



# RÉVISION DU PLU DE SAINT-CÉZERT

Restitution du diagnostic

27/11/2024

## **Méthodologie et calendrier**



## **Diagnostic**



## **Echanges**



# MÉTHODOLOGIE ET CALENDRIER



# Étapes de la révision : élaboration



## DIAGNOSTIC ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Photographie du territoire à l'instant T

*Cette étape fonde la connaissance du territoire et la justification des choix*



## PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Définition des orientations de développement

*Projet politique définissant les orientations de développement*



## PIECES REGLEMENTAIRES

Traduction spatiale et réglementaire des actions définies dans le P.A.D.D.

*Définition des normes opposables aux autorisations d'urbanisme*



## ARRET DU PLU

Rédaction, justification des choix et évaluation des incidences sur l'environnement

*Validation de la phase d'études par les élus*

CONCERTATION AVEC LA POPULATION

# NOS RENDEZ-VOUS

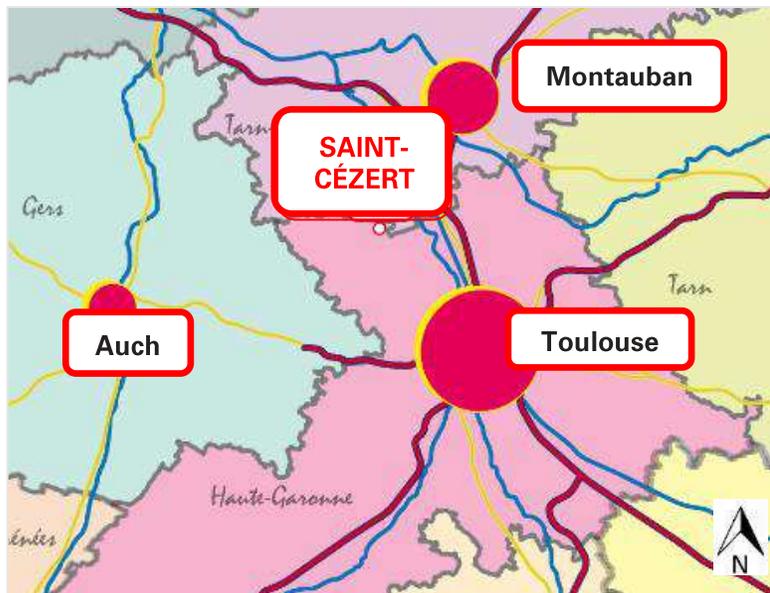
- 27/11/2024 à 9H30 : Restitution diagnostic
- 19/12/2024 à 10h00 : Restitution EIE + Atelier PADD
- 23/01/2025 à 9h30 : Atelier PADD
- 13/02/2025 à 14h00 : Restitution du PADD aux PPA

# INTÉGRATION TERRITORIALE

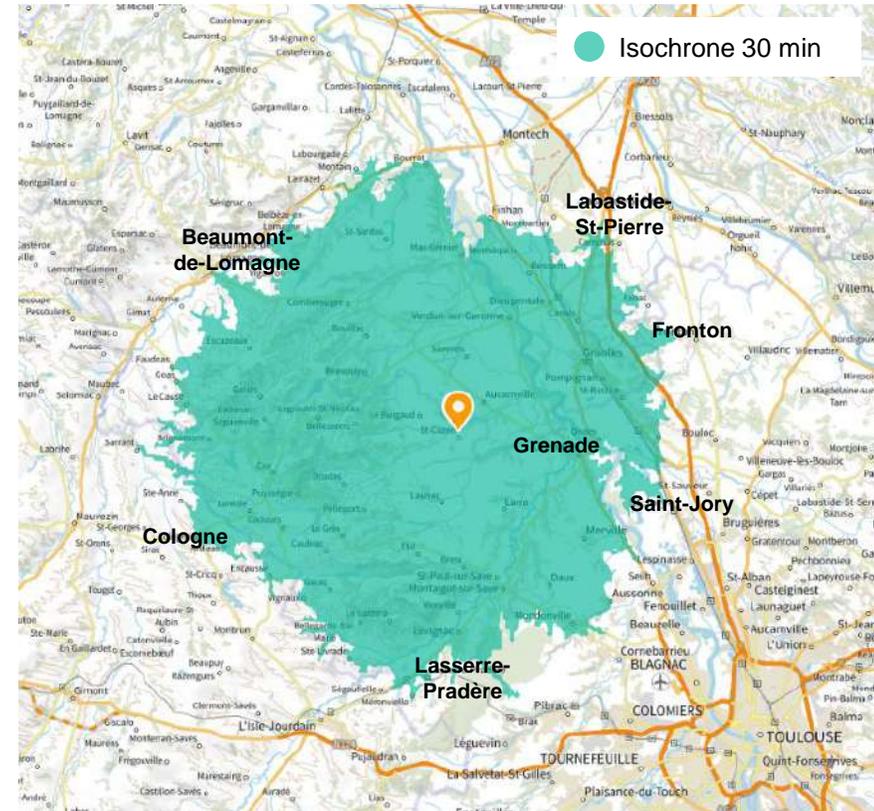


# Positionnement régional

- Située dans la **vallée de la Garonne**, en **Haute-Garonne**, Saint-Cézert est à environ **35 km au Nord-Ouest du pôle Toulousain**, auquel la commune est reliée par la **RD 2** - via Grenade, ou l'**A62** - via Castelnau-d'Estrétefonds.
- Proche du **Tarn et Garonne**, du **Gers** et à égale distance de pôles de **Montauban et Toulouse**, la commune bénéficie ainsi d'une **position stratégique**.
- La proximité d'axes de communication structurants lui confère une accessibilité facilitée. La récente **fermeture de la D58F** coupe néanmoins l'accès nord du village et **réduit son accessibilité**.



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

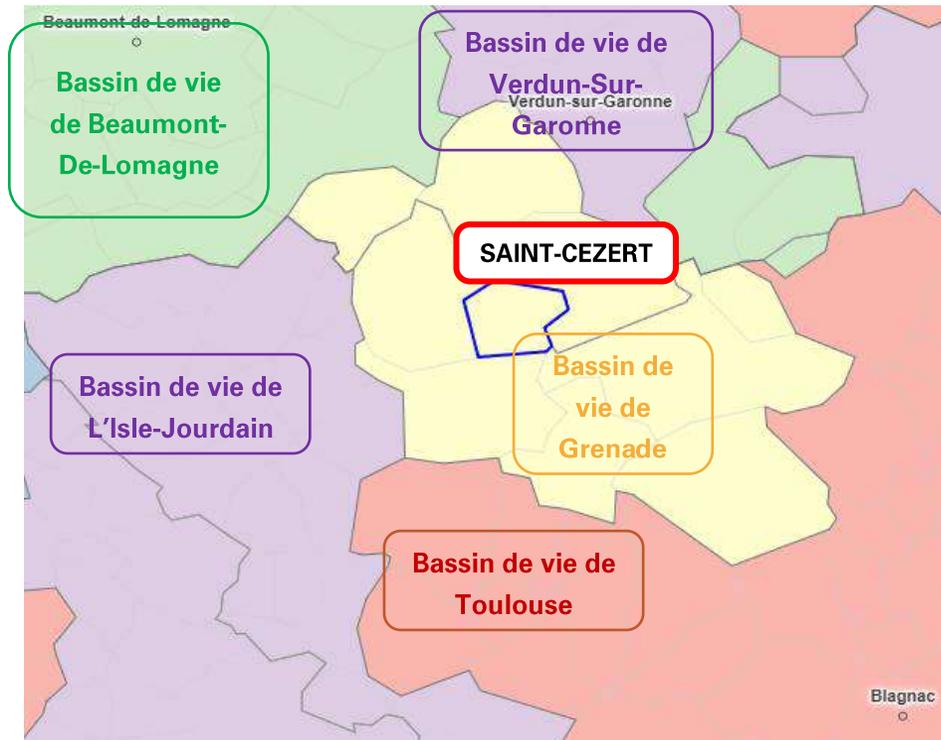
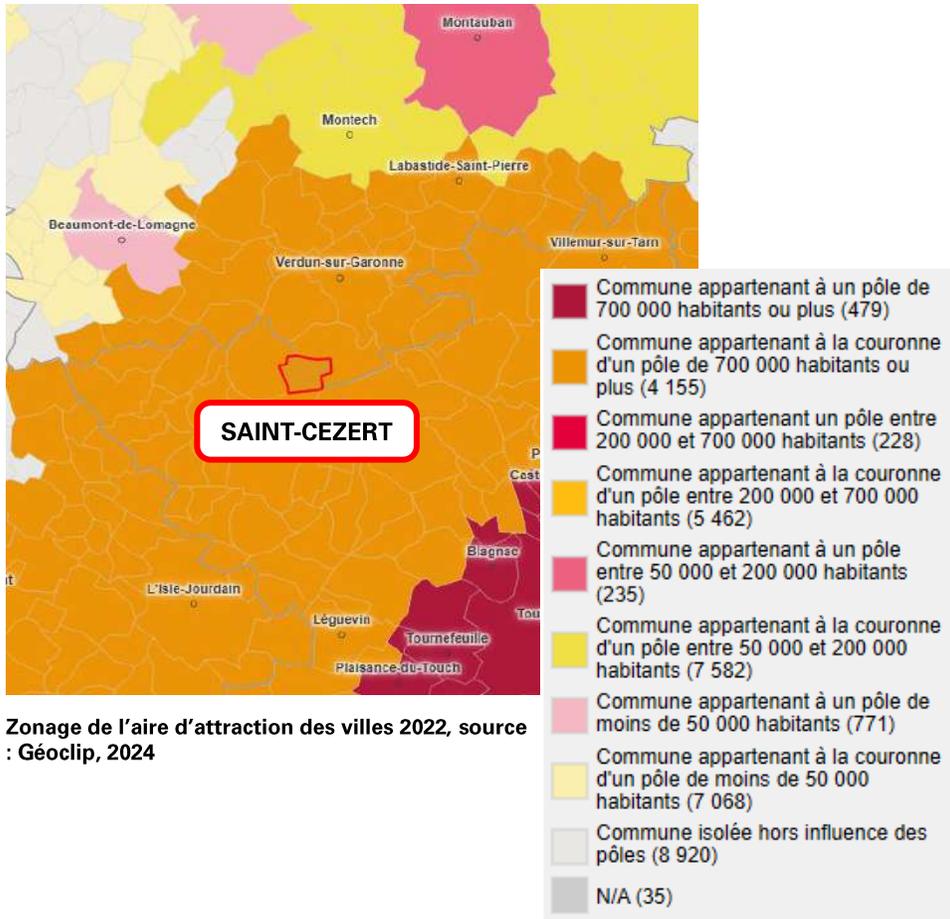


Isochrone 30 min en voiture, source : Géoportail, 2024.

- **Accessibilité intercommunale** : l'isochrone montre que les centralités de **Grenade et Castelnau D'Estrétefonds / Fronton** sont accessibles à l'est (une trentaine de minutes en voiture). Au nord, à l'ouest et au sud, **Beaumont-De-Lomagne et Montaignat-Sur-Save** qui se situent à 30 minutes.

# Positionnement régional

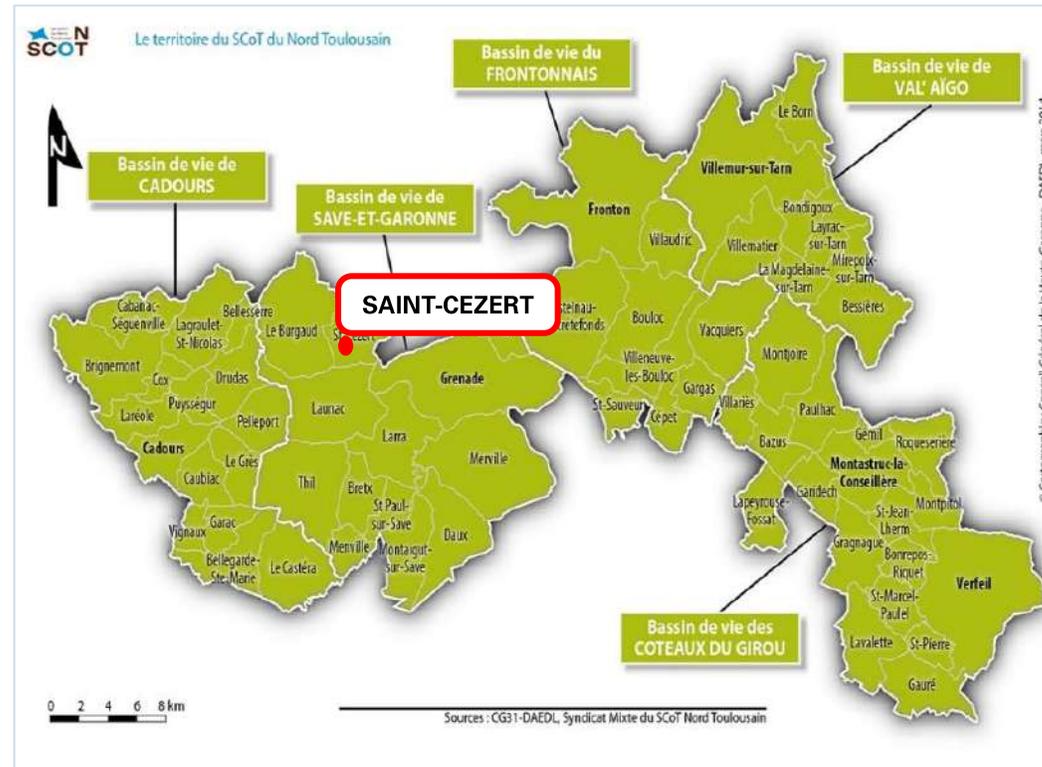
- Commune de la **couronne du pôle de Toulouse**, soit un pôle de 700 000 habitants ou plus.



- Proximité du **bassin de vie Toulouse** et intégration au **bassin de vie de Grenade** : réponses de proximité permettant à la population d'avoir accès à une gamme d'emplois, commerces, services et équipements de niveau supérieur qui limite les déplacements
- Proximité des **bassins de vie de Verdun-sur-Garonne et Beaumont-de-Lomagne** : gamme d'emplois, de commerces et services à la population d'accès limité par la fermeture de la D58F.

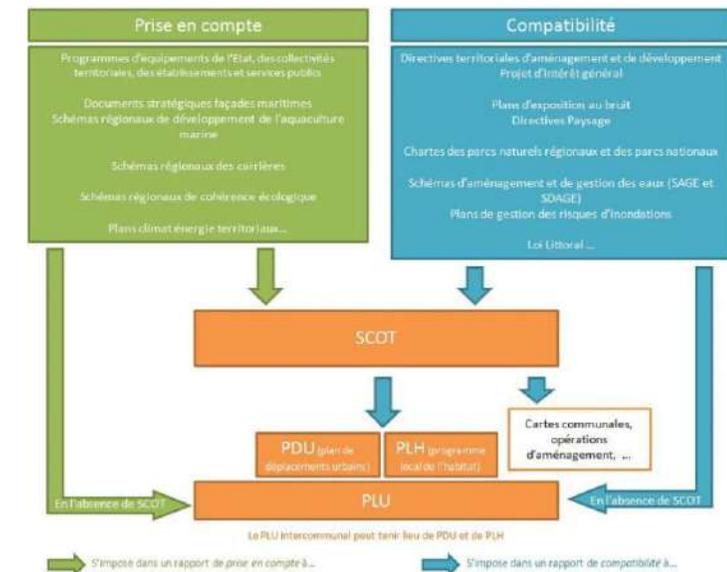
# Articulation supra-communale

- ➔ Le **SCoT Nord-Toulousain** :
  - ➔ élaboré à l'échelle de 65 communes au Nord de la métropole Toulousaine
  - ➔ version applicable approuvée en juillet 2012.
  - ➔ révision en cours.
- ➔ Quatre **orientations principales** :
  - ➔ Modeler un territoire plus accueillant, plus attractif et autonome
  - ➔ Préserver les richesses identitaires rurales du Nord Toulousain
  - ➔ Développer de nouvelles solutions multimodales de transports
  - ➔ Construire un développement économique durable



Le territoire du SCOT Nord-Toulousain, source <http://www.scot-nt.fr/>, 2023.

- ➔ Le PLU révisé devra **prendre en compte et être compatible** avec des documents de portée supra-communale : SRADDET, SDAGE, SAGE, PLH, PPR...



# SCoT Nord Toulousain

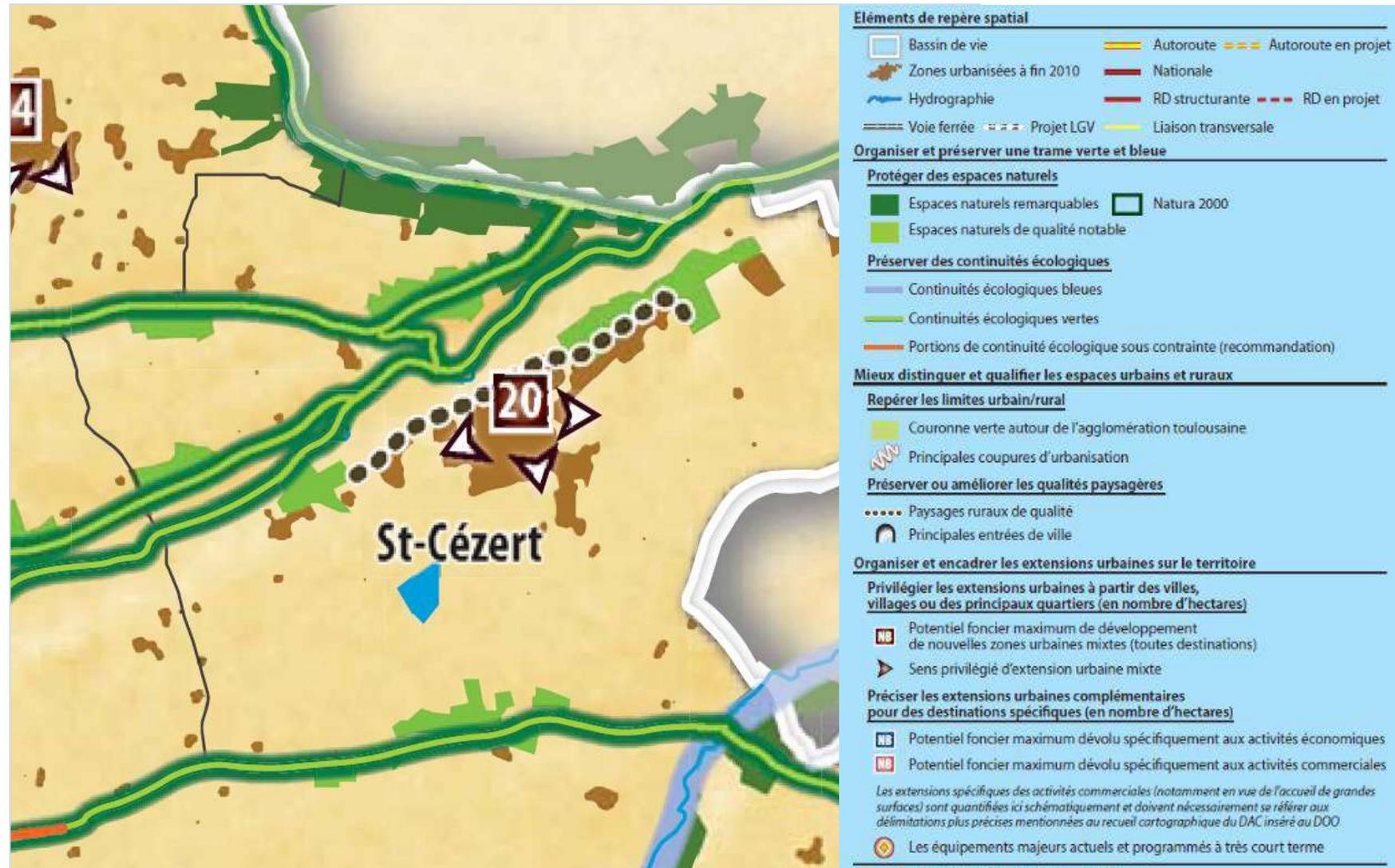
➔ **Orientations spécifiques à intégrer** dans le cadre du développement de Saint-Cézert :

➔ 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.

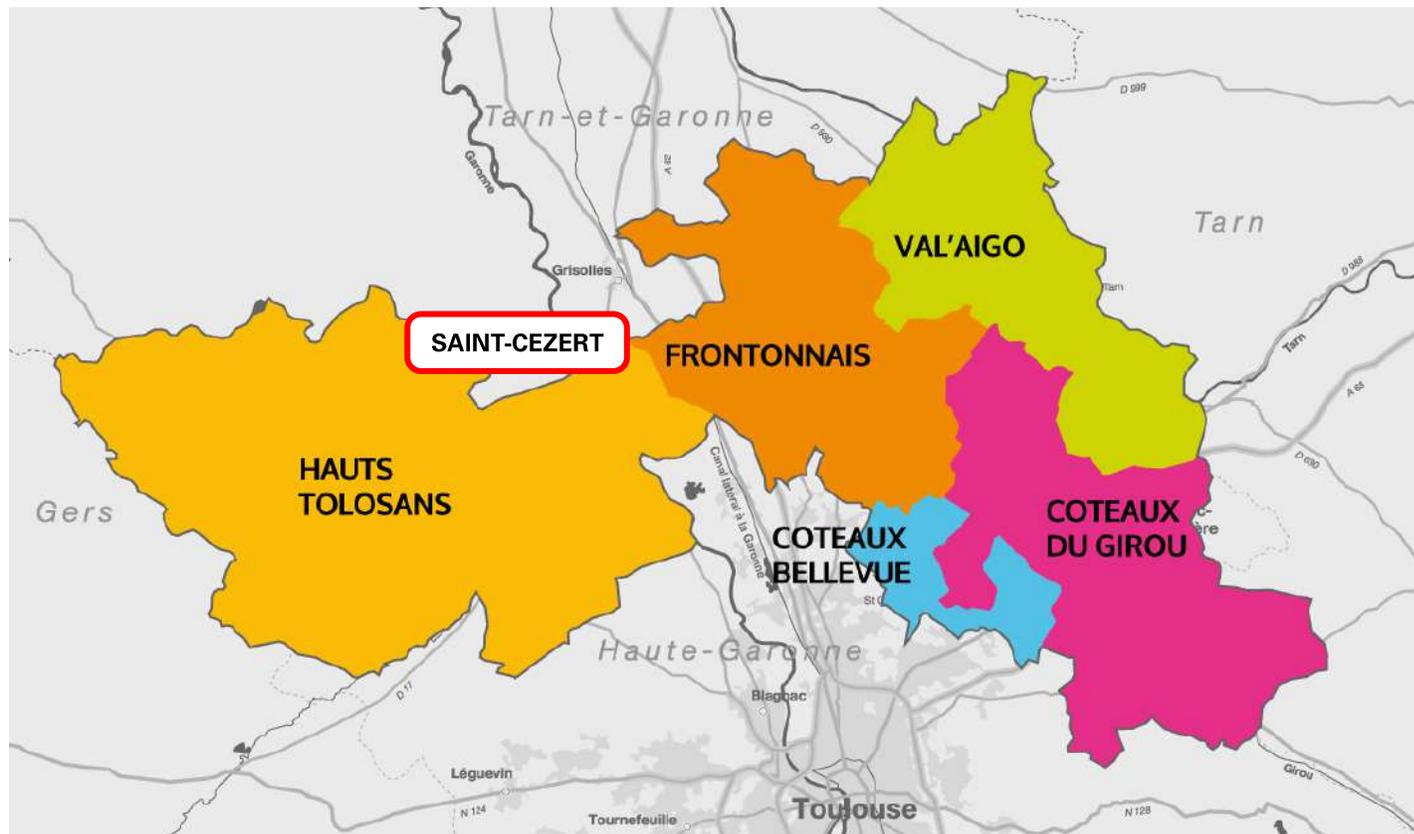
# Pôle d'Equilibre Territorial et Rural Pays Tolosan

## ➔ Saint Cézert fait partie du **PETR du Pays Tolosan** :

- ➔ Territoire qui présente une « cohésion géographique, économique ou culturelle » constituant un espace de projet qui recherche complémentarité entre espaces ruraux et urbains et solidarité en termes d'emplois, de services, aménagement et patrimoine
- ➔ Territoire périurbain au nord de l'aire urbaine toulousaine : 5 intercommunalités, 72 communes, environ 111 500 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2016.

## ➔ **Ses missions** :

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



Territoire du Pays Tolosan, source : [paystolosan.eu](http://paystolosan.eu), 2024.

# La Communauté de Communes Hauts-Tolosans

## ⇒ Saint Cézert fait partie de la **Communauté de communes Hauts-Tolosans** :

- ⇒ fusion au 1er janvier 2017 des Communautés de communes Save & Garonne et des Coteaux de Cadours.
- ⇒ 32 000 habitants et 29 communes.

## ⇒ **Compétences** obligatoires :

- ⇒ Aménagement de l'espace pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire,
- ⇒ Création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activités industrielles, commerciales, tertiaires, artisanales, touristiques, portuaires ou aéroportuaire,
- ⇒ Politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire,
- ⇒ Promotion du tourisme dont la création d'offices de tourisme,
- ⇒ Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage,
- ⇒ Collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés



Périmètre de la Communauté de communes Hauts Tolosans, source : <http://www.cc-saveetgaronne.fr/>, 2024.

# SYNTHÈSE

## Atouts

- Inscription dans la couronne de l'aire urbaine dynamique de Toulouse
- Positionnement à l'articulation de plusieurs bassins de vie facilitant l'accès de la population à une offre de commerces, d'emplois et de services de proximité
- Intégration de la commune dans des démarches inter-communales, notamment de Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Pays Tolosan

## Contraintes

- Compatibilité et/ou prise en compte nécessaire avec les objectifs et enjeux des documents de niveau supérieur : dont le SCoT Nord Toulousain

## Enjeux

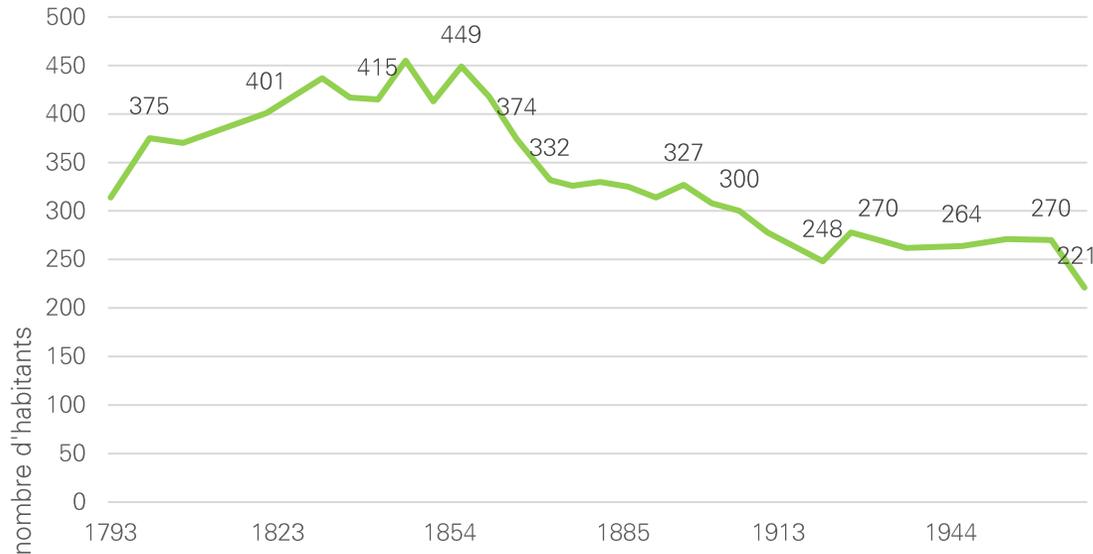
- Inscription du projet de territoire dans les stratégies supra-communales
- Intégration des objectifs et des prescriptions du SCoT en cours de révision

# SAINT-CEZERIENS SAINT-CEZERIENNES



# Croissance démographique

Evolution de la population de Saint-Cézert  
(1793-1968)



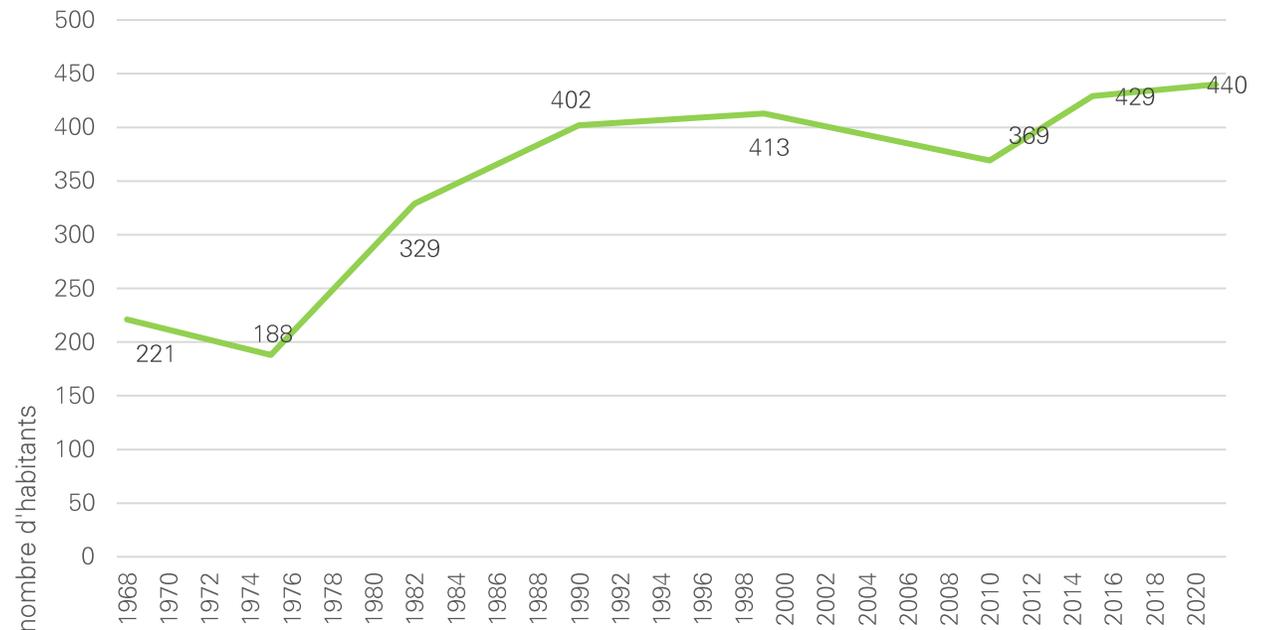
➔ Jusqu'au **milieu du XIX°** : **Stabilité** puis transition démographique.

➔ **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 %).

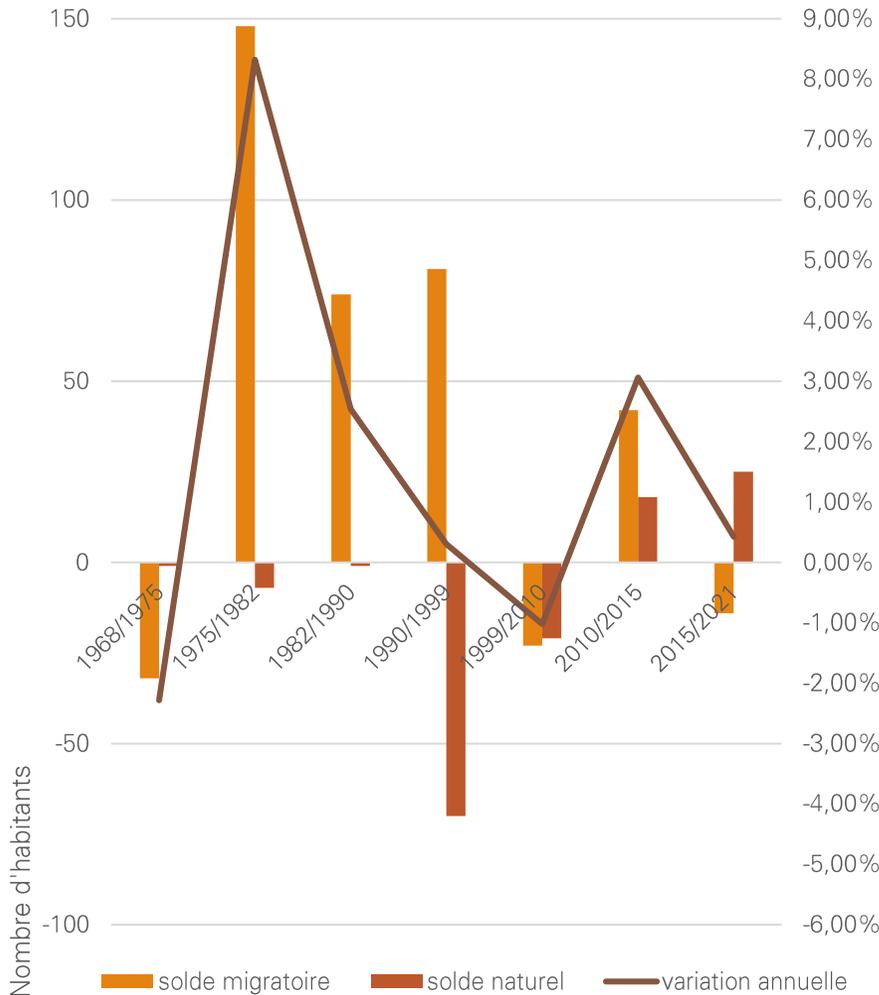
Evolution de la population de Saint-Cézert  
(1968-2021)



Source : INSEE 2024

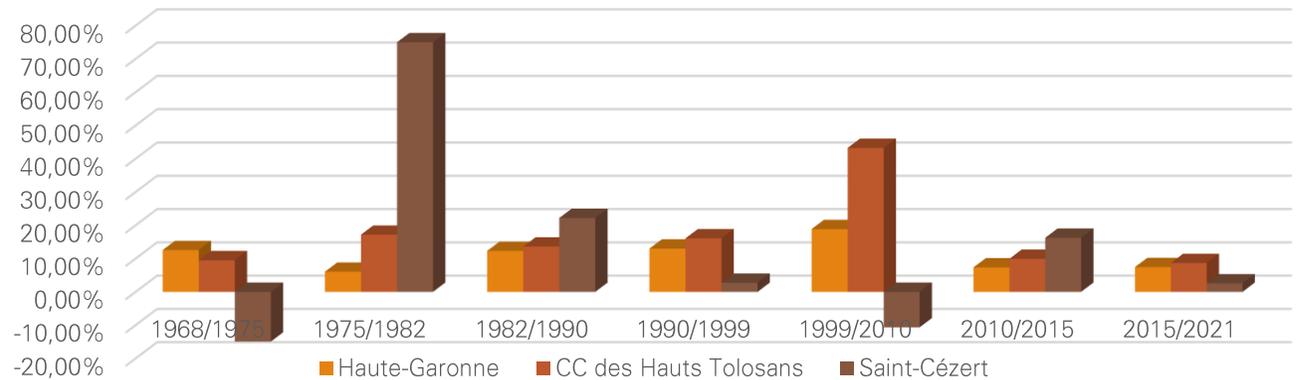
# Attractivité communale

Variation de la population de Saint-Cézert (1968-2021)



- Dynamique communale portée par l'**attractivité territoriale** et **renouvellement naturel limité**
- Solde migratoire dopé jusqu'en 2000, infléchissement de la dynamique migratoire positive de 2000 à 2010, puis **alternance entre arrivées et départs d'habitants de 2010 à aujourd'hui**.
- **Augmentation constante du solde naturel depuis 1990** après une période de neutralité.

Evolution comparée des populations par échelle territoriale



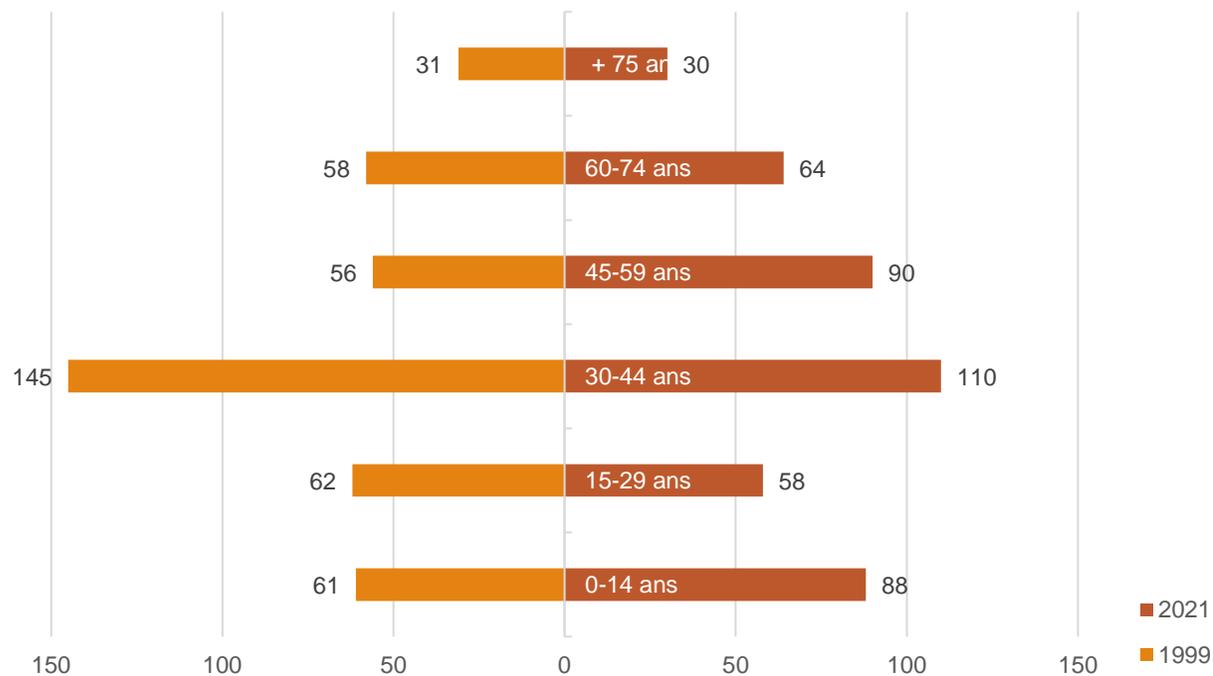
- **Evolution démographique distincte** des échelles intercommunale et départementale sur plusieurs périodes
- De **1982 à 2010** : **diminution** constante de la croissance a contrario des autres échelles, puis ralentissement de la croissance depuis 2015.

Source : INSEE 2024

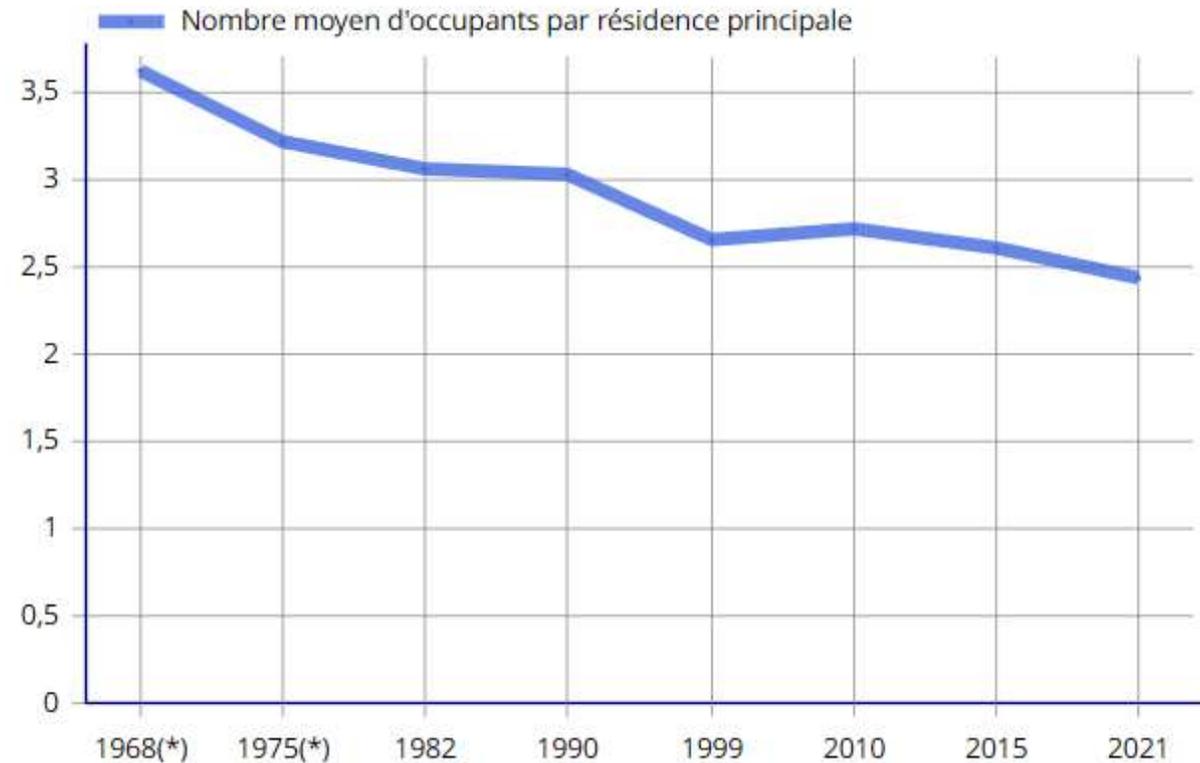
# Renouveau démographique

- ➔ **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.).

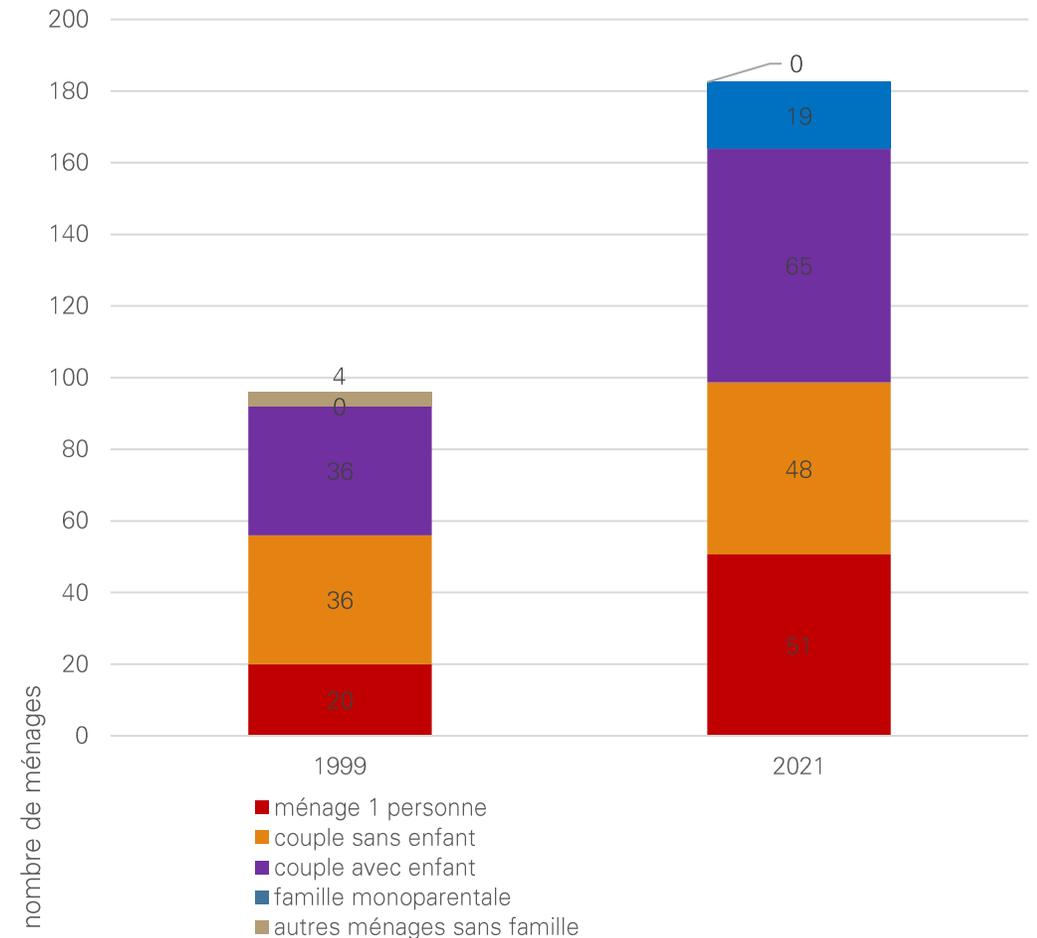
Source : INSEE 2024

# Composition des ménages

	Commune	Interco	Département
Ménages d'une personne	28%	28%	<b>41%</b>
Couple sans enfant	26%	25%	23%
Couple avec enfant	<b>36%</b>	<b>34%</b>	23%
Famille monoparentale	10%	10%	10%
Autres ménages sans famille	<b>0%</b>	<b>1%</b>	<b>3%</b>

- ➔ Saint-Cézert gagne **87 ménages en 20 ans** : une croissance exceptionnelle au regard d'une population qui progresse de 23 habitants durant la même période (évolution liée à la **fermeture du centre de réinsertion**).
- ➔ Les familles avec enfant (environ 1 ménages sur deux en 2021) sont confortées, notamment par l'apparition des **familles monoparentales** : **de 0 à 19 ménages** en 20 ans

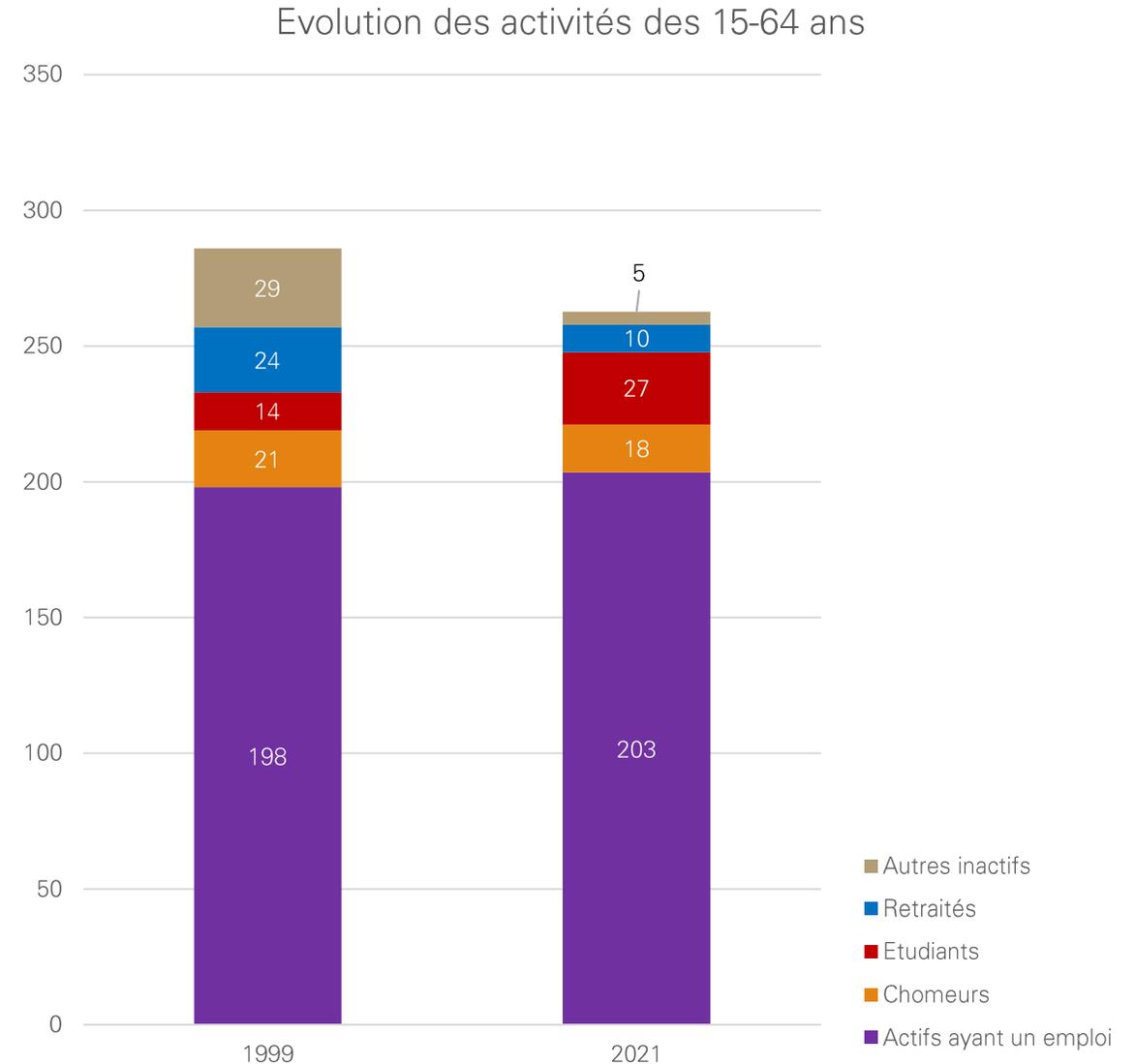
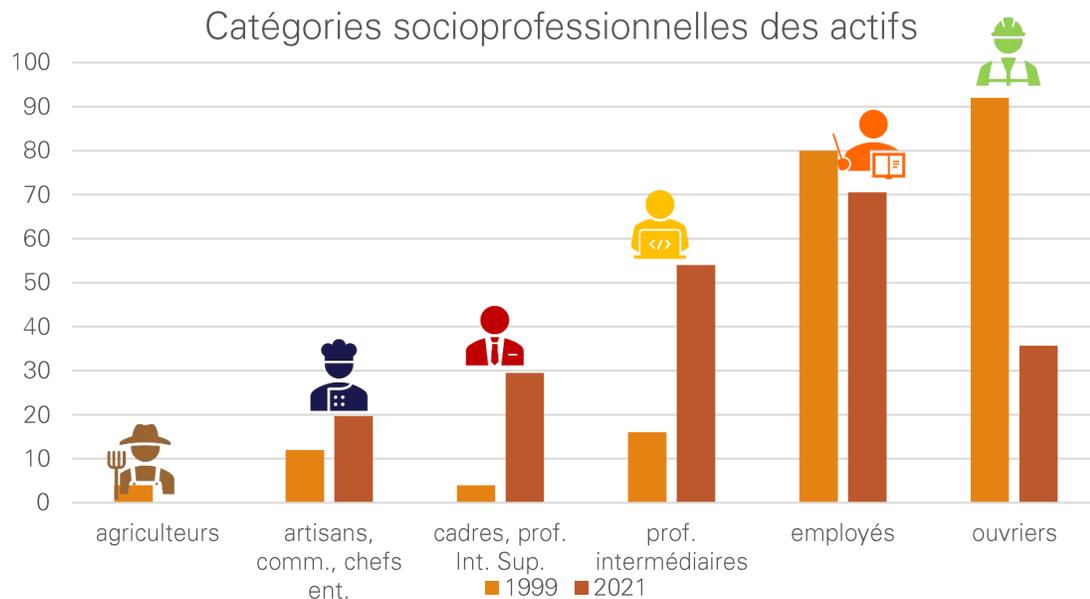
Evolution de la composition des ménages (1999-2021)



Source : INSEE 2024

# Renforcement des actifs ayant un emploi

- ➔ **Maintien des actifs ayant un emploi** : Diminution des 15-64 ans (-5%) et augmentation de la part d'actifs ayant un emploi (69% en 1999, 77% en 2021)
- ➔ **Qualification des actifs** : accroissement du nombre d'actifs qui profite davantage aux professions intellectuelles supérieures (CSP+6, professions intermédiaires) au détriment des employés et ouvriers.



Source : INSEE 2024

# SYNTHÈSE

## Atouts

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

## Contraintes

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

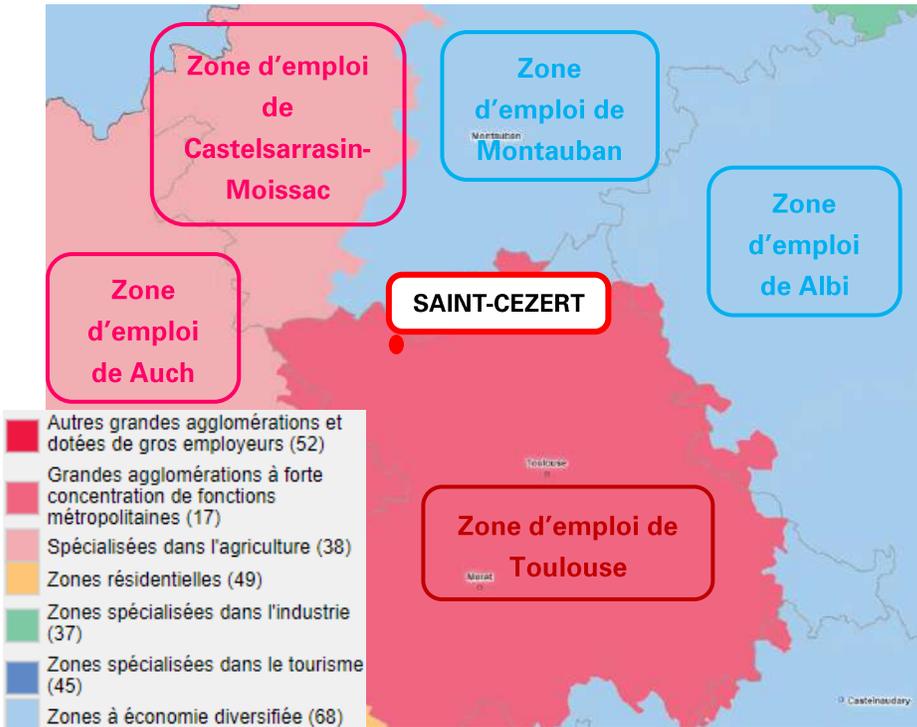
## Enjeux

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

# STRUCTURE ECONOMIQUE



# Caractéristiques de l'emploi

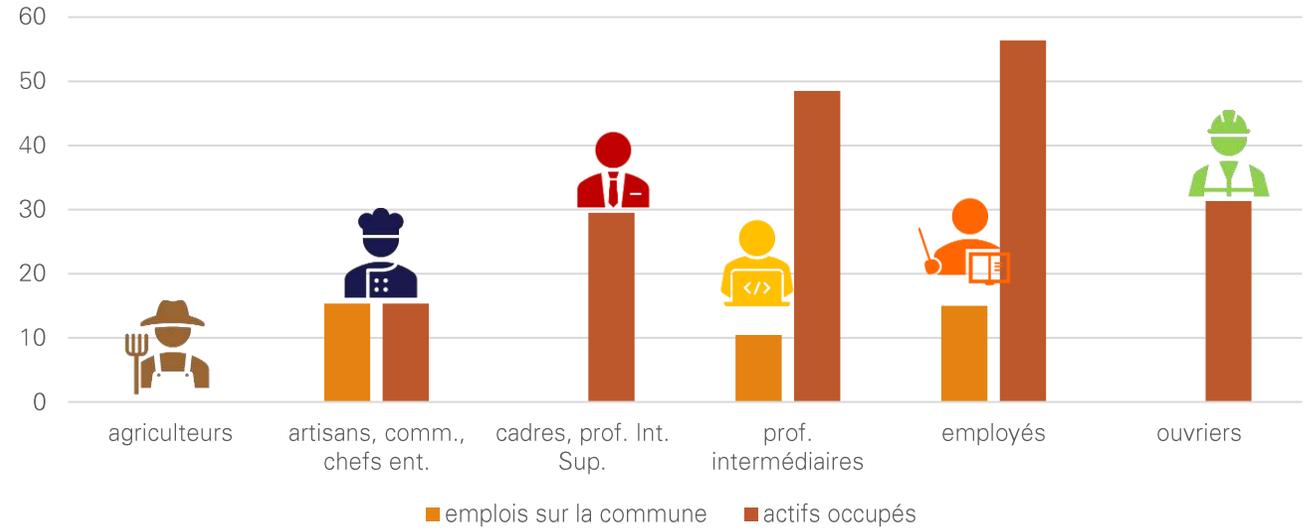


Zones d'emploi en 2020. Source : Géoclip, 2024.

Indicateurs sur l'emploi et l'activité	2010	2015	2021
Nombre d'emplois dans la zone	41	45	<b>51</b>
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	180	199	<b>205</b>
Indicateur de concentration d'emploi	22,7%	22,4%	<b>24,7%</b>

Evolution des indicateurs sur l'emploi et l'activité, source INSEE.

Rapport emplois/actifs par catégorie socioprofessionnelle



- ➔ Commune intégrée à la **zone d'emploi de Toulouse** et **limitrophe** de celle de **Montauban**
- ➔ Des **actifs communaux** qui représentent majoritairement les **catégories socioprofessionnelles intermédiaires et supérieures**.
- ➔ **Offre d'emploi sous dimensionnée, en augmentation** : elle ne satisfait pas aux besoins de la population locale (205 actifs pour 51 emplois : **4 actifs pour 1 emploi**). Comme représenté par l'indice de concentration d'emplois dans la zone, l'offre d'emplois communale s'améliore sensiblement sur la période récente

Source : INSEE 2024

# Dynamique économique locale

➔ En 2021, les **postes communaux** sont majoritairement polarisés par les domaines :

- ➔ l'**administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale (15 postes / 65%),**
- ➔ du **commerce, des transports et services (4 postes / 17%),**

➔ Des **11 établissements** répertoriés sur le territoire communal :

- ➔ 4 sont du domaine de l'**administration publique, la santé et l'action sociale (36%).**
- ➔ 3 du domaine du **commerce, transports et services divers (27%).**

➔ Si Saint-Cézert dispose d'une offre d'emplois sous représentée par rapport aux besoins de la population, son **tissu économique** couvre cependant **tous les secteurs d'activités.**

*Les notions d'emploi et de postes sont distinctes. Pour l'INSEE le nombre d'emplois est une mesure plus large qui inclut tous les emplois disponibles, tandis que le nombre de postes se concentre sur ceux qui sont effectivement occupés.*

- *Nombre d'emplois : fait référence à l'ensemble des emplois existants dans un secteur donné, qu'ils soient occupés ou vacants et qu'ils soient à temps plein, à temps partiel, temporaires ou permanents. Les emplois peuvent inclure des travailleurs indépendants.*
- *Nombre de postes : se réfère généralement aux postes de travail effectivement occupés à un moment donné et inclut les personnes qui exercent leur activité dans un emploi donné, mais ne prend pas en compte les postes vacants ou les emplois non occupés.*

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

Postes salariés par secteurs d'activité en 2021, source INSEE.

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

Etablissements actifs par secteurs d'activité en 2021, source INSEE.

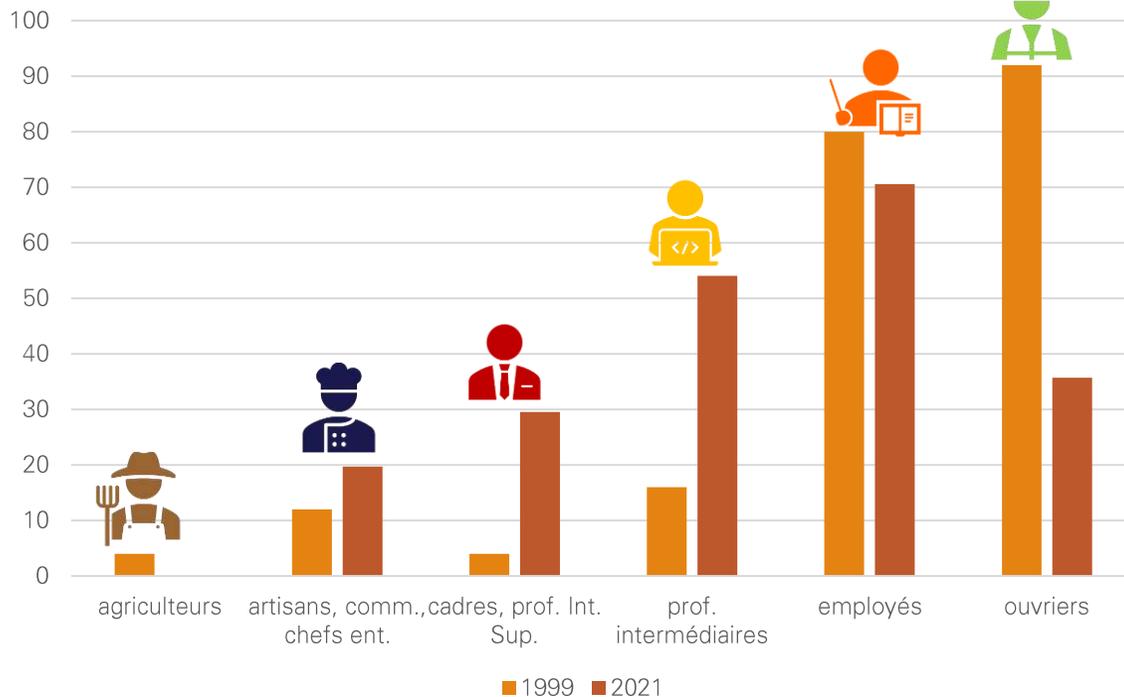
# Dynamique économique locale

➔ Entre 1999 et 2021, les catégories socioprofessionnelles ayant connu les plus hauts taux d'augmentation sont celles des **cadres, prof. Int. Sup. (638%)** ainsi que des **professions intermédiaires (238%)**.

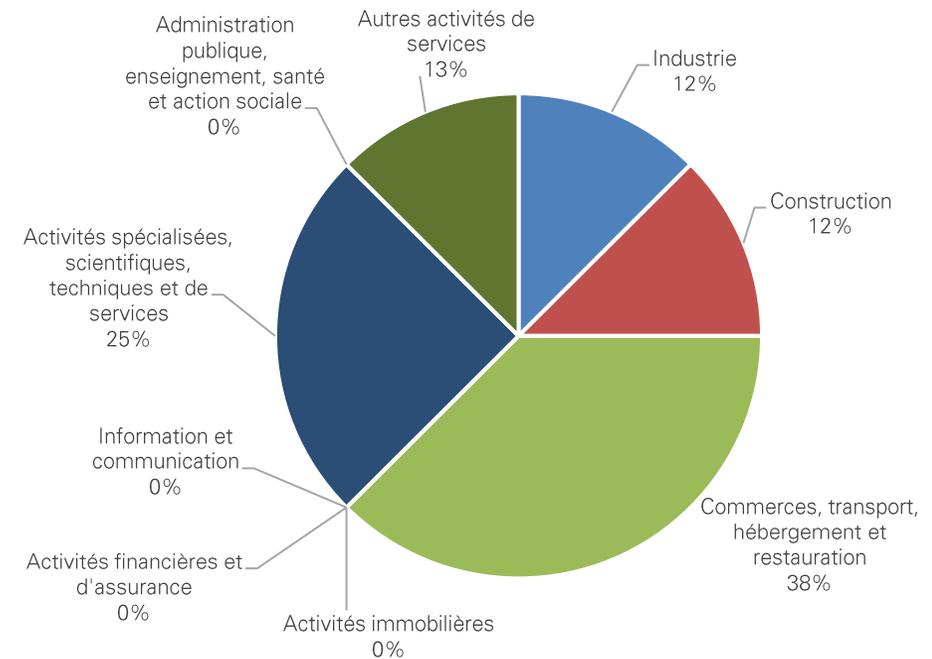
➔ Les **agriculteurs** ont disparu, les **ouvriers** sont **moins représentés (-61%)**, tout comme les **employés (-12%)**.

➔ **8 entreprises** ont été **créées en 2022** : majoritairement dans le domaine des **commerces, transports, de l'hébergement et de la restauration** (3 établissements soit 38% des créations d'entreprises).

Catégories socioprofessionnelles des actifs

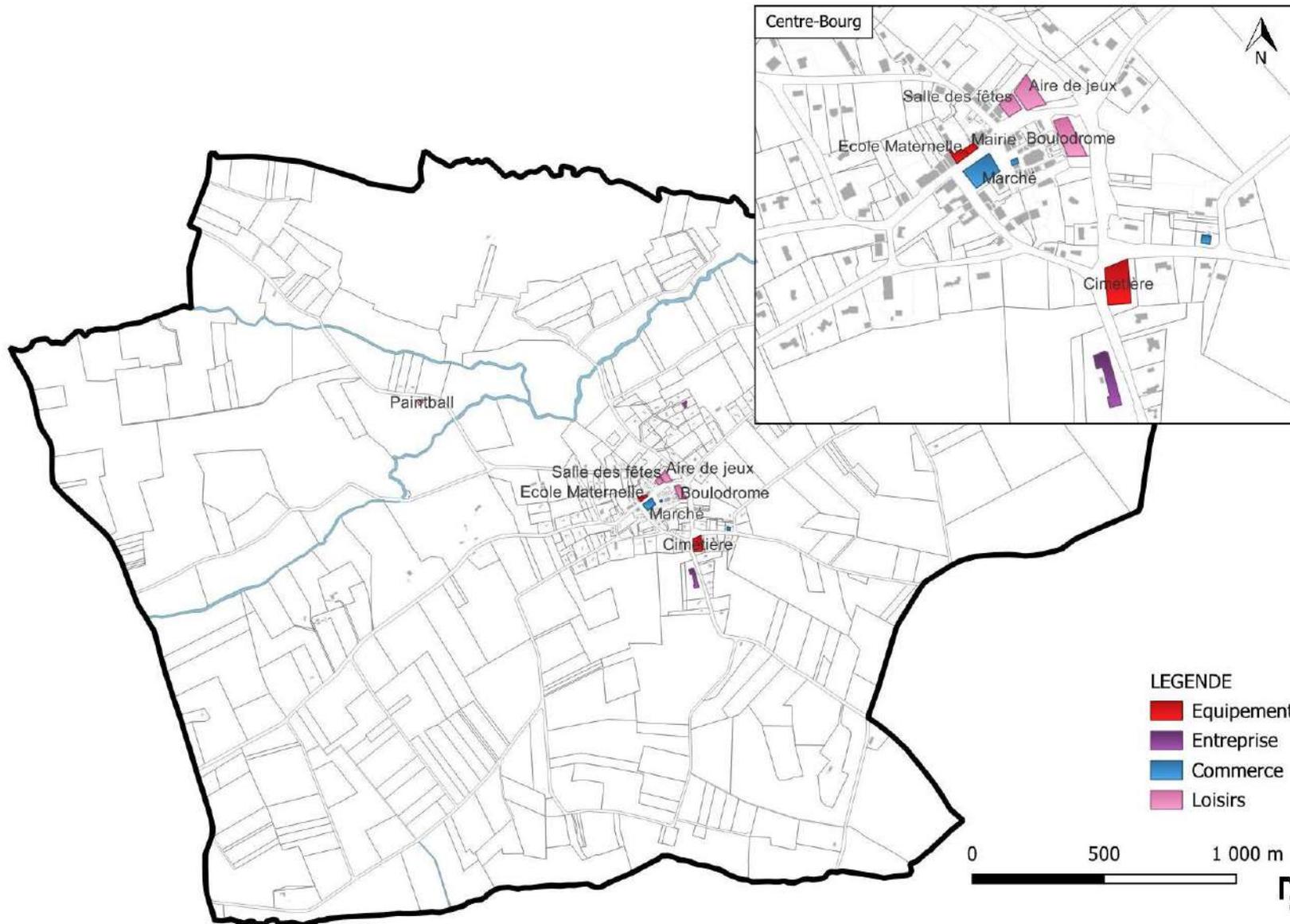


Création d'entreprises par secteur d'activité en 2022



Source : INSEE 2024

# Offre locale



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

➤ **Offre de proximité limitée :**

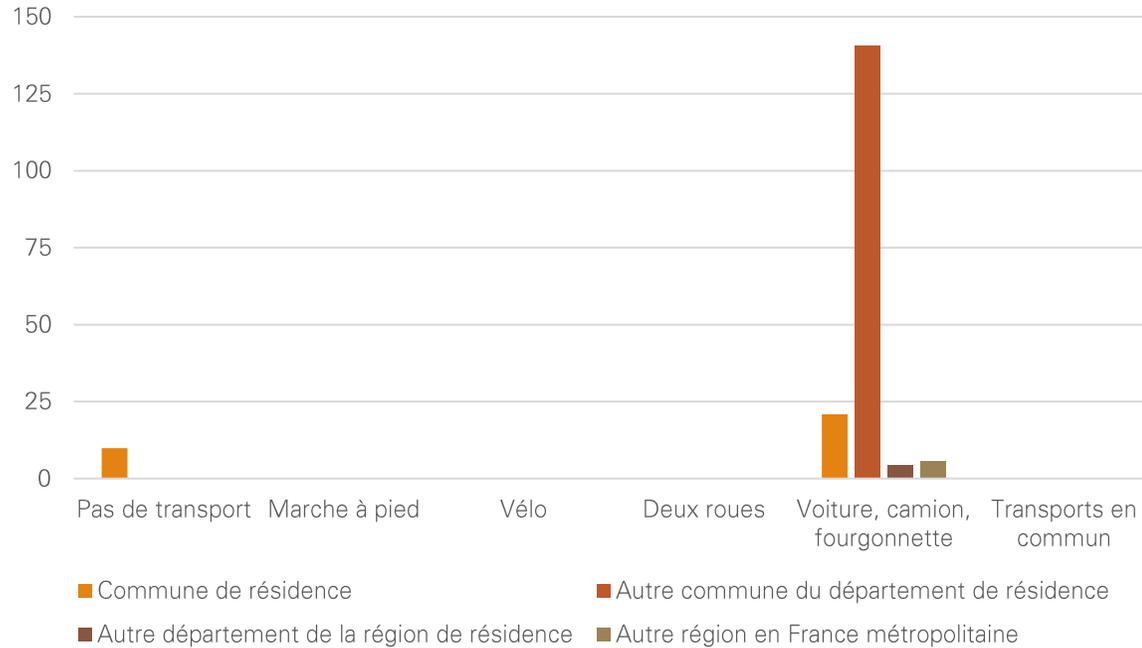
- offre commerciale très restreinte,
- Réponse très partielle aux besoins en termes d'offre éducative, sportive, associative, administrative,
- offre complémentaire des communes voisines,
- dépendance aux territoires voisins et à l'automobile.

➤ **Offre associative locale restreinte :**

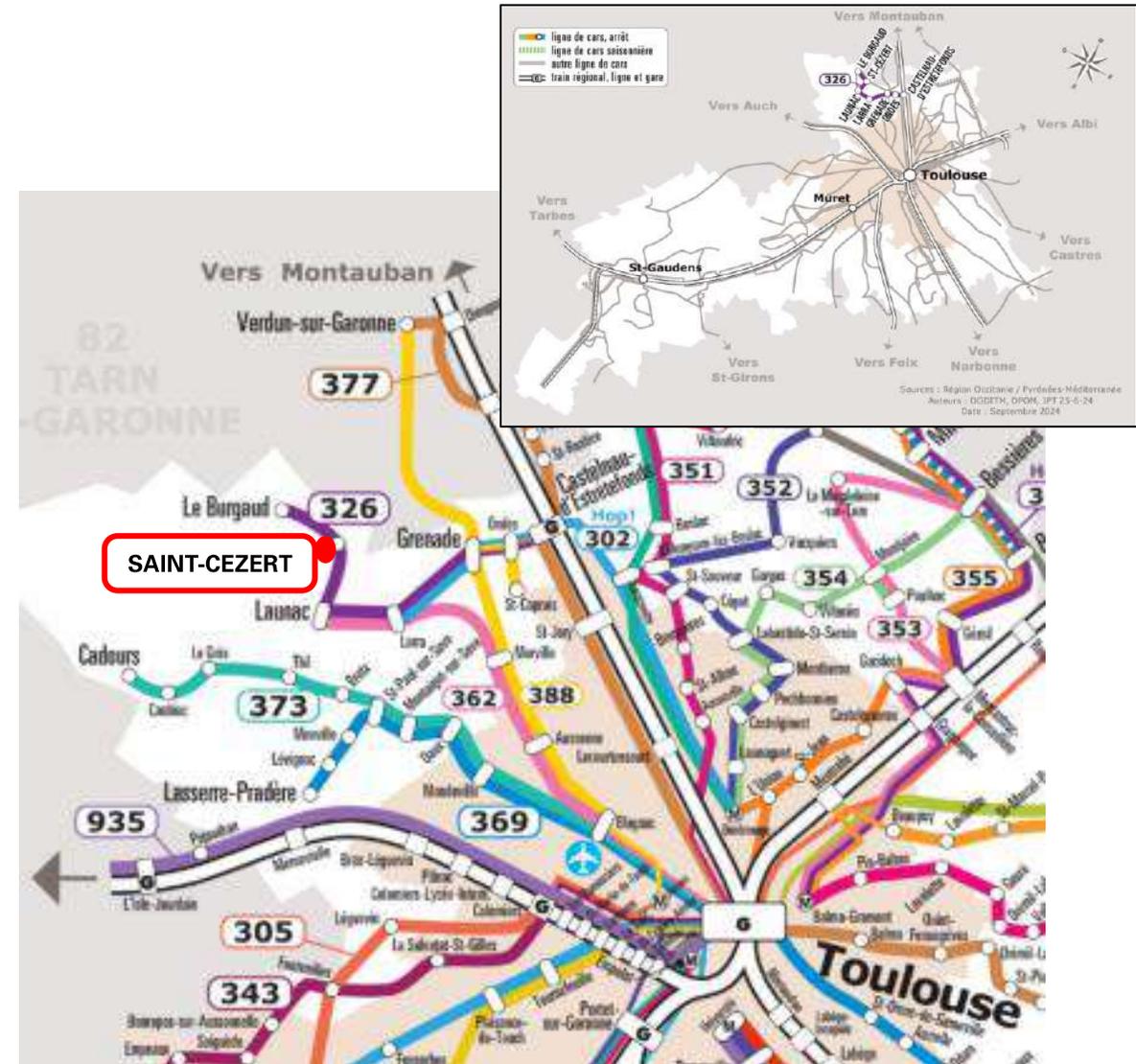
- Association de chasse ACCA Saint-Cézert
- Association de pétanque
- Un comité de fêtes

# Mobilité des actifs

Mode de transport et lieu de travail des actifs

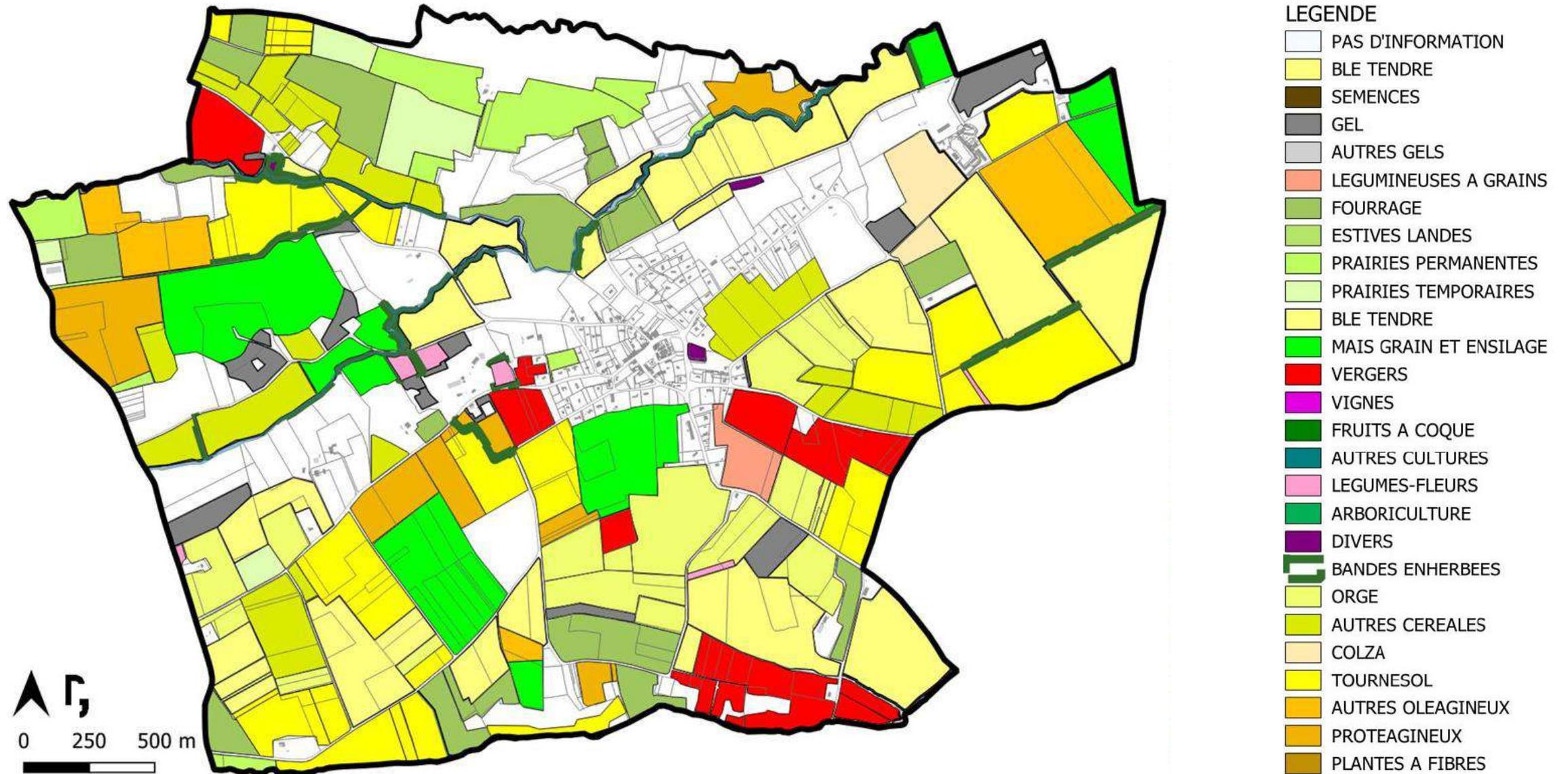


- **Monopole de la voiture** et des modes de transport motorisés en termes de déplacement.
- Commune desservie par la **ligne de car 326** du réseau liO Haute Garonne, à raison de deux passages par jour (hors vacances scolaires) : la ligne offre des **correspondances** avec les gares de Castelnau-D-Estrétefonds et de Toulouse. Elle est raccordée à d'autres lignes liO dès Launac.



Position de Saint-Cézet dans le réseau de transports en commun, source liO, 2024.

# Répartition de l'assolement agricole en 2023



Source : RPG, 2023

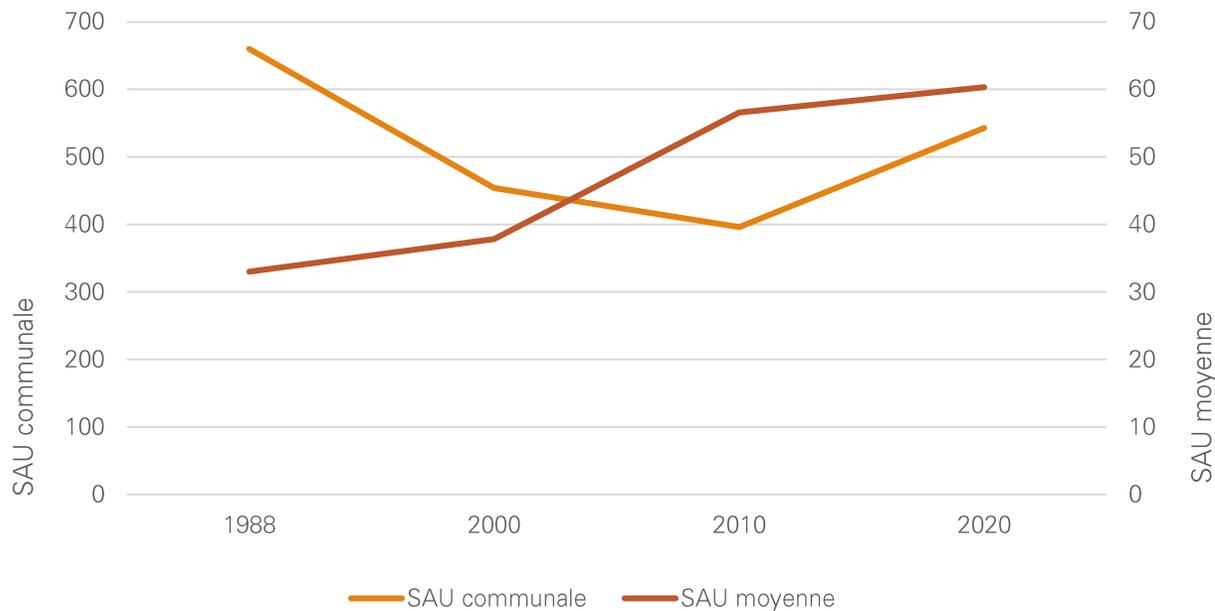
# Répartition de l'assolement agricole en 2023

CULTURE	SURFACE HA	%
BLE TENDRE	131	20
MAIS GRAIN ET ENSILLAGE	67,1	10
ORGE	59,9	9
AUTRES CEREALES	53,1	8
COLZA	8,1	1
TOURNESOL	95,6	15
AUTRES OLEAGINEUX	28,1	4
PROTEAGINEUX	31,7	5
GEL	24,2	4
LEGUMINEUSES A GRAINS	4,7	1
FOURRAGE	55,1	9
PRAIRIES PERMANENTES	26,7	4
PRAIRIES TEMPORAIRES	14,2	2
VERGERS	37,8	6
LEGUMES FLEURS	3,1	0
DIVERS	1,6	0
BANDE ENHERBEES	4,6	1
<b>TOTAL</b>	<b>646,69</b>	

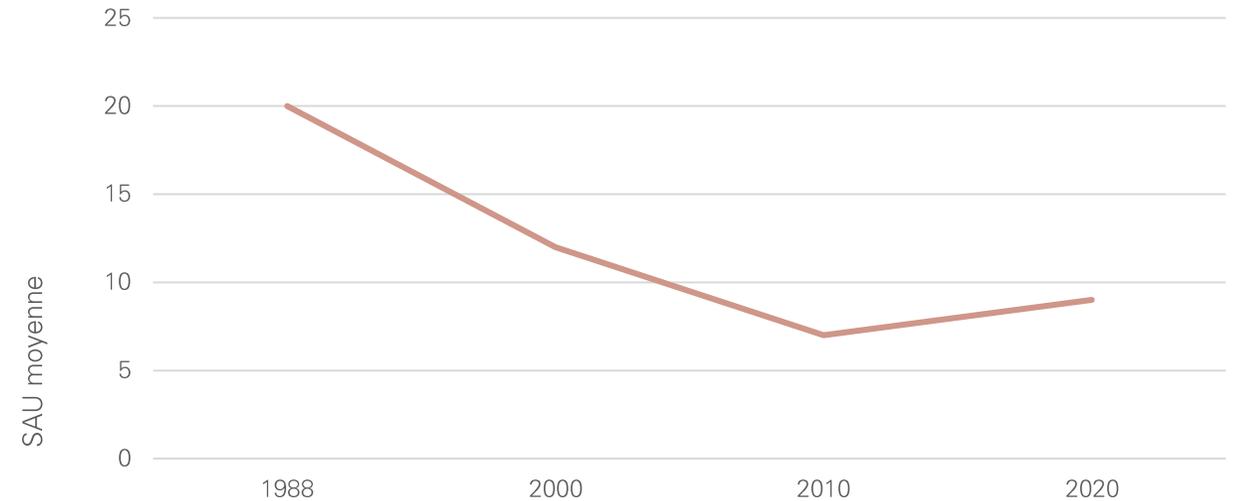
- ➔ Sur les 894 ha du territoire communal, **647 ha** étaient **cultivés** en 2023, soit **72%** du territoire.
- ➔ Les **céréales** (blé tendre/maïs/orge/autres) constituent la culture dominante et occupent 474,5 ha des terres cultivées, soit **73,4%**.
- ➔ Le **blé tendre** représente à lui seul **20% des terres cultivées**, soit 1/5<sup>e</sup> des cultures du territoire. Le tournesol et le maïs occupent respectivement ensuite 15 et 10% des terres cultivées.
- ➔ Les **trois cultures dominantes** occupent à elles seules **45% des terres cultivées**.

# Évolution du domaine agricole

Evolution de la SAU



Evolution du nombre d'exploitations ayant leur siège dans la commune 1988- 2020



➔ La **SAU communale**, en **diminution constante** depuis 1988, **augmente de 37% au cours des 10 dernières années**. Elle est de **543 ha en 2020**.

➔ La **SAU moyenne** connaît une **augmentation constante** : le **nombre d'exploitations** n'a cessé de **diminuer** tandis que la **SAU communale reste stable (60ha en 2020)**

➔ Le **nombre d'exploitations diminue** de plus de 50% entre les années 90 et 2010, elles ne sont alors plus que 7 établies sur la commune.

➔ Il se stabilise au cours des dix dernières années et **deux exploitations s'installent** : elles sont **9 en 2020**.

➔ **Professionnalisation du secteur agricole** : augmentation de la superficie des terres cultivées

# SYNTHÈSE

## Atouts

- Une intégration à la zone d'emploi de Toulouse
- Une économie locale rayonnant à plus large échelle grâce à une identité agricole marquée : filière céréalière
- Un tissu économique qui couvre tous les secteurs d'activités et des créations d'entreprises diversifiées en 2024

## Contraintes

- Une dépendance aux autres pôles économiques pour 3 actifs sur 4
- Très fort usage de l'automobile pour les déplacements quotidiens
- Un tissu économique qui s'articule autour d'une activité agricole fragilisée

## Enjeux

- Soutien de la croissance démographique par le confortement de l'attractivité territoriale
- Maintien, développement et adaptation de l'offre urbaine aux enjeux démographiques
- Développement d'emplois diversifiés
- Anticipation de la mutation des exploitations agricoles et pérennisation du foncier

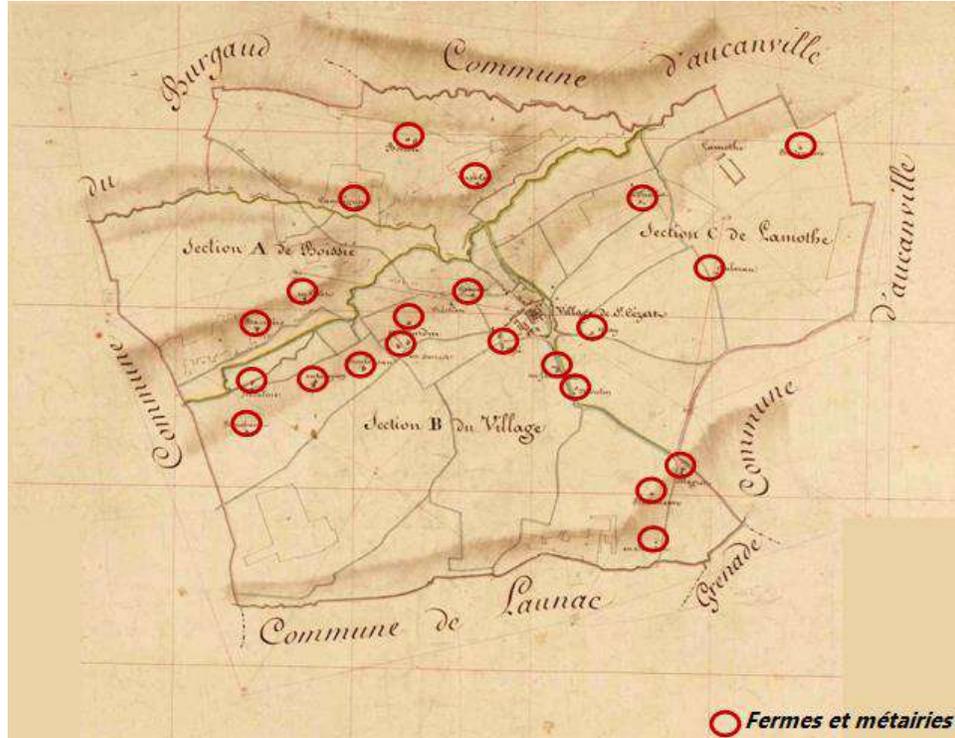
# ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT URBAIN





# Modèle traditionnel de développement urbain

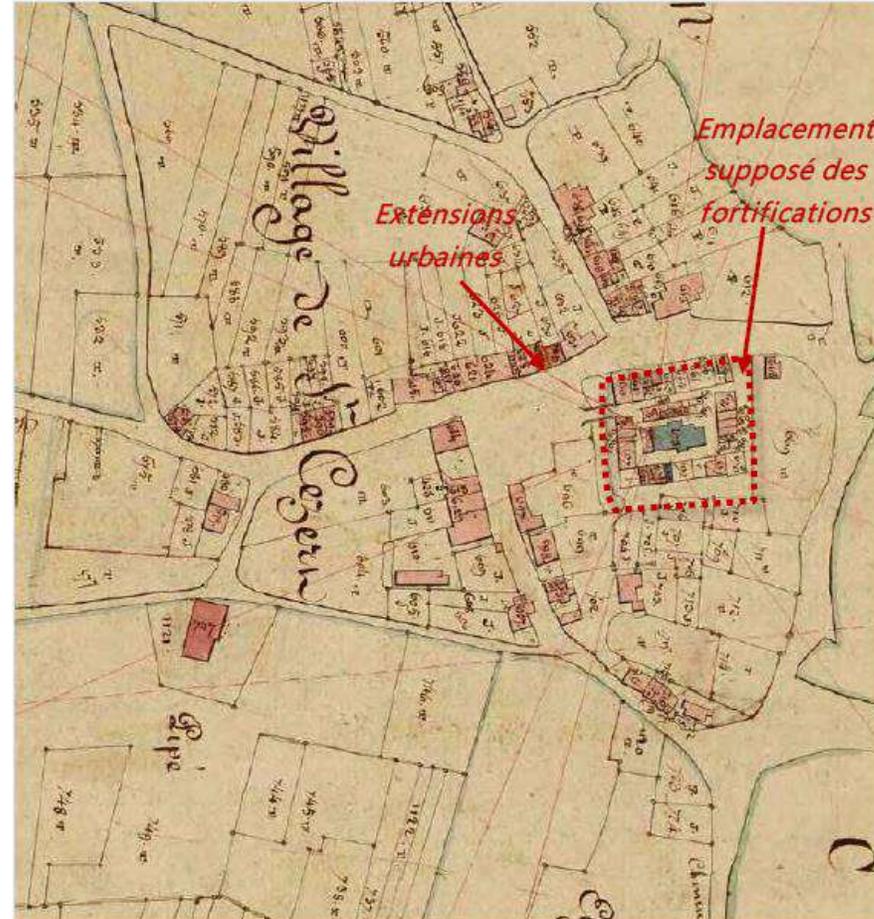
➔ Jusqu'au **XIX siècle**, deux logiques d'urbanisation :



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

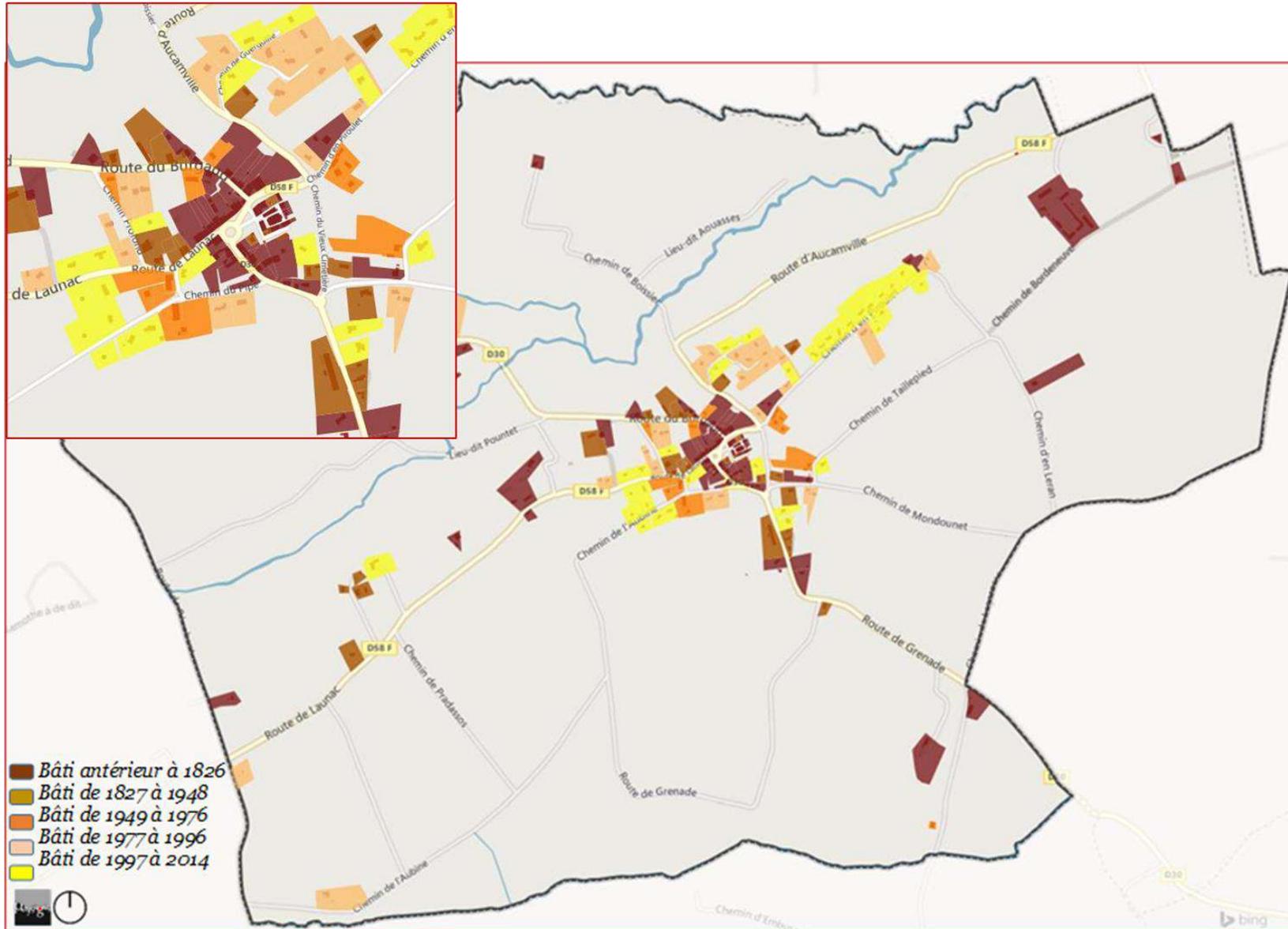


Organisation du castelnau, source cadastre napoléonien 1826, réalisation : Paysages.

➔ **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,

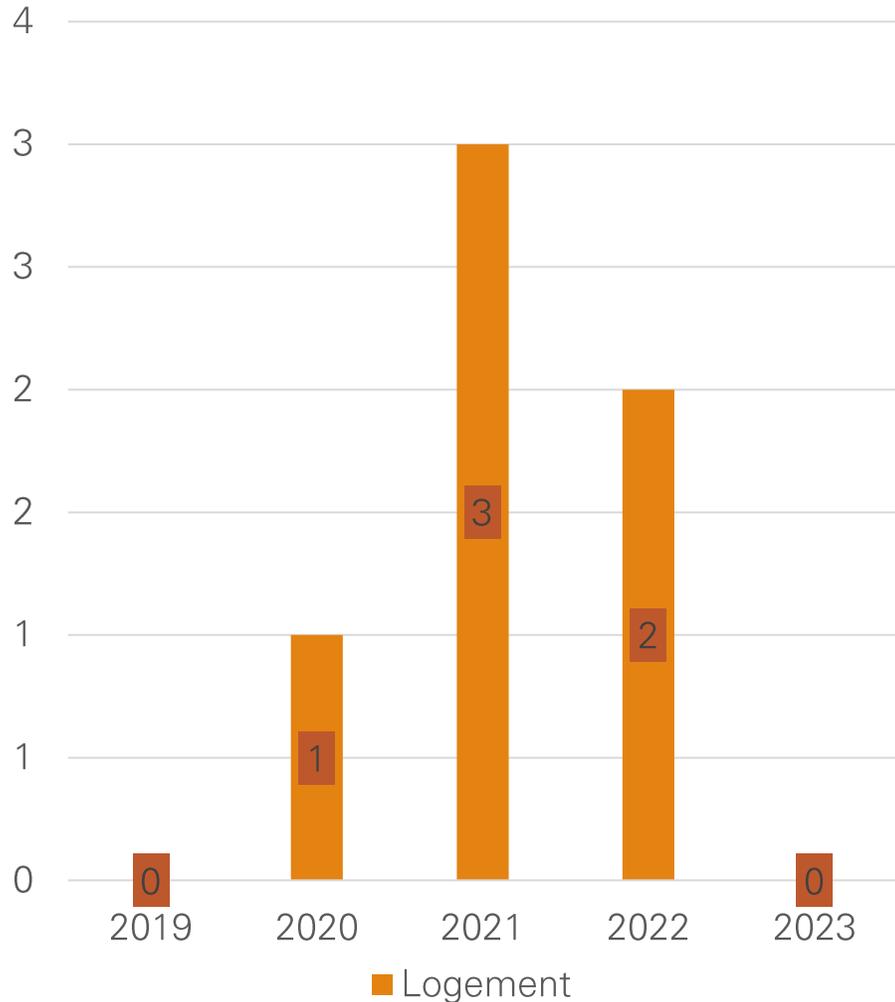
➤ **1950 à 1976** : implantations de maisons individuelles en retrait des voies et limites séparatives mais proches du centre-bourg sur les axes routiers,

➤ **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.

# Rythme de construction

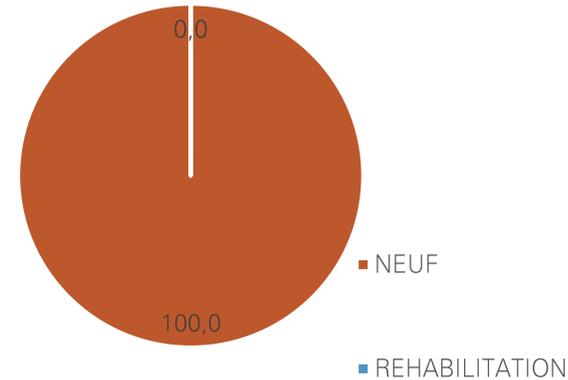
Permis logement 2019-2023



Typologie de logements



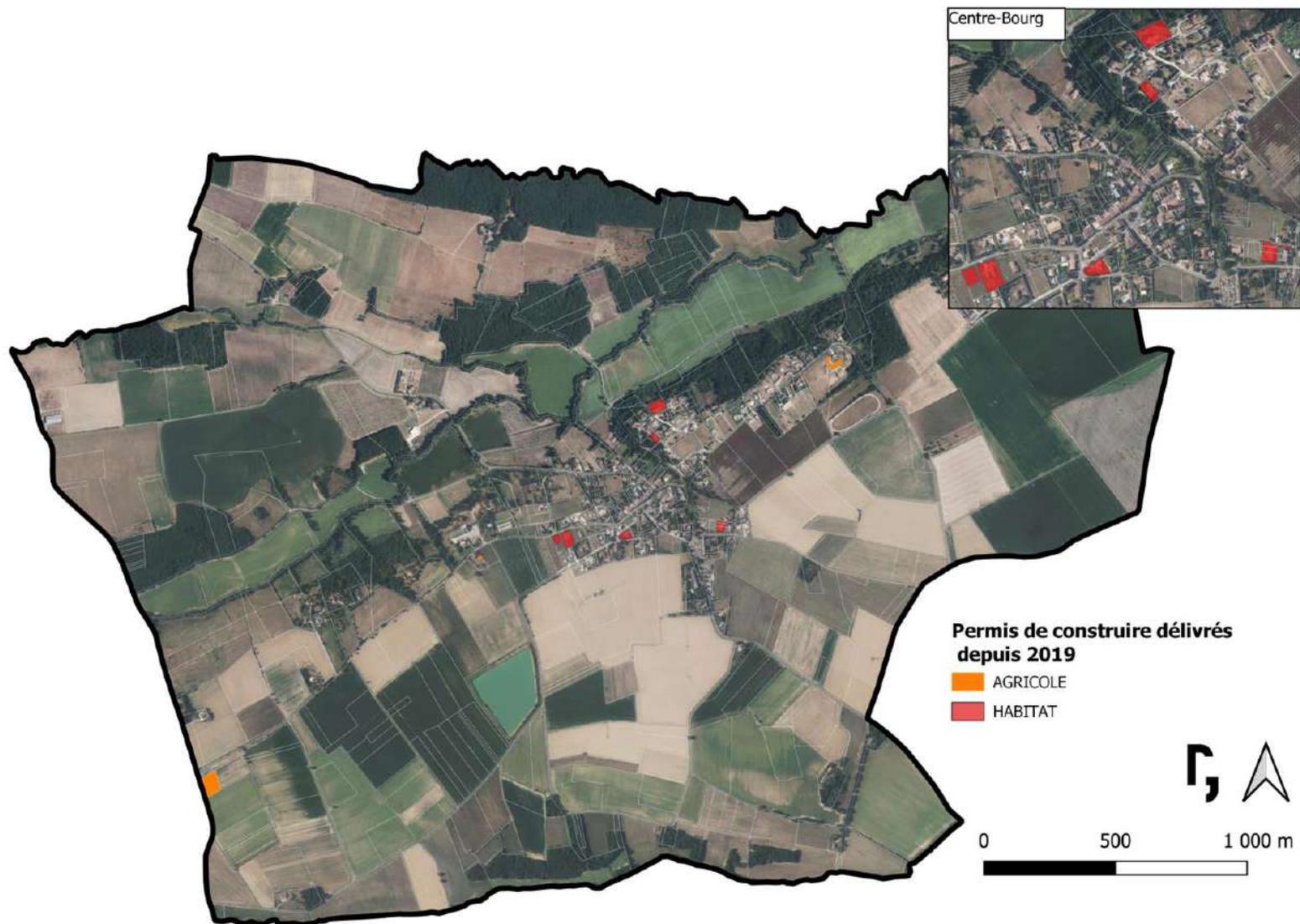
Typologie de construction des logements



➡ Après 4 années d'application du PLU de Saint-Cézer (2019-2023) :

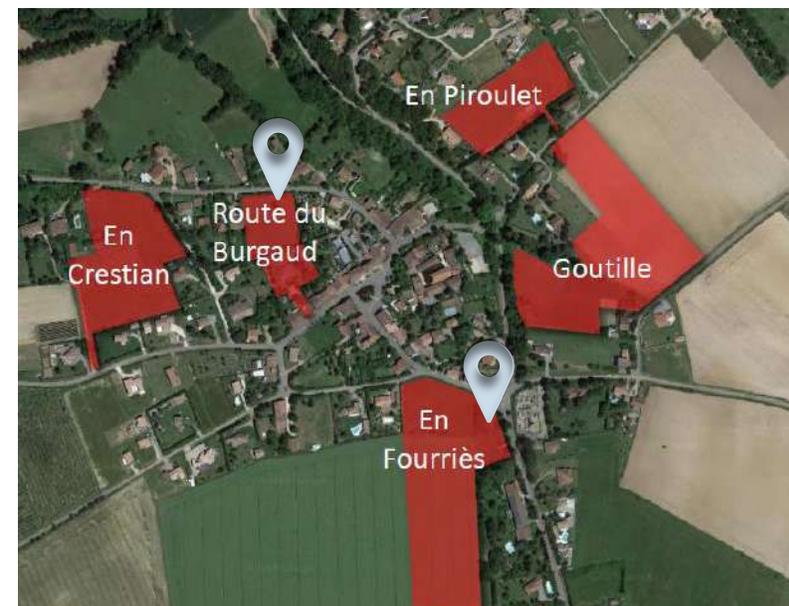
- **6 nouveaux logements** avaient été autorisés **au moment de la première modification du PLU**
- Tous portaient à la création de **maisons individuelles, neuves.**

# Rythme de construction



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

- ➔ **Surface totale** dédiée à la construction des logements estimée à **1,13 ha** (tout type confondu : extension, division parcellaire, densification).
- ➔ Des possibilités en extensions sont prévues mais conditionnées par la mise en place de l'assainissement collectif

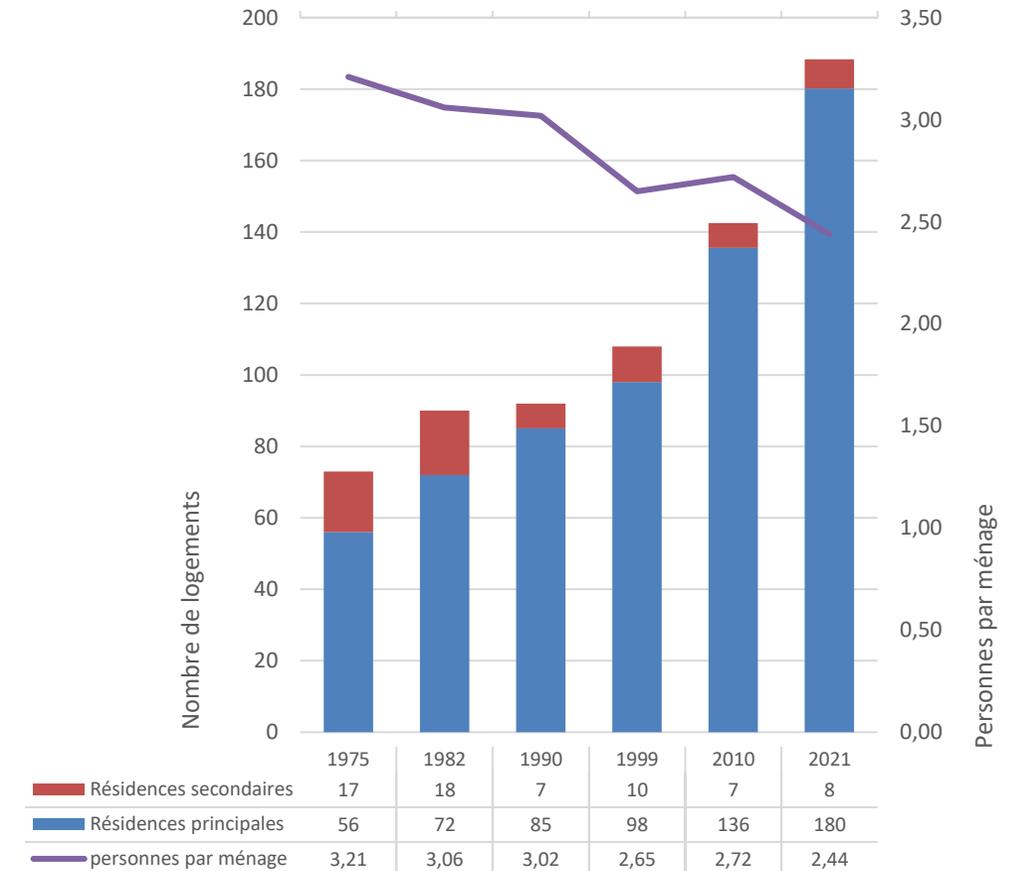
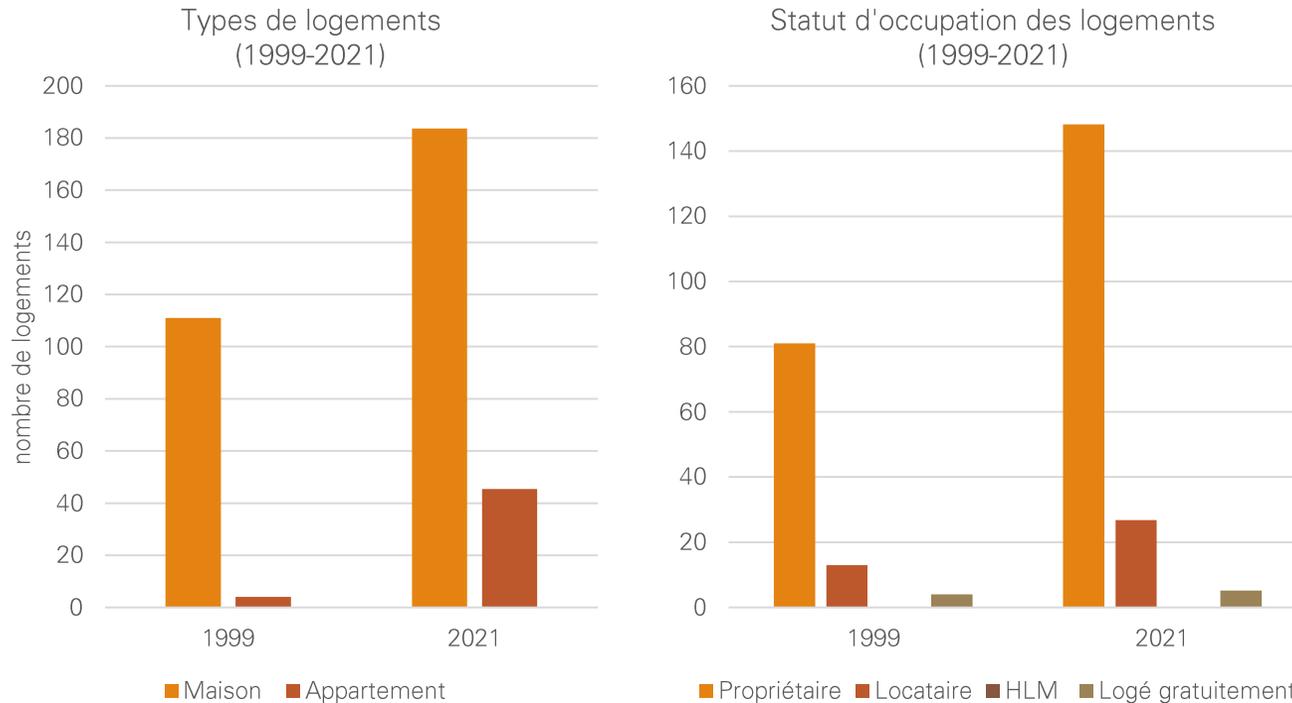


Localisation des zones AU ouvertes pour la 1<sup>o</sup> modification, réalisation Paysages.

# 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

Evolution du nombre de logements et de leur occupation (1975-2021)



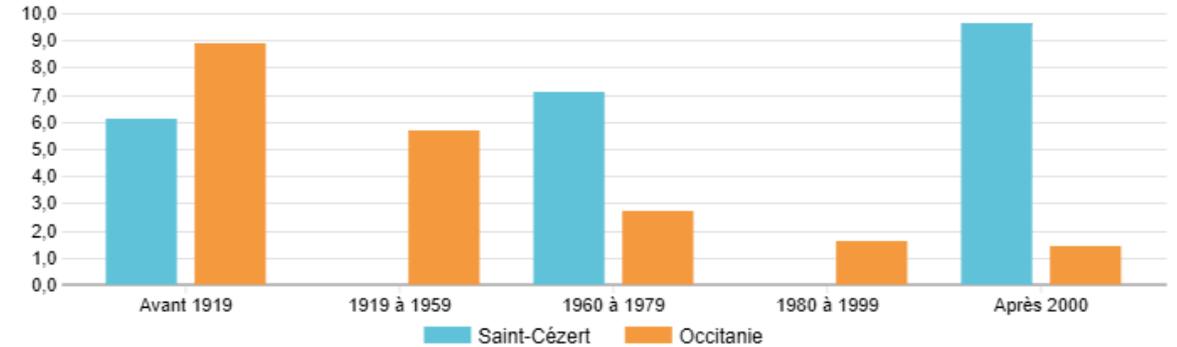
Source : INSEE 2024

# Le logement vacant

- Un taux de **vacance structurelle du parc privé** presque deux fois **supérieur au taux de vacance de la région Occitanie** en **2022 : 7,3%** pour 3,9%.
- Majorité d'**appartements** de 1 à 2 pièces, dont la **construction** date **de plus d'un siècle, des années 60 ou de 2000**.
- **Spécificité du domaine de Lamothe** dont une partie des appartements a été vendue
- Vacance probablement en **cours de résorption**

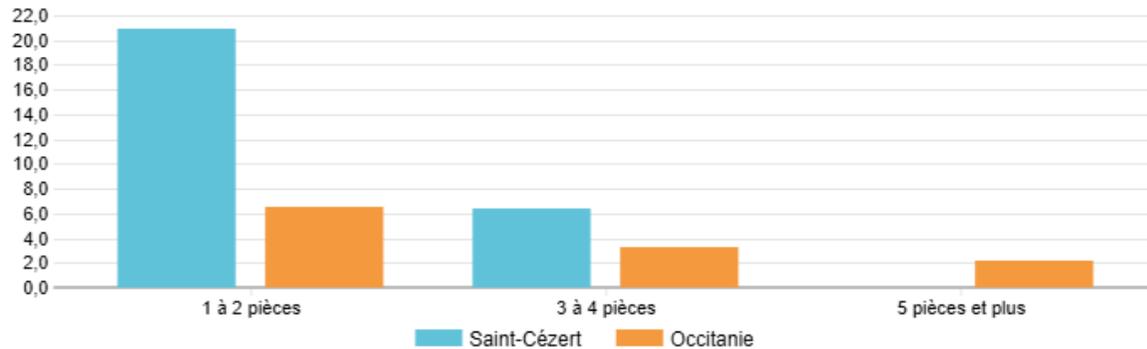
La **vacance « structurelle »** correspond à une situation où le logement reste vide longtemps (au moins deux ans dans le parc locatif privé), soit parce que le marché immobilier est peu actif, soit parce que le logement n'est plus en adéquation à la demande qui s'exerce sur le marché du logement pour une raison ou une autre (obsolescence, blocage juridique...).

Taux de vacance par année de construction



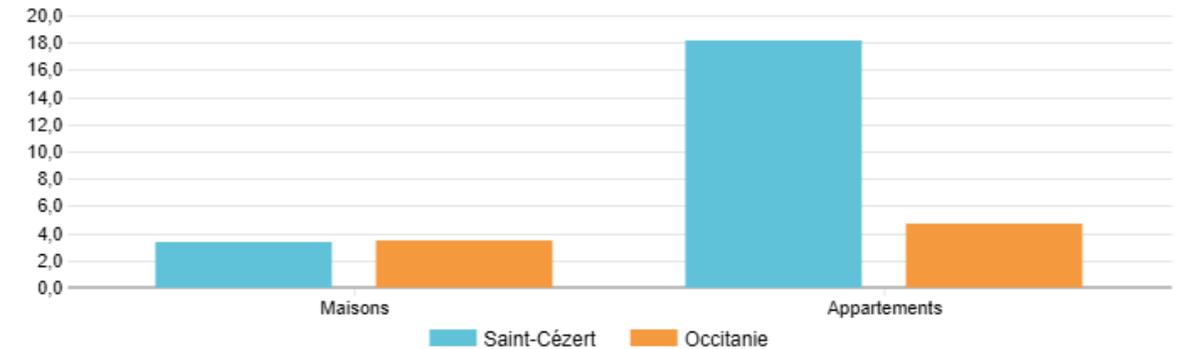
Source : LOVAC - 2022

Taux de vacance par taille



Source : LOVAC - 2022

Taux de vacance par type de logement



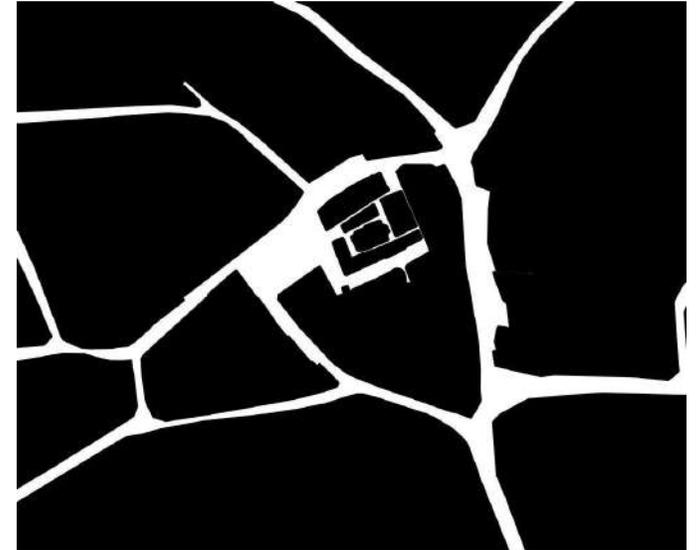
Source : LOVAC - 2022

Source : LOVAC, Géoclip

# Typologie des formes urbaines – centre

## ➔ Espaces publics:

- ➔ Ils constituent des espaces de respiration dans un tissu dense,
- ➔ On distingue une place importante au croisement de la RN 30 et la RN58F, en place de l'ancienne marre,
- ➔ Forte empreinte routière liée aux deux fonctions majeures : circulation et stationnement.



## ➔ Trame parcellaire:

- ➔ Parcelles de faible taille oscillant entre 50 et 150 m<sup>2</sup> en moyenne,
- ➔ Elles sont organisées en lanière offrant une faible largeur sur une voie principale et pouvant disposer d'un accès sur deux voies différentes,
- ➔ Le long de la RD30, des parcelles ont été aménagées prolongeant l'organisation en lanière en bordure de l'axe.



## ➔ Bâti et densité:

- ➔ Hauteur des constructions sur 2 niveaux,
- ➔ Combinaison de l'emprise au sol et de la hauteur des bâtis se traduit par un centre ancien dense,
- ➔ 35 logements à l'hectare, réseau viaire et espaces publics compris,
- ➔ densité plus faible avec plus de 20 logements à l'hectare lors de l'extension du centre-bourg.

# Typologie des formes urbaines – Lotissement

## ➔ Espaces publics:

- ➔ Tissu du fin XXe siècle,
- ➔ Lotissement structuré autour d'un chemin public, puis privé.
- ➔ L'espace public a une fonction uniquement de desserte,

## ➔ Trame parcellaire:

- ➔ Au regard du parcellaire du centre historique, celui de cette forme urbaine s'élargit et s'agrandit,
- ➔ une forme plus large et moins profonde (40m x 30m).
- ➔ Sa composition est issue de la trame agricole divisée pour obtenir des lots homogènes dont la superficie varie de 2000 m<sup>2</sup> en moyenne à 3500 m<sup>2</sup> pour les plus vastes,

## ➔ Bâti et densité:

- ➔ Ce type d'ensemble est monofonctionnel à vocation unique d'habitat,
- ➔ L'emprise du bâti est faible, elle représente entre 10 % et 20 % de la surface du foncier,
- ➔ La densité est ainsi considérablement diminuée : 3 logements à l'hectare pour une moyenne de consommation foncière autour de 2 500 m<sup>2</sup> par construction.
- ➔ Le bâti est systématiquement implanté au cœur de la parcelle, renforçant ainsi la perception pavillonnaire,
- ➔ Le maintien de la végétation existante et la végétalisation progressive des limites adoucit l'impact paysager des aménagements.



# Typologie des formes urbaines – Linéaire

## ➔ Espaces publics:

- ➔ Urbanisation s'est implantée de façon quasiment unilatérale le long du chemin d'en Piroulet. sur plusieurs décennies entre des fermes du XIXe siècle,
- ➔ La présence des réseaux sous la voie facilita souvent ce type d'urbanisation en réduisant les coûts d'aménagement et en offrant des espaces directement constructibles à peu de frais.
- ➔ Dans ce cas la voie demeure le seul espace public dédié à l'ensemble des constructions.
- ➔ Sa seule fonction est routière, il n'y a pas d'espace dédié à d'autres modes déplacements.



## ➔ Trame parcellaire:

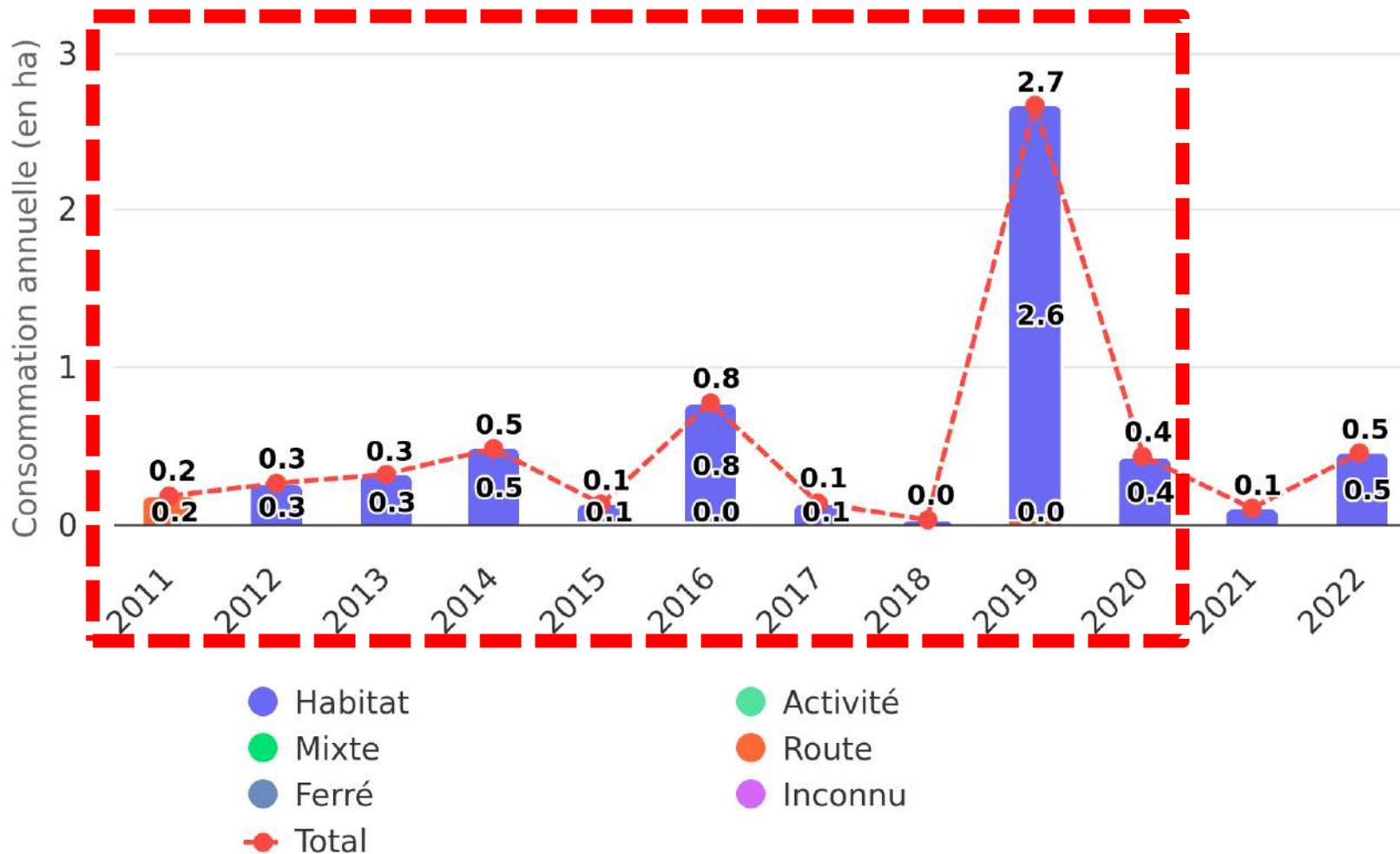
- ➔ Majoritairement de plein pied et implanté au centre de l'unité foncière en retrait de toute limite.,
- ➔ Il occupe entre 10 % et 20 % du foncier. Les accès sont individualisés et ainsi multipliés sur la voie principale,
- ➔ faible densité inférieure à 3 logements à l'hectare.
- ➔ Ce tissu offre une perception pavillonnaire linéaire, routière et banalisée des espaces périurbains sans identité propre.



## ➔ Bâti et densité:

- ➔ Majoritairement de plein pied et implanté au centre de l'unité foncière en retrait de toute limite.,
- ➔ Il occupe entre 10 % et 20 % du foncier. Les accès sont individualisés et ainsi multipliés sur la voie principale,
- ➔ faible densité inférieure à 3 logements à l'hectare.
- ➔ Ce tissu offre une perception pavillonnaire linéaire, routière et banalisée des espaces périurbains sans identité propre.

# 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.fr](https://mondiagartif.beta.gouv.fr)

# Etude de densification

L'**optimisation des espaces bâtis** devient un préalable obligatoire à toute extension urbaine.

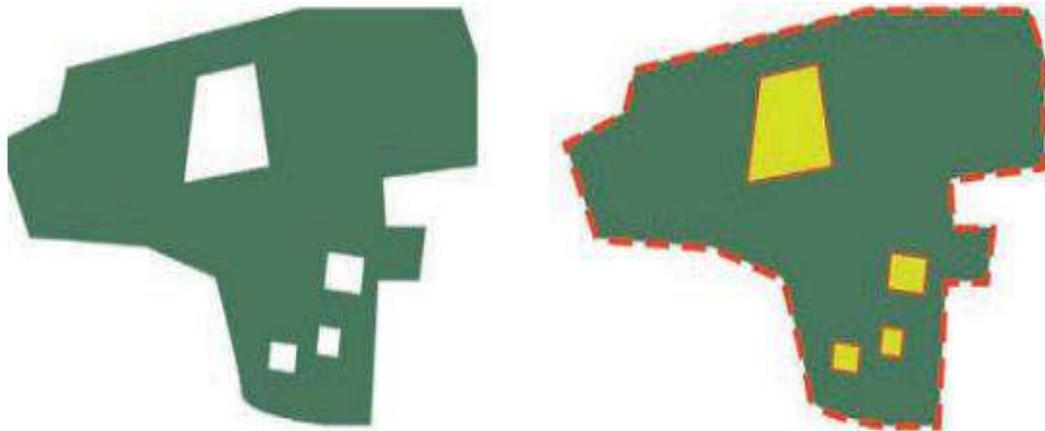
Pour ouvrir à l'urbanisation des zones non équipées, la collectivité doit démontrer que le tissu urbain existant n'offre pas d'autres possibilités pour la construction.

Les extensions sont réalisées en dehors des espaces déjà urbanisés, la construction en densification se fait au sein de ces mêmes espaces.

La délimitation des espaces urbanisés se fait par le tracé de l'**enveloppe urbaine** (≠ de la **zone constructible** du document d'urbanisme).

Celle-ci est tracée autour de tous les espaces contigus, bâtis ou imperméabilisés.

- Elle peut inclure des espaces libres enclavés (dents creuses).
- En cas de discontinuité du bâti, une commune peut comporter plusieurs enveloppes urbaines.
- Le périmètre inclut généralement un espace de recul autour des bâtiments (nécessaire à la circulation et 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.

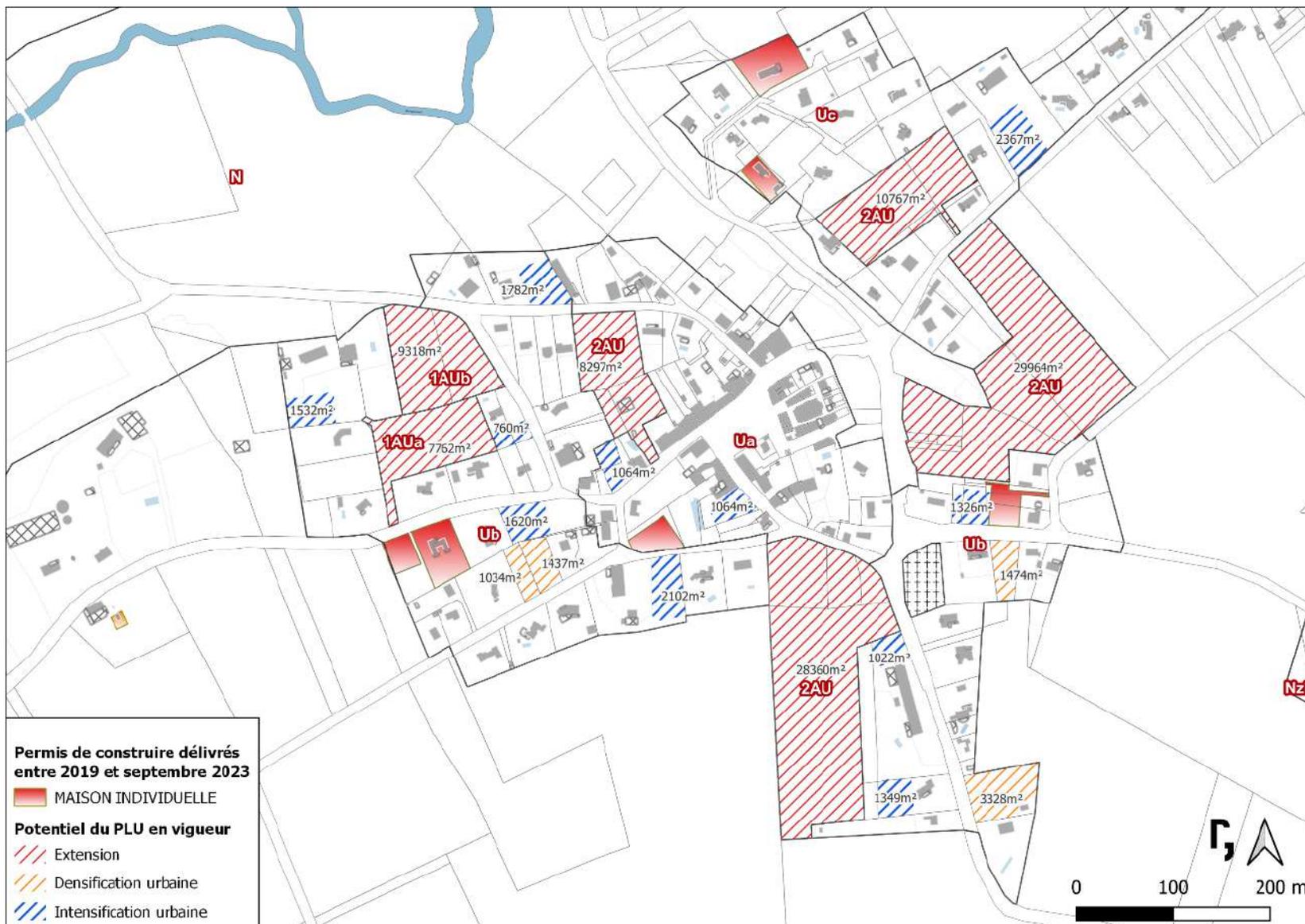


*\* Les résultats sont indicatifs et théoriques.*

*\* Les parcelles considérées pour l'étude sont situées dans l'enveloppe urbaine. Elles mesurent minimum 500m<sup>2</sup> et jusqu'à 5049m<sup>2</sup>. Elles tiennent compte du tissu urbain dans lequel elles s'inscrivent et offrent en principe une possibilité d'accès.*

*\* Les résultats de cette étude demeurent indicatifs et théoriques et sont amenés à être réévalués au prisme de l'expertise des acteurs locaux.*

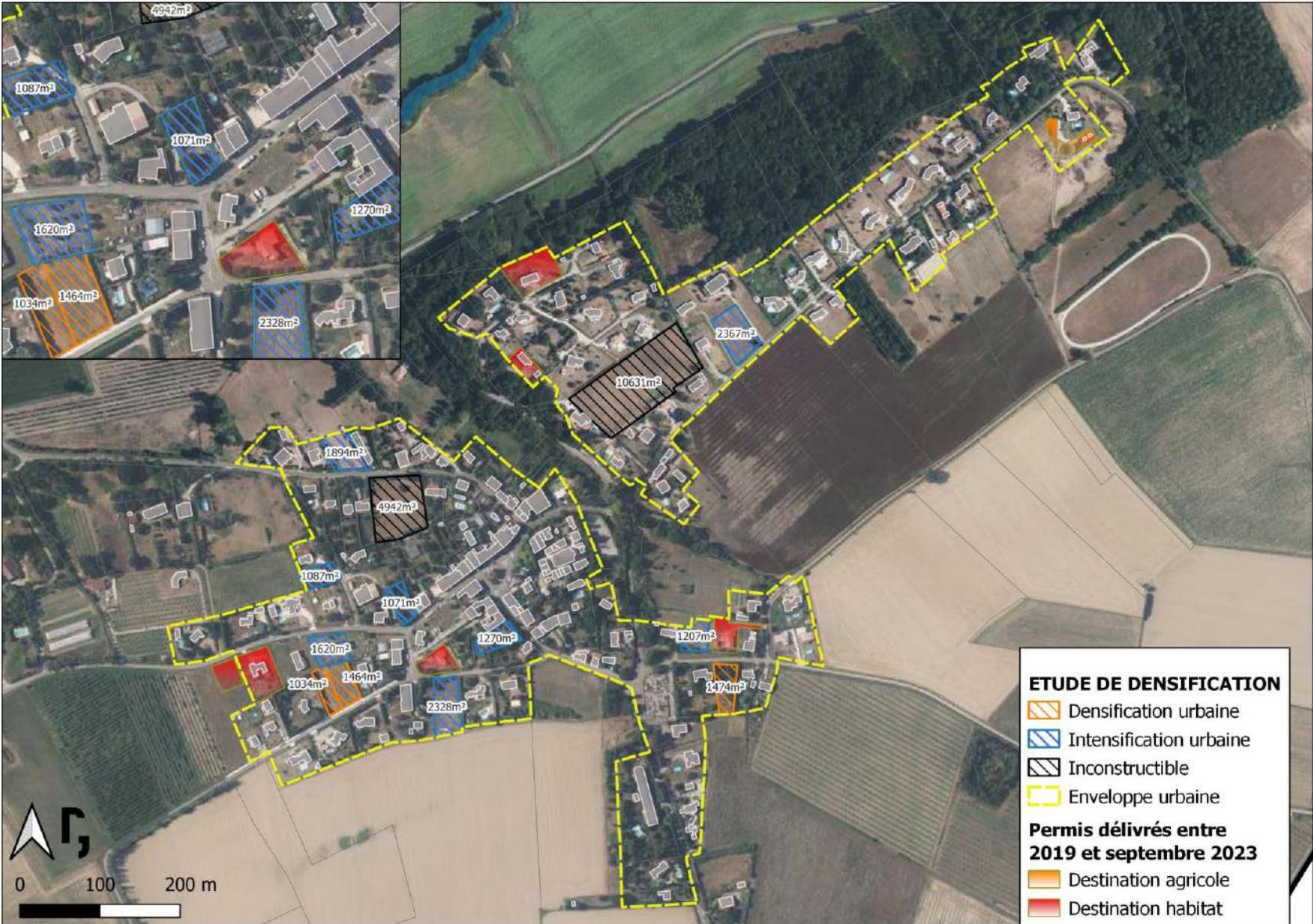
# Etude de densification



TYPE DE GISEMENT	POTENTIEL HABITAT
Densification urbaine (dents-creuses en intra-urbain)	0,73 ha
Intensification urbaine (Division parcellaire)	1,60 ha
Extension (1AU)	1,71 ha
<b>TOTAL</b>	<b>4,04 ha</b>

➔ Nécessaire **actualisation de l'étude de densification** de la première modification du PLU avec les **nouveaux permis** et au prisme de **l'expertise communale**.

# Etude de densification



TYPE DE GISEMENT	POTENTIEL HABITAT
 <b>Densification urbaine</b> (dents-creuses en intra-urbain)	0,73 ha
 <b>Intensification urbaine</b> (Division parcellaire)	1,60 ha
 <b>Extension (1AU)</b>	1,71 ha
<b>TOTAL</b>	<b>4,04 ha</b>

**ETUDE DE DENSIFICATION**

-  Densification urbaine
-  Intensification urbaine
-  Inconstructible
-  Enveloppe urbaine

**Permis délivrés entre 2019 et septembre 2023**

-  Destination agricole
-  Destination habitat

# SYNTHÈSE

## Atouts

- Un début de diversification du parc de logements
- Un taux d'accession à la propriété important

## Contraintes

- Une vacance structurelle des appartements du parc privé significative
- Un potentiel de développement à interroger au regard des enjeux actuels de consommation d'espace
- Un parc de logement encore majoritairement constitué de maisons individuelles

## Enjeux

- Un modèle de développement linéaire à contraindre
- Un modèle urbain à impact limité sur l'environnement, l'agriculture et les paysages
- Une construction de logements répondant à toutes les étapes des trajectoires résidentielles
- Des attentes du cadre législatif en termes de consommation d'espace à intégrer



Merci pour votre attention !  
Place aux échanges