



RÉVISION DU PLU DE SAINT-CÉZERT

PADD : Atelier 2

Méthodologie et calendrier



Paysage et patrimoine



Développement urbain et démographique



Habitat et mixité sociale



Économie



Équipements, réseaux, mobilités



CADRAGE GÉNÉRAL



MÉTHODOLOGIE DE LA REVISION DU PLU



DIAGNOSTIC ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Photographie du territoire à l'instant T

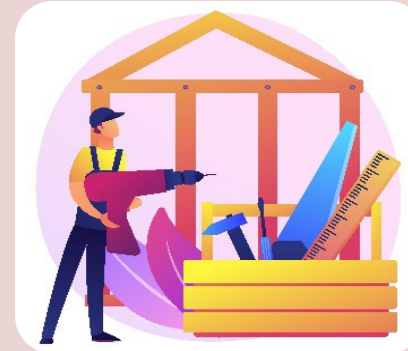
Cette étape fonde la connaissance du territoire et la justification des choix



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



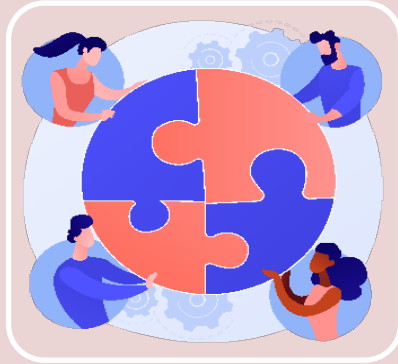
ARRET DU PLU

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

Validation de la phase d'études par les élus

CONCERTATION AVEC LA POPULATION

MÉTHODOLOGIE DE LA REVISION DU PLU



CONSULTATION DES PPA

Recueil des avis de toutes les personnes publiques associées



ENQUÊTE PUBLIQUE

Phase d'information et recueil des observations du public



APPROBATION

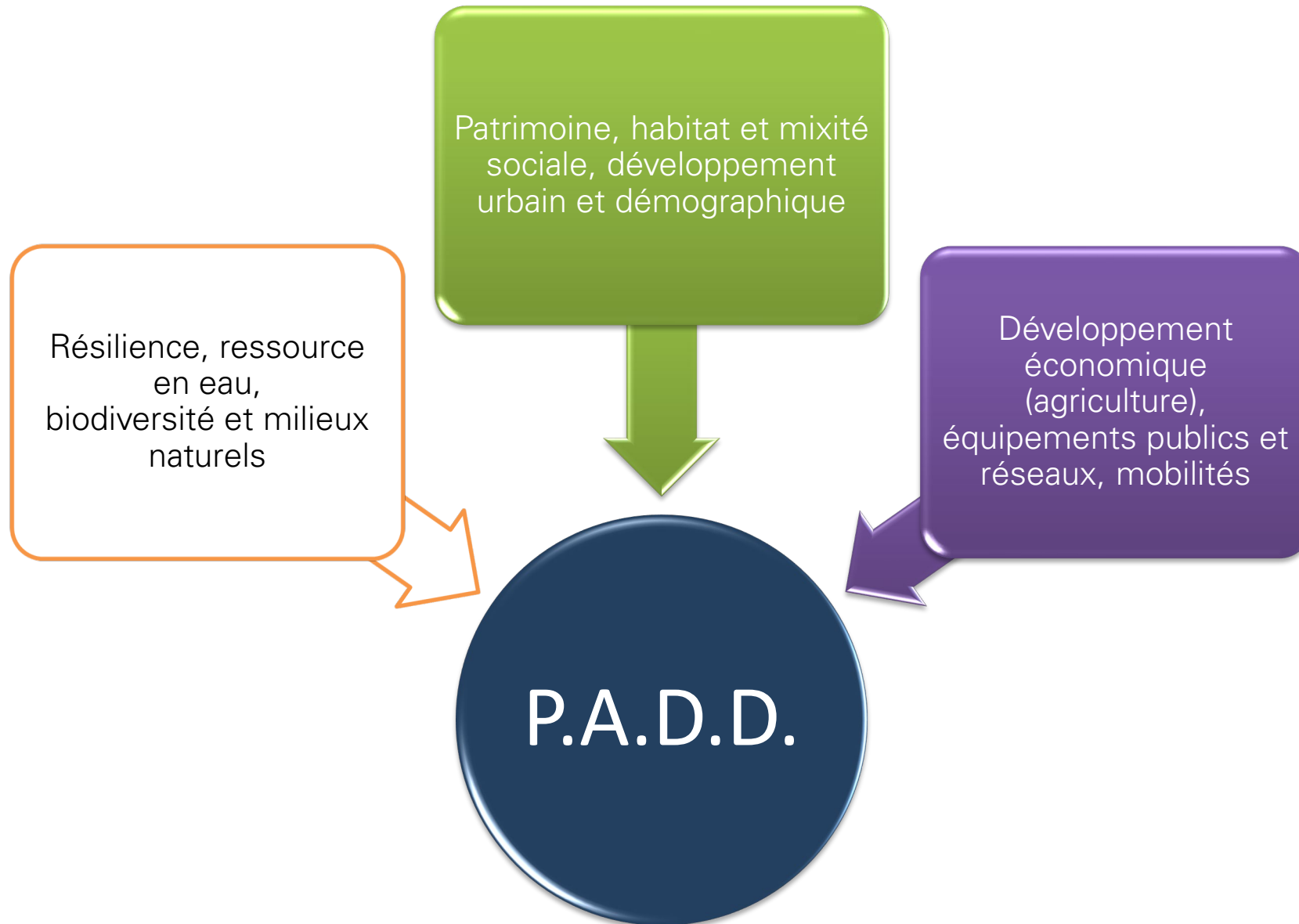
Intégration des observations des PPA et de la population



APPLICATION

Application du nouveau document sur le territoire

LES ATELIERS DE CO-CONSTRUCTION DU PROJET



NOS RENDEZ-VOUS

- 19/12/2024 14h + 29/01/2025 : atelier Résilience, ressource en eau, biodiversité et milieux naturels
- 04/02/2025 14H00-17H00 : Patrimoine, développement urbain et démographique, habitat et mixité sociale, développement économique, équipements publics et réseaux, mobilités
- 19/02/2025 14h : Restitution du PADD
- Présentation du PADD aux PPA
- Débat du PADD en CM

PAYSAGE ET PATRIMOINE



DONNÉES DE CADRAGE : Une approche du patrimoine

« Le **patrimoine d'une commune** désigne l'ensemble des éléments, biens et ressources ayant une valeur historique, culturelle, naturelle, architecturale ou sociale qui sont associés à une commune spécifique. Ce patrimoine peut être matériel ou immatériel, et il joue un rôle essentiel dans l'identité locale et le développement touristique et économique ».



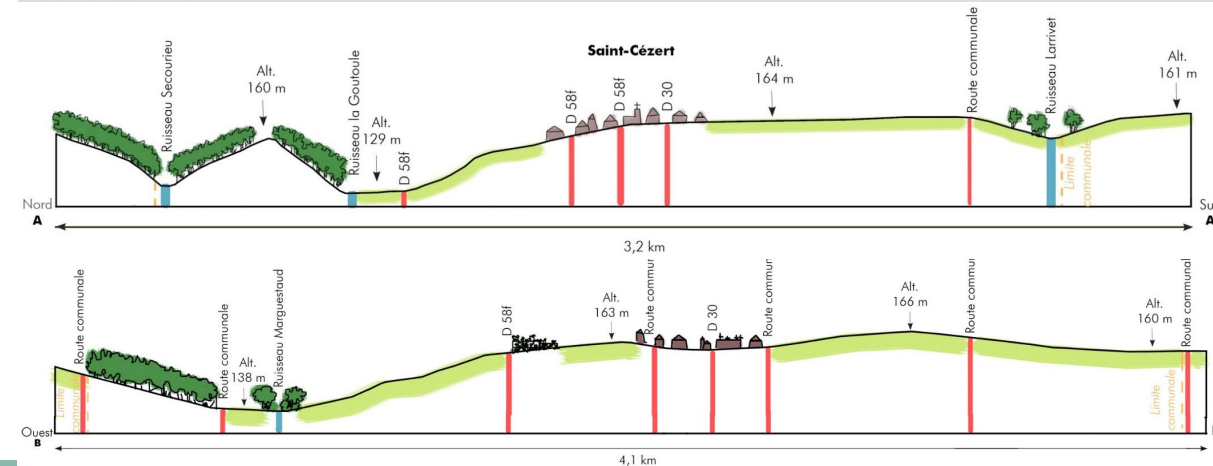
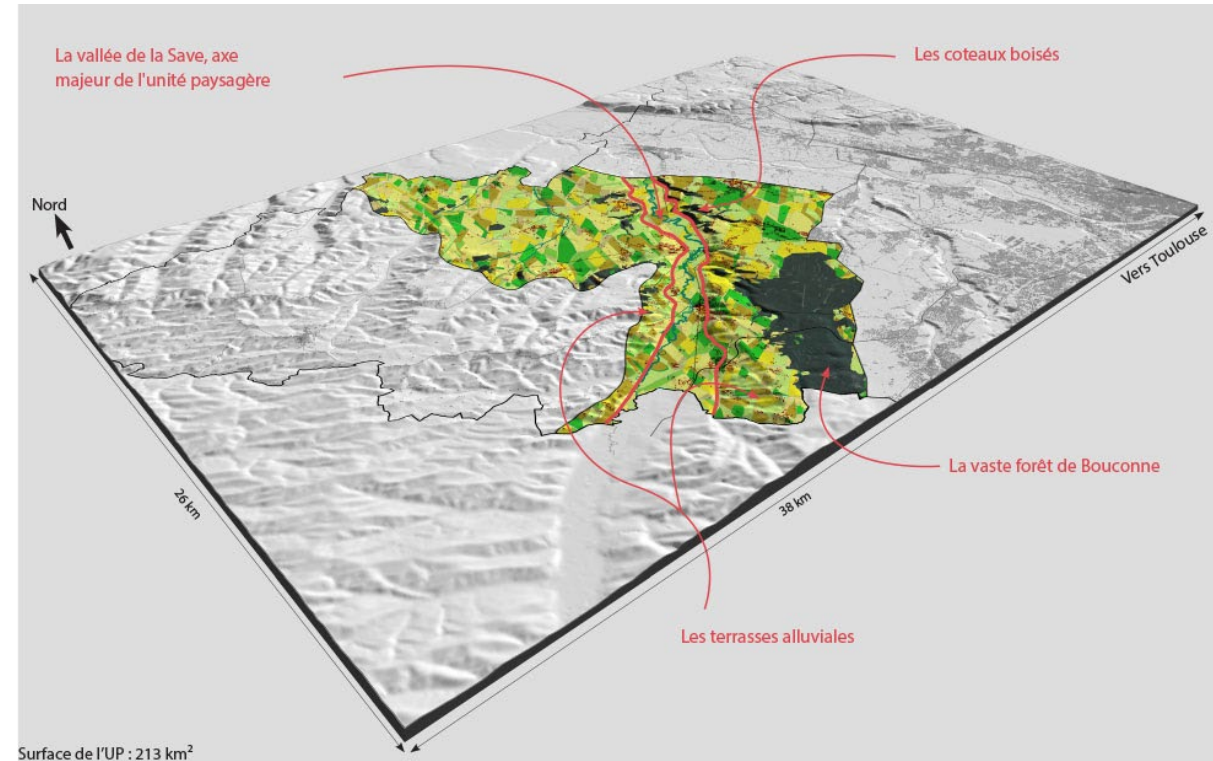
DONNÉES DE CADRAGE : le paysage

Plusieurs éléments de **patrimoine naturel...** :

- Arbres remarquables
- Boisements d'intérêt paysager
- Ripisylves...

... et paysager typiques de la vallée de la Save :

- Coteaux boisés
- Grandes cultures (potentiel agronomique intéressant lié à la présence de terrains alluvionnaires)
- Réseau hydrographique en fond de vallée



DONNÉES DE CADRAGE : le patrimoine ordinaire

Des éléments de **patrimoine ordinaire** / du quotidien, intégrés dans le tissu bâti ou isolés dans l'espace agricole :

- Église
- Château
- Croix
- Fermes, bâtis agricoles anciens...
- Briques et galets...



QUESTIONNEMENTS, ÉCHANGES ET DÉBATS



Le patrimoine de
Saint Cézert, en
un mot ?

DÉVELOPPEMENT URBAIN ET DÉMOGRAPHIQUE



DONNÉES DE CADRAGE - CODE DE L'URBANISME art. L151-5

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

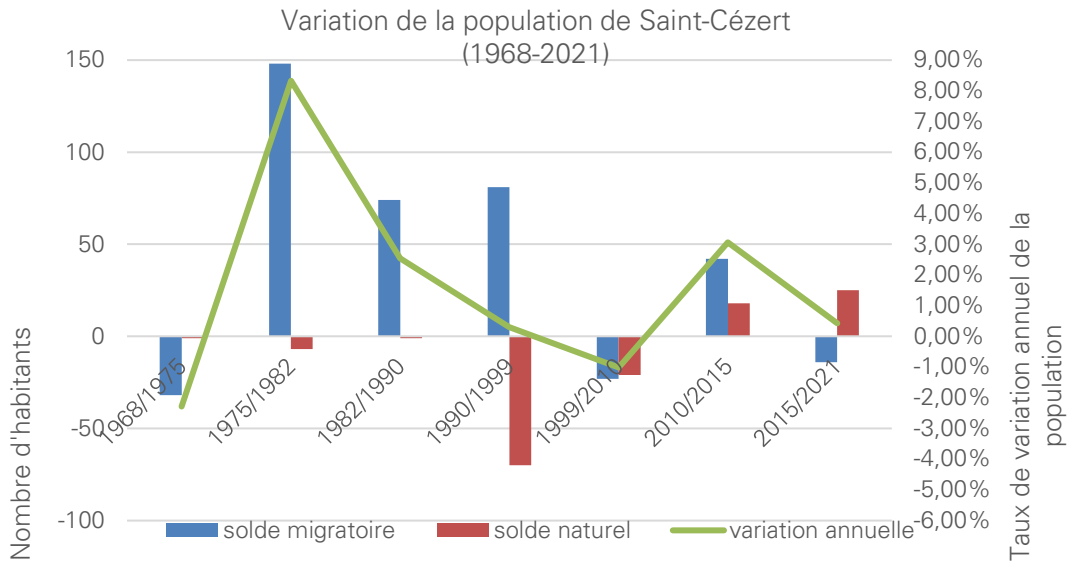
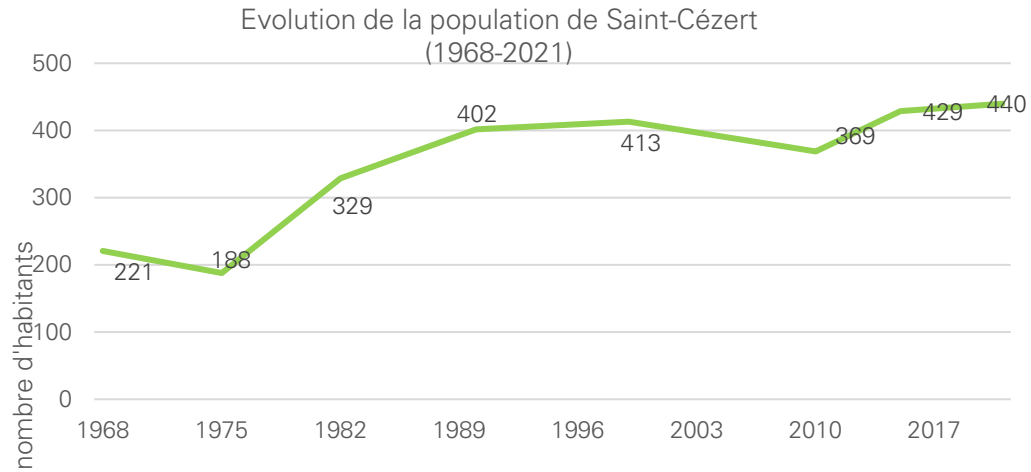
1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

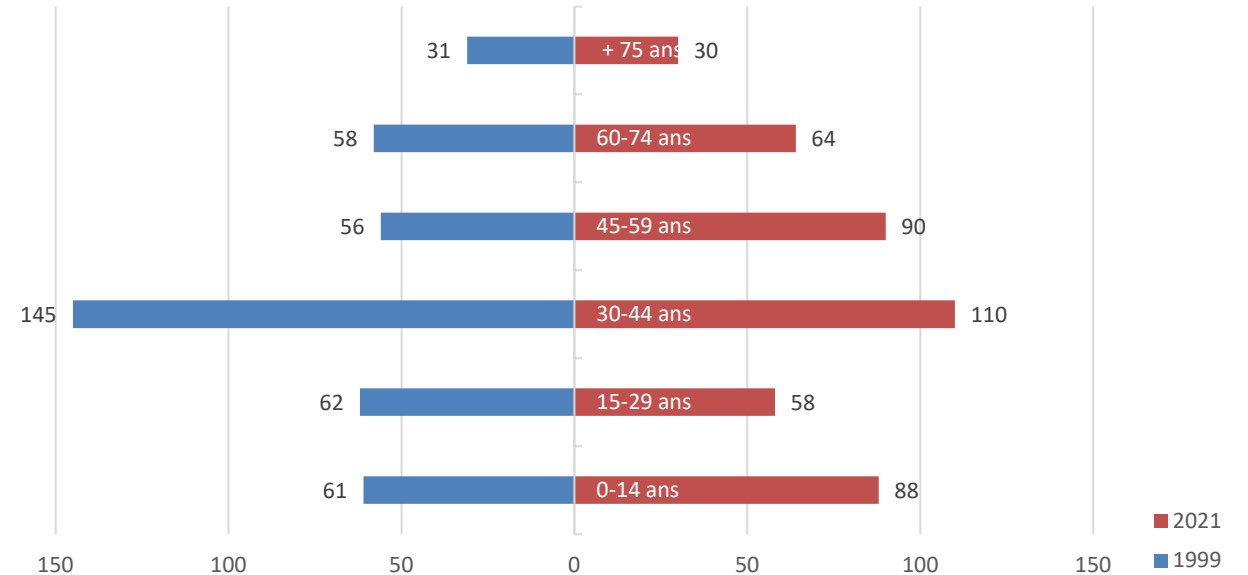
Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, **le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace** et de lutte contre l'étalement urbain

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

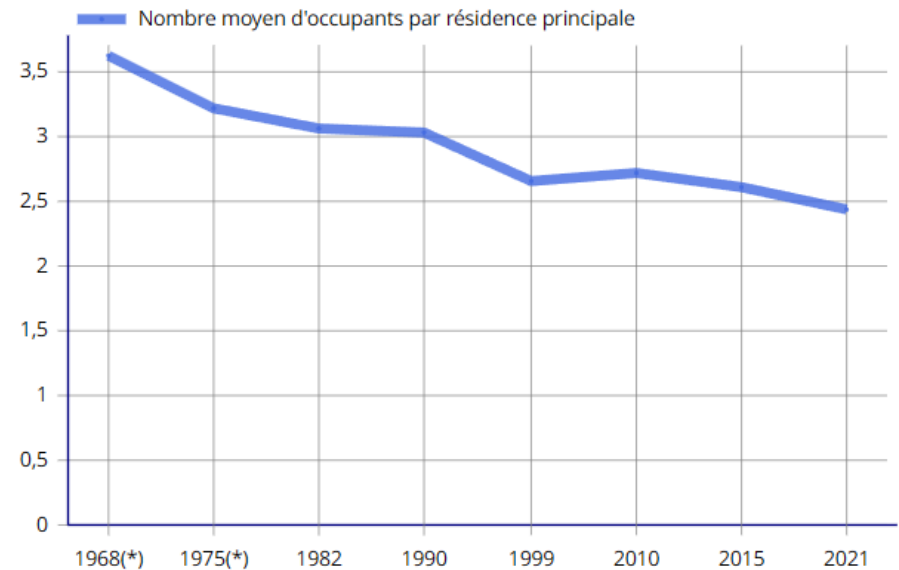
DONNÉES DE CADRAGE



Pyramide des âges de la commune de Saint-Cézert



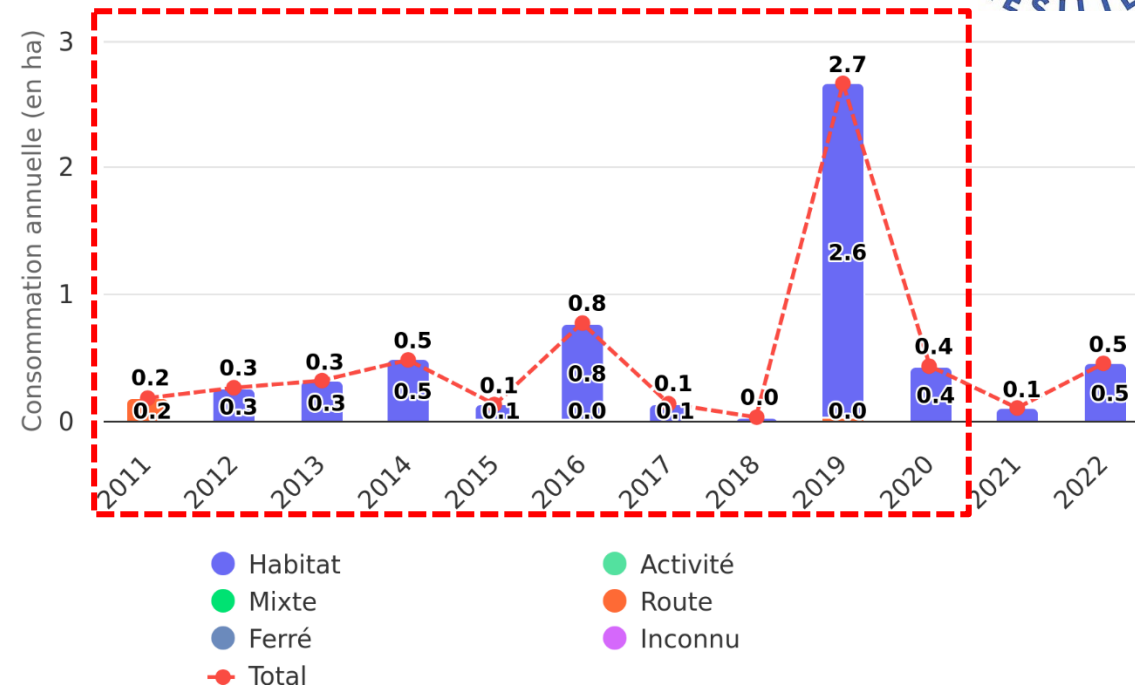
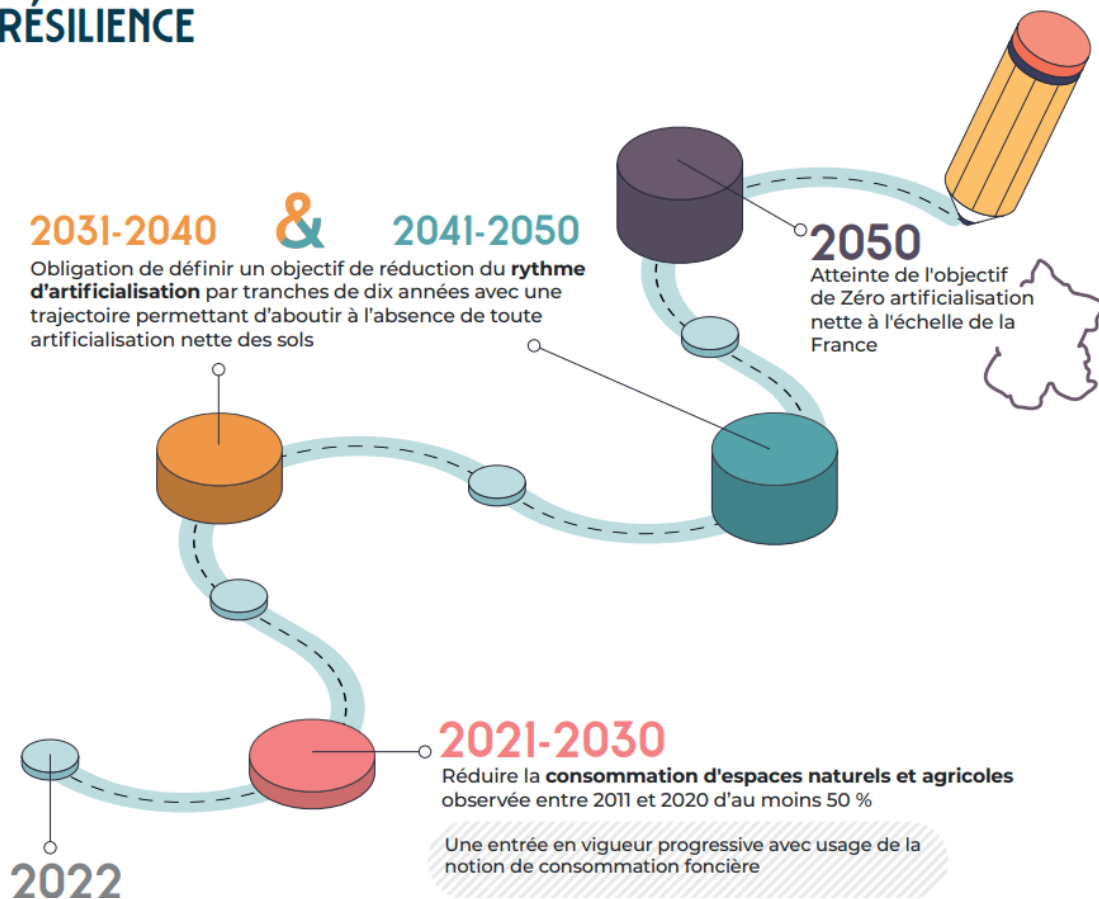
FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968



ACTUALITÉ RÉGLEMENTAIRE



LA TEMPORALITE POUR ATTEINDRE L'OBJECTIF DE ZERO ARTIFICIALISATION NETTE D'ICI 2050 DE LA LOI CLIMAT & RÉSILIENCE



→ Période de référence : 2011 à 2020 (incluses)

→ **Soit 5,4 ha pour Saint Cézert**

→ Pour respecter la tendance générale fixée par la loi (en cours de déclinaison dans le SRADDET & le SCoT) la consommation d'espace d'ici à 2030 devrait tendre vers une surface de 2,7 hectares environ.



DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION

- ➔ Depuis 2014 : 18 logements créés (données Sitadel)
- ➔ Depuis 2021 (délimitation de l'enveloppe urbaine 2021) :
 - ➔ 7 nouveaux logements produits
 - ➔ 0,5 ha considéré comme consommé
- ➔ Pour autant, « Mon diag artif » affiche :
 - ➔ 5,4 ha consommés entre 2011 et 2020 (inclue) : période de référence Climat et Résilience
 - ➔ 0,6 ha consommés entre 2021 et 2022
- ➔ Une méthodologie commune (Etat, SCoT, collectivité) reste à construire...
- ➔ Pour rappel, les espaces considérés comme consommés depuis 2021 devront être déduits de l'enveloppe du futur projet



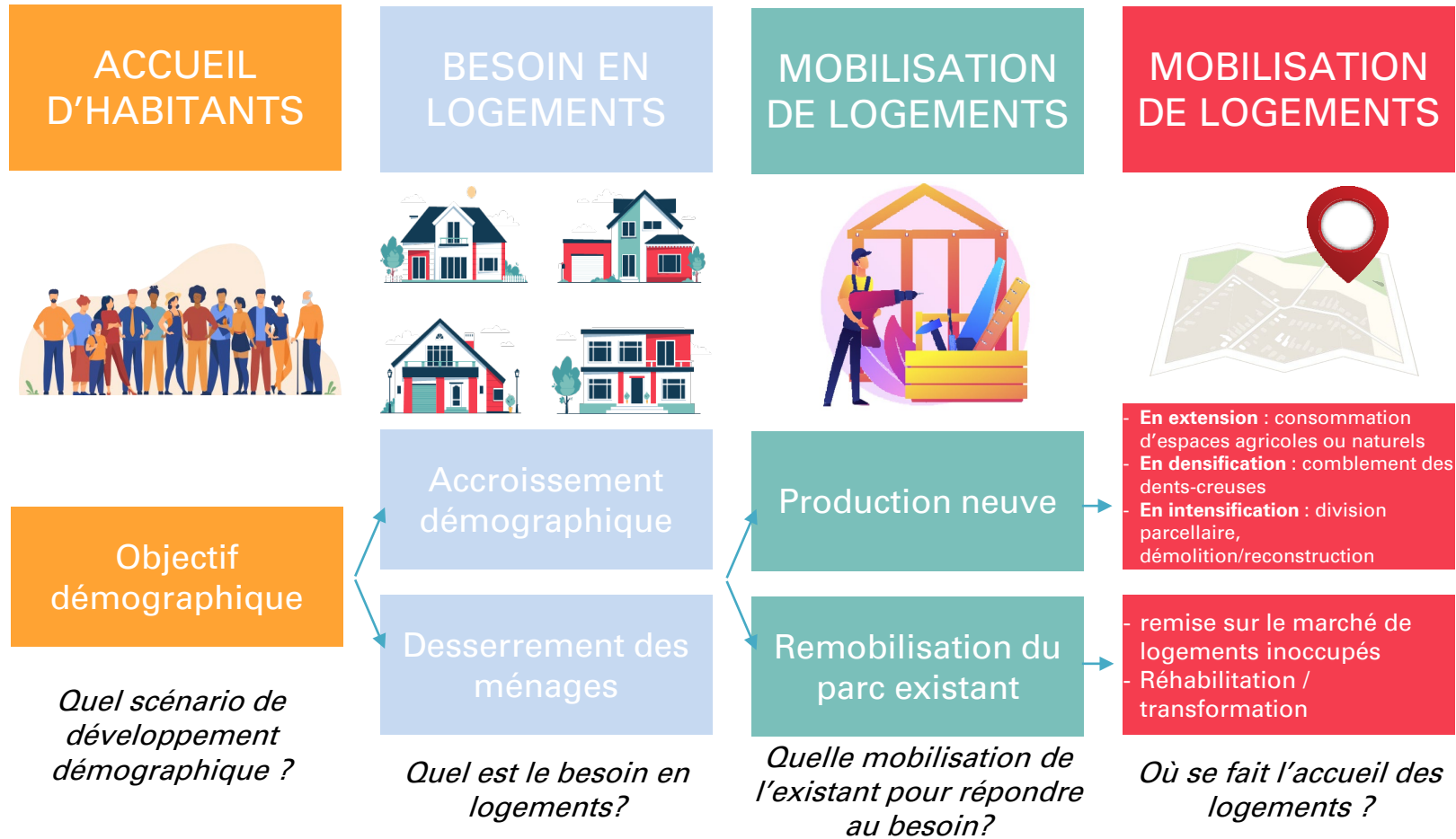
ÉTUDE DE DENSIFICATION 2025



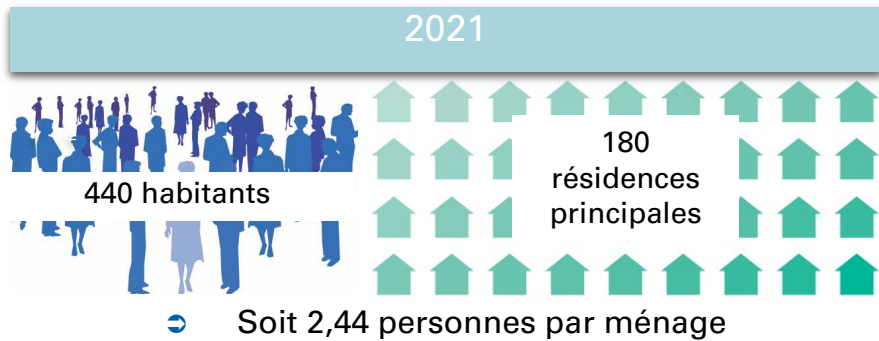
TYPE DE GISEMENT	POTENTIEL HABITAT
 Densification urbaine (dents creuses en intra-urbain)	0,62 ha
 Intensification urbaine (Division parcellaire)	3,02 ha
TOTAL	3,64 ha

- ➔ Analyse des noyaux urbains ≠ zones constructibles du PLU
- ➔ Un gisement de plus de **35 logements possibles**
- ➔ Un potentiel brut et théorique qui doit s'affiner au regard de la connaissance des **élus/techniciens, des objectifs de la collectivité et des enjeux environnementaux**

LA DÉMARCHE DE CONSTRUCTION DU SCÉNARIO



CALCUL DU DESSERREMENT DES MÉNAGES



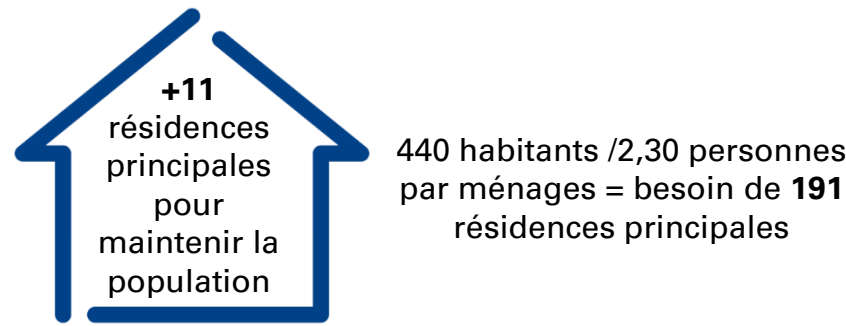
2021 - 2035

- ⇒ Perte de **0,14** personne par ménage (50 % de la tendance 2010-2021)
- ⇒ Soit **2,30** personnes par ménage

D E F I N I T I O N

Le desserrement est la prise en compte de l'évolution de la taille moyenne des ménages. À population constante, une diminution de la taille moyenne des ménages induit une augmentation du nombre de ménages et donc un besoin en nouveaux logements.

2035



SCENARIOS DE DEVELOPPEMENT

Avez-vous des données sur la croissance projetée par le SCoT ?

- **Scénario croissance au fil de l'eau**

Sur la période récente, la commune connaît une croissance démographique de 0,4 % par an, en raison de l'accueil de nouveaux habitants sur le territoire communal et du renouvellement naturel. Si l'évolution communale s'inspire de celle de la période récente (2015-2021), en 2035 la commune comptera **465 habitants**, soit environ **20 habitants de plus qu'en 2025**.

- **Scénario attractivité retrouvée**

Dans les années 2010 la commune a connu une croissance marquée de sa population. Si le territoire connaît cette dynamique sur la prochaine période (+3,1%/an), en 2035 la commune comptera **607 habitants**, soit environ **160 habitants de plus qu'en 2025**.

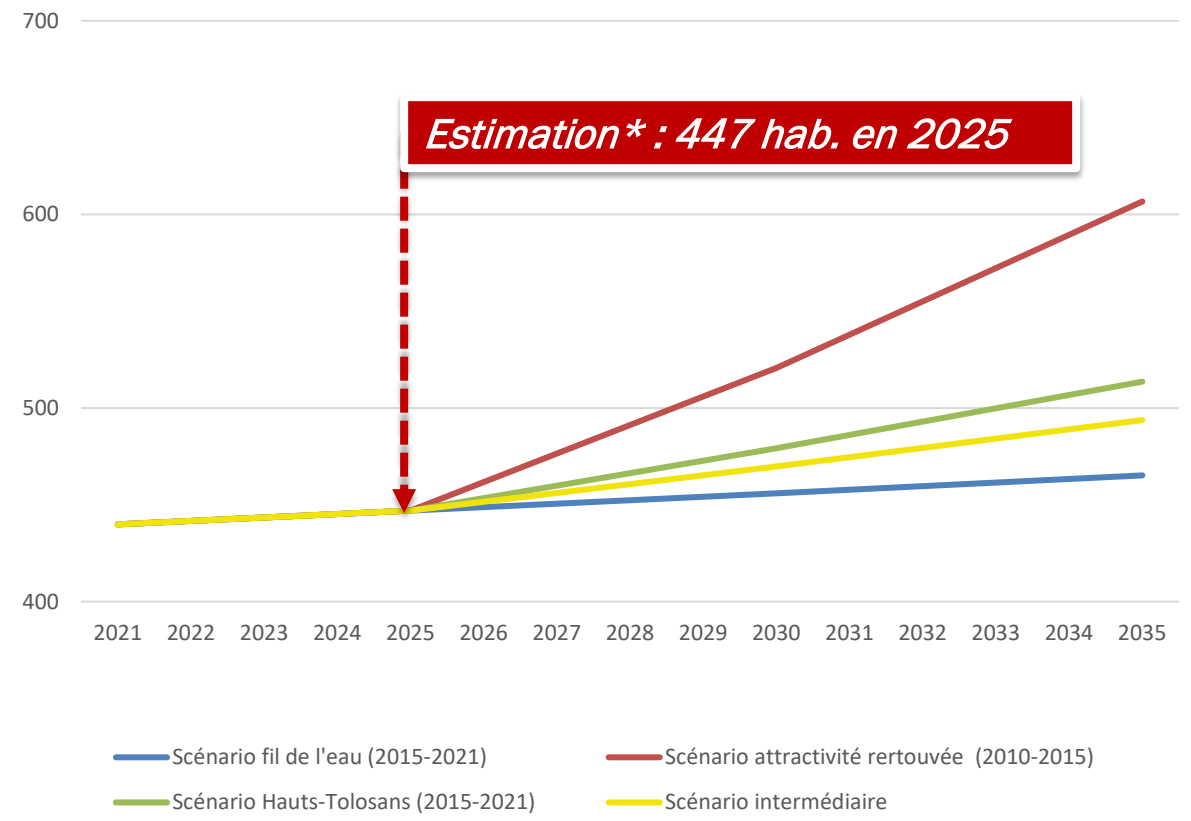
- **Scénario axé sur la dynamique intercommunale des hauts Tolosans**

Si la dynamique démographique s'inspire de la croissance intercommunale, à savoir +1,4% (entre 2015 et 2021), la commune comptera **514 habitants** en 2035, soit environ **70 habitants supplémentaires**.

- **Scénario une croissance intermédiaire**

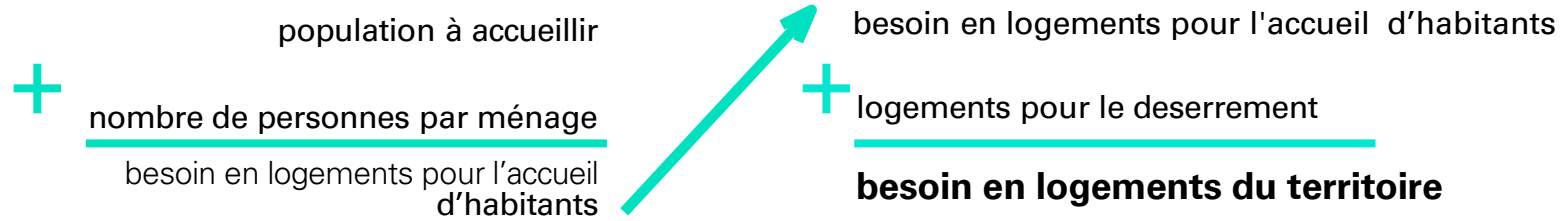
Si la dynamique démographique actuelle s'intensifie (+1% par an), la commune comptera **494 habitants** soit **50 habitants supplémentaires**.

Scénarios démographiques



*Estimation 2025 sur la base de la croissance annuelle moyenne entre 2015-2021 soit 0,4%

LE BESOIN DE LOGEMENTS



	Population	Logements		
	Habitants à accueillir	Accueil d'habitants (2,30 pers/mén.)	Desserrement des ménages	Besoin en logements du territoire
2025-2035				
Scénario fil de l'eau (2015-2021)	18	8	11	19
Scénario attractivité rertouyée (2010-2015)	160	69	11	80
Scénario Hauts-Tolosans (2015-2021)	67	29	11	40
Scénario intermédiaire	47	20	11	31

LA TRADUCTION SPATIALE

Scénario	Logements	Consommation espace	
	Besoin en logements du territoire	Projection de réalisation de 50% des logements en densification	
		Densité en extension = 15/ha	Densité en extension = 20/ha
2025-2035			
Scénario fil de l'eau (2015-2021)	19	10 lgt densification 10 lgt extension = 0,6 ha	10 lgt densification 10 lgt extension = 0,5 ha
Scénario attractivité retrouvée (2010-2015)	80	40 lgt densification 40 lgt extension = 2,6 ha	40 lgt densification 40 lgt extension = 2 ha
Scénario Hauts-Tolosans (2015-2021)	40	20 lgt densification 20 lgt extension = 1,3 ha	20 lgt densification 20 lgt extension = 1 ha
Scénario intermédiaire	31	15 lgt densification 15 lgt extension = 1 ha	15 lgt densification 15 lgt extension = 0,75 ha

Rappels :

- Consommation ENAF 2011-2020 : 5,4 ha
- Consommation ENAF 2021-2022 : 0,55 ha
- Potentiel densification : 35 logements
- 8 logements vacants mobilisables

QUESTIONNEMENTS, ÉCHANGES ET DÉBATS



Quel scénario de développement démographique ?

Quel scénario de consommation d'espace ?

Quels secteurs de développement ? / secteurs de densification ?



HABITAT ET MIXITÉ SOCIALE



DONNÉES DE CADRAGE



180 résidences principales en 2021

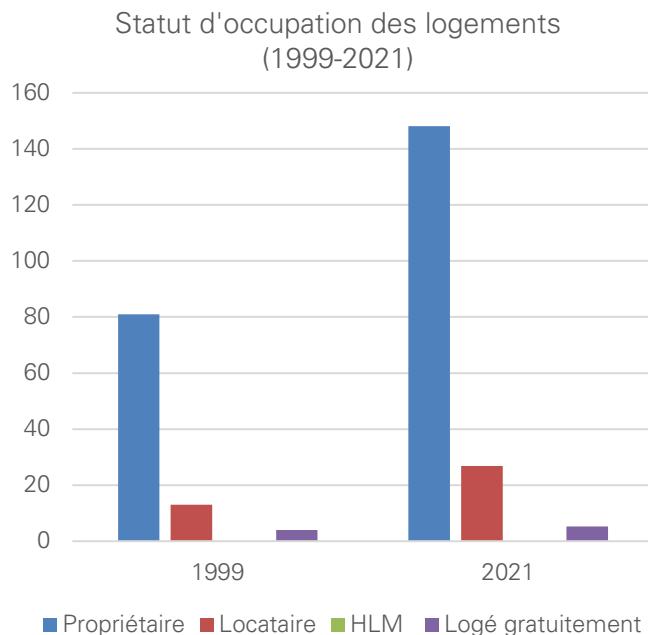
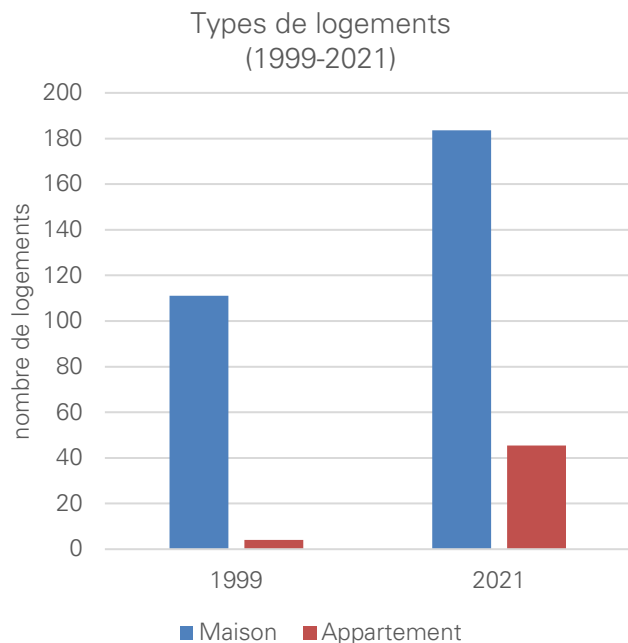
Augmentation constante du nombre de résidences principales au cours des 50 dernières années : 85 en 1990, 180 en 2021 (soit une augmentation de 108%)

80% de maisons individuelles en 2021

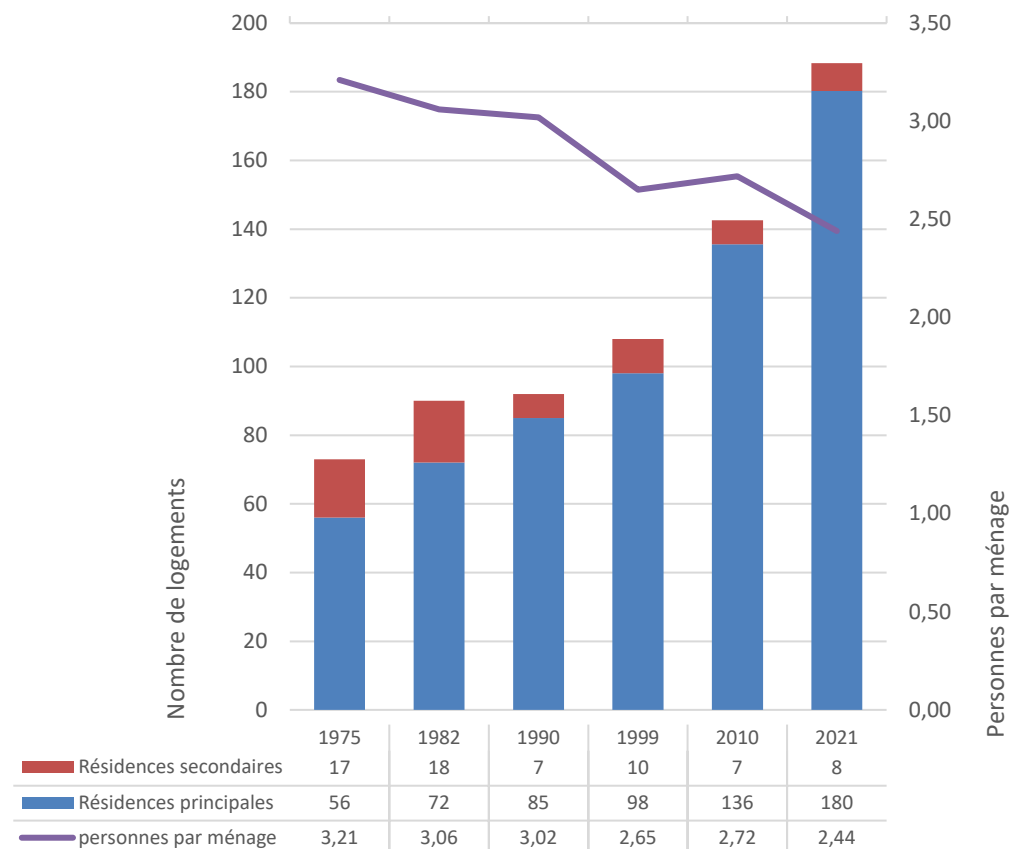
Représentation des locataires et propriétaires stable (variable d'ajustement relative au nombre de personnes logées gratuitement) :

👉 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)



DONNÉES DE CADRAGE



180 résidences principales en 2021

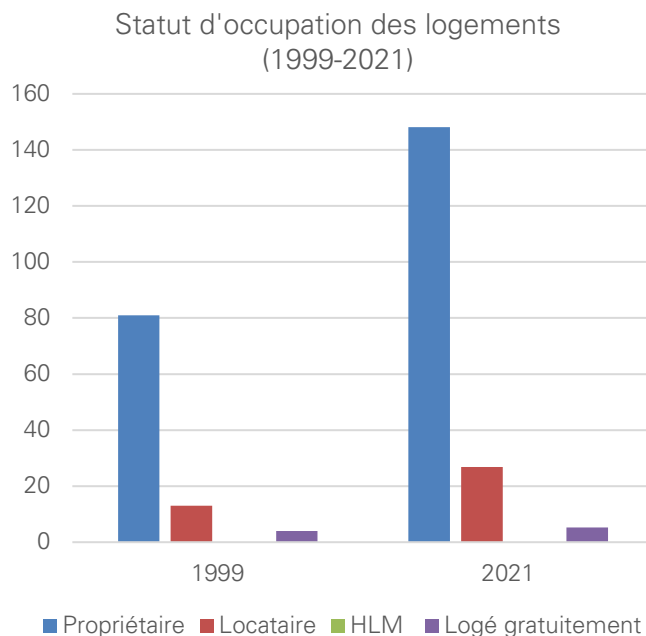
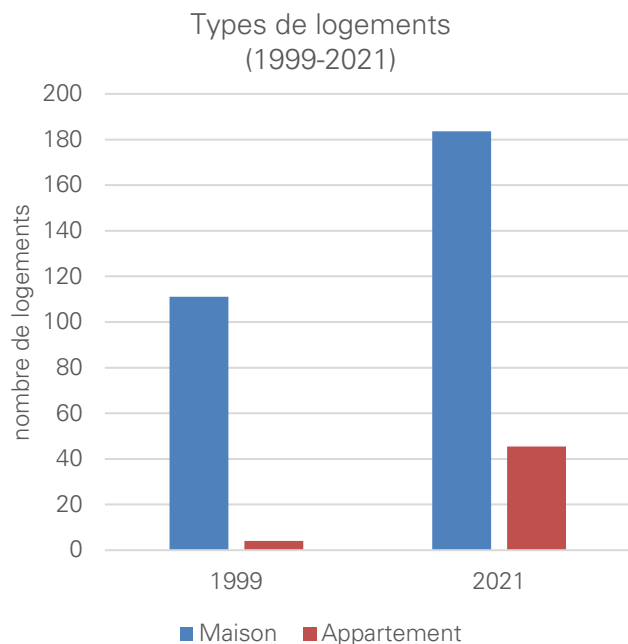
Augmentation constante du nombre de résidences principales au cours des 50 dernières années : 85 en 1990, 180 en 2021 (soit une augmentation de 108%)

80% de maisons individuelles en 2021

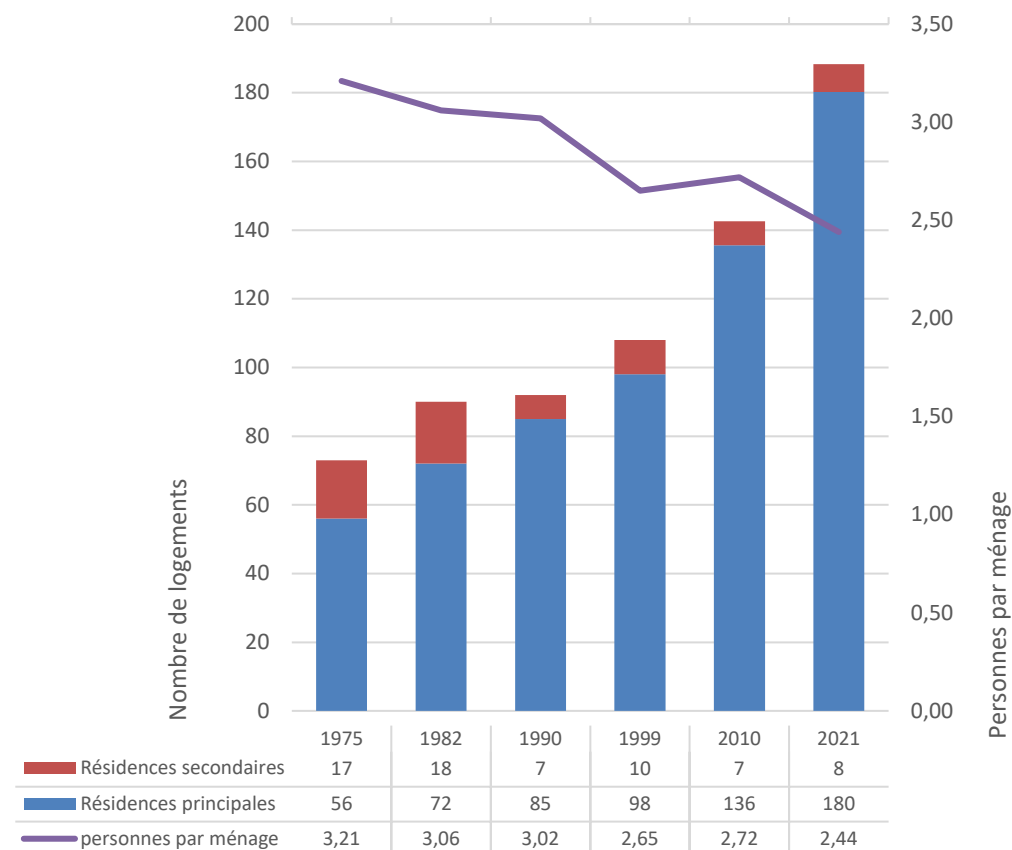
Représentation des locataires et propriétaires stable (variable d'ajustement relative au nombre de personnes logées gratuitement) :

👉 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)



QUESTIONNEMENTS, ÉCHANGES ET DÉBATS



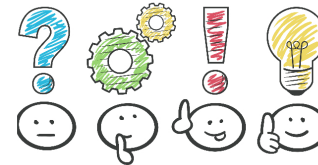
Quel est le profil des nouveaux arrivants ?



Quelle est la demande (des locaux, des nouveaux arrivants) ?



Comment répondre à leurs besoins ?



Quels points de blocage identifiez-vous ?

L'ECONOMIE



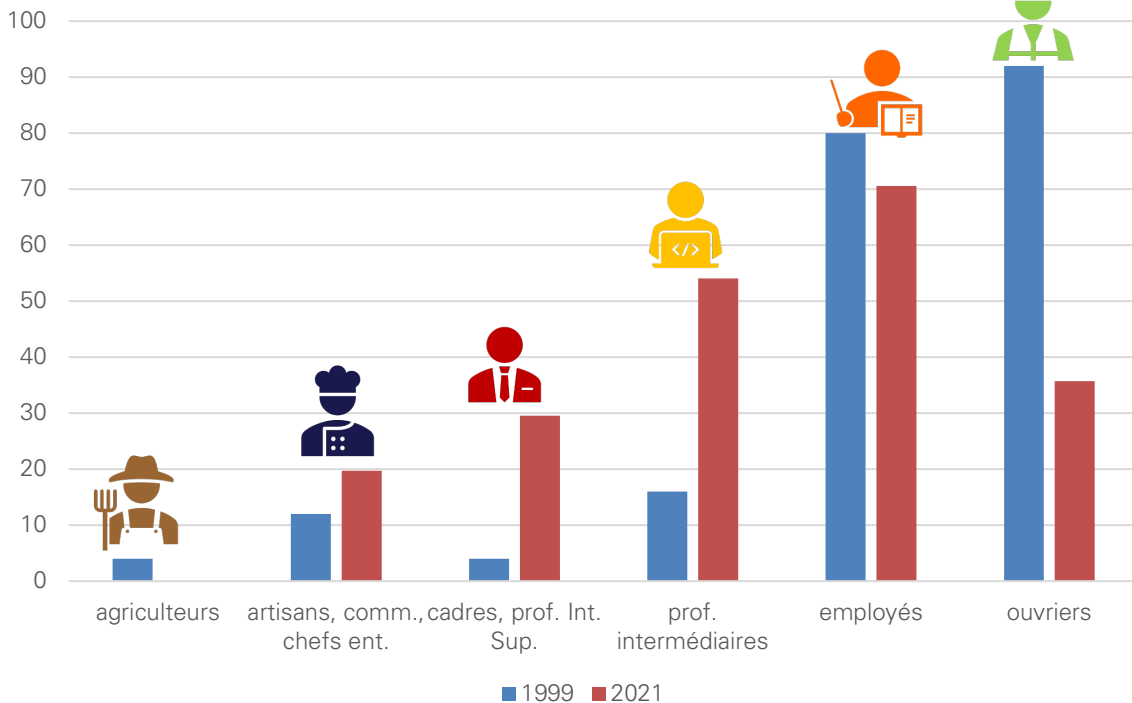
Dynamique économique locale

➔ 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%)**.

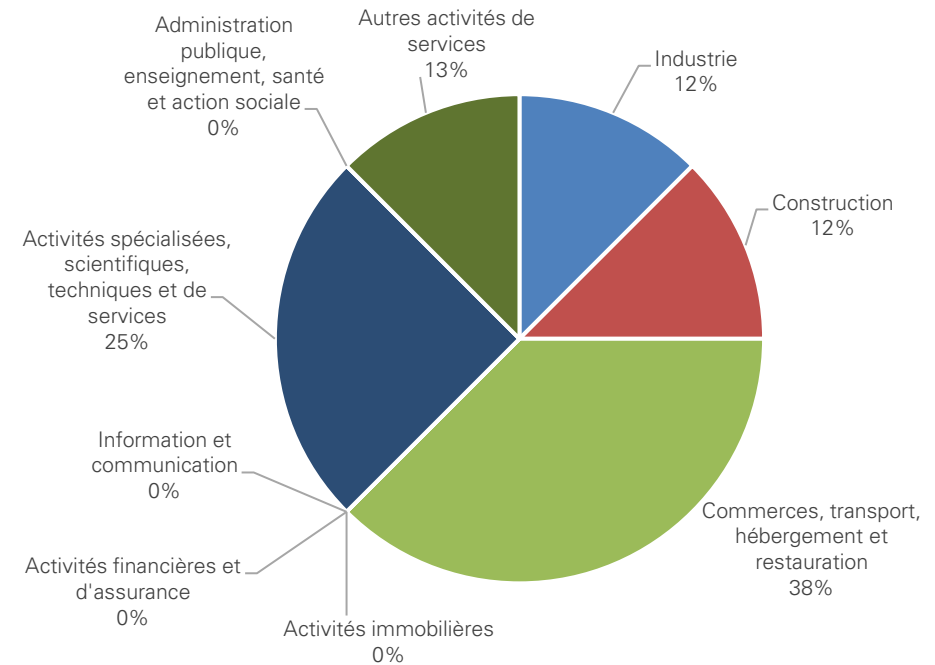
➔ Les **agriculteurs** ont disparu, les **ouvriers** sont **moins représentés (-61%)**, tout comme les **employés (-12%)**.

➔ **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

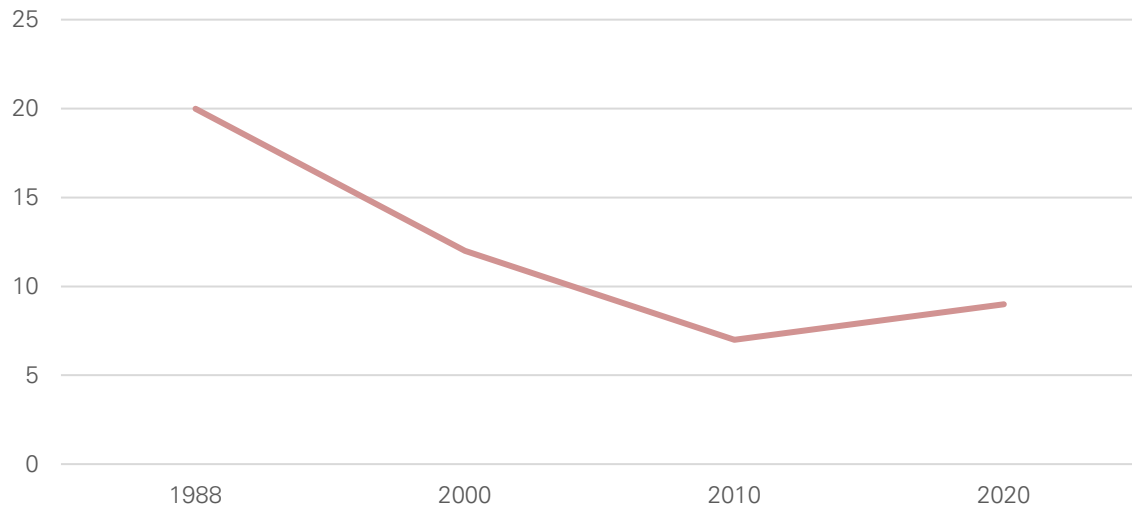


Création d'entreprises par secteur d'activité en 2022



Activité agricole

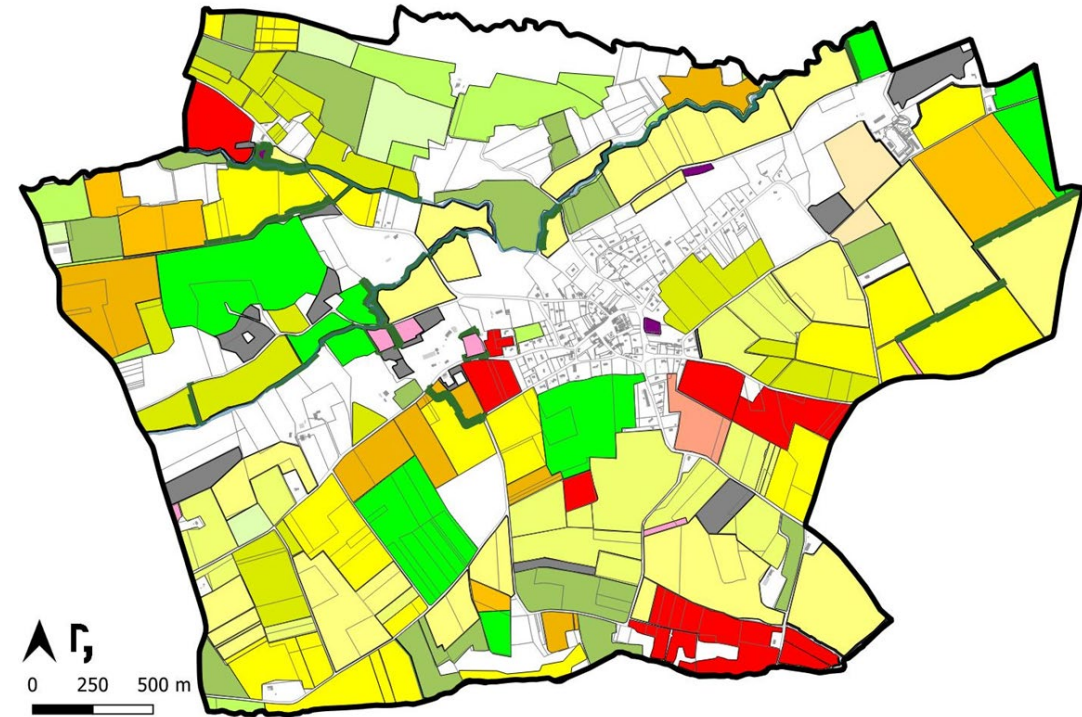
Evolution du nombre d'exploitations ayant leur siège dans la commune 1988- 2020



- 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

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 ENHERBEEES
	ORGE
	AUTRES CEREALES
	COLZA
	TOURNESOL
	AUTRES OLEAGINEUX
	PROTEAGINEUX
	PLANTES A FIBRES



QUESTIONNEMENTS, ÉCHANGES ET DÉBATS



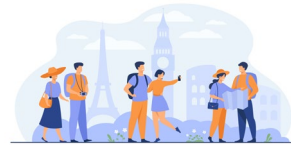
Quelle activité économique demain ?



Y-a-t-il des projets d'implantation ou d'évolution d'activité économique ?



Quelle place pour l'agriculture et son évolution ?



Quelle offre touristique pour demain ?

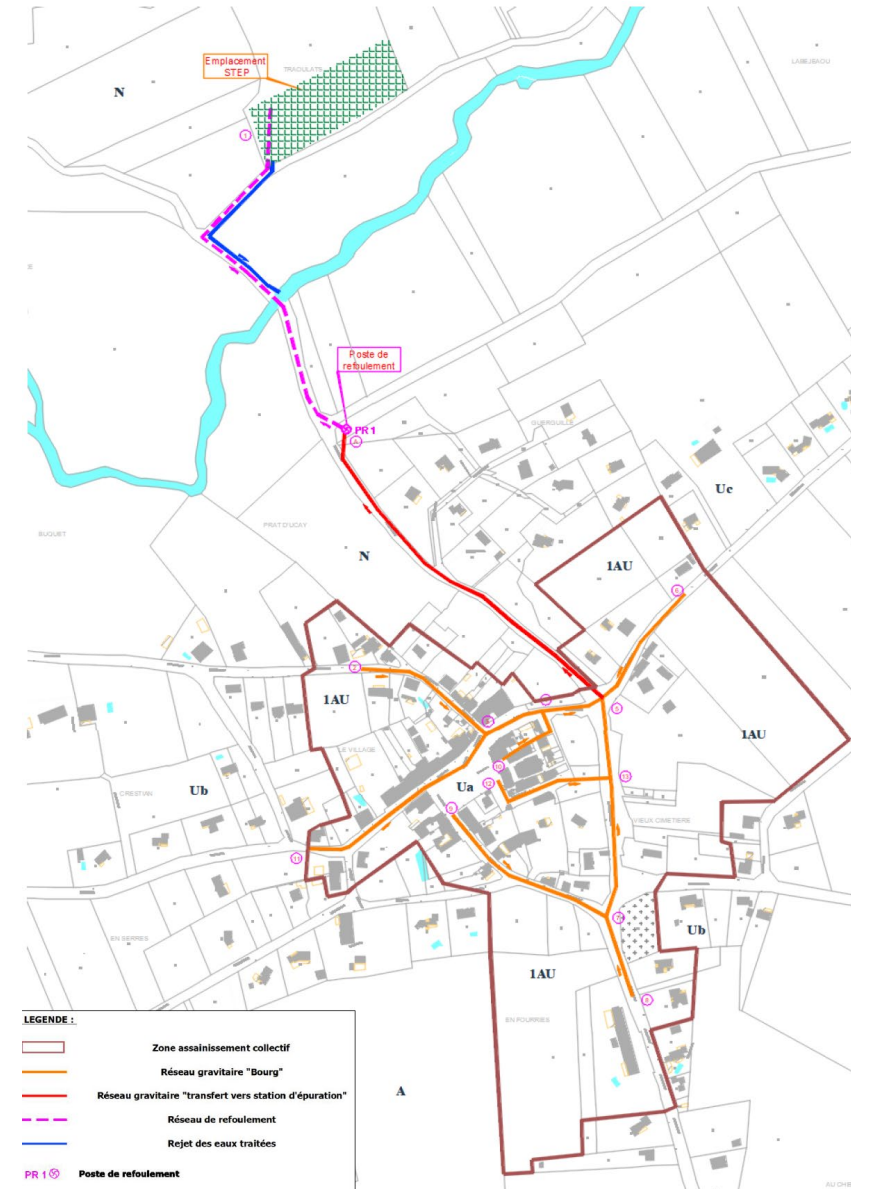
EQUIPEMENTS/RESEAUX/MOBILITES



EQUIPEMENTS / RESEAUX

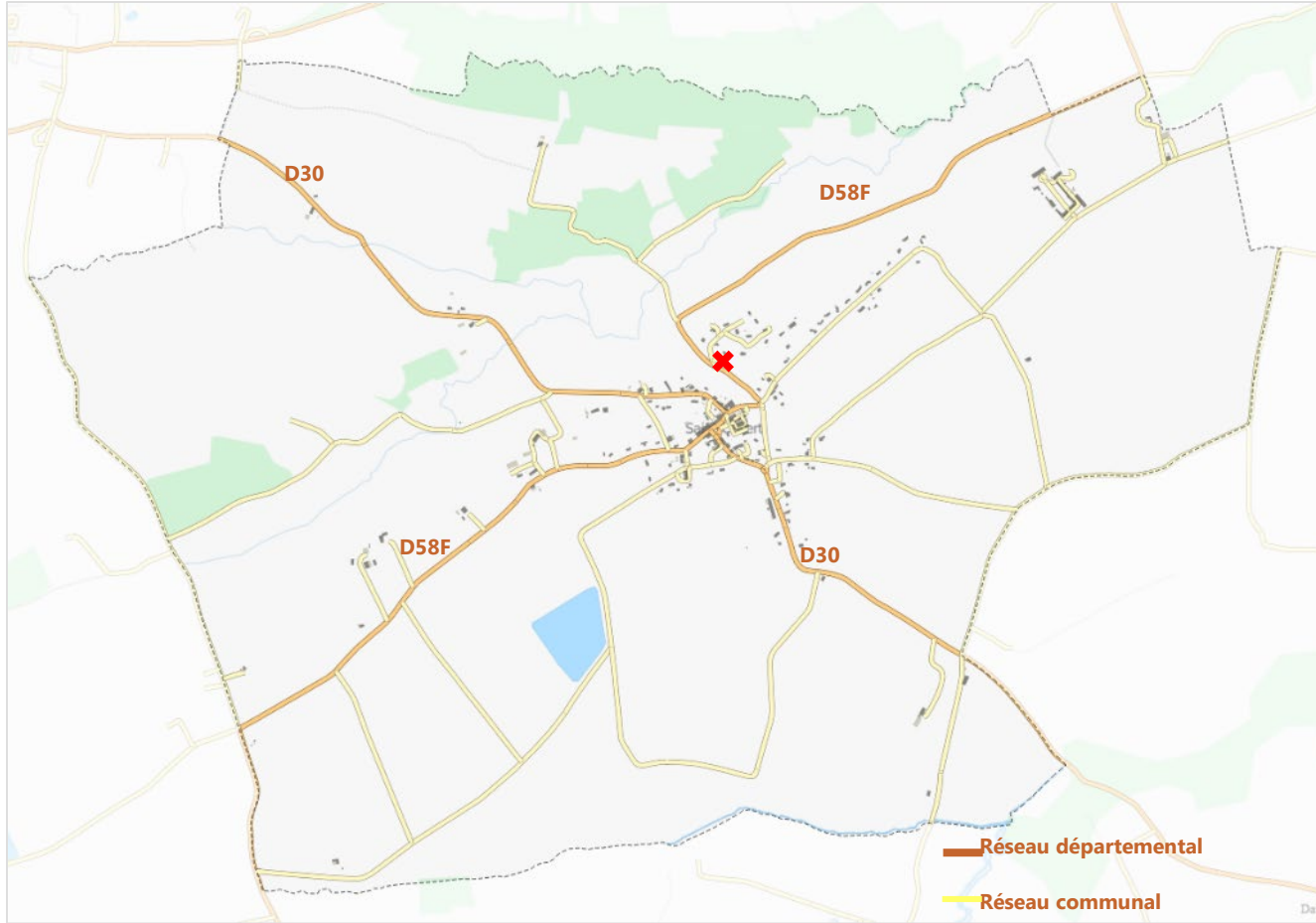


Répartition des activités répertoriées d'après les données communales, réalisation : Paysages.

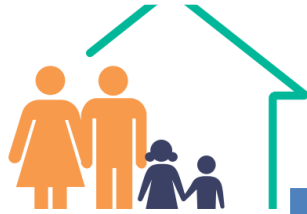


projet de réseau collectif d'assainissement, schéma directeur d'assainissement, source RESEAU 31

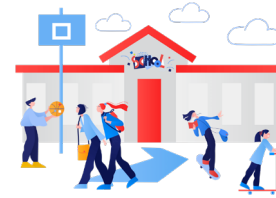
MOBILITES



QUESTIONNEMENTS, ÉCHANGES, DÉBATS



Quels sont les besoins en équipements et services aujourd'hui et demain ?



Quels sont les espaces à relier en priorité ou à rendre accessibles ?
Par quels moyens ?
Quelle place pour les mobilités alternatives à la voiture ?



Quels besoins d'évolutions sur les réseaux ?