RÉVISION DU PLU DE SAINT-CÉZERT

Réunion publique

sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

28/04/2025

A l’ordre du jour

I. La procédure du Plan Local d’Urbanisme

De quoi s’agit-il ?

II. Rappel du diagnostic et du contexte du territoire

Quels sont les enjeux ?

III. Le Projet d’Aménagement et de Développement Durables

Quels sont les objectifs ?

Le PLU, de quoi s’agit-il ?

La procédure de PLU

Il s'agit du document qui définit pour l'ensemble du territoire les espaces naturels, agricoles, urbains et à urbaniser. Il encadre les possibilités dans chacune de ces zones, dans le respect de la législation

- il vise à **améliorer le fonctionnement** du territoire
- il concerne **l'ensemble de la population et les acteurs du territoire**

Les phases de la révision du PLU

La concertation

- ✓ **Echanger ensemble de l'intérêt général du territoire**
- ✓ **Un bilan de la concertation est dressé par le conseil municipal avant l'arrêt du PLU et tenu à disposition du public**

- ✓ **Informer et associer les habitants en amont des décisions**
- ✓ **L'intérêt particulier est traité lors de l'enquête publique**

Contexte réglementaire et diagnostic

Quel est le constat du législateur ?

La lutte contre l'artificialisation des sols est un des objectifs majeurs des politiques d'urbanisme (loi climat et résilience).

Pourquoi ? Quel est le constat au niveau national ?

=> Sur la dernière décennie c'est donc près de **2 800 km² (280 000 ha) qui ont été artificialisés**, soit environ 0,5 % du territoire, cela correspond :

au département du **Rhône**

ou encore

26 X

Paris

Quel est le constat du législateur ?

Une artificialisation des sols qui représente aujourd'hui environ 10% du territoire national.

2 786 km²
d'espaces agricoles et naturels consommés en France au cours des 12 dernières années (2011-2023)

Ce qu'on appelle la « tâche urbaine » a doublé depuis les années 1970

- **65 % POUR L'HABITAT,**
- **25 % POUR LES ENTREPÔTS, LES ENTREPRISES ET LES COMMERCES,**
- **10 % POUR LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS.**

SCoT Nord Toulousain

- **Orientations spécifiques à intégrer** dans le cadre du développement de Saint-Cézert :
- Liées au **développement urbain** :
  - Un objectif de consommation maximum de 20 ha dans les nouvelles zones urbaines mixtes entre 2011 et 2030,
  - 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
  - Un développement orienté vers le sud du Marguestaud,
- Liées à la **protection du maillage écologique** :
  - La préservation des espaces naturels remarquables représentés par les ensembles boisés situés en cordon du ruisseau du Secourieu,
  - La préservation des forêts existantes,
  - Le maintien des continuités écologiques principalement liées au réseau hydrographique du Marguestaud, du Secourieu, de la Goutoule et de Larrivet.

Extrait du DOO du SCoT Nord Toulousain, source : Scot Nord Toulousain, 2024.

Milieu hydrique

- Une hydrographie marquée (2 vallées et des cours d'eau intermittents)
- Qui contraint en partie l'urbanisation
- Qui structure la TVB communale
- Un risque de crues fréquentes dans la vallée du Ru isseau du Marguestaud

Milieu hydrique

- Deux zones humides connues sur la limite de la commune :
  - La prairie humide de Monplaisir
  - Ruisseau de la Goutoule
- Une zone humide à proximité :
  - Ruisseau de Merdans vers la Fontaine du Drac

Périmètres environnementaux

- Des zones Natura 2000 à l'Est de la commune dans un rayon de 10 km

Périmètres environnementaux

- Des zones Natura 2000 à l'Est de la commune dans un rayon de 10 km
- Des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique dans un rayon de 10 km
- **Aucun périmètre au sein de la commune**

Trame verte et bleue

- Des corridors écologiques tous orientés dans le même axe
- Une TVB importante au nord de la commune
- Très peu (voir aucun) de liens entre les réservoirs du nord et du sud

Enjeux identifiés

- Enjeux **forts** au niveau des milieux boisés et aquatiques
- Présence de grandes prairies et de friches à enjeux **modérés**
- Enjeux **faibles** au niveau des grandes cultures

Croissance démographique

- Jusqu'au **milieu du XIX°** : **Stabilité** puis transition démographique.
- **De l'Après-Guerre aux années 1970** : phénomène général d'**exode rural** des espaces ruraux vers les villes en développement. La population des campagnes migre vers les bassins industriels et les villes. La population de Saint-Cézert diminue de moitié en 100 ans.

- **Depuis 1968 :** dynamique de progression globale (la baisse en 2006 correspond à la fermeture d'un centre de réinsertion, implanté sur la commune depuis les années 1970. Les occupants étaient comptabilisés dans le recensement).
- **En 2021 :** la **population** locale a **doublé** (440 habitants) par rapport à la fin des années 60, soit une hausse de 49% en 50 ans. **Sur la dernière décennie on observe une augmentation forte du nombre d'habitants** (+71 habitants en 10 ans, soit une hausse de près de 20 %.

Source : INSEE 2024

Renouveau démographique

- **Renouvellement** de la population : élargissement de la base de la pyramide des âges
- **0-14 ans, 30-44 ans et 45-59 ans** : 3 catégories qui représentent chacune **1 habitant sur 5**
- Plus de 1 habitant sur 2 a moins de 45 ans : **rajeunissement de la population** lié à la dynamique démographique de Saint-Cézert.

Pyramide des âges de la commune de Saint-Cézert

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

- **Desserrent des ménages** sur tous les territoires depuis plusieurs décennies : décohabitation liée aux mutations sociales (familles monoparentales, décohabitation intergénérationnelle, etc.).

Source : INSEE 2024

Évolution du parc de logements

- **Augmentation constante du nombre de résidences principales** au cours des 50 dernières années : 85 en 1990, 180 en 2021 (soit une augmentation de 108%)
- **80% de maisons individuelles** en 2021
- **Représentation des locataires et propriétaires stable** (variable d'ajustement relative au nombre de personnes logées gratuitement) :
  - Locataires : 13% en 1999 / 15% en 2021
  - Propriétaires : 83% en 1999 / 82% en 2021

Source : INSEE 2024

Modèle traditionnel de développement urbain

- Jusqu'au **XIX siècle**, deux logiques d'urbanisation :

Cadastre napoléonien 1826, source : archives départementales 31, réalisation : Paysages.

- Implantation de **fermes au cœur des terres** agricoles :
  - époque où les déplacements étaient fortement limités
  - de préférence en bordure de ruisseaux dans la vallée du Marguestaud pour faciliter l'activité en l'absence de système d'irrigation

Organisation du castelnau, source cadastre napoléonien 1826, réalisation : Paysages.

- **Urbanisation du centre-bourg** :
  - Bâti plus dense autour de l'église
  - Implantation du bâti en premier lieu dans les anciennes fortifications : rues organisées de façon orthogonale,
  - Hors des fortifications, le long de la grande rue, en continuité du tissu existant : parcelles plus grandes mais mêmes principes d'urbanisation (bâti dense, à l'alignement de l'emprise publique et des limites séparative). Le bâti s'est développé le long de la grande rue.

Évolution urbaine

➲ **1826 à 1950 :** peu d'évolution dans le bâti, le centre-bourg a continué son expansion en recherchant la continuité,

➲ **1950 à 1976 :** implantations de maisons individuelles en retrait des voies et limites séparatives mais proches du centre-bourg sur les axes routiers,

➲ **1977 à 1996 :** poursuite de l'extension du centre en linéaire et apparition d'un lotissements, évolutions des formes urbaines et emprises foncières,

➲ **Depuis 1997 :** aménagements de secteurs pavillonnaires linéaires.

Consommation d'espace

Consommation de référence 2011-2020 :
5,4 ha

Trajectoire climat et résilience 2021-2030 :
2,7 ha

Objectif SRADDET : pas 50 % mais 60 % de réduction

Source : mondiagartif.beta.gouv.

Offre locale

- Equipements, commerces et entreprises **concentrés dans le bourg**.

- **Offre de proximité limitée** :
  - offre commerciale très restreinte,
  - Réponse très partielle aux besoins en termes d'offre éducative, sportive, associative, administrative,
  - offre complémentaire des communes voisines,
  - dépendance aux territoires voisins et à l'automobile.

- **Offre associative locale restreinte** :
  - Association de chasse ACCA Saint-Cézert
  - Association de pétanque
  - Un comité de fêtes

Répartition de l'assolement agricole en 2023

LEGENDE

- PAS D'INFORMATION
- BLE TENDRE
- SEMENCES
- GEL
- AUTRES GELS
- LEGUMINEUSES A GRAINS
- FOURRAGE
- ESTIVES LANDES
- PRAIRIES PERMANENTES
- PRAIRIES TEMPORAIRES
- BLE TENDRE
- MAIS GRAIN ET ENSILAGE
- VERGERS
- VIGNES
- FRUITS A COQUE
- AUTRES CULTURES
- LEGUMES-FLEURS
- ARBORICULTURE
- DIVERS
- BANDES ENHERBEES
- ORGE
- AUTRES CEREALES
- COLZA
- TOURNESOL
- AUTRES OLEAGINEUX
- PROTEAGINEUX
- PLANTES A FIBRES

Source : RPG, 2023

P.A.D.D.

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

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

- 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

- **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

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)
- Milieux aquatiques et humides

Corridors écologiques
- Milieu terrestre
- Milieu aquatique, humide, terretre

Trame Verte (Issue de l'EIE)
- Milieux boisés
- Milieux ouverts
- Milieux en transition

- Espace agricole (RPG 2023)

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 :
- Identifer et valoriser la biodiversité spontanée et encadrer les interventions dans les espaces les plus patrimoninaux
- 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 PATRIMONIALES

- 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

- **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

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

- 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

- **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 FACE AUX RISQUES

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

MAÎTRISER LA DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE ET DÉFINIR UN PROJET DE TERRITOIRE ÉCONOME EN CONSOMMATION SPATIALE

- 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 DEFINISSANT 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,
  - 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,

MAÎTRISER LA DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE ET DÉFINIR UN PROJET DE TERRITOIRE ÉCONOME EN CONSOMMATION SPATIALE

2025-2035 : 110 nouveaux habitants

Besoin global :

60 logements

50 logements pour l'accueil de nouveaux habitants

10 logements pour le desserrement

Objectifs de réduction de consommation d'espace :
Consommation ENAF 2011-2020 : 5,4 ha (habitat)
Consommation ENAF 2021-2022 : 0,55 ha
Consommation 2021-2030 : - 60% (SCoT en révision)

Mobilisation prioritaire de l'enveloppe constituée :
1/3 de logements en densification et renouvellement urbain
2/3 de logements en extension

RENFORCER LA CENTRALITÉ DU BOURG ET AMÉLIORER SA CONVIVIALITÉ

- 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 CONVIVIALITÉ

- **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 CONVIVIALITÉ

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

- 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

- **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 règlementaires 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 règlementaires cadres, et notamment des documents de planification sur la gestion des eaux usées et pluviales.

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 PERTINENTE

- 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 ADAPTEE

- **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 ADAPTEE

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

ORGANISER UNE RÉPONSE ENVIRONNEMENTALE COHÉRENTE

- 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

- **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

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
Coeur de village : conforter et valoriser
Domaine de Lamothe : relier
Modes doux : mailler le territoire
Entrées de ville : qualifier