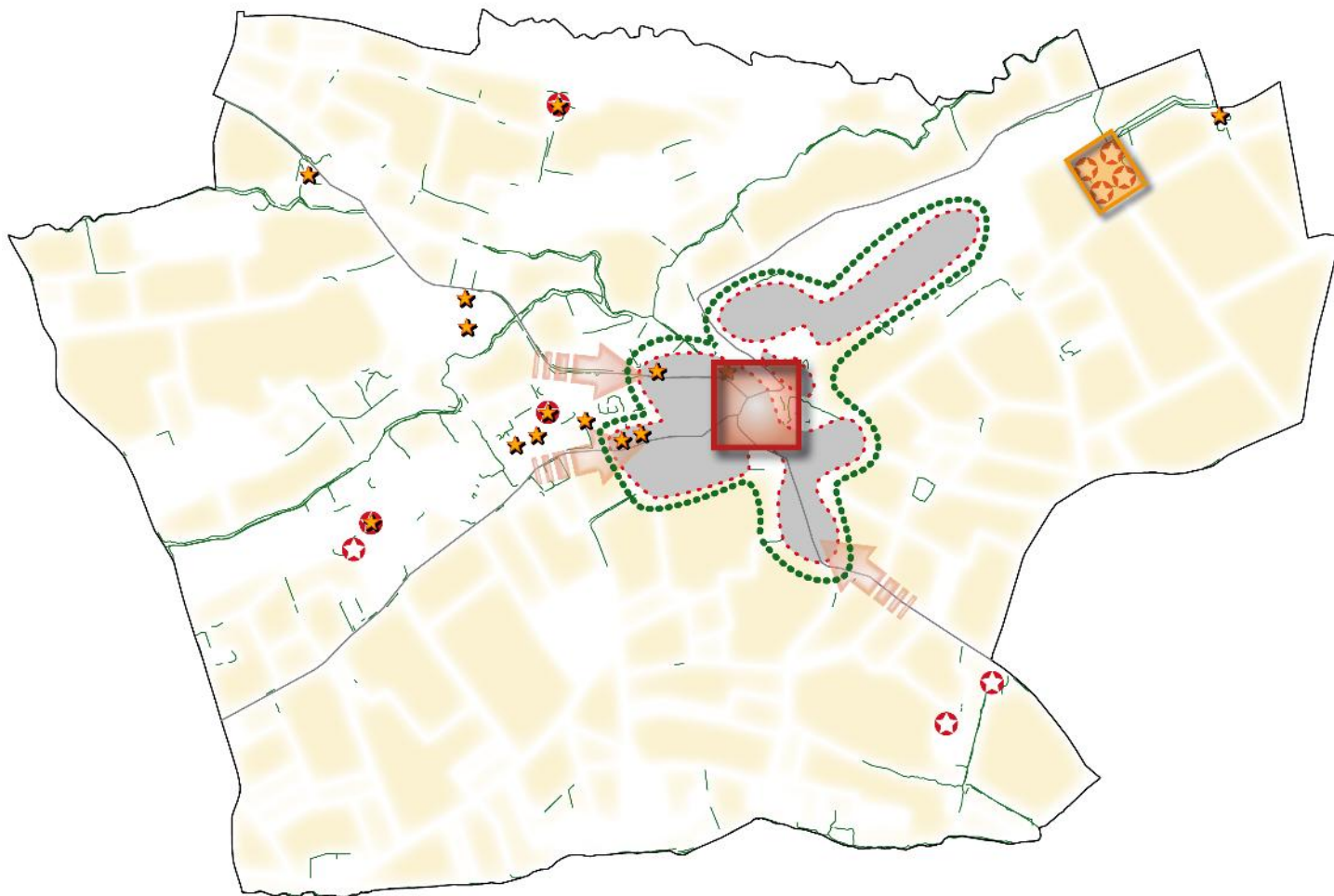
Envoyé en préfecture le 24/11/2025

Reçu en préfecture le 24/11/2025

Publié le

ID : 031-213104730-20251114-2025\_VII\_7-DE

Berser  
Levrault



## 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

# RESPECTER L'ÉQUILIBRE DES RESSOURCES ET SE PROTÉGER FACE AUX RISQUES

Envoyé en préfecture le 24/11/2025  
Reçu en préfecture le 24/11/2025  
Publié le   
ID : 031-213104730-20251114-2025\_VII\_7-DE




- ➔ Une exposition forte à l'aléa retrait-gonflement argile dans les vallées (notamment dans le bourg) et des pentes fortes au sein du bourg,
- ➔ Une trame Verte et Bleue développée concentrée au nord du territoire et un patrimoine végétal remarquable à protéger,
- ➔ Deux zones humides en limite communale (ouest), un réseau hydrographique contraignant et un risque de remontées de nappes (le long du ruisseau Marguestaud).



- ➔ Intégrer le milieu physique aux réflexions afin d'anticiper les risques,
- ➔ Prendre en compte les conséquences du dérèglement climatique dans le projet de territoire,
- ➔ Protéger, renforcer et restaurer les continuités écologiques, notamment au sud.

# RESPECTER L'ÉQUILIBRE DES RESSOURCES ET SE PROTÉGER FACE AUX RISQUES

Envoyé en préfecture le 24/11/2025  
Reçu en préfecture le 24/11/2025  
Publié le   
ID : 031-213104730-20251114-2025\_VII\_7-DE

- **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 ;**

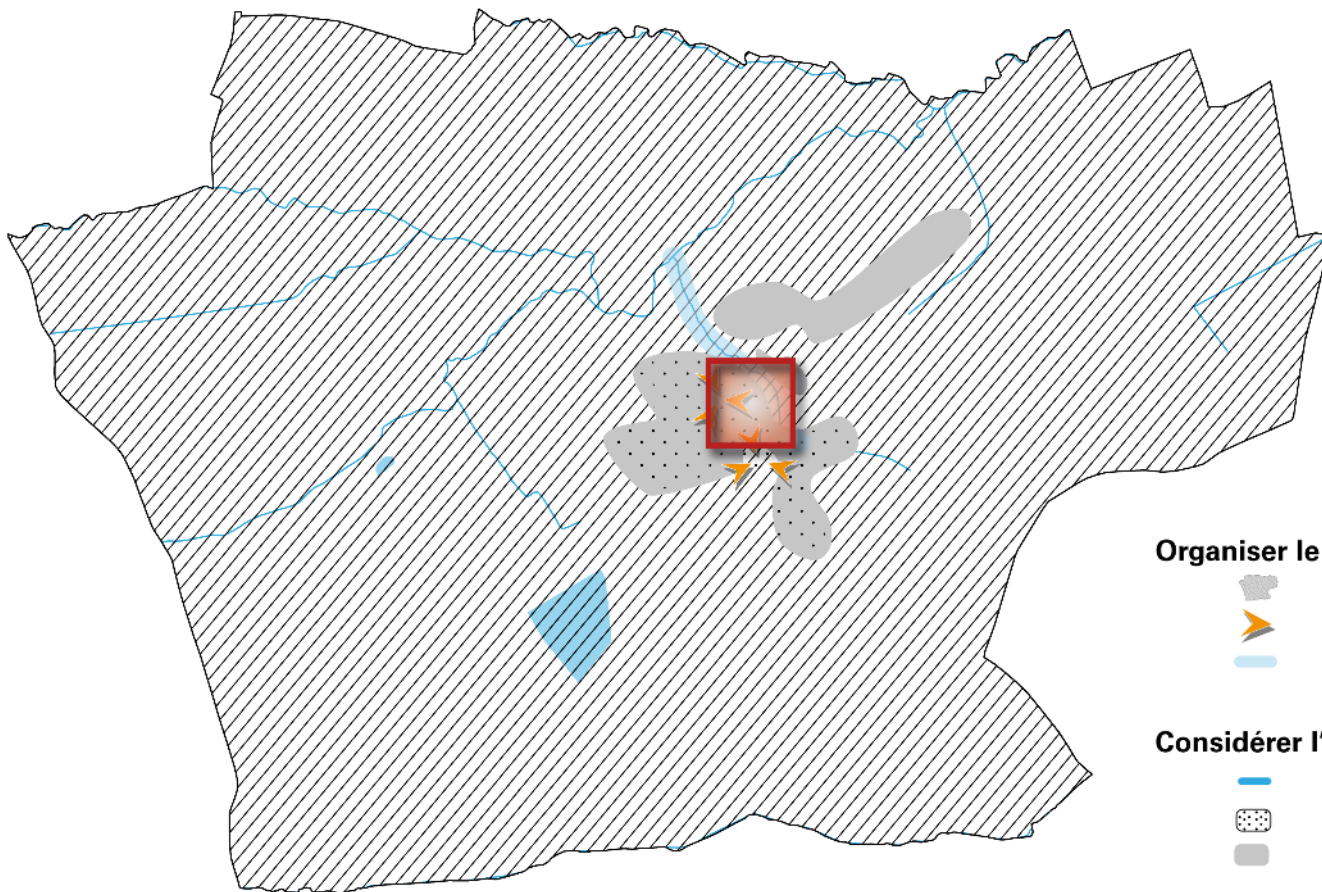
- Tenir compte des réseaux hydrographiques dans les choix de développement et préserver la qualité des cours d'eau et leurs abords,
- Limiter l'imperméabilisation des sols et mettre en œuvre les dispositions en faveur de l'infiltration des eaux de ruissellement,
- Désimperméabiliser le centre bourg par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

# RESPECTER L'ÉQUILIBRE DES RESSOURCES ET SE PROTÉGER DES RISQUES




Envoyé en préfecture le 24/11/2025  
Reçu en préfecture le 24/11/2025  
Publié le  
ID : 031-213104730-20251114-2025\_VII\_7-DE





## 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

Envoyé en préfecture le 24/11/2025

Reçu en préfecture le 24/11/2025

Publié le

ID : 031-213104730-20251114-2025\_VII\_7-DE

Berser  
Levrault



## 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

Envoyé en préfecture le 24/11/2025  
Reçu en préfecture le 24/11/2025  
Publié le  
ID : 031-213104730-20251114-2025\_VII\_7-DE



- Une attractivité territoriale qui porte la croissance démographique,
- Un solde naturel positif depuis quelques années et une population qui se renouvelle,
- Un vieillissement des populations installées dans les années 1980 et une diminution de la taille des ménages qui génère de nouveaux besoins.



- Intégrer les enjeux portés à l'échelle supracommunale,
- Prévoir un développement démographique et urbain en cohérence avec les capacités communales et en articulation avec la mise à niveau des réseaux,
- Accompagner la croissance démographique.

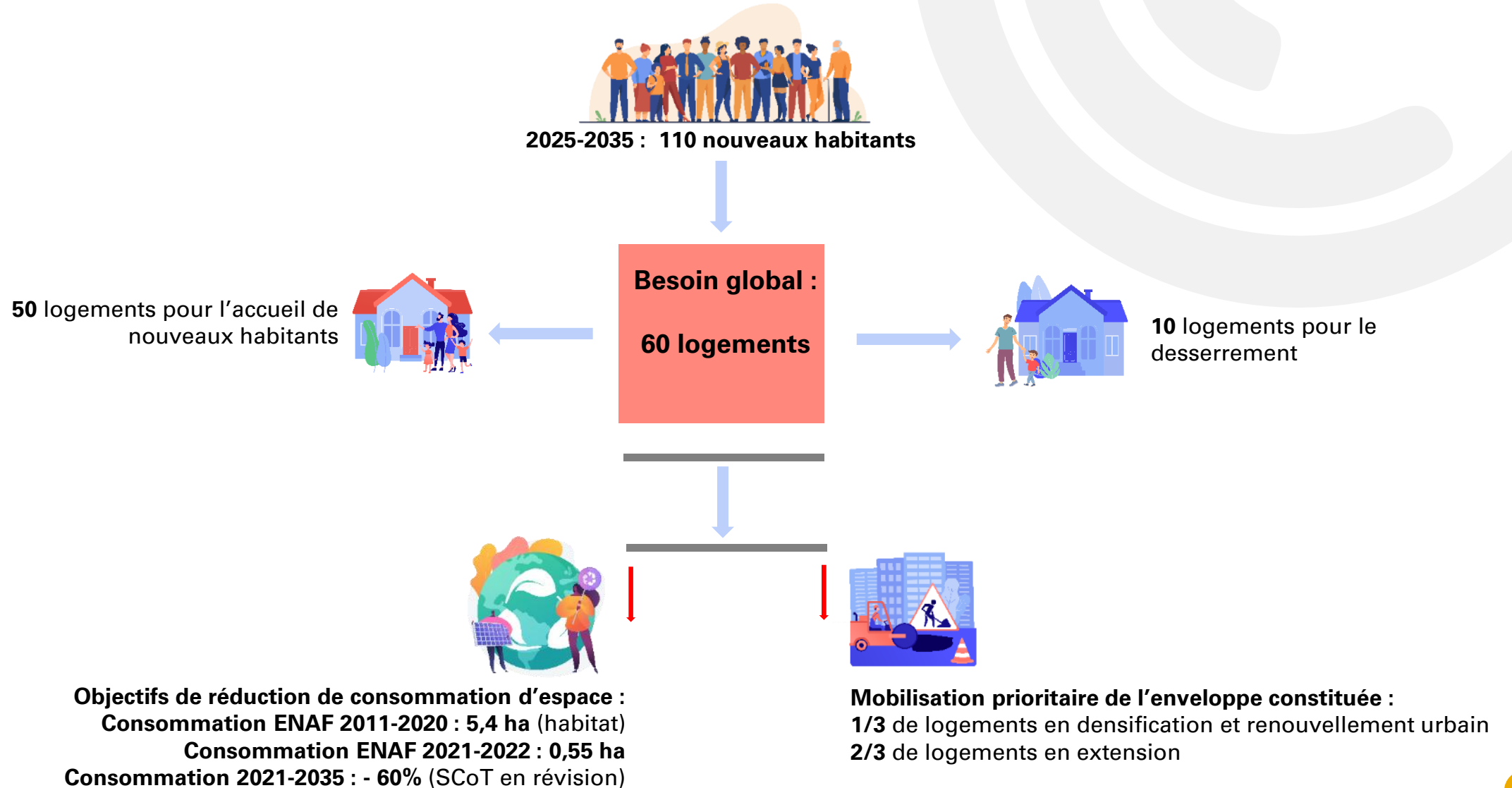
# ACCOMPAGNER LA DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE TOUT EN UN PROJET DE TERRITOIRE ÉCONOME EN CONSOMMATION SPATIALE

Envoyé en préfecture le 24/11/2025  
Reçu en préfecture le 24/11/2025  
Publié le  
ID : 031-213104730-20251114-2025\_VII\_7-DE

- **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,
  - En ce sens, un potentiel pondéré d'environ 20 logements a été estimé en 2024 au sein de l'enveloppe urbaine,
  - 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,

# ACCOMPAGNER LA DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE TOUT EN MAINTIEN DU DÉVELOPPEMENT DURABLE UN PROJET DE TERRITOIRE ÉCONOME EN CONSOMMATION SPATIALE

Envoyé en préfecture le 24/11/2025  
Reçu en préfecture le 24/11/2025  
Publié le  
ID : 031-213104730-20251114-2025\_VII\_7-DE



# RENFORCER LA CENTRALITÉ DU BOURG ET AMÉLIORER SA C

Envoyé en préfecture le 24/11/2025  
Reçu en préfecture le 24/11/2025  
Publié le  
ID : 031-213104730-20251114-2025\_VII\_7-DE



- ➔ Un parc de logement majoritairement constitué de maisons individuelles,
- ➔ Des extensions urbaines qui ont été caractérisées par un développement linéaire,
- ➔ Une urbanisation limitée, contrainte par l'absence de dispositif d'assainissement collectif,



- ➔ Conforter la centralité du bourg,
- ➔ Fixer des limites entre urbanisation et agriculture,
- ➔ Intégrer les enjeux de sobriété foncière dans le projet de développement communal.

# RENFORCER LA CENTRALITÉ DU BOURG ET AMÉLIORER SA C

Envoyé en préfecture le 24/11/2025  
Reçu en préfecture le 24/11/2025  
Publié le  
ID : 031-213104730-20251114-2025\_VII\_7-DE

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

- Mettre en œuvre l'assainissement collectif afin d'améliorer le cadre de vie des logements en centre bourg,
- 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,
- Poursuivre la politique de reconquête des logements vacants en affichant une politique volontariste de réhabilitation,

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

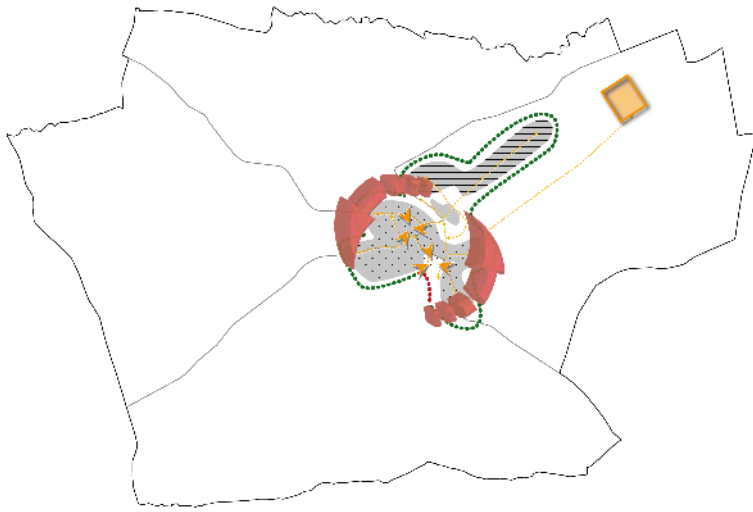
- Privilégier le développement à proximité et en continuité du centre afin de renforcer la centralité autour d'un noyau historique offrant un cadre de vie dynamique, agréable et les aménités répondant aux besoins de la population,
- Organiser la convergence des liaisons douces vers le cœur de bourg et 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 ;**

- Encadrer le développement du bâti hors du noyau urbain par la définition d'un cadre d'évolution conforme à la législation,
- 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 les habitants.

# RENFORCER LA CENTRALITÉ DU BOURG ET AMÉLIORER SA C

Envoyé en préfecture le 24/11/2025  
Reçu en préfecture le 24/11/2025  
Publié le  
ID : 031-213104730-20251114-2025\_VII\_7-DE



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

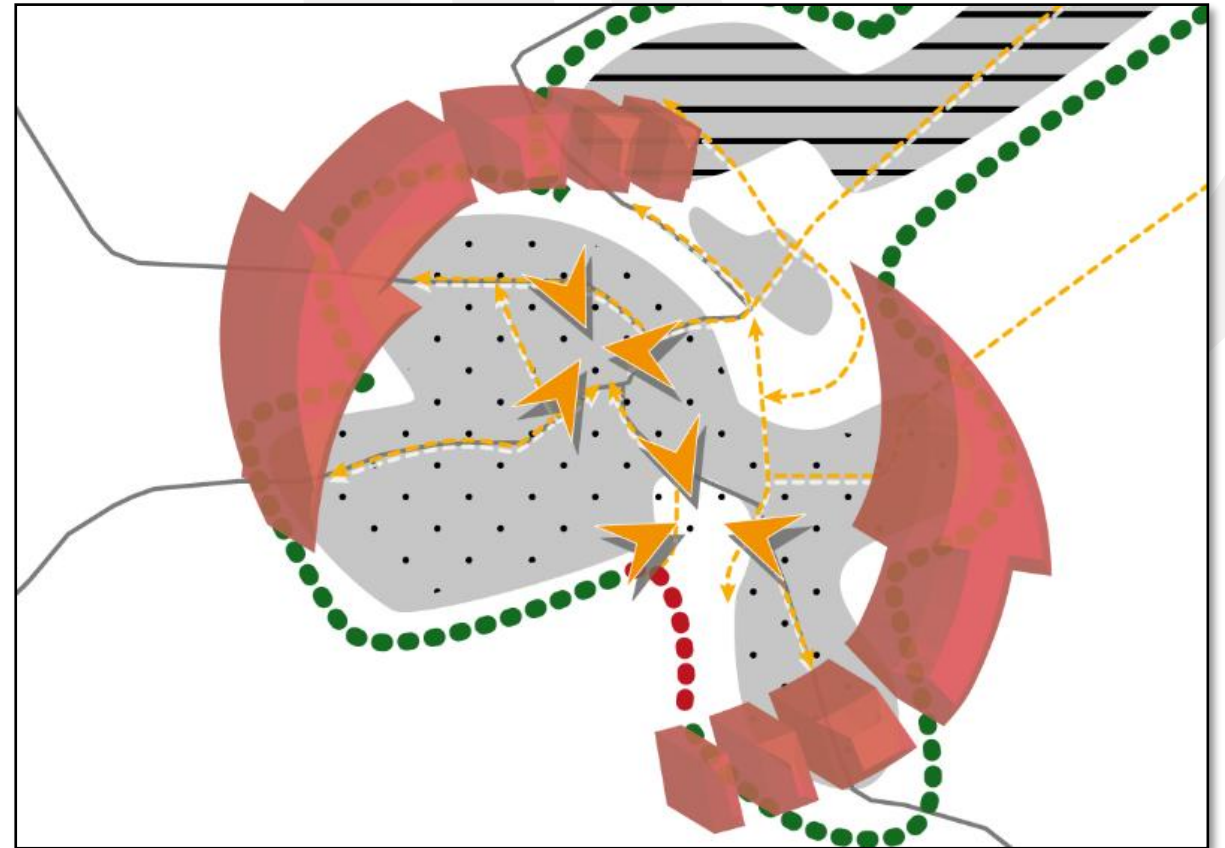
- Développer l'habitat sans impacter les espaces agricoles et naturels
- Reconquérir et réhabiliter les logements vacants
- ▨ Développer l'assainissement collectif
- ▨ Secteur d'habitat linéaire à maintenir en l'état

## 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



# DIVERSIFIER L'OFFRE D'HABITAT, AMÉLIORER SA QUALITÉ ET SON ACCESSIBILITÉ

Envoyé en préfecture le 24/11/2025  
Reçu en préfecture le 24/11/2025  
Publié le  
ID : 031-213104730-20251114-2025\_VII\_7-DE



- ➔ Un début de diversification du parc de logements,
- ➔ Un taux d'accession à la propriété important,
- ➔ Une qualité de vie dégradée dans le centre bourg du fait de l'absence d'assainissement collectif.



- ➔ Proposer des formes d'habitat diversifiées respectueuses de la morphologie urbaine communale,
- ➔ Poursuivre le développement du parc de logement locatif sur les espaces centraux,
- ➔ Porter une réflexion sur le logement social.

# DIVERSIFIER L'OFFRE D'HABITAT, AMÉLIORER SA QUALITÉ ET SON ACCESSIBILITÉ

Envoyé en préfecture le 24/11/2025  
Reçu en préfecture le 24/11/2025  
Publié le  
ID : 031-213104730-20251114-2025\_VII\_7-DE

- **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,
  - Se doter d'outils réglementaires afin d'améliorer l'offre sociale.
- **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.
  - Permettre la mixité fonctionnelle en accompagnant l'implantation et le développement modéré des activités non nuisantes dans le tissu urbanisé,
- **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,
  - Assurer la conformité du réseau vis-à-vis des documents réglementaires cadres, et notamment des documents de planification sur la gestion des eaux usées et pluviales.

Envoyé en préfecture le 24/11/2025

Reçu en préfecture le 24/11/2025

Publié le

ID : 031-213104730-20251114-2025\_VII\_7-DE



## 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, COMMERCE ET SERVICES A

Envoyé en préfecture le 24/11/2025  
Reçu en préfecture le 24/11/2025  
Publié le  
ID : 031-213104730-20251114-2025\_VII\_7-DE



- Une offre de services, d'équipements et de commerces limitée qui encourage les déplacements automobiles,
- Des solutions de transports en commun limitées,
- Des équipements concentrés dans le cœur de bourg.



- Prévoir une mise à niveau des équipements cohérente avec l'accueil de population,
- Valoriser et préserver le patrimoine communal,
- Soutenir l'économie locale en réponse aux besoins des habitants et pour limiter les mobilités.

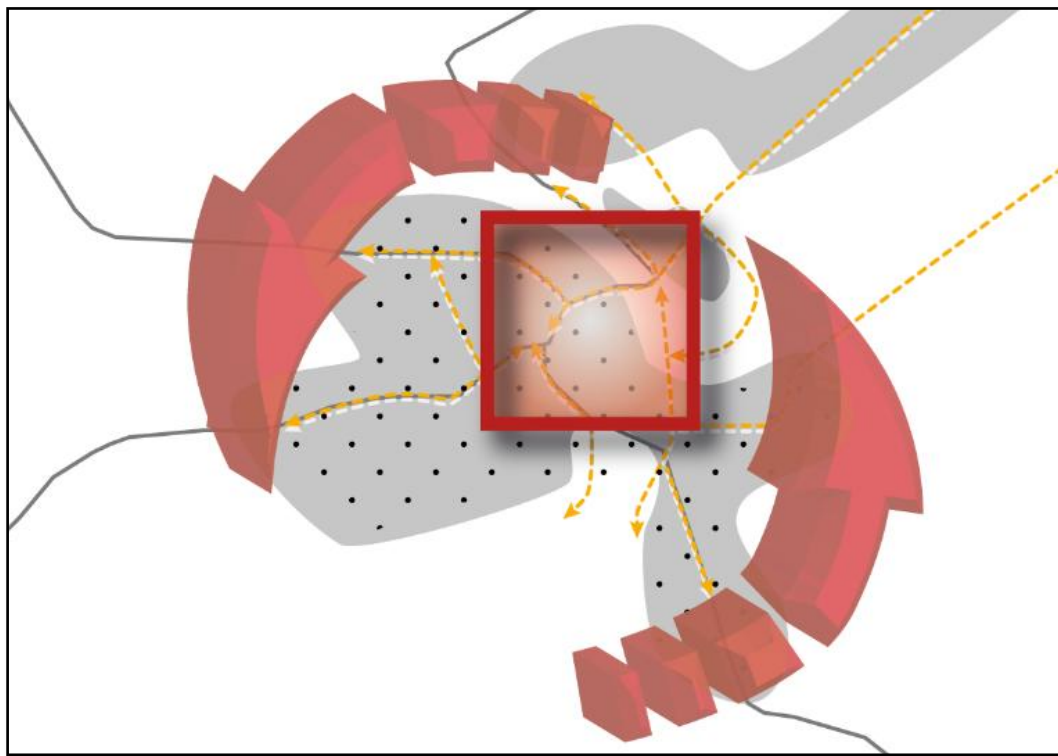
# RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ TERRITORIALE PAR LE DÉVELOPPEMENT D'UNE OFFRE D'ÉQUIPEMENTS, COMMERCES ET SERVICES A

Envoyé en préfecture le 24/11/2025  
Reçu en préfecture le 24/11/2025  
Publié le  
ID : 031-213104730-20251114-2025\_VII\_7-DE

- **Action 1 : Equiper le territoire et conforter l'attractivité du cœur de village ;**
  - Permettre l'évolution des équipements du cœur de village pour améliorer sa centralité,
  - Développer une gamme d'équipements élargie afin de répondre à la pluralité de besoins des habitants, notamment sur le plan socio-culturel,
  - Mailler le territoire de continuités douces afin de renforcer l'accessibilité du village et de ses qualités,
  - Exploiter la forte valeur patrimoniale de certaines entités pour renforcer l'offre communale (ancienne distillerie, foyer rural, etc.).
- **Action 2 : Satisfaire les besoins et développer l'offre commerciale pour un territoire résilient**
  - Favoriser l'implantation de nouvelles activités commerciales pour développer l'autonomie communale,
  - Accompagner le développement d'une offre médico-sociale sur le territoire en réponse aux besoins de la population,

# RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ TERRITORIALE PAR LE DÉVELOPPEMENT D'UNE OFFRE D'ÉQUIPEMENTS, COMMERCES ET SERVICES A

Envoyé en préfecture le 24/11/2025  
Reçu en préfecture le 24/11/2025  
Publié le  
ID : 031-213104730-20251114-2025\_VII\_7-DE

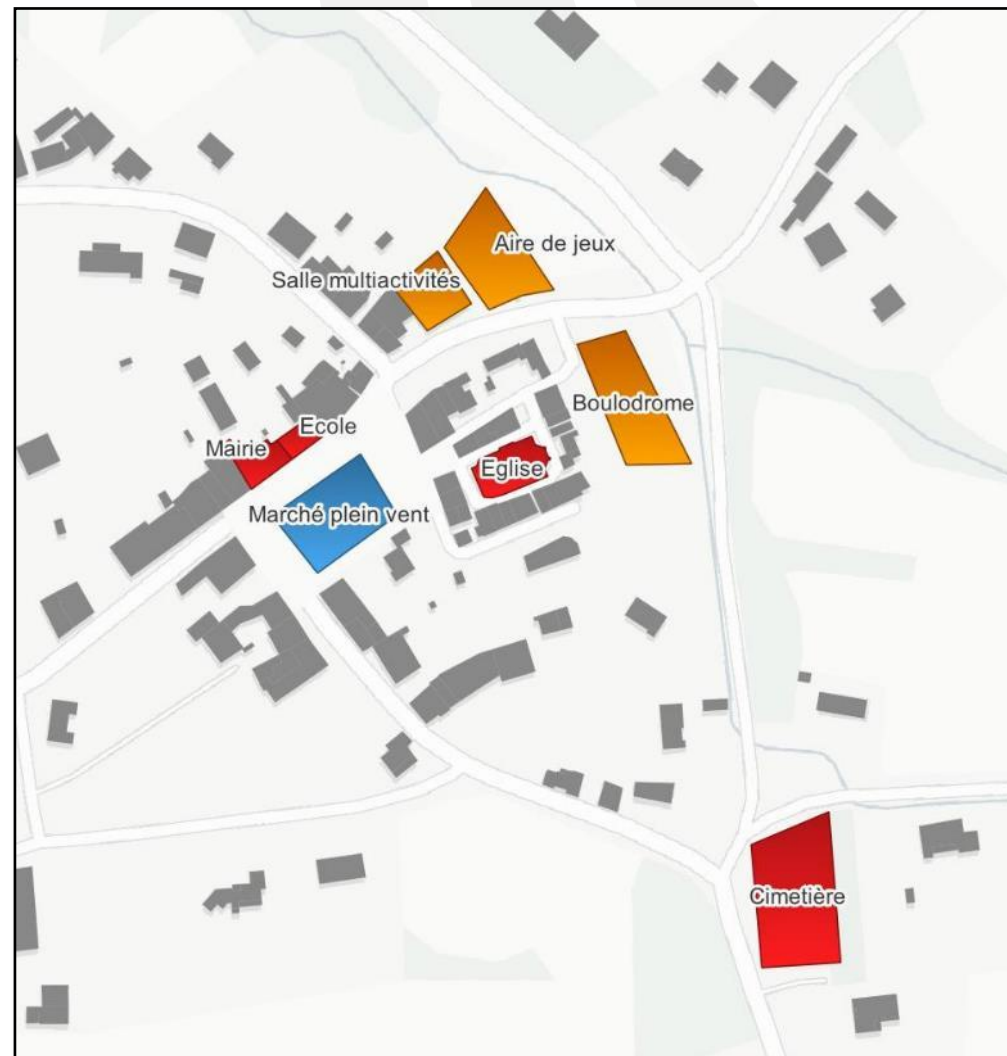


## Equiper le territoire et conforter l'attractivité du cœur de village :

- 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



# ORGANISER UNE RÉPONSE ENVIRONNEMENTALE COHÉRENTE

Envoyé en préfecture le 24/11/2025

Reçu en préfecture le 24/11/2025

Publié le

Berser  
Levrault

ID : 031-213104730-20251114-2025\_VII\_7-DE




- ➔ Une desserte très haut débit dans le centre mais une qualité de vie dans le bourg qui fait les frais de l'absence de réseau d'assainissement collectif,
- ➔ Un engagement vers l'élaboration du schéma directeur des eaux pluviales,
- ➔ Les conséquences du dérèglement climatique à intégrer au développement du projet urbain communal.



- ➔ Assurer les conditions nécessaires à la mise en œuvre de l'assainissement collectif,
- ➔ Prévenir les risques liés à la gestion du réseau d'eau pluviales,
- ➔ Favoriser l'adaptation du territoire.

# ORGANISER UNE RÉPONSE ENVIRONNEMENTALE COHÉRENTE

Envoyé en préfecture le 24/11/2025  
Reçu en préfecture le 24/11/2025  
Publié le   
ID : 031-213104730-20251114-2025\_VII\_7-DE

## • 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,
- Assurer le maintien du Très Haut Débit dans le village,

## • 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,
- Possibilité d'identifier des secteurs sans enjeux (environnementaux, paysagers) capables d'accueillir des installations ENR dans le cadre de la transition énergétique,
- 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, etc),
- Développer le réseau d'assainissement collectif en réponse à l'insalubrité du centre bourg.

# SYNTHESE

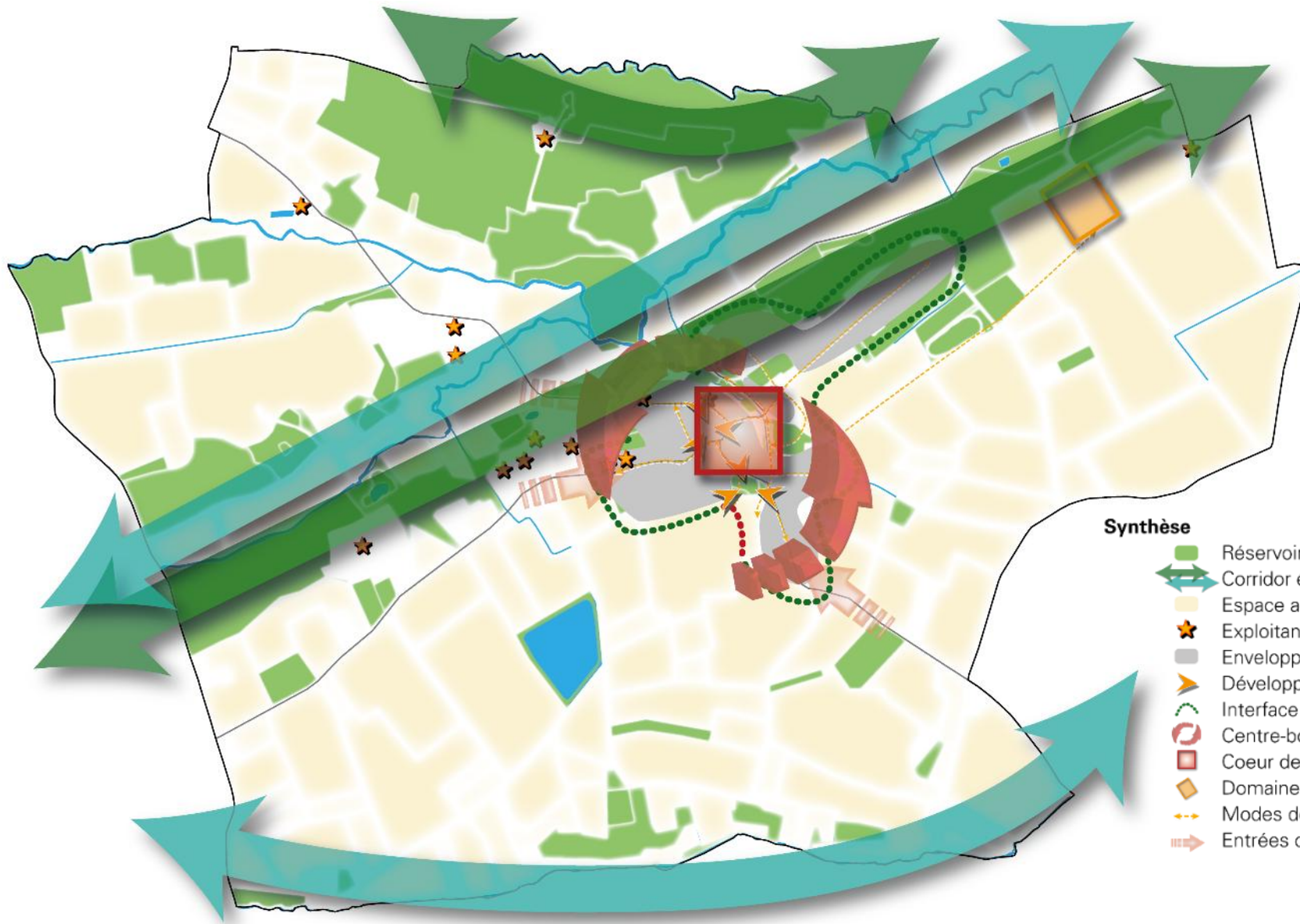
Envoyé en préfecture le 24/11/2025

Reçu en préfecture le 24/11/2025













Publié le

Berser  
Levrault

ID : 031-213104730-20251114-2025\_VII\_7-DE



## Synthèse

-  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