



P.L.U

Révision du Plan Local d'Urbanisme  
DOSSIER APPROUVE

1 Rapport de présentation

1.1 Diagnostic stratégique

P.L.U :

Arrêté le 11/03/2025

Approuvé le :  
09/12/2025

Visa  
Date :  
Signature :



**PAYSAGES**  
études aménagement urbanisme

7 rue de Lavoisier  
31700 BLAGNAC  
Tél : 05 34 27 62 28  
contact@paysages-urba.fr

1.1





# REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Cépet

Diagnostic stratégique

Département du HAUTE-GARONNE

MARS 2025

<b>A. LE CONTEXTE</b>	<b>4</b>
<b>I. Préambule .....</b>	<b>5</b>
1. Qu'est-ce qu'un PLU ? .....	5
2. Le cadre législatif.....	6
3. La démarche de révision du PLU.....	7
<b>II. Intégration territoriale .....</b>	<b>9</b>
1. Positionnement régional.....	9
2. L'inscription dans un territoire large .....	12
3. Articulation du PLU avec les autres plans et programmes .....	16
4. La démarche de revitalisation du bourg-centre Cépétrois .....	25
5. Ce que l'on retient .....	27
<b>B. DIAGNOSTIC ET DYNAMIQUES EN COURS</b>	<b>28</b>
<b>I. Les éléments humains .....</b>	<b>29</b>
1. Le renouveau démographique.....	29
2. L'attractivité communale : vecteur de la dynamique	
démographique.....	31
3. Une population globalement équilibrée .....	32
4. La composition et la taille des ménages .....	34
5. La population active.....	37
6. Ce que l'on retient .....	39
<b>II. Les déplacements et mobilités .....</b>	<b>40</b>
1. L'impératif de mobilité des actifs .....	40
2. Le réseau routier .....	42
3. Les transports en commun .....	44
4. Les modes actifs .....	46
5. L'offre de stationnement.....	48
6. Ce que l'on retient.....	50
<b>III. La structure économique.....</b>	<b>51</b>
1. Un territoire pourvoyeur d'emplois.....	51
2. Caractéristiques de l'emploi du territoire .....	52
3. Les entreprises du territoire .....	53
4. Les espaces dédiés aux activités .....	55
5. L'agriculture.....	56
6. Ce que l'on retient.....	67
.....	67
<b>IV. L'organisation et le fonctionnement urbain.....</b>	<b>68</b>
1. Les fondements de la cité .....	68
2. Evolution urbaine.....	70
3. Quelques typologies de formes urbaines .....	77
4. Le parc de logements.....	86
5. Bilan du document d'urbanisme en vigueur.....	96
<b>V. La consommation d'espace.....</b>	<b>101</b>
1. La loi Climat et Résilience .....	101
2. La consommation d'espace sur la décennie .....	106
3. Ce que l'on retient.....	109
<b>VI. Les équipements du territoire.....</b>	<b>110</b>
1. Commerces et services à la population .....	110
2. La vie associative .....	115
3. Le patrimoine communal.....	117
4. Les réseaux .....	118

5.	La couverture internet .....	124
6.	Ce que l'on retient .....	125

**C. SYNTHESE DES ENJEUX 126**

## A. LE CONTEXTE

---

## I. Préambule

### 1. Qu'est-ce qu'un PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme est un document de planification stratégique ayant pour finalité d'élaborer un projet de territoire et par là même il fixe les règles d'occupation des sols.

Le PLU constitue la transcription d'un projet politique communal ou intercommunal en conformité avec les lois relevant des grandes politiques élaborées au niveau national (environnement, logement, développement économique...). C'est un document à dimension prospective, se devant d'anticiper et d'accompagner des mutations territoriales majeures dans l'objectif d'un développement urbain durable et maîtrisé.

Le contenu des Plans Locaux d'Urbanisme est régi par le Code de l'Urbanisme, il est constitué des pièces suivantes :

- Le rapport de présentation qui contient un diagnostic exhaustif du territoire et qui explique l'intégralité des choix effectués lors de la révision du PLU,
- Le Projets d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), il s'agit de la pièce centrale du PLU exprimant un projet politique répondant aux enjeux du territoire à long terme,
- Les documents règlementaires : ils se composent d'un ou plusieurs zonages assortis de règles écrites directement opposables aux autorisations d'urbanisme. Ils sont la traduction règlementaire du PADD,

- Les annexes ont un caractère informatif et permettent de prendre connaissance de l'ensemble des contraintes administratives applicables sur le territoire,
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettent à la collectivité de préciser les conditions d'aménagement des secteurs présentant un caractère stratégique pour son devenir.

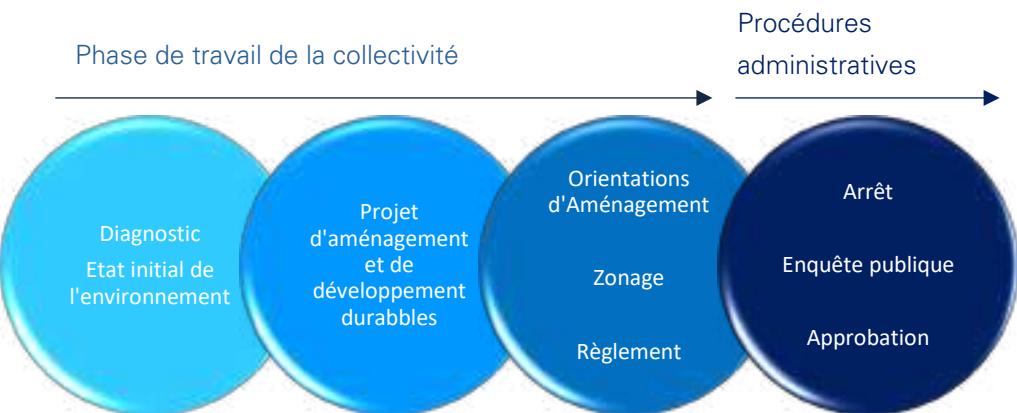


Figure 1 : Processus d'élaboration d'un PLU

Le PLU deviendra le document opposable à toutes les autorisations d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager et déclaration préalable). Il s'agit d'un document vivant que la commune pourra faire évoluer au regard de ses besoins, différentes procédures sont prévues par le code de l'urbanisme (révision allégée, modification, modification simplifiée, mise en compatibilité, ...). Jusqu'à l'approbation du PLU, le PLU approuvé en 2015 et ses évolutions restent les documents applicables sur le territoire.

## 2. Le cadre législatif

Le Plan Local d'Urbanisme a été instauré par la loi SRU en 2000, et a évolué suite aux différentes lois ayant eu une traduction dans le code de l'urbanisme (UH en 2003, ENE en 2010, ALUR en 2014, ELAN en 2019, ...).

Aujourd'hui les objectifs de ce document sont traduits dans l'article L101-2 du code de l'Urbanisme :

*« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

*1° L'équilibre entre :*

*a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*

***b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux la lutte contre l'étalement urbain ;***

***c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;***

*d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*

*e) Les besoins en matière de mobilité ;*

*2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

*3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

*4° La sécurité et la salubrité publiques ;*

*5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*

*6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

*6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;*

7° La **lutte contre le changement climatique** et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La **promotion du principe de conception universelle** pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

### 3. La démarche de révision du PLU

La commune de Cépet dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 16 avril 2013.

Par délibération en date du 28 juin 2021, le conseil municipal a décidé de prescrire la révision du PLU sur l'ensemble du territoire. Dans ce cadre, plusieurs objectifs ont été définis :

- Assurer la compatibilité du PLU avec le SCOT du Nord Toulousain et répondre aux derniers objectifs législatifs,
  - o Il s'agira en particulier de :
    - De proposer des objectifs d'accueil compatibles avec ceux proposés dans le SCOT, notamment en termes de logements à produire,
    - D'être économe en matière de consommation foncière par l'urbanisation (en déterminant des objectifs chiffrés de moindre consommation de l'espace et en se référant aux objectifs définis par le SCOT) et de déterminer un phasage indicatif,

- De traduire les objectifs de densité urbaine en les adaptant aux contextes des différents quartiers de la Commune et en relation avec la stratégie communale de structuration urbaine,
- D'approfondir la réflexion sur la place de l'agriculture,
- De déterminer les composantes précises de la trame verte et bleue, notamment les corridors écologiques, et les modalités de leur préservation.
- Redéfinir les objectifs d'accueil et de croissance et l'organisation des développements urbains en conséquence,
  - o Il s'agira de :
    - Favoriser une limitation des consommations foncières, compatible notamment avec les orientations du SCOT,
    - Être adaptée aux capacités d'accueil de la Commune, notamment en termes d'équipements et de services publics,
    - Contribuer à renforcer et qualifier le cœur de bourg,
    - Offrir des moyens visant à créer et renforcer les coutures entre quartiers,
    - Favoriser une densité adaptée à la diversité des territoires et à la diversité des besoins.
- Renforcer et valoriser le centre-bourg,
  - o Il s'agira notamment de :
    - Pacifier et partager l'usage de la voie publique,
    - Réanimer le cœur de bourg, par les commerces et services, Organiser le maillage vert et la « nature en ville ».
- Définir une stratégie d'équipement du territoire de long terme,

- Conforter le patrimoine et le paysage,
- Préserver les richesses naturelles et agricoles,
  - o Il s'agira notamment de d'actualiser la prise en compte et la valorisation de ces espaces.

## II. Intégration territoriale

### 1. Positionnement régional

#### a) L'accessibilité territoriale

La commune de Cépet est située dans le département de la Haute-Garonne, à une vingtaine de kilomètres au Nord du pôle Toulousain.

Implantée entre les vallées du Tarn et de la Garonne, la commune se situe à 30 minutes de la métropole Toulousaine et bénéficie d'une desserte facilitée par la présence de l'A62 à hauteur de l'échangeur Saint-Jory/Fronton permettant de rejoindre la D14 traversant la commune en passant par la commune de Bruguières. Il est également possible de se rendre à Cépet par l'échangeur Grenade/Eurocentre permettant de rejoindre la D45 ou la D20.

La desserte de l'A62 facilite l'accès de la commune vers Montauban en une trentaine de minutes.

Cépet bénéficie donc d'un positionnement régional stratégique, à mi-chemin entre la métropole Toulousaine et le pôle Montalbanais, facilité par la présence des infrastructures de transports autoroutières.

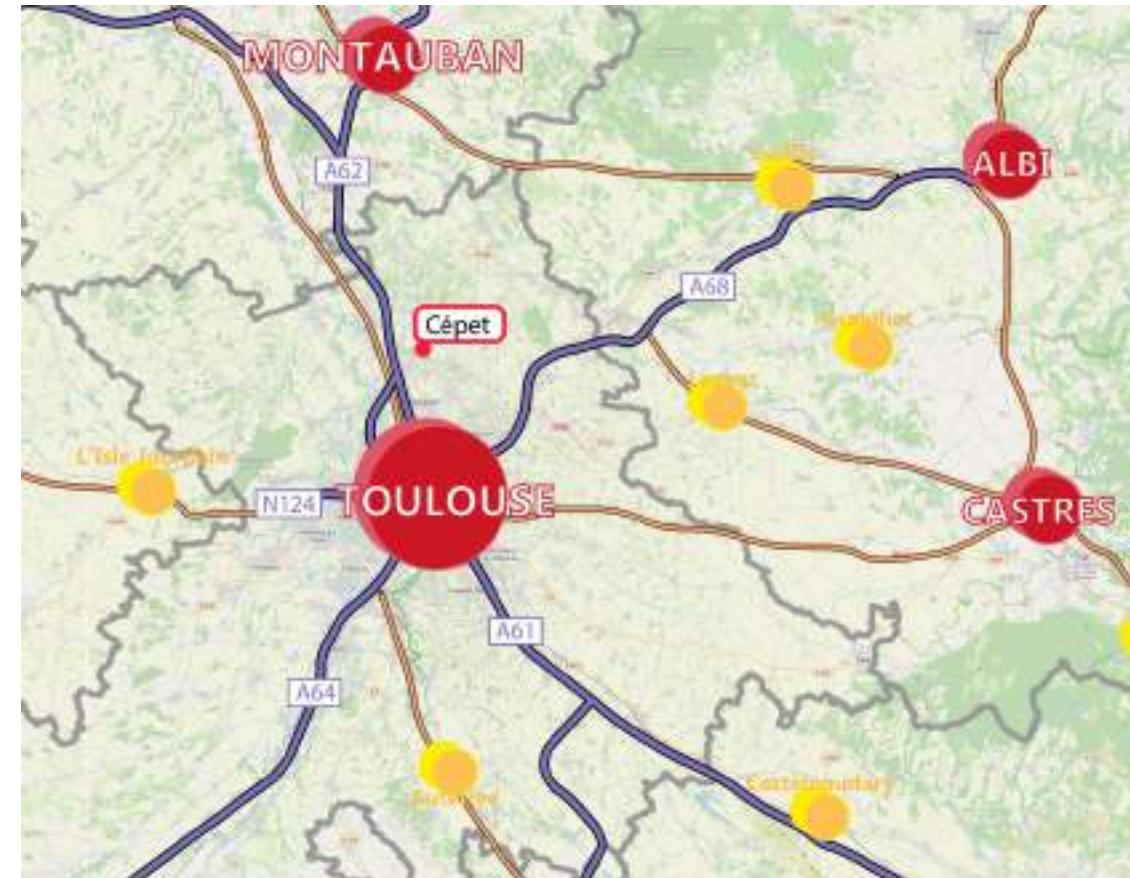


Figure 2 : Positionnement de Cépet à l'échelle régionale, réalisation Paysages

## b) L'intégration au sein du pôle toulousain

La commune de Cépet est articulée entre deux typologies d'espace et est catégorisée, selon l'INSEE, comme une commune intégrée au grand pôle Toulousain. Selon l'INSEE, cela signifie que l'unité urbaine offre au moins 10 000 emplois sur le territoire et n'est pas située dans la couronne d'un autre pôle urbain<sup>1</sup>.

Cette catégorisation témoigne d'une complète intégration de Cépet à l'espace métropolitain Toulousain. Elle illustre un lien fort et de nombreux échanges avec les territoires alentours, notamment avec les communes appartenant à la couronne du pôle, qui trouvent en cet espace une réponse aux besoins locaux et de proximité. Cette catégorisation témoigne d'un rôle de pôle d'emploi local et d'une certaine autonomisation des habitants de Cépet par rapport aux territoires alentours. Ces derniers y retrouvent une offre d'emplois, de services et de commerces permettant de limiter leurs déplacements.

<sup>1</sup> Source : INSEE

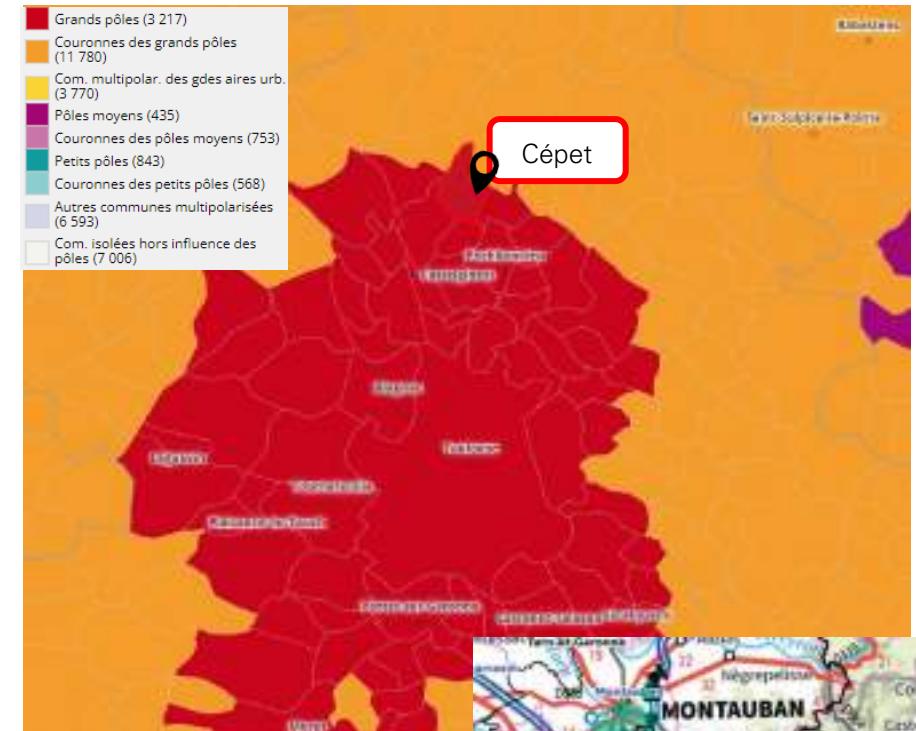


Figure 3 : Zonage des typologies communales 2010, source : Géoclip

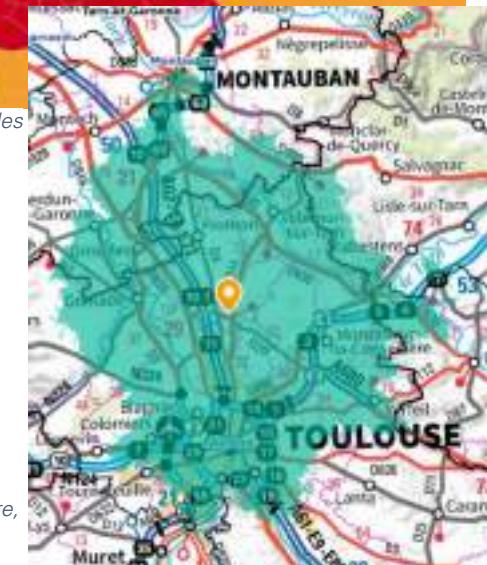


Figure 4 : Isochrone 30 minutes en voiture, source : Géoportail

### c) Appartenance au bassin de vie

Au sens de l'INSEE « le bassin de vie constitue le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants. On délimite ses contours en plusieurs étapes. On définit tout d'abord un pôle de services comme une commune ou unité urbaine disposant d'au moins 16 des 31 équipements intermédiaires. Les zones d'influence de chaque pôle de services sont ensuite délimitées en regroupant les communes les plus proches, la proximité se mesurant en temps de trajet, par la route à heure creuse. Ainsi, pour chaque commune et pour chaque équipement non présent sur la commune, on détermine la commune la plus proche proposant cet équipement. Les équipements intermédiaires mais aussi les équipements de proximité sont pris en compte. »

La commune est intégrée au bassin de vie de Toulouse et proches des autres bassins de vie entourant la métropole : Montastruc-la-Conseillère, Bessières, Villemur-sur-Tarn, Fronton, Grisolles et Grenade. La proximité avec ces bassins de vie de tailles plus modérées que celui de Toulouse permet aux habitants de Cépet d'accéder à des commerces, services et équipements de différentes gammes sans dépendre exclusivement du pôle toulousain. La fréquentation aux bassins de vie de proximité (hors Toulouse) peut également permettre une réponse aux besoins quotidiens des populations locales sans subir les aléas des flux de circulation dense des heures d'affluences de la métropole.

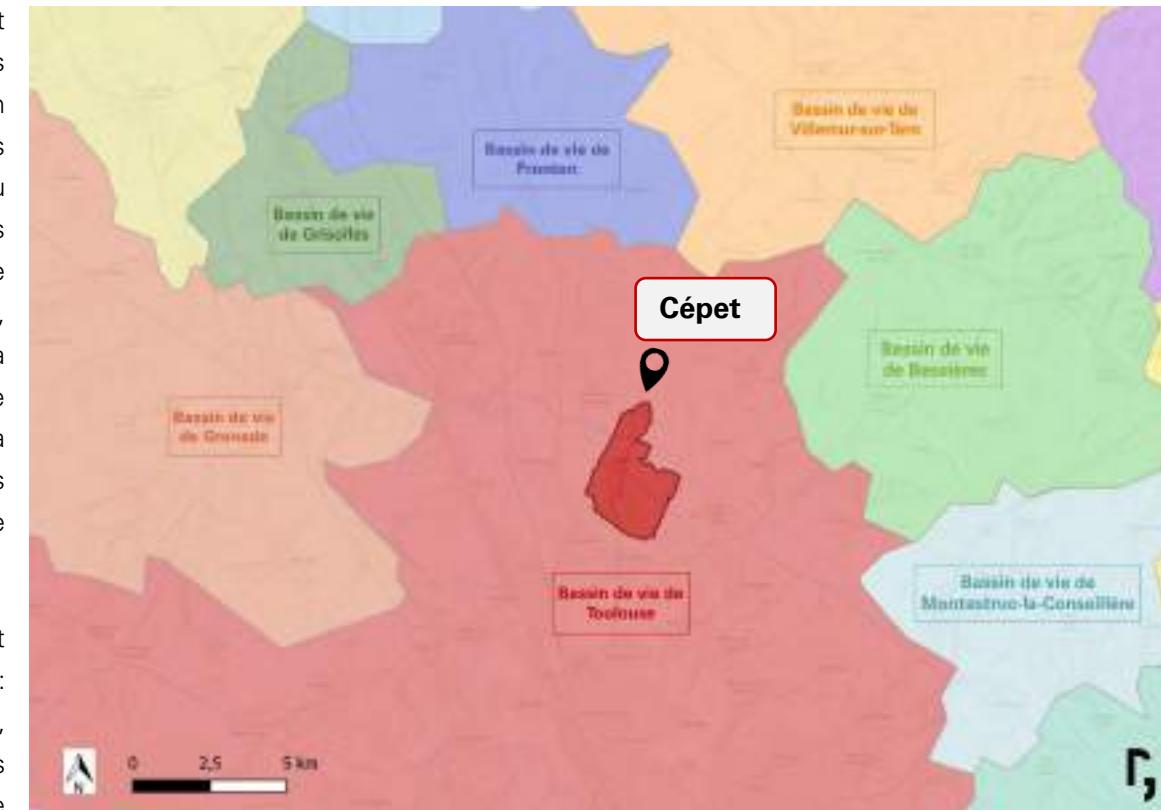


Figure 5 : Découpage des bassins de vie 2022, source : INSEE

## 2. L'inscription dans un territoire large

### a) Le PETR Pays Tolosan

Un PETR est un territoire de projet qui vise à développer « *l'aménagement et le développement économique, écologique, culturel et social de son territoire, afin de promouvoir un modèle de développement durable et d'en améliorer la compétitivité, l'attraction et la cohésion* »<sup>2</sup>. C'est un espace de projet qui se fonde sur une recherche de complémentarité entre espaces ruraux et urbains et sur une solidarité en matière d'emploi, de service, d'aménagement et de patrimoine.<sup>3</sup>

Le Pays Tolosan est devenu un pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) le 23 octobre 2015. Il compte plus de 110 000 habitants sur 865 km<sup>2</sup>, 72 communes et 5 communautés de communes :

- La communauté de communes Coteaux de Bellevue,
- La communauté de communes Coteaux du Girou,
- La communauté de communes Frontonnais,
- La communauté de communes Hauts Tolosan,
- La communauté de communes Val'Aïgo.

Situé en Région Occitanie, son périmètre, entièrement localisé en Haute-Garonne est bordé au Nord-Est par le département du Tarn.

<sup>2</sup> Source : Vie publique.

<sup>3</sup> Source : Loi d'Orientation pour l'Aménagement et le Développement Durable des Territoires, LOADDT, dite « Loi Voynet », du 25 juin 1999.

Le PETR du Pays Tolosan a rédigé un projet de territoire qui s'appuie sur quatre ambitions assorties d'objectifs <sup>4</sup> pour la période 2021-2027.

#### 1) Améliorer et préserver la qualité de vie

- Développer des équipements et services à la population à la hauteur des ambitions définies
- Libérer les énergies culturelles et sportives
- Préserver et valoriser les ressources naturelles
- Déployer les énergies propres

#### 2) Soutenir une économie responsable, plurielle et diversifiée

- Démultiplier l'activité et l'emploi
- Accompagner une agriculture durable et de proximité
- Développer et promouvoir l'offre touristique

#### 3) Faire circuler les hommes, les données et les flux

- Mobilité
- Transition numérique

Un 4ème enjeu transversal lié à l'animation et l'ingénierie a été défini dans le projet de territoire.

Un atlas d'évaluation du projet de territoire 2016-2020 a été réalisé fin 2019.

<sup>4</sup> Source : PETR Pays Tolosan

Celui-ci fait apparaître un bilan nuancé mettant en valeur des dynamiques, fortement influencées par des facteurs externes dont principalement le rayonnement de la métropole toulousaine, tels que par exemple : une croissance démographique soutenue, une situation stratégique, une progression du nombre de création d'entreprises et établissements, une progression de l'emploi sur l'ensemble du territoire et un taux de chômage inférieur à la moyenne départementale, des atouts touristiques (patrimoine, art de vivre, douceur du paysage, etc.).

Le PETR peut ainsi tirer bénéfice de l'attractivité et du dynamisme générés par la métropole, néanmoins quelques éléments viennent assombrir ce bilan tel que le phénomène d'étalement urbain qui engendre une multitude d'effets négatifs notamment d'un point de vue environnemental (perte de biodiversité, de production agricole, perte de capacité de résilience face au risque d'inondation, au changement climatique et à la précarité énergétique, banalisation des paysages et en conséquence une perte d'attractivité, y compris économique, du territoire<sup>5</sup>).

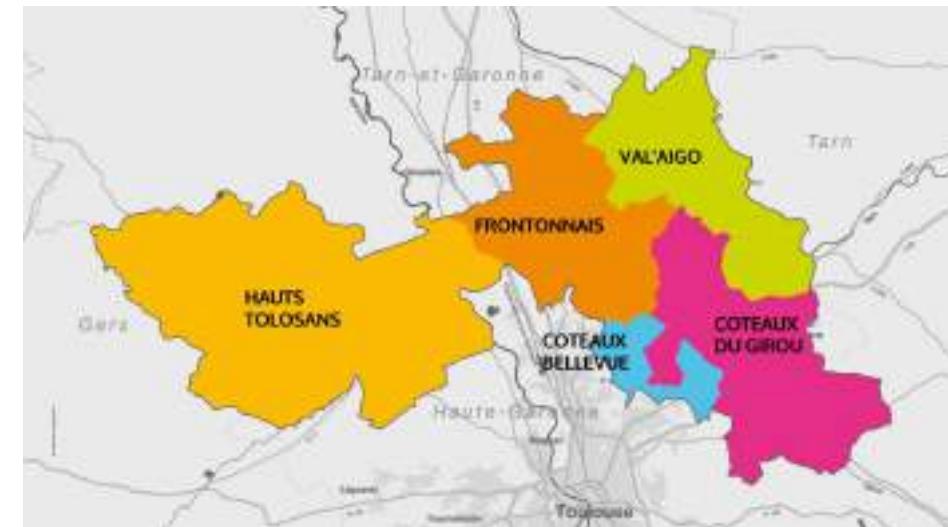


Figure 6 : Périmètre du Pays Tolosan, source : Pays Tolosan

<sup>5</sup> Source : Atlas d'évaluation du PETR Pays Tolosan

## b) La communauté de communes du Frontonnais

Cépet appartient à l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) de la Communauté de communes du Frontonnais. Elle a été créée le 1<sup>er</sup> janvier 2013 et est composée de 10 communes (Bouloc, Castelnau d'Estrétefonds, Cépet, Fronton, Gargas, Saint-Rustice, Vacquiers, Villaudric, Villeneuve-Lès-Bouloc) sur 162km<sup>2</sup>, elle compte près de 26 000 habitants.

Dans ce cadre, des compétences ont été transférées à l'EPCI :

### ➤ Au titre des compétences obligatoires :

- En matière d'aménagement de l'espace
  - Aménagement de l'espace pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire,
  - Schéma de Cohérence Territoriale et schéma de secteur.
- En matière de développement économique
  - Actions de développement économique,
  - Création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire,
  - Politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire,
  - Promotion du tourisme, dont la création d'offices de tourisme.
- Création, aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage et des terrains familiaux locatifs,

- Collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés.
- Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations (GEMAPI),

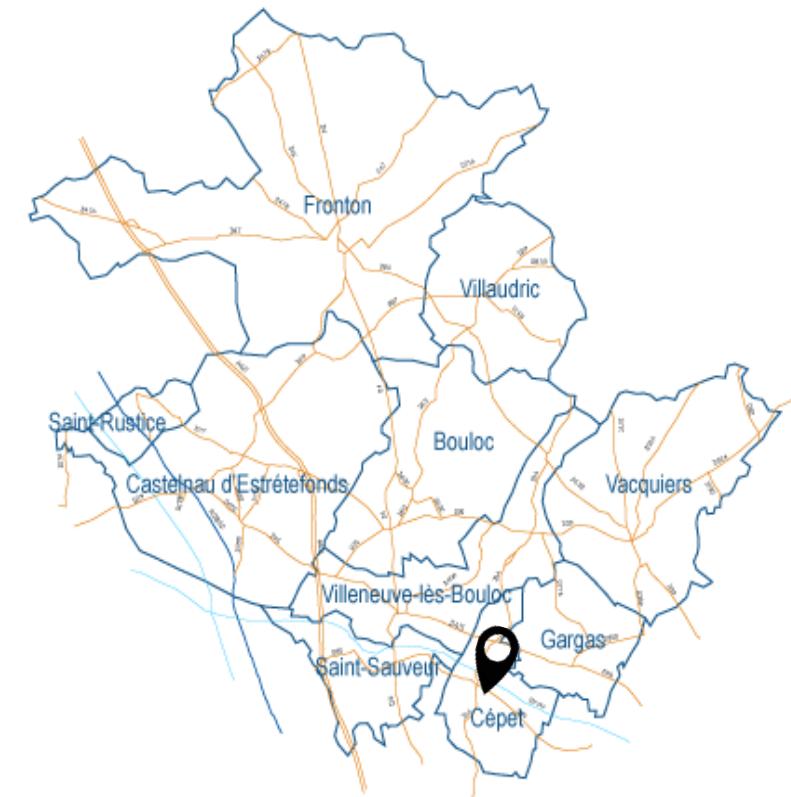


Figure 7 : Périmètre de la communauté de communes du Frontonnais, source : CC du Frontonnais

- PCAET.

### ➤ Au titre des compétences optionnelles :

- Politique du logement et du cadre de vie,

- Création, aménagement et entretien de la voirie,
- Protection et mise en valeur de l'environnement, le cas échéant dans le cadre de schéma Départementaux et soutien aux actions de maîtrise de la demande d'énergie,
- Construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire et d'équipements de l'enseignement préélémentaire et élémentaire d'intérêt communautaire,
- Action sociale d'intérêt communautaire.

➤ **Compétences supplémentaires :**

- En matière de développement touristique
- Etablissement et exploitation d'infrastructures de communications électroniques,
- En matière de déchets ménagers et déchets assimilés,
- En matière de réseau pluvial,
- En matière de parking.

### 3. Articulation du PLU avec les autres plans et programmes

#### a) Principe de compatibilité et de prise en compte

Le code de l'urbanisme prévoit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme ayant un impact sur l'aménagement du territoire, un rapport de compatibilité en découle.

Ainsi la révision du PLU de Cépet devra prendre en compte ou être compatible avec certains documents de portée supra communale, notamment le SCoT du Nord Toulousain approuvé en 2012 et actuellement en cours de révision.

Ainsi, le PLU de Cépet devra se référer au SCoT Nord Toulousain pour assurer la prise en compte des objectifs des documents qui lui sont supérieurs.

Egalement, le PLU doit assurer sa compatibilité avec le PLH du Frontonnais et doit prendre en compte le PCAET élaboré à l'échelle intercommunale

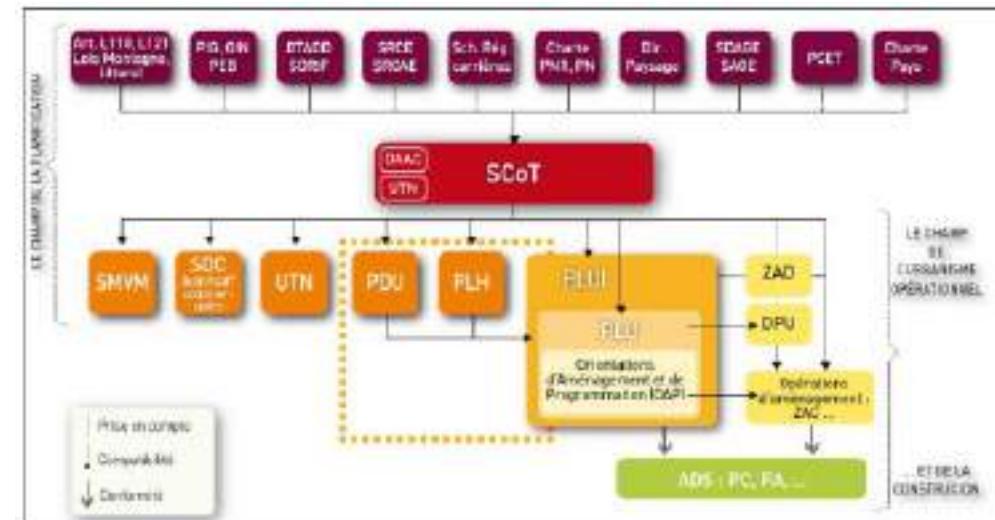


Figure 8 : Compatibilité et prise en compte des documents d'urbanisme, le SCoT intégrateur, source : Mairie conseils

## b) Le SCoT Nord Toulousain en cours de révision

Le SCoT Nord-Toulousain, est un document de planification élaboré à l'échelle de 65 communes au Nord de la métropole Toulousaine. La version applicable a été approuvée en juillet 2012. Une modification du SCoT a été approuvée en décembre 2016, une modification simplifiée et une révision générale sont en cours.

Le SCOT Nord-Toulousain est composé de 4 communautés de communes :

- La communauté de communes Coteaux du Girou,
- La communauté de communes Frontonnais,
- La communauté de communes Hauts Tolosan,
- La communauté de communes Val'Aïgo.

Le projet du SCoT se traduit par des axes et des orientations appliquées à l'ensemble du territoire et développés dans le PADD :

- ✓ AXE 1 : Modeler un territoire plus accueillant, plus attractif et autonome
  - Orientation 1 : développer, aménager et construire « durablement »
  - Orientation 2 : Autonomiser et rendre plus attractif les cinq bassins de vie
  - Orientation 3 : Accueillir 35 000 habitants supplémentaires d'ici 2030
  - Orientation 4 : Encadrer la construction de 20 000 logements pour 2030

- Orientation 5 : Economiser le foncier et délimiter clairement espaces ruraux et urbains
- ✓ AXE 2 : Préserver les richesses identitaires rurales du Nord Toulousain
  - Orientation 1 : Préserver la place de l'agriculture
  - Orientation 2 : Protéger et développer la biodiversité
  - Orientation 3 : Mettre en valeur du paysage et du patrimoine
  - Orientation 4 : Protéger l'environnement de la pollution, des risques naturels et technologiques
  - Orientation 5 : Optimiser la gestion des ressources naturelles

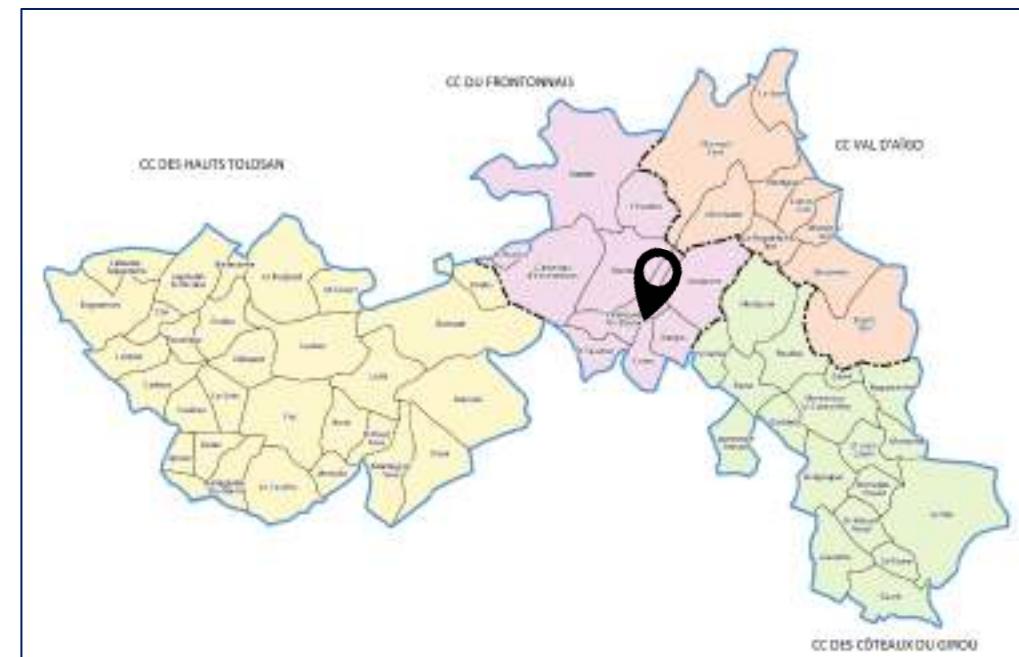


Figure 9 : Cartographie du SCoT Toulousain, source : SCoT Nord Toulousain

- ✓ AXE 3 : Développer de nouvelles solutions multimodales de transports
  - Orientation 1 : Renforcer les infrastructures de communications
  - Orientation 2 : Développer l'usage des transports en commun
  - Orientation 3 : Améliorer l'accessibilité et l'attractivité du territoire
  - Orientation 4 : Développer et encourager les pratiques multimodales pour fluidifier le trafic et faire baisser la pollution
  - Orientation 5 : Développer et sécuriser les modes de transports « doux » et l'accessibilité pour tous
- ✓ AXE 4 : Construire un développement économique durable
  - Orientation 1 : Déterminer les territoires d'accueil économique
  - Orientation 2 : Accueillir 14 000 emplois supplémentaires d'ici 2030 et atteindre le ratio d'un emploi pour 3,5 habitants au lieu de 4,2
  - Orientation 3 : Mettre en place des stratégies de développement performantes, adaptées à chaque territoire et définir des filières de qualité
  - Orientation 4 : Renforcer et diversifier l'offre commerciale, les services et les infrastructures des cinq bassins de vie pour les rendre plus autonomes.

Le projet de développement retenu par le SCoT se structure sur la constitution d'un modèle d'organisation de territoire autour de pôles et de

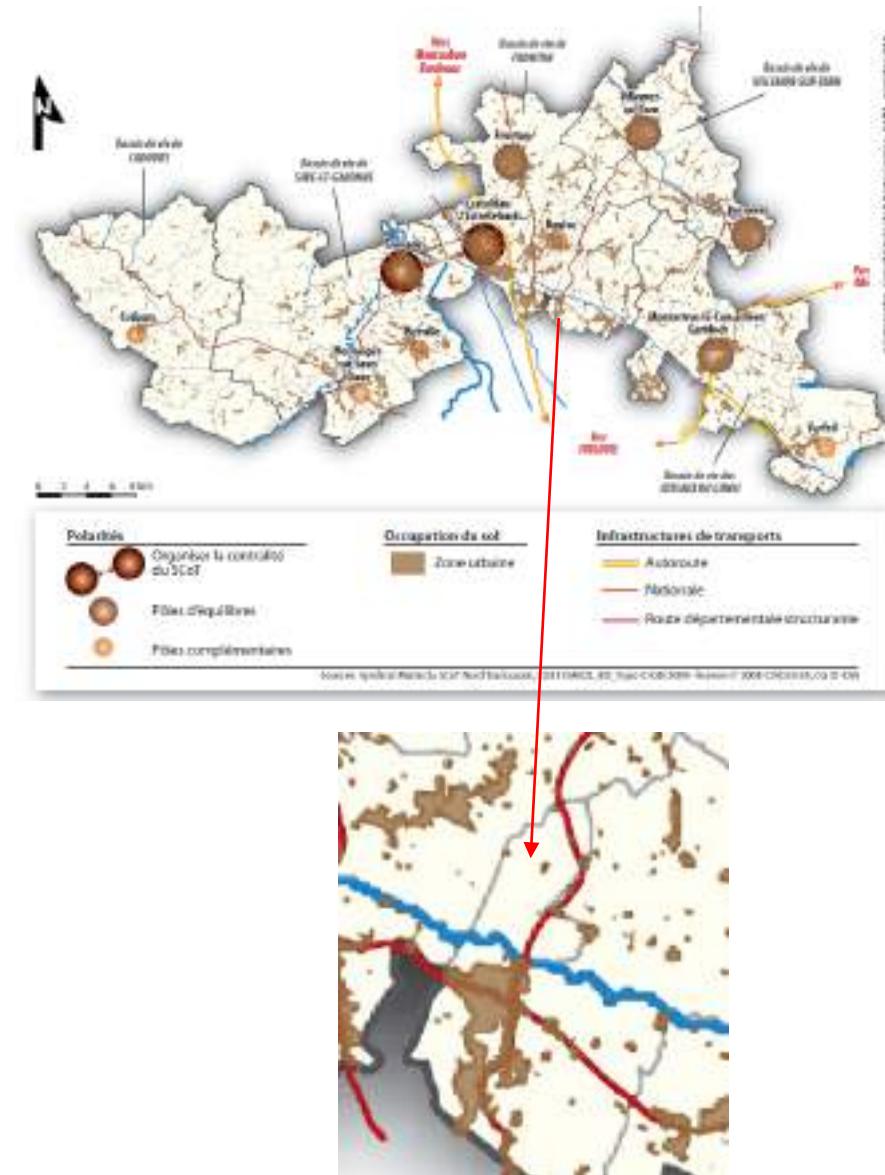


Figure 10 : Principe d'organisation urbaine et de l'aménagement du SCoT Nord Toulousain, source : SCoT Nord Toulousain

bassins de vie. Ce modèle de développement doit permettre d'assurer une répartition équilibrée du développement démographique, du parc du logement et de l'équipement du territoire.

Les bassins de vie identifiés dans ce cadre sont ceux de :

- ✓ De Cadours,
- ✓ Du Frontonnais, auquel appartient Cépet,
- ✓ De Save et Garonne,
- ✓ De Villemur/Vallée du Tarn,
- ✓ Des Coteaux du Girou.

Le bassin de vie de Fronton est qualifié de « pôle d'équilibre et pôle économique structurant ».

Cela se traduit, d'une part par la présence d'équipements et de services offrant une gamme intermédiaire à la population locale facilitée par une accessibilité renforcée, et d'autre part par le développement d'espaces d'activités économiques conséquents visant à offrir des emplois et à réduire les mobilités. Ce modèle d'organisation territoriale détermine l'accueil de nouveaux habitants entre 2011 et 2030 pour chaque espace en fonction de sa position au sein de l'armature urbaine. Ainsi pour le bassin de vie du Frontonnais, 12 000 personnes sont attendues sur le territoire, soit 6 750 logements et 5 600 emplois.

D'une façon générale, les orientations spécifiques à intégrer dans le cadre du développement de Cépet peuvent être de deux ordres :



Figure 11 : Extrait du DOO du SCOT Nord Toulousain, source : SCOT Nord Toulousain

✓ Liées au développement urbain :

- Un objectif de consommation maximum de 35 ha d'espaces entre 2011 et 2030,
- Une production de logements atteignant une densité située entre 10 et 20 logements à l'hectare en raison de la desserte d'assainissement collectif de la commune,
- Un développement orienté autour de la partie agglomérée du bourg,
- La préservation d'un paysage de qualité sur les coteaux Sud.

✓ Liées à la protection du maillage écologique :

- La protection des espaces naturels,
- La préservation des continuités écologiques vertes et bleues,
- La préservation ou l'amélioration des qualités paysagères.

Enfin, trois coupures nettes associées aux axes routiers traversent la commune et sont identifiées par le SCoT comme principales coupures à l'urbanisation entre zones urbaines et rurales.

## d) Le PCAET du Frontonnais

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) décline et met en œuvre sur son territoire les objectifs internationaux, européens et nationaux en matière de qualité de l'air, d'énergie et de climat.

Il vise à atténuer les changements climatiques en réduisant les émissions de gaz à effet de serre et s'y adapter.

- Volet atténuation : réduction des consommations des énergies fossiles de tous les secteurs (transport, résidentiel, agricole, industriel, tertiaire) et promotion des énergies renouvelables pour développer l'autonomie énergétique du territoire,
- Volet adaptation : prise en compte des risques liés à l'augmentation des phénomènes extrêmes (chaleur, inondations, allergènes, production alimentaire etc.)

La loi pour la Transition Energétique et la Croissante Verte (TECV) de 2015 prévoit l'élaboration d'un PCAET obligatoire pour les collectivités supérieures à 20 000 habitants et de manière volontaire pour celles inférieures à ce seuil.

La révision de PCAET se réalise tous les 6 ans.

La démarche a été lancée en juillet 2017 et a abouti en janvier 2020 sur 7 grandes orientations à l'horizon 2026 :

1. Un territoire engagé - Gouvernance, volontarisme et animation,
2. Une mobilisation volontariste des services communautaires,
3. Une mobilité plus responsable,

4. Accompagner le secteur privé dans la transition énergétique et climatique,
5. Un modèle agricole et alimentaire plus vertueux,
6. Des investissements à retombées locales dans les énergies renouvelables,
7. Une anticipation responsable de l'augmentation de la population.

33 actions ont été fixées à l'échelle intercommunale dans les secteurs public, résidentiel, agricole, tertiaire, industriel, des transports et des déchets dont 20 sont en cours, 12 sont à lancer et 1 est suspendue.

## e) Le PLH du Frontonnais

La Communauté de Communes du Frontonnais (CCF) a été créée par arrêté préfectoral le 1er janvier 2013. Cet EPCI s'est doté dans ses compétences optionnelles de la compétence « Logement » dont un des axes de travail est la mise en place d'un Programme Local de l'Habitat.

La CC du Frontonnais a fait le choix de se doter pour la période 2017-2022 d'un programme local de l'habitat afin de mieux connaître son territoire du point de vue du logement et d'identifier ses possibilités d'intervention. La Communauté de Communes fait ainsi preuve de volontarisme, puisque les programmes locaux de l'habitat ne sont obligatoires que pour les EPCI compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants et comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants, ce qui n'est pas le cas de la CCF.

L'objectif du PLH est de mettre en oeuvre des actions dans les domaines de l'habitat en général et du logement en particulier et surtout de rassembler l'ensemble des partenaires autour d'un projet commun à l'échelle de la Communauté. Le développement rapide du territoire au plan résidentiel génère une évolution parfois rapide des besoins de la population locale et doit questionner les modes de développement. Il s'agit également de s'inscrire dans les politiques d'aménagement du territoire déjà existantes et notamment dans la continuité du Schéma de Cohérence Territoriale.

Le PLH tient une place importante dans la mise en oeuvre de la politique locale de l'habitat, et particulièrement via son articulation avec les documents d'urbanisme communaux (PLU, carte communale). Il précise les incidences de ce programme d'actions sur les documents d'urbanisme. Ces

derniers doivent être rendus compatibles avec le PLH dans un délai d'un an, en favorisant explicitement la réalisation des objectifs définis lors du PLH.

La définition d'une politique de l'habitat, appliquée au terrain et acceptée par l'ensemble des acteurs, constitue une feuille de route claire pour mettre en œuvre les actions concrètes et opérationnelles. La pression de la demande de logement est continue, variable suivant les segments de marché et nécessite une traduction précise des intentions de la Communauté de Communes et des communes membres.

Le PLH doit permettre de doter la CCF d'un outil de pilotage et de programmation qui pourra constituer le fil conducteur de son action dans les années qui viennent, décliné à l'échelle des différentes communes.

Le PLH est donc à la fois :

- Un outil de connaissance : le diagnostic,
- Un outil de prospective : l'évaluation des besoins en logements et les grandes orientations,
- Un outil pour l'action : la définition des objectifs et des moyens pour leur mise en œuvre.

Le diagnostic du PLH constitue un outil de connaissance important pour la Communauté puisqu'il dresse un état des équilibres et déséquilibres sur le marché immobilier dans toutes ses composantes (locatif privé ou social, marché de l'accession, en appartement comme en individuel). Il a pour but également d'illustrer les difficultés que rencontrent les ménages pour se loger ou évoluer dans leurs parcours résidentiels quel que soit leur profil (locaux ou nouveaux arrivants, jeunes, familles, personnes âgées...) et leurs niveaux de revenus. Il doit par ailleurs permettre le repérage des logements

insalubres, des copropriétés dégradées et les besoins en réhabilitation. Par ailleurs, la connaissance du marché foncier est un enjeu essentiel du PLH.

Le programme d'actions définit les modalités de mise en oeuvre d'une politique de l'habitat adaptée au contexte. Il évalue les moyens fonciers nécessaires à sa mise en oeuvre et les moyens financiers qui seront mis en oeuvre pour parvenir aux objectifs qu'il a déterminé. Il indique les modalités de suivi et d'évaluation du PLH et les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat.

Le programme local de l'habitat fixe les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements, notamment ceux des personnes défavorisées ainsi que des besoins d'hébergement. Il prévoit également des actions et opérations de requalification des quartiers anciens dégradés. Il établit une politique visant à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées et les réponses apportées aux besoins des étudiants.

Le plan d'actions détaillé par secteurs géographiques détermine les secteurs et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires. Il précise les objectifs quantifiés et la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement ainsi que la liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics et privés existants et les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir. Il précise ainsi les conditions de mise en oeuvre de la politique communautaire : gouvernance interne, acquisition patrimoniale, contenu du suivi et de l'animation de la politique locale.

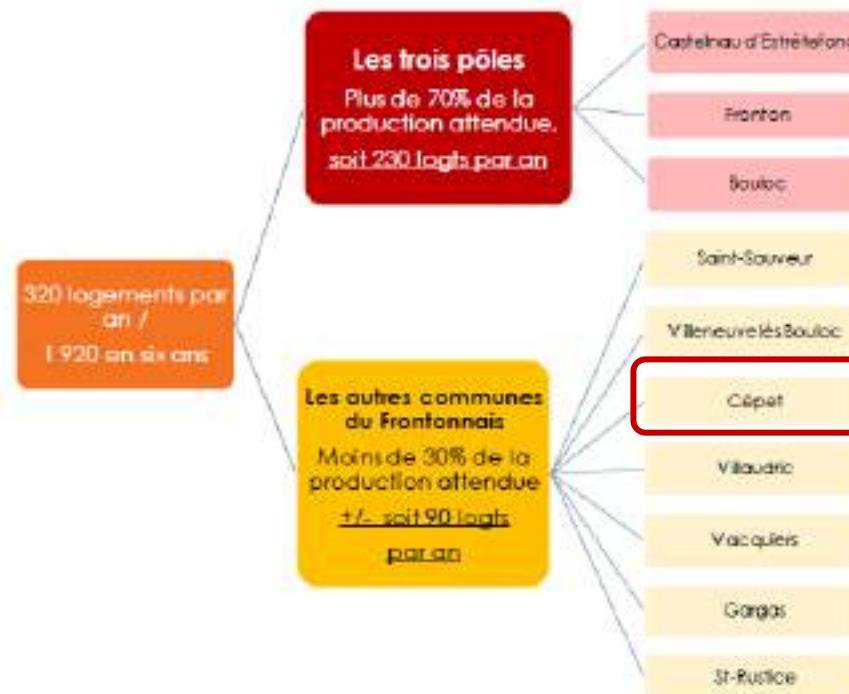
Suite à la réalisation du diagnostic, 4 grandes orientations stratégiques organisent le PLH du Frontonnais :

1. Développer un habitat durable, répondant aux besoins des ménages,
2. Conserver l'attractivité du parc existant et des centres-bourgs,
3. Répondre aux besoins des différents publics,
4. Mettre en œuvre la politique de l'habitat

Ces orientations sont par la suite déclinées en programme d'actions territorialisé.

Orientations	Actions
Développer un habitat durable, répondant aux besoins des ménages	1 Assurer le suivi des projets en logements et anticiper les problématiques foncières pour garantir la continuité de l'offre 2 Favoriser un développement urbain, maîtrisé et durable 3 Développer une offre locative sociale adaptée aux besoins du territoire 4 Renforcer la production en accession à prix maîtrisés à destination des primo-accédants
Conserver l'attractivité du parc existant et des centres-bourgs	5 Sensibiliser et accompagner les ménages dans l'amélioration de leur logement 6 Assurer l'attractivité résidentielle des centres villes et centres bourgs du Frontonnais 7 Faciliter l'accès au logement des jeunes
Répondre aux besoins des différents publics	8 Diversifier les réponses en logements pour les personnes âgées et les personnes handicapées 9 Veiller aux réponses à destination des personnes en situation de précarité
Mettre en œuvre la politique de l'habitat	10 Assurer l'accueil des gens du voyage 11 Mettre en place un plan partenarial de gestion de la demande locative sociale et d'information des demandeurs 12 Se doter des moyens utiles pour atteindre les objectifs du PLH

Figure 12 : Programme d'actions de l'intercommunalité, source : PLH du Frontonnais



Les objectifs communaux				
	<u>Au global en six ans</u>	<u>Soit par an</u>	<u>En locatif social en six ans</u>	<u>Soit par an</u>
Saint-Sauveur	210	35	40	7
Villeneuve-lès-B.	90	15	10	2
<b>Cépet</b>	<b>72</b>	<b>12</b>	<b>20</b>	<b>3</b>
Villaudric	72	12	10	2
Vacquières	48	8	4	Moins de 1
Gargas	18	3	0	0%
Saint-Rustice	30	5	7	1
<b>Total</b>	<b>540</b>	<b>90</b>	<b>91</b> + 5 non territorialisés	<b>16</b>
				18%

Figure 13 : Répartition des logements par commune, source : PLU du Frontonnais

## 4. La démarche de revitalisation du bourg-centre Cépéttois

En 2020, la commune de Cépet a sollicité le CAUE de Haute-Garonne afin de réfléchir de manière globale à son développement urbain dans l'objectif de s'inscrire à terme (après 2021) dans une démarche de revitalisation de son bourg-centre, telle que l'envisage la Région Occitanie dans sa politique actuelle.

La revitalisation d'un bourg-centre est un projet d'aménagement global et cohérent qui passe par :

- La valorisation et l'accessibilité des espaces publics, de rencontres,
- Une mobilité créatrice de liens,
- Une relation entre le centre-bourg et la périphérie,
- La préservation des activités agricoles, source de lien et de vie dans le territoire,
- La prise en compte des attentes et besoins de la population,
- La réhabilitation du bâti de qualité.

Cette démarche doit s'inscrire selon le CAUE dans un projet de développement durable du territoire et est le résultat d'une réflexion et d'une vision dans différentes perspectives de temps et d'espaces.

L'étude menée a mis en lumières différents enjeux pour la commune, repris par ces illustrations.

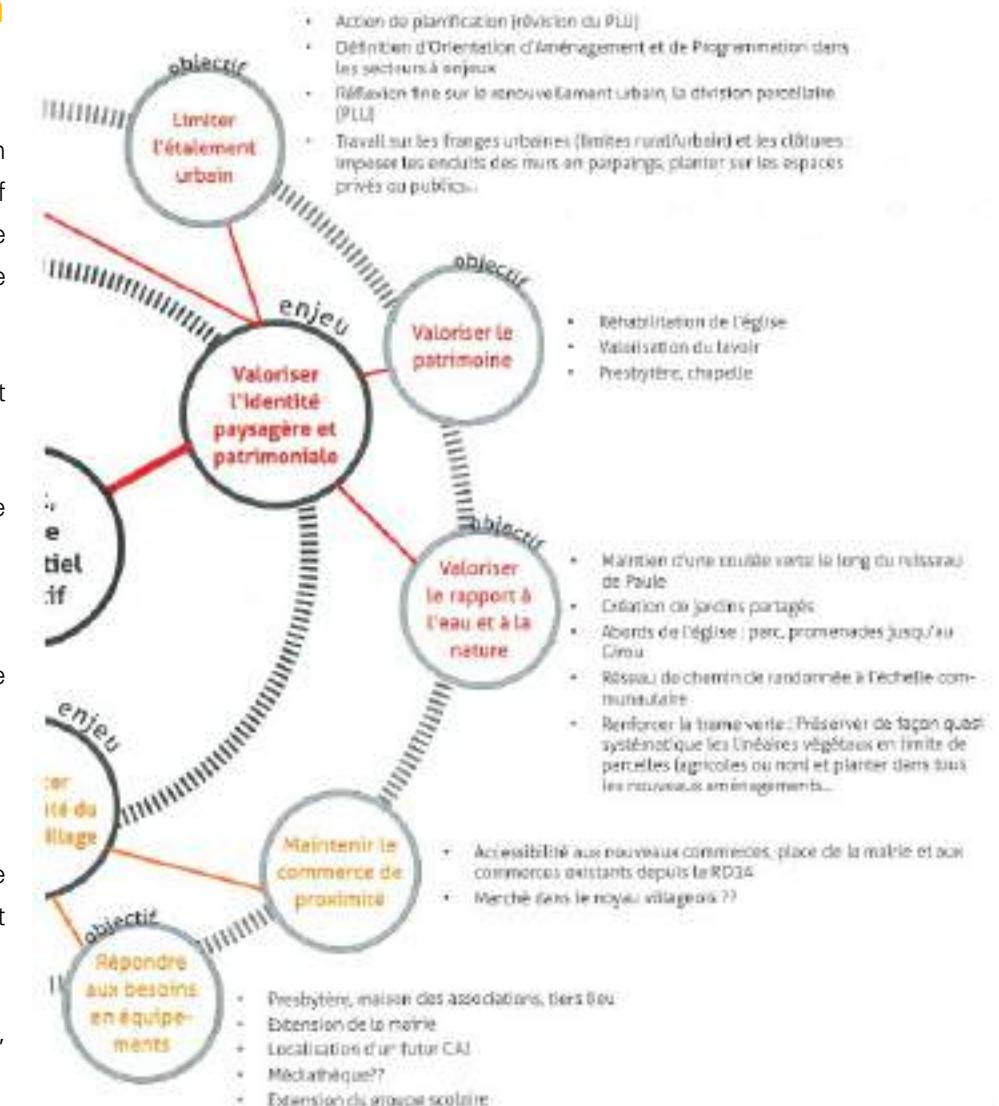


Figure 14 : Synthèse des enjeux de l'étude bourg-centre menée par le CAUE, source : CAUE Haute-Garonne

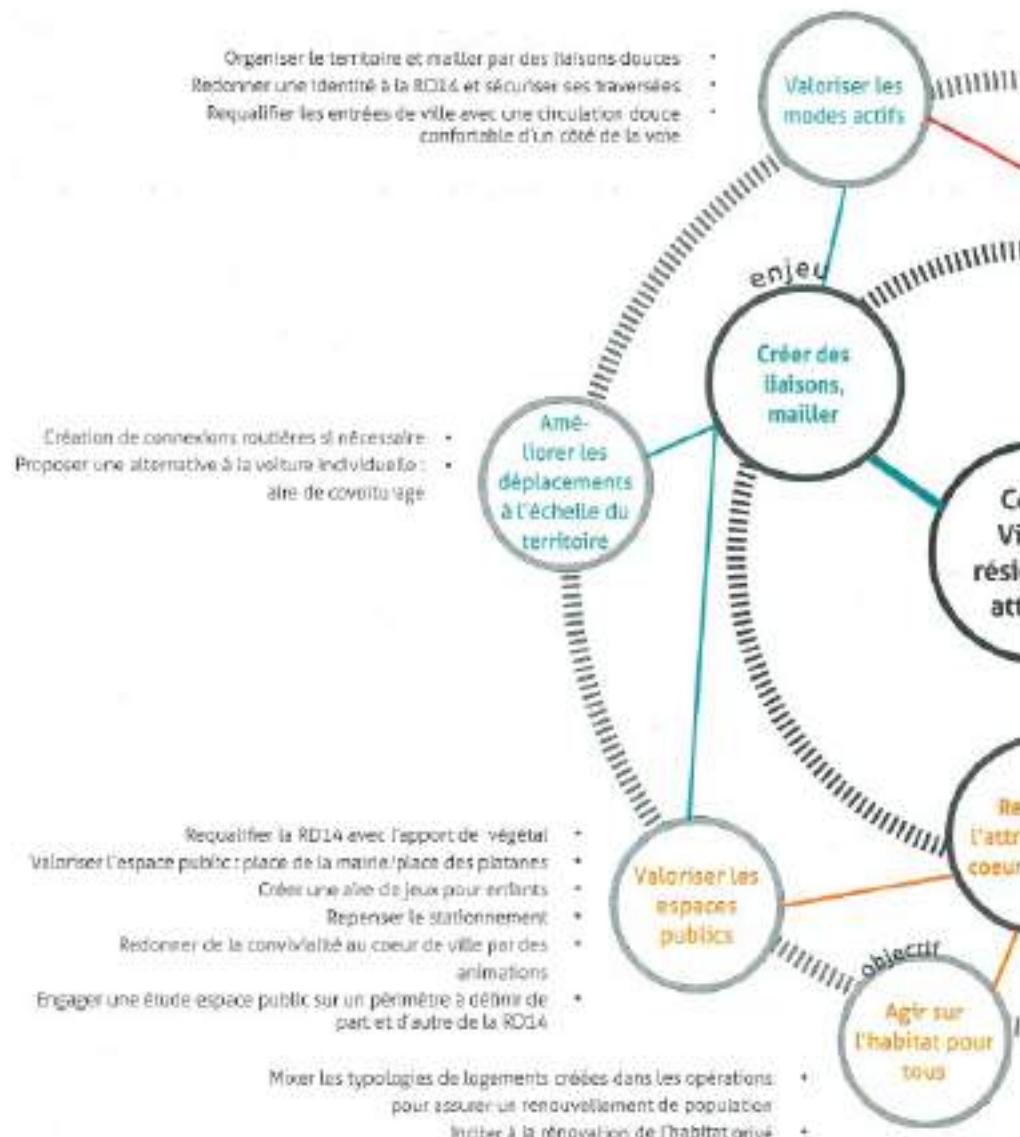
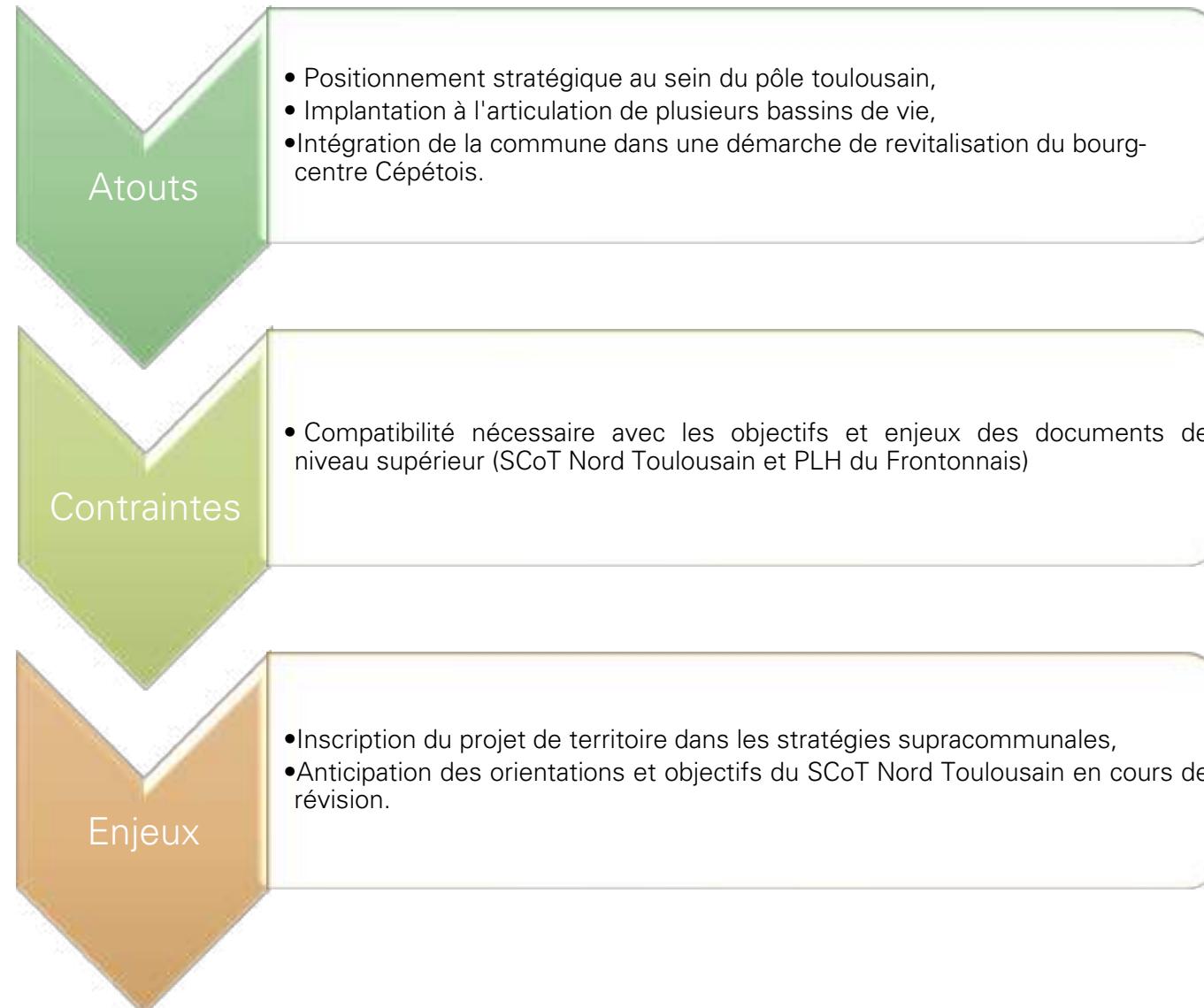


Figure 15 : Synthèse des enjeux de l'étude bourg-centre menée par le CAUE, source : CAUE Haute-Garonne

## 5. Ce que l'on retient



## B. DIAGNOSTIC ET DYNAMIQUES EN COURS

---

## I. Les éléments humains

### 1. Le renouveau démographique

#### a) Les tendances d'évolution sur le temps long

Si l'on observe la démographie de Cépet en prenant en compte les deux siècles passés, trois grandes périodes se dégagent :

- La commune connaît une croissance globale jusqu'au milieu du 19<sup>ème</sup> siècle,
- A partir du milieu du 19<sup>ème</sup> siècle, la commune connaît une perte globale d'habitants malgré quelques variations positives,
- A partir de l'Après-Guerre et du baby-boom, la population augmente, passant de 229 habitants à 481 habitants en 1968.

La commune connaît entre 1793 et 1968 une légère augmentation de sa population se traduisant par une hausse de 217 habitants en un siècle. Malgré une hausse sur la tendance longue, la commune a subi de nombreuses variations de sa population, du fait notamment de l'exode rural particulièrement marqué dans les espaces proches des villes en développement économique au XIX<sup>ème</sup> ; la commune a ainsi vu une partie de sa population migrer vers les bassins industriels et les villes, notamment vers Toulouse. Ce phénomène se poursuit jusqu'à la fin de la Seconde Guerre Mondiale puis s'inverse totalement dans la période des Tentes Glorieuses.

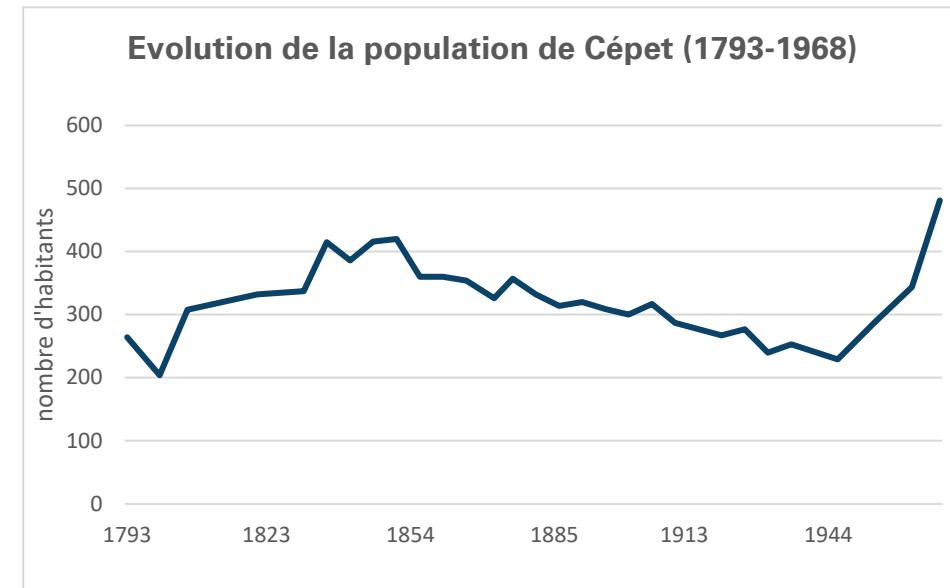


Figure 16 : Evolution de la population de Cépet de 1793 à 1968, source : Cassini.ehess, réalisation Paysages

## b) Une évolution démographique continue

Après cette hausse de population de l'Après-Guerre, la commune poursuit cette dynamique continue et n'a de cesse de voir son nombre d'habitants augmenter. Une progression se traduisant par un gain de plus de 1 780 nouveaux habitants en cinq décennies (soit plus de 370 % d'évolution). La population atteindra 2 260 habitants en 2021. Au regard de l'évolution démographique de territoires plus larges sur la même période, plusieurs constats émergent. Plusieurs constats émergent :

- La croissance communale est nettement plus intense que celles de l'intercommunalité et du département Haut-Garonnais entre 1968 et 1975,
- De 1975 à 2010, l'intercommunalité connaît globalement une évolution marquée quand celle de la commune fluctue selon les périodes,
- Depuis 2010, l'ensemble des territoires marquent un léger essoufflement, malgré tout, on constate que la commune connaît une croissance plus marquée que ses compères sur la dernière période.

Il faut toutefois nuancer le propos, chaque variation de population apparaît de façon plus marquée à une petite échelle, c'est pourquoi les décrochages démographiques sur Cépet émergent de façon bien plus marquée que sur l'intercommunalité ou le département.

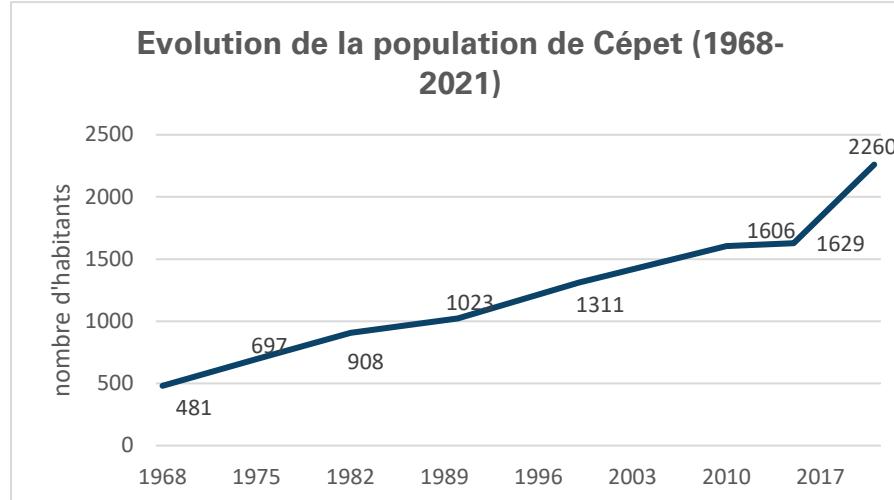


Figure 17 : Evolution de la population de 1968 à 2021, source : RP INSEE, réalisation Paysages

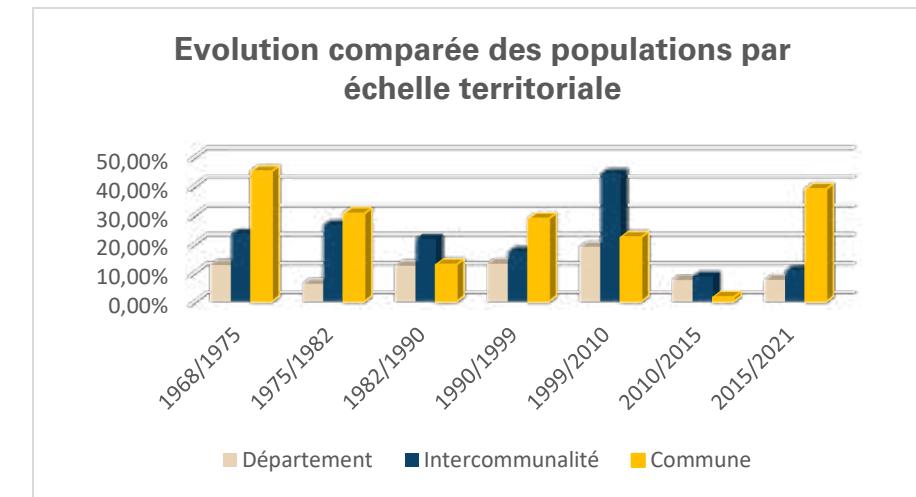


Figure 18 : Evolution démographique comparée à 3 échelles, source : RP INSEE, réalisation Paysages

## 2. L'attractivité communale : vecteur de la dynamique démographique

Sur l'ensemble de la période, à savoir de 1968 à 2021, l'évolution démographique de la commune est intrinsèquement liée à son solde migratoire.

La commune accueille des vagues successives de populations issues d'autres territoires mais ne parvient pas à engager un processus de renouvellement naturel.

En effet, durant cette période, le solde naturel est constamment négatif, signifiant que la commune enregistre nettement plus de décès que de naissances sur son territoire.

Les périodes récentes montrent cependant un ralentissement du solde naturel négatif qui vient pour la première fois s'inverser et devient positif entre 2015 et 2021. Cette évolution notable est à maintenir dans le temps en permettant notamment à de jeunes ménages de venir s'installer sur la commune.

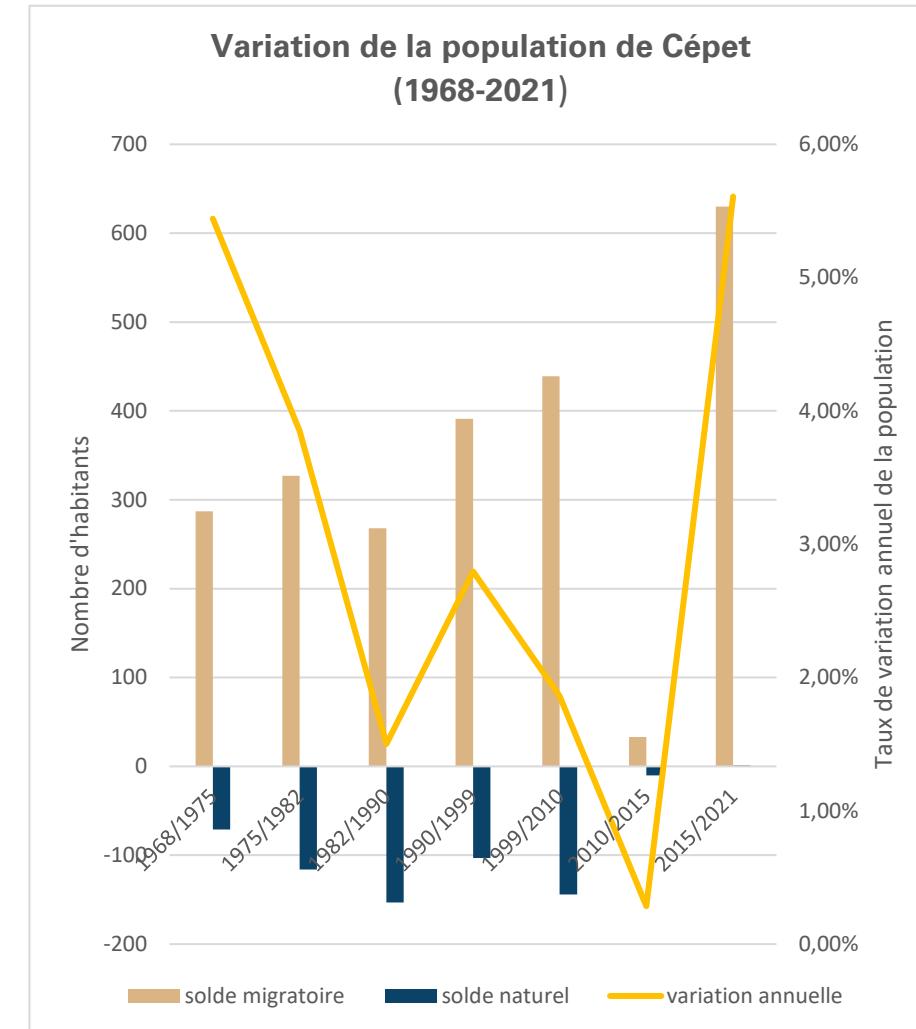


Figure 19 : Variation de la population de Cépet entre 1968 et 2021, source RP INSEE, réalisation Paysages

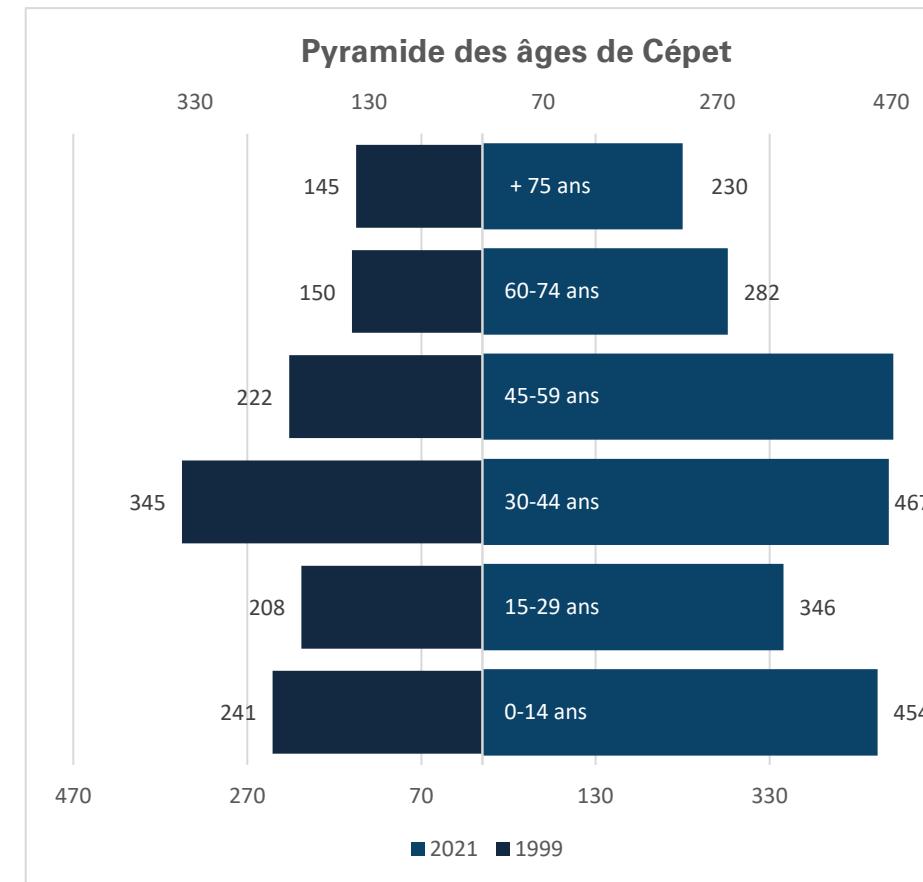
### 3. Une population globalement équilibrée

Les mécanismes migratoires et naturels qu'a connu Cépet influencent sa structure démographique par la modification de la structure par âge de la population communale.

La pyramide des âges présentée compare la composition de la population entre 1999 et 2021. La population communale a gagné 949 habitants sur cette période, soit une croissance de 72 %.

Globalement les classes d'âge observées suivent la dynamique d'évolution de la démographie. Plusieurs tendances distinctes s'en dégagent :

- L'évasement de la base de la pyramide, à savoir les 0-14 ans qui progressent tant en valeur qu'en part relative. Ici, la phase d'accueil de nouveaux habitants issus d'autres espaces entre 1999 et 2021 est à l'origine de ce rajeunissement, on peut ainsi présumer, en corrélation avec la variation de la population qu'une part des nouveaux arrivants sur cette période était de jeunes ménages ou des familles,
- Le creusement de la partie inférieure correspondant au 15-29 ans. Leur part reste stable sur la période malgré l'augmentation de la population,
- L'élargissement global de la partie supérieure où l'ensemble des plus de 30 ans progressent ; expression des phases successives d'accueil de populations et du vieillissement naturel de la population locale. La catégorie des 45-59 ans est celle qui a connu la plus forte



augmentation (+116 %), on peut présumer que cette tranche d'âge

Figure 20 : Comparaison des pyramides des âges de Cépet entre 1999 et 2021, source : RP INSEE, réalisation Paysages

correspond en partie au vieillissement des 30-44 ans de 1999.

Malgré ce phénomène lié au vieillissement mécanique des populations installées, les moins de 44 ans représentent 56 % de la population communale.

De manière générale, la répartition par âge de Cépet est plutôt conforme aux données nationales ainsi qu'aux données départementales. Le

département de Haute-Garonne est l'un des départements français les plus jeunes grâce à l'attractivité de la métropole toulousaine. Les territoires en périphérie de Toulouse bénéficient largement de la croissance démographique de la métropole, on constate ainsi un taux plus important des 0-14 ans. On notera néanmoins que la commune compte un taux plus élevé de 45-59 ans et des plus de 75 ans et une sous-représentation des 15-29 ans.

On remarque ainsi que les dynamiques migratoires ont mécaniquement guidé l'évolution de certaines tranches d'âges. Cependant, la faible représentation des 15-29 ans pose la question des moyens offerts aux jeunes pour rester sur le territoire, ce déficit accompagne le vieillissement de la population communale et peut avoir des conséquences sur l'équilibre de la population locale à moyen terme.

Tranches d'âge	Cépet	Haute-Garonne	France m.
<b>0-14 ans</b>	20.1 %	17.1 %	17.6 %
<b>15-29 ans</b>	<b>15.3 %</b>	21.3 %	17.5 %
<b>30-44 ans</b>	20.7 %	20.3 %	18.6 %
<b>45-59 ans</b>	<b>21.3 %</b>	19 %	19.7 %
<b>60-74 ans</b>	12.5 %	14.1 %	17.1 %
<b>+ 75 ans</b>	<b>10.2 %</b>	8 %	9.6 %

Figure 21 : Répartition de la population par classe d'âge au sein de Cépet, du département de Haute-Garonne et en France métropolitaine en 2021, source : RP INSEE, réalisation Paysages

## 4. La composition et la taille des ménages

### a) La recomposition des ménages

La commune a gagné 459 ménages en 22 ans.

En premier lieu, le territoire a connu une augmentation de 153 ménages d'une seule personne, soit une évolution de 81 %, la plus importante sur la période. Au regard de la pyramide des âges affichant une progression marquée des plus de 60 ans, on peut ici penser qu'une partie des couples sans enfant ont basculé dans la catégorie des ménages d'une seule personne, suite au décès du conjoint.

Cette augmentation peut également se traduire par le phénomène de décohabitation des ménages lié au divorce ou à la séparation par exemple, c'est le cas pour les familles monoparentales qui ont progressé de 67 % entre 1999 et 2021.

Les couples sans enfants augmentent quant à eux de 55 %, au regard de la pyramide des âges affichant une progression importante des plus de 45 ans, on peut ici penser qu'une partie des familles avec enfant de 1999 a changé de catégorie par le départ des enfants du foyer pour basculer dans la catégorie des couples sans enfant et que l'accueil de familles avec enfant n'a pas permis de contrebalancer cette recomposition des ménages.

Les couples avec enfant progressent de manière moins marquée, 43 %, mais restent néanmoins la catégorie de ménage la plus représentée sur le

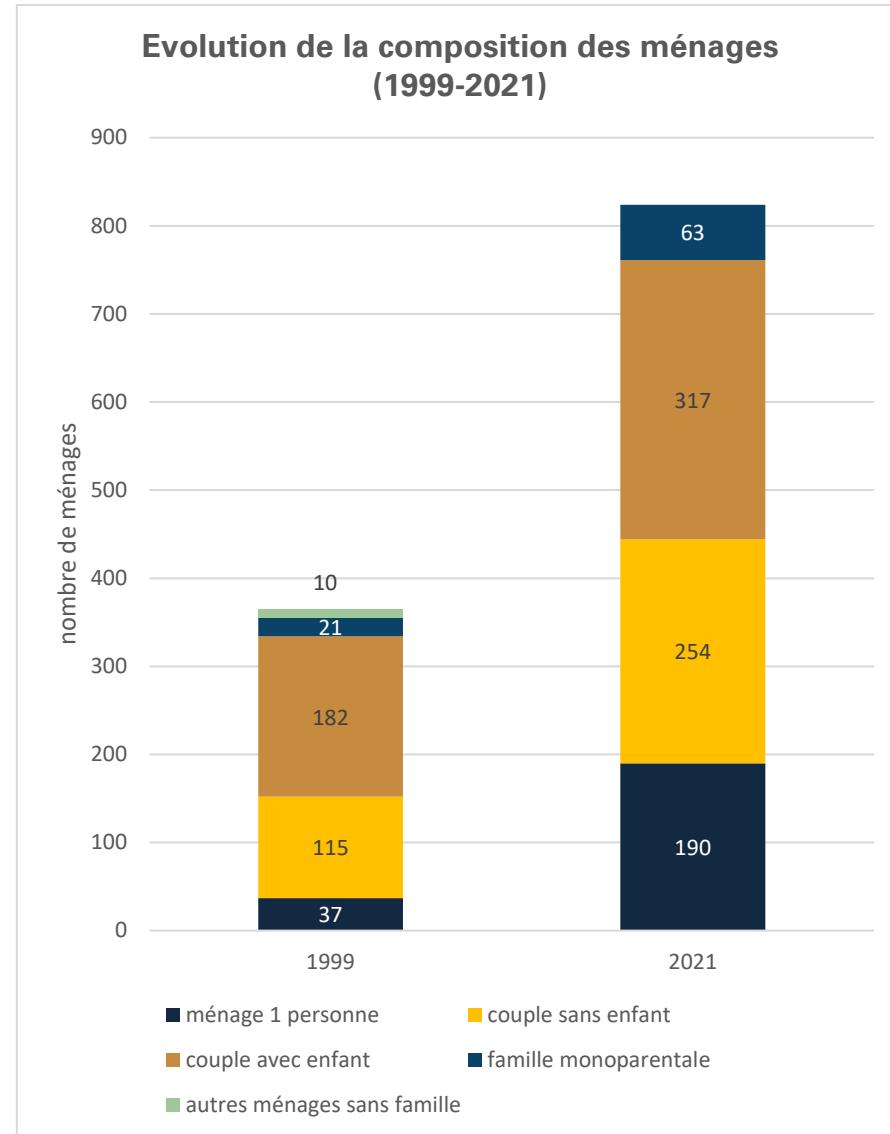


Figure 22 : Composition des ménages de Cépet entre 1999 et 2021, source : RP INSEE, réalisation Paysages

territoire, un phénomène cohérent avec l'élargissement de la base de la pyramide correspondant aux 0-14 ans.

Si l'on compare la structure des ménages de la commune avec celles de l'intercommunalité et du département, on observe des proportions sensiblement identiques avec l'intercommunalité, mais très différentes de celle du département.

	Commune	Interco	Département
<b>Ménages d'une personne</b>	23 %	25.5 %	41.4 %
<b>Couple sans enfant</b>	30.9 %	27.4 %	23.5 %
<b>Couple avec enfant</b>	38.5 %	36.5 %	22.7 %
<b>Famille monoparentale</b>	7.6 %	9.9 %	9.7 %
<b>Autres ménages sans famille</b>	0 %	0.8 %	2.7 %

Figure 23 : Composition des ménages, source INSEE 2021, réalisation Paysages

## b) La diminution généralisée de la taille des ménages

De façon générale on observe un phénomène de desserrement des ménages dans tous les territoires depuis plusieurs décennies. Ce processus traduit la décohabitation au sein des foyers en lien avec les mutations sociales en œuvre (familles monoparentales, décohabitation intergénérationnelle, etc.) et induit un nombre de ménages et un besoin en logement en augmentation pour une population constante.

En comparant la composition des ménages à différentes échelles on note qu'à la fin des années 1960, tous les territoires observés dépassaient les 3 personnes par foyer en moyenne. L'intercommunalité dépassait les 3,5 personnes par foyer et Cépet comptabilisait près de 5 personnes par foyer en moyenne, ces valeurs élevées sont caractéristiques des milieux ruraux au sein desquels la cohabitation familiale, notamment intergénérationnelle, était répandue.

Globalement, toutes les échelles territoriales ont subi le même phénomène, le département et l'intercommunalité ont perdu environ 1 personne par ménage, la commune de Cépet près de 1.8 personnes par foyer.

Malgré une diminution marquée à l'échelle de la commune, celle-ci conserve toujours une taille moyenne de ménages plus importante traduisant la présence de familles sur le territoire.

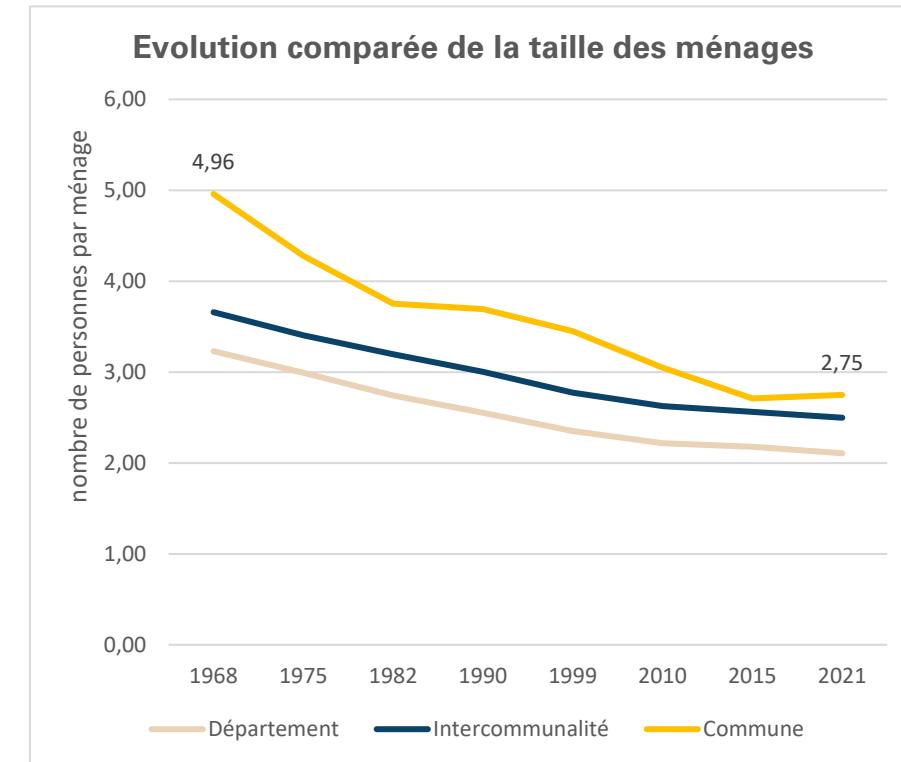


Figure 24 : Evolution de la taille des ménages, source INSEE RP 2021, réalisation Paysages

## 5. La population active

### a) Le renforcement des actifs ayant un emploi

L'augmentation continue de la population s'est traduite par une augmentation de la population âgée de 15 à 64 ans, catégorie susceptible d'être en âge de travailler (1 405 habitants en 2021 contre 827 en 1999).

Une analyse affinée de la composition de cette catégorie fait émerger plusieurs constats :

- La part des actifs dans la classe d'âge 15-64 ans progresse de même que celle des actifs ayant un emploi (+ 112 %) qui passe de 484 en 1999 à 1 026 individus en 2021,
- Le nombre de chômeur augmente fortement mais reste stable en proportion par rapport à 1999, soit environ 7,2 % des actifs en 2021,
- Le nombre et la représentation des inactifs diminuent nettement (34,3 % contre 19,8 % en 2021) ; les autres inactifs diminuent majoritairement (passant de 19,3 % à 8,9 %), pour les retraités, leur nombre reste stable mais leur représentation évolue (de 6,8 % à 4,4 %). Quant aux étudiants, leur nombre évolue mais leur part diminue malgré tout pour représenter 6,5 % des activités occupées par des 15-64 ans,

Ainsi, l'évolution des 15-64 ans a principalement profité aux actifs ayant un emploi, cette catégorie représente, en 2021, 73,1 % de la population Cépétoise.

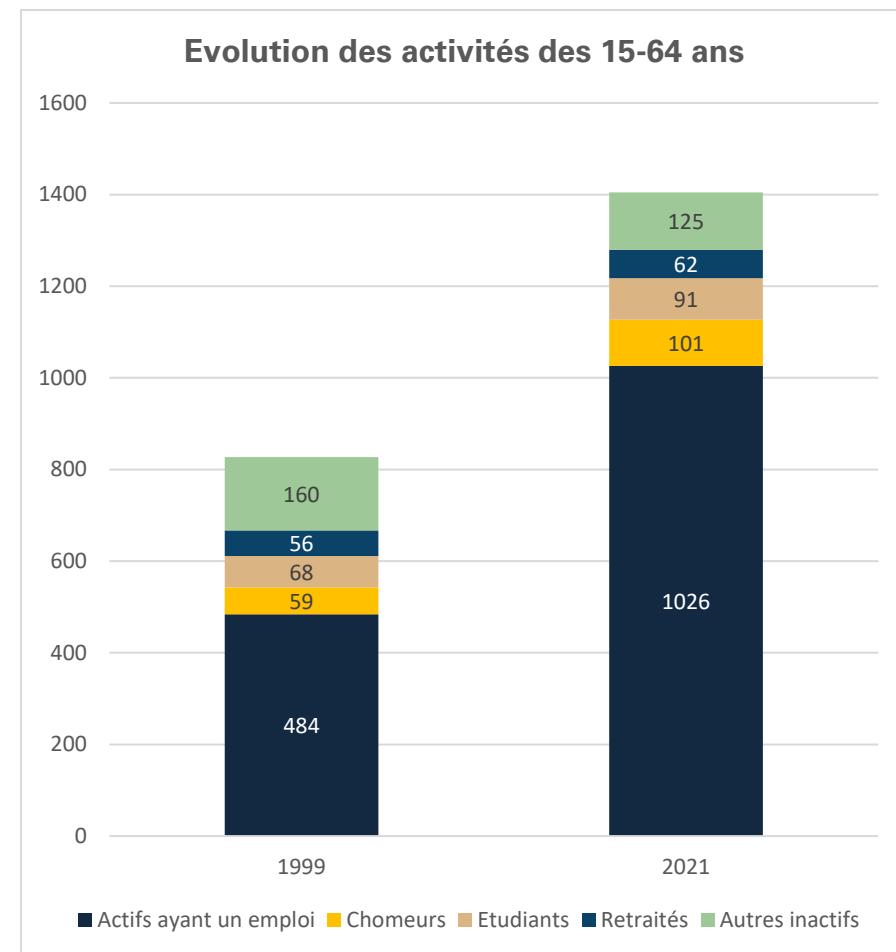


Figure 25 : Activité des 15-64 ans à Cépet, source RP INSEE 1999 et 2021, réalisation Paysages

## b) Un profil des actifs en évolution

Le profil des actifs de Cépet a connu quelques mutations au sein de sa composition.

En premier lieu, on remarque que la catégorie socioprofessionnelle des professions intermédiaires est celle qui connaît la plus forte progression entre 1999 et 2021 puisque son effectif a été multiplié par plus de 3, passant de 118 à 382. Cette évolution place la catégorie des professions intermédiaires en tête des catégories socioprofessionnelles présentes sur Cépet, représentant ainsi 35 % des actifs.

L'effectif des employés ainsi que des ouvriers a également augmenté devenant respectivement les secondes et troisièmes catégories socioprofessionnelles les mieux représentées sur le territoire (30 % et 18 %). Leur part néanmoins est moins importante qu'en 1999.

La catégorie des cadres et professions intellectuelles supérieures augmente également pour représenter en 2021, 11 % des actifs du territoire. Les artisans, commerçants et chefs d'entreprises représentent quant à eux 6 % des actifs en 2021.

Seuls les agriculteurs, déjà très peu représentés en 1999, ne sont plus présents sur le territoire de Cépet en 2021 selon l'INSEE.

Il apparaît alors un profil hétérogène des actifs communaux qui évolue d'une part vers des catégories socioprofessionnelles de plus en plus qualifiées mais également par une augmentation des catégories moins qualifiées.

### Catégories socioprofessionnelles des actifs

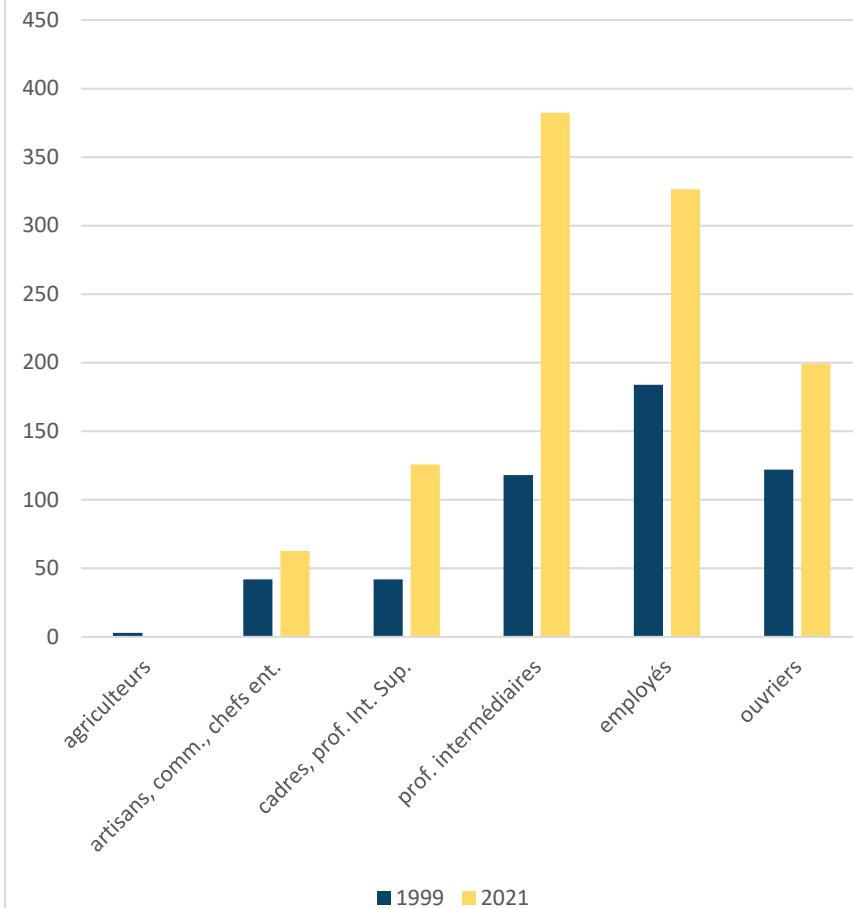
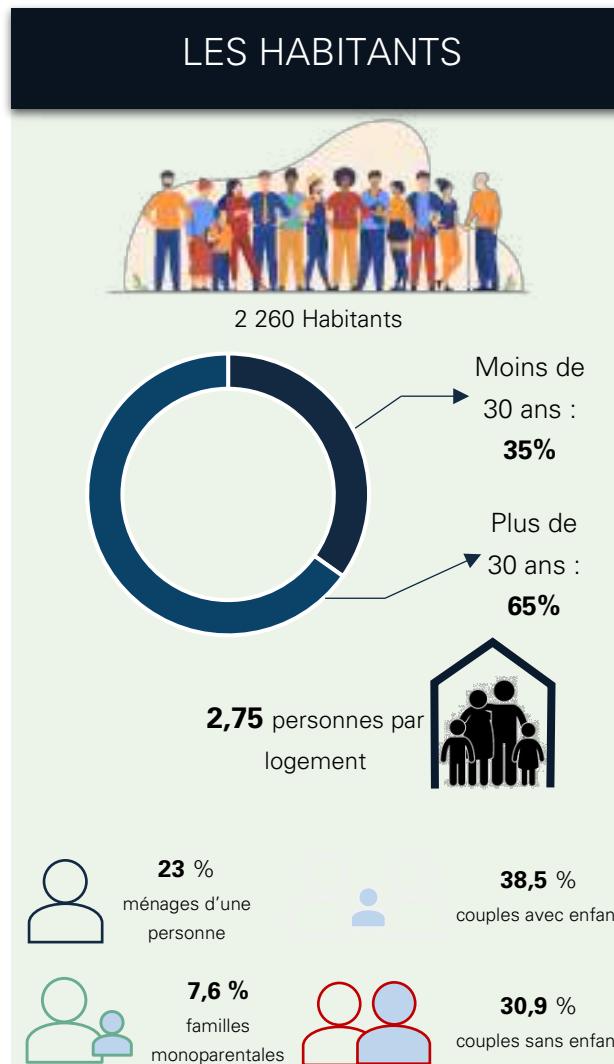


Figure 26 : Répartition des actifs de 15 à 64 ans selon leur catégorie socioprofessionnelle à Cépet, source : INSEE RP 1999 et 2021, réalisation Paysages

## 6. Ce que l'on retient



## II. Les déplacements et mobilités

### 1. L'impératif de mobilité des actifs

Cépet dispose de 350 emplois sur son territoire en 2021, offre non négligeable mais demeurant limitée au regard des 1 127 actifs identifiés sur la commune. Ainsi, plus de 90 % des actifs ayant un emploi et qui résident sur la commune doivent en sortir pour exercer leur profession. Les actifs se déplacent principalement dans une autre commune du département Haut-Garonnais, une tendance qui s'explique par la proximité et l'accessibilité de la commune au pôle toulousain qui concentre de nombreux emplois. On note également qu'une plus faible part des actifs quitte le département pour aller travailler ; la communauté de communes du Frontonnais étant limitrophe du département du Tarn-et-Garonne, Cépet se positionne à une trentaine de minutes de Montauban.

Concernant les modes de transport pour rejoindre le lieu de travail, sans surprise le véhicule individuel domine : 93 % des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi utilisent leur voiture. On notera qu'une faible part des actifs utilisent les transports en communs ou le vélo (respectivement 3 % et 1 %) pour se rendre dans une autre commune que celle de résidence. Enfin, seuls 12 actifs n'ont pas besoin de se déplacer pour exercer leur profession, il peut s'agir ici des professions indépendantes qui exercent leur activité sur leur lieu de résidence.

Lieu de travail des actifs	2010	2015	2021
Dans la commune de résidence	105	74	80
Dans une autre commune que la commune de résidence	569	634	970

Mode de transport et lieu de travail des actifs

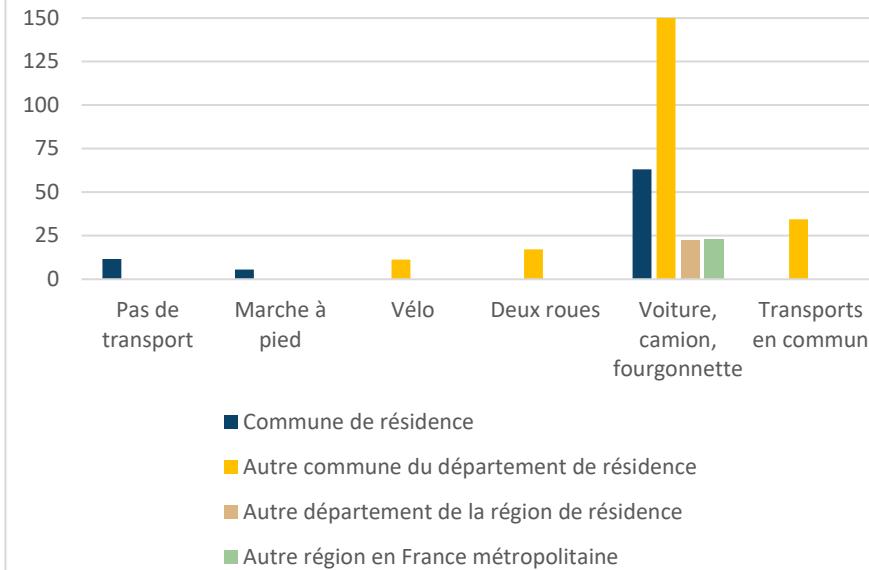


Figure 28 : Lieu de travail et mode de transport des actifs de Cépet, source : INSEE RP 2021, réalisation Paysages

Figure 27 : Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi et résidant dans la zone, source INSEE, réalisation Paysages

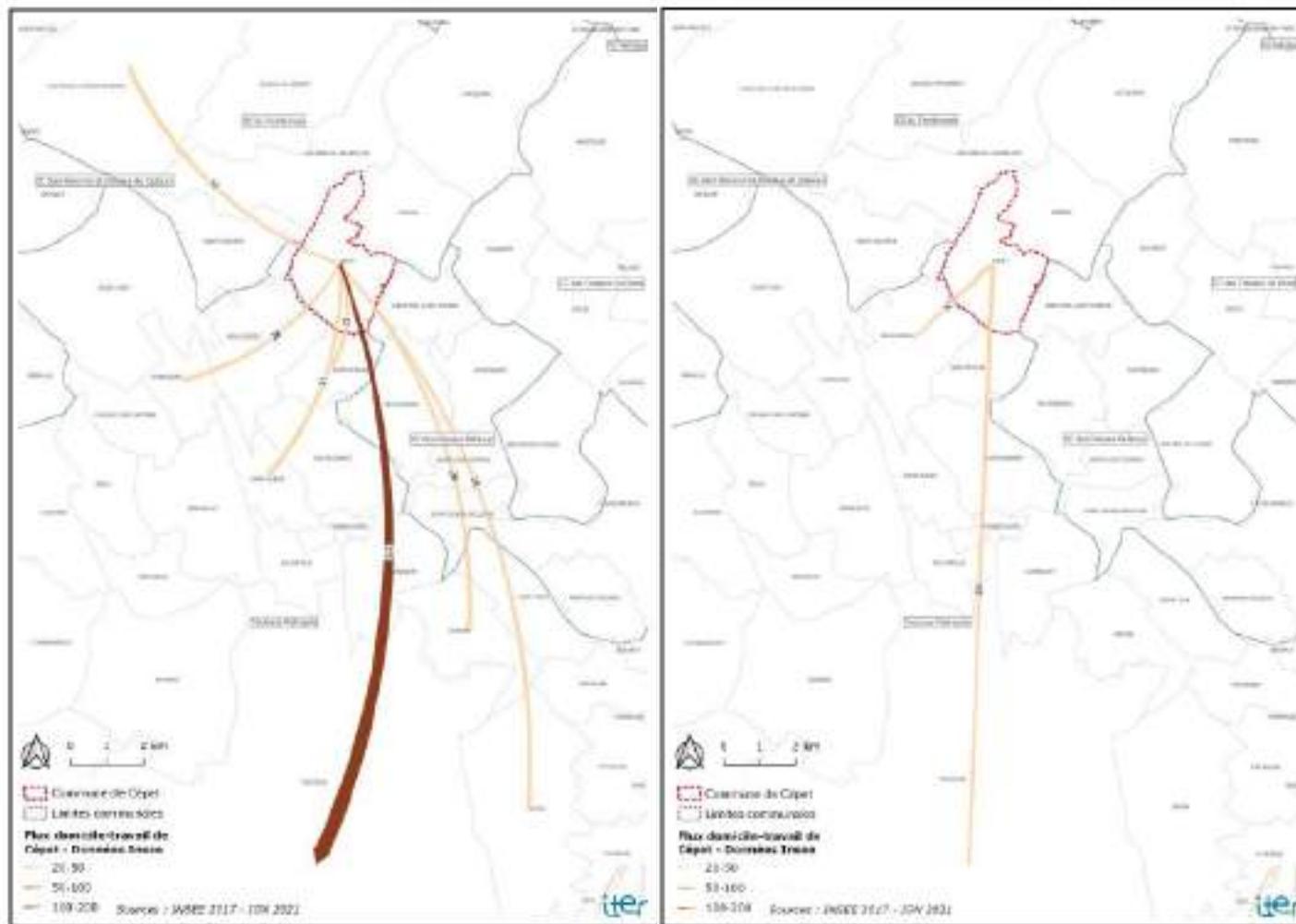


Figure 29 : Flux depuis et vers Cépet, source : Etude d'optimisation du plan de circulation sur les secteurs des Vergers ITER 2021

- 65% des flux sont à destination de Toulouse
- Plus globalement, 93% des flux sont à destination du Sud de la commune de Cépet
- 100% des flux domiciles travail à destination de Cépet arrivent du Sud de la commune
- Orientation majoritaire des flux domicile-travail empruntant la D14 vers le Sud
- Les futurs ménages emménageant sur la commune suivront cette tendance
- Importance de prendre cet état des lieux en compte dans la répartition des futurs flux de circulation

## 2. Le réseau routier

Cépet est implantée au Nord du pôle toulousain et est traversée par plusieurs voies de desserte et de transit.

Du Nord au Sud, la commune est desservie par la D14 reliant Le Born, commune située la plus au Nord du département Haut-Garonnais à Saint-Alban, située à proximité de Toulouse.

Deux autres départementales irriguent le territoire, la D20 et la D45 permettant de relier l'autoroute 62 par l'échangeur Grenade/Eurocentre. A l'Est, la D20 permet de relier l'autoroute 68 à l'échangeur Verfeil/Puylaurens et la D45 à Garidech.

Les voies communales principales, notamment le chemin de Mourau et le Chemin de Tucol, permettent pour l'un de se connecter aux principaux lotissements de la commune ainsi qu'au pôle de l'école, pour l'autre de mener à la commune voisine de Brugières. Les chemins communaux, aux largeurs de voies moindre, sont quant à eux principalement empruntés par les riverains, permettant de desservir leurs habitations.

D'autres voies, parfois privées, permettent également de desservir les nombreux lotissements de la commune.

La pratique du territoire met également en évidence la fonction de transit intempestif et du non-respect du code de la route sur des secteurs résidentiels qu'il conviendrait d'apaiser.

Figure 30 : Réseau routier de Cépet, source : IGN, réalisation Paysages



Concernant la fréquentation du réseau départemental, plusieurs relevés ont été effectués par le Conseil Départemental de Haute-Garonne en 2022 sur la commune. Ces données confirment l'importance du trafic sur la D14 ; deux stations de comptages cumulées comptabilisent 10 992 véhicules par jour mais avec une proportion relativement faible de poids lourds. La D20 aussi joue un rôle de transit avec 7 577 véhicules par jour empruntant cet axe.

La D45 quant à elle aussi une fréquentation importante, supposant que les usagers accèdent à l'autoroute A62 autant par la D45 que par la D20.

Ces relevés font apparaître que la commune n'est pas épargnée par les nuisances liées à un trafic routier important (pollution sonore, atmosphérique), notamment dans le cœur de bourg, à la croisée des deux axes de communication les plus empruntés de Cépet.

Le territoire jouit donc d'une accessibilité facilitée aux axes structurants mais en subit aussi les externalités négatives.

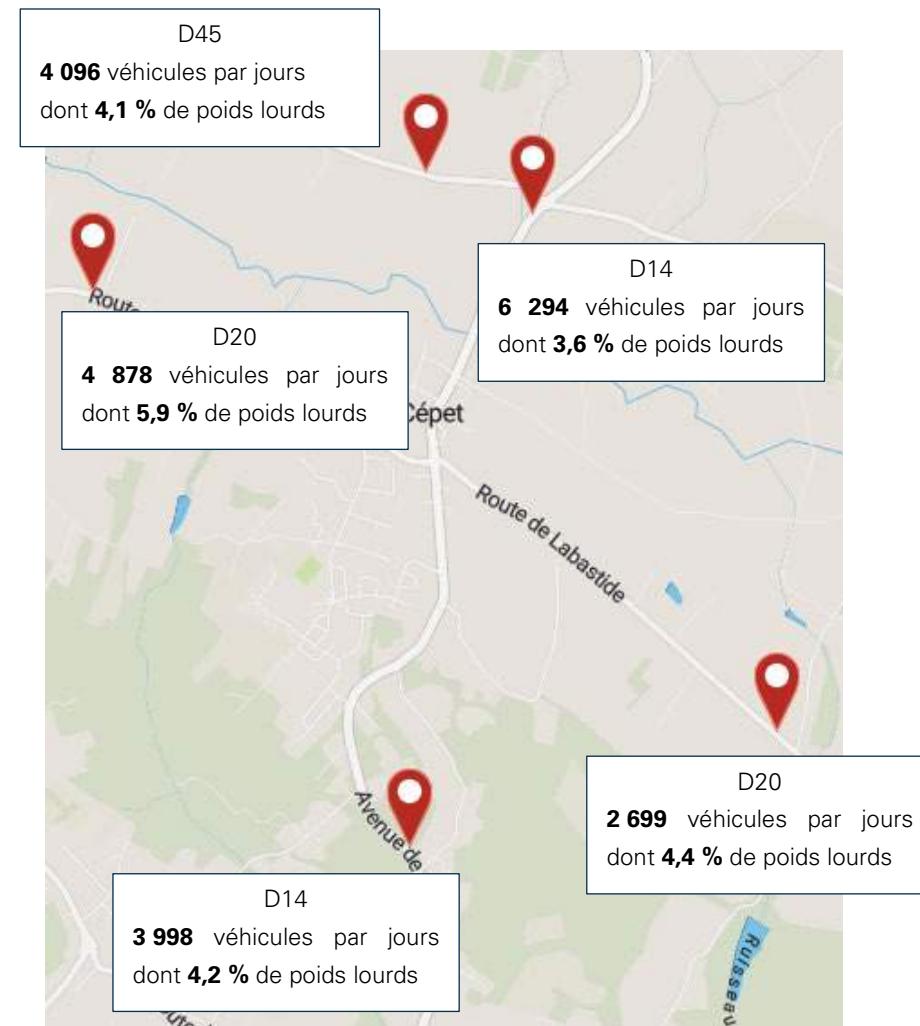


Figure 31 : Cartographie des comptages routiers en 2022, source : Haute-Garonne Open Data, réalisation Paysages

### 3. Les transports en commun

La commune est intégrée au réseau interurbain du Conseil Départemental de Haute-Garonne, le réseau Arc-en-ciel.

Une seule ligne dessert la commune :



- La ligne n°352 (anciennement ligne 52) reliant Villemur – Toulouse Borderouge, en passant par Cépet aux arrêts du 19 Mars 1962 et de la route de Labastide :
  - o Cette ligne, active du lundi au vendredi, propose quatre départs aux deux arrêts le matin entre 6h35 et 9h31 vers Toulouse en environ 40 min,
  - o L'après-midi en semaine, il est possible de rejoindre la commune depuis Toulouse à partir de 14h20.

Bien que le temps de trajet en transport en commun soit légèrement plus élevé que celui en voiture, cette fréquence de passage peut correspondre aux besoins des actifs résidants à Cépet et travaillant sur Toulouse ou sur les communes alentours.

Le Conseil Départemental rappelle qu'il est possible de bénéficier de la gratuité des transports du réseau de cars Arc-en-Ciel selon plusieurs situations (demandeurs d'emploi, allocataires du RSA, personnes âgées de plus de 65 ans non opposables etc.) afin d'offrir à tous le même niveau de service et de lutter contre l'isolement.

Concernant le réseau de transports scolaires, la commune bénéficie du passage de plusieurs lignes départementales et gratuites :

- La ligne 315164 proposant un trajet Montastruc-la-Conseillère au Lycée L'Oustal à Villaudric, avec un arrêt sur Cépet
- La ligne 316004 proposant un trajet de Labastide-Saint-Sernin au lycée Pierre Bourdieu de Fronton,
- La ligne 316005 proposant un trajet au départ de Cépet (3 arrêts sur la commune) au lycée de Pierre Bourdieu de Fronton,
- La ligne 316012 proposant un trajet de Gratentour au lycée de Fronton, avec un arrêt sur Cépet
- La ligne 316120 proposant un trajet de Saint-Sauveur au collège Claude Cornac de Gratentour, avec 4 arrêts sur Cépet,
- La ligne 316121 proposant un trajet de Saint-Sauveur au collège Claude Cornac de Gratentour, avec 7 arrêts sur Cépet,
- La ligne 316126 proposant un trajet de Cépet au collège de Gratentour, avec un arrêt sur Cépet
- ligne 316148 proposant un trajet de Gratentour au collège Albert Camus à Villemur-Sur-Tarn.

En plus des transports en communs et à l'échelle de l'intercommunalité, la Communauté de Communes du Frontonnais s'est engagée dans un projet de mobilité de proximité, respectueux de l'environnement. Se rendre à la gare, couvrir les quelques kilomètres séparant d'un arrêt de bus, de son lieu de travail ou de son domicile... Autant de trajets pour lesquels le Rézo se propose de faciliter le contact entre passagers et conducteurs qui empruntent les mêmes itinéraires. 40 arrêts où lever le pouce à travers la CCF, dont 3 sur Cépet, [...] pour une convivialité retrouvée dans un esprit communautaire. Il est





possible de bénéficier gratuitement de ce service en s'inscrivant en Mairie ou pour 3,50 € sur le site internet de l'association<sup>6</sup>.

Ainsi, la présence d'un réseau de transports en commun adapté à la vie active et au milieu scolaire ainsi que la mise en place d'un réseau d'entraide permet de proposer une alternative au véhicule individuel sur la commune.

---

<sup>6</sup> Rézo Pouce : Mairie de Cépet

## 4. Les modes actifs

### Les usages du quotidien

La commune de Cépet offre à ses habitants des aménagements piétonniers, notamment dans son cœur de bourg, du côté ouest de la départementale 14. Ces aménagements, principalement connectés au Chemin de Mourau sont matérialisés sous forme de trottoirs accolés à la voie qui permettent la cohabitation entre les différents modes de transports et permettent également de rejoindre les arrêts de transports en communs.

Néanmoins il est important de noter que la majorité des aménagements piétonniers type trottoirs, notamment au sein des lotissements, sont de tailles relativement réduites et monopolisés par la présence de la voiture.



Figure 33 : Piétonnier envahi par la présence de véhicules, et coulée verte, photographie novembre 2021

Enfin, la commune dispose d'une coulée verte via le Ruisseau de Paule, ce sentier enherbé n'est pas aménagé, mais permet, via certaines percées d'y accéder, néanmoins, plusieurs obstacles coupent la traversée et ne permettent pas de rejoindre la départementale 20 à la départementale 14 d'un seul tenant.



Figure 32 : Modes actifs identifiés sur la commune, source : relevés de terrain, réalisation Paysages

## Les usages de loisirs

Cépet dispose sur son territoire d'un sentier de randonnée « la balade des deux clochers » permettant de faire une boucle à l'Ouest du territoire, entre Cépet et Gargas. Cette boucle offre une promenade de 10 kms à réaliser en 3 heures environ de niveau facile, avec une altitude comprise entre 126 mètres et 165 mètres.

Au départ de la place du village de Cépet, le chemin permet de découvrir le lavoir ainsi que l'Eglise Saint Foy du village, parcourir champs jusqu'au cœur du village de Gargas avec sa place et son Eglise. Outre ces édifices, ce chemin permet de découvrir des châteaux privés ainsi que des paysages remarquables qui ont su conserver leurs identités rurales.

Non loin de Cépet, les communes de la CCF proposent également de nombreux autres sentiers de randonnée pour apprécier les paysages de l'intercommunalité.

Ce type de sentier invite à la découverte du territoire environnant et est un élément clé dans le développement touristique local.



Figure 34 : Plan du sentier de randonnée, sources : CCF du Frontonnais et photographie novembre 2021, réalisation Paysages

## 5. L'offre de stationnement

Un inventaire des places de stationnement a permis d'identifier environ 140 places gratuites et matérialisées sur l'espace public pour des véhicules motorisés et 10 places pour du stationnement vélos/deux-roues, en dehors du stationnement purement résidentiel. En effet, plusieurs parkings de plein-air, notamment dans le cœur de bourg et à proximité des équipements ; école, salle des fêtes et maison des associations, en accès libre et gratuits, sont à disposition des habitants et des visiteurs.

De nombreuses places non matérialisées sont également utilisées dans les rues du bourg, augmentant ainsi la capacité de stationnement dans le centre mais pouvant générer des difficultés de circulation.

Des places de stationnement privées et numérotées sont également présentes en bordure de l'espace public dans plusieurs lotissements. Des espaces de stationnement sont également prévus dans les parcelles privées, ce qui permet de réduire le besoin en stationnement sur la voie.

Enfin, les espaces proposant des activités, notamment le long de la D14, disposent également de nombreuses places de stationnement devant leur commerce, environ une trentaine de places. Enfin, la commune dispose de plusieurs structures médico-sociales privées, disposant également d'espaces de stationnement en leur sein.

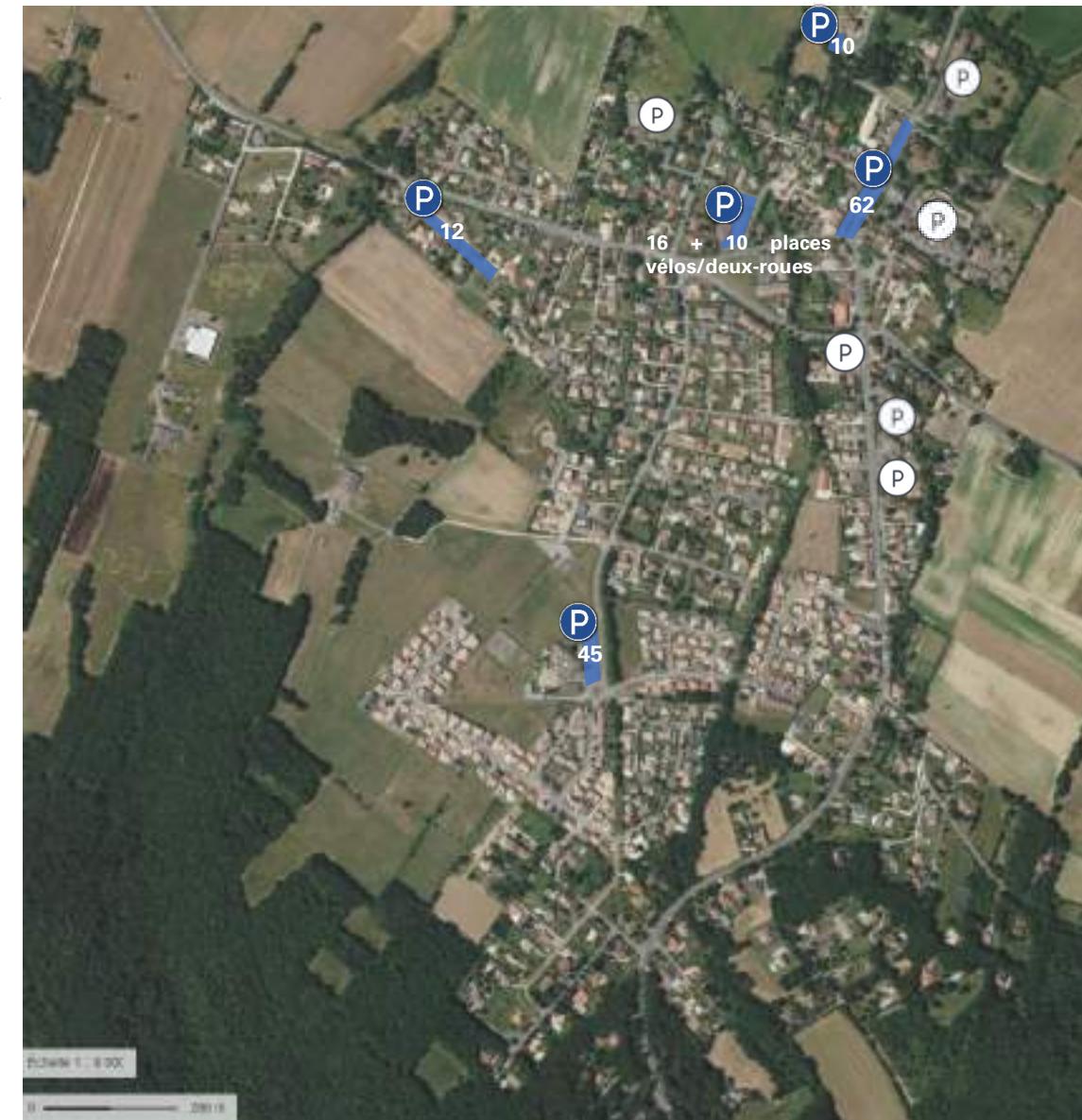


Figure 35 : Localisation de l'offre de stationnement, réalisation Paysages

L'offre de stationnement semble correcte dans la mesure où elle répond aussi bien aux résidents qu'aux usagers utilisant les commerces et services dans le centre du village. La proximité des lotissements avec le centre du village peut également permettre aux résidents de privilégier l'usage des modes doux sur de courtes distances pour accéder aux pôles commerciaux et d'équipements. Néanmoins, l'ensemble de la commune n'est pas couverte pas des aménagements piétonniers ou cyclistes.

Cette offre devra être adaptée et pensée en fonction de l'accueil de nouveaux habitants, notamment dans le cœur du village.

## 6. Ce que l'on retient

### LES DEPLACEMENTS



90 %

des actifs quittent la commune pour travailler

Transports en commun développés sur la commune



Forte fréquentation des axes de communication

Atouts

- Un réseau routier communal et départemental développé permettant de desservir l'ensemble des zones d'habitat et facilitant l'accès aux pôles voisins et à la métropole,
- La présence d'aménagement piétonniers desservant les principaux équipements.

Contraintes

- Un réseau routier départemental de transit pouvant engendrer des nuisances, notamment en termes de sécurité et de pollution à proximité de la D20 et D14,
- Une dépendance accrue à l'automobile malgré la présence d'un réseau de transports en communs,
- Des pratiques jugées dangereuses dans des secteurs résidentiels.

Enjeux

- Renforcement des aménagements piétonniers dans et en dehors du bourg,
- Accompagnement au développement des pratiques et des modes de déplacements alternatifs au tout automobile,
- Sécurisation des axes routiers principaux.

## III. La structure économique

### 1. Un territoire pourvoyeur d'emplois

La commune de Cépet est pleinement intégrée au bassin d'emploi de Toulouse. La position de Cépet et les déplacements pendulaires nous indiquent qu'il existe peu d'interactions avec les autres bassins d'emploi en proximité de celui de Toulouse (bassin d'emploi de Montauban notamment).

Entre 2010 et 2021, le nombre d'emplois dans la zone diminue légèrement, traduisant une certaine fragilité économique. Le nombre d'actifs ayant un emploi et résidant sur la commune est quant à lui en constante évolution sur la période observée.

L'indicateur de concentration d'emploi (égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone), augmente entre 2010 et 2021 ; signe que le nombre d'actifs ayant un emploi dans la commune augmente plus rapidement que le nombre d'emplois. Bien que le territoire dépende économiquement du pôle toulousain, on constate néanmoins une forme d'autonomie économique sur le territoire.

	2010	2015	2021
<b>Nombre d'emplois dans la zone</b>	385	348	364
<b>Actifs ayant un emploi résidant dans la zone</b>	674	709	1 050
<b>Indicateur de concentration d'emploi</b>	57,1 %	49,1 %	63,8 %

Figure 37 : Evolution du nombre d'emplois et d'actifs à Cépet, source INSEE, réalisation Paysages

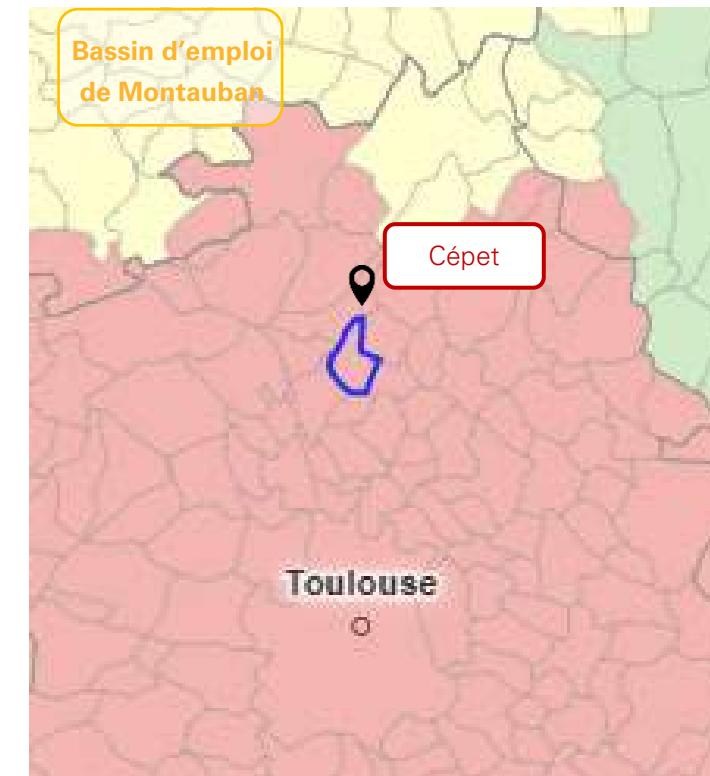


Figure 36 : Zone d'emploi en 2020, source Géoclip

## 2. Caractéristiques de l'emploi du territoire

On dénombre un total de 350 emplois dans la commune de Cépet (recensement INSEE principal en 2021).

Si l'on s'intéresse de manière plus précise au ratio emplois/actifs, on remarque en premier lieu que seul le secteur de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale offre presque autant d'emploi qu'il n'y a d'actifs occupés sur la commune.

Pour les autres secteurs : industrie, construction, commerces, transports et services divers, la majorité des actifs travaillant dans ces secteurs doivent se déplacer à l'extérieur du territoire faute d'emplois suffisants fournis à l'échelle communale.

Enfin, on constate que l'agriculture offre 5 emplois sur la commune qui ne sont néanmoins pas occupés.

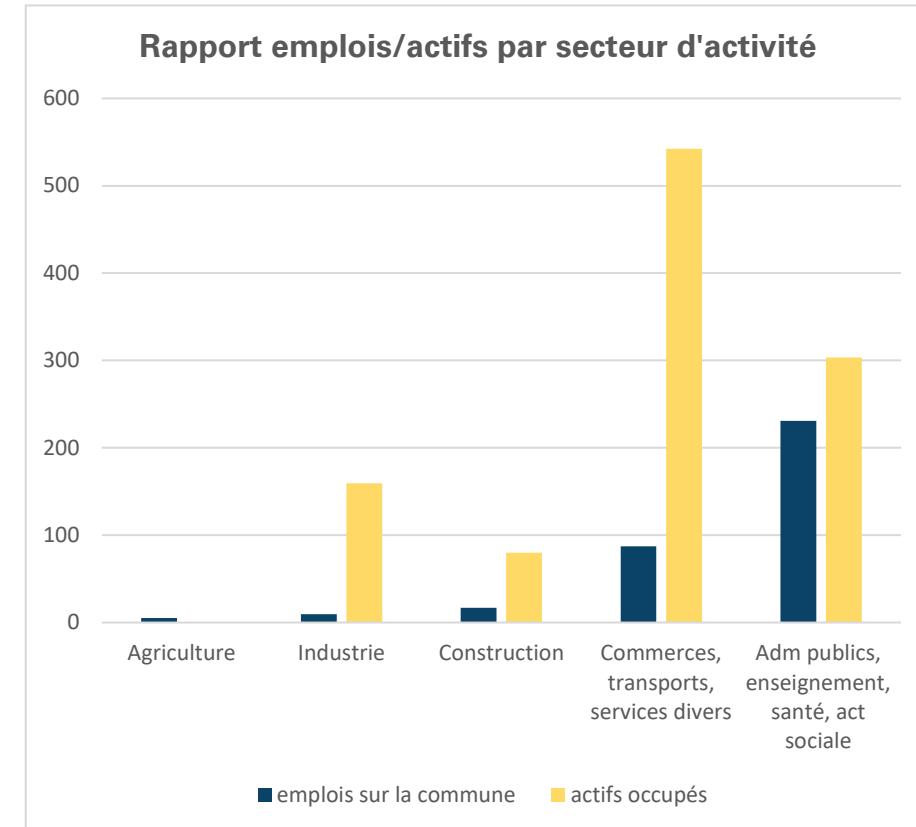


Figure 38 : Nombre d'emploi et d'actifs de Cépet par secteur d'activité en 2021, source INSEE, réalisation Paysages

### 3. Les entreprises du territoire

Au 31 décembre 2021, Cépet comptait 147 entreprises. Les secteurs de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé humaine et de l'action sociale ainsi que les secteurs des activités spécialisées, scientifiques et techniques et les activités de services administratifs et de soutien représentent 50 % des entreprises sur la commune avec respectivement 26 et 33 établissements.

Les secteurs du commerce, transport, hébergement, restauration ainsi que celui de la construction et des autres activités de services sont présents de manière équitable.

Les secteurs les moins représentés sont ceux de l'information et de la communication, des activités financières et des activités immobilières, pour seulement 3 %. Le secteur de l'industrie est aussi faiblement représenté à hauteur de 5 %.

Sur l'année 2023, 26 entreprises ont été créées :

- 10 dans les activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien,
- 7 dans le secteur du commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration,
- 3 dans l'administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale.
- 2 dans les autres activités de services,
- 1 dans l'industrie manufacturière, industries extractives et autres,
- 1 dans la construction,

- 1 dans le secteur de l'information et communication,
- 1 dans les activités immobilières.

**Nombre d'entreprises par secteur d'activité au 31 décembre 2021**

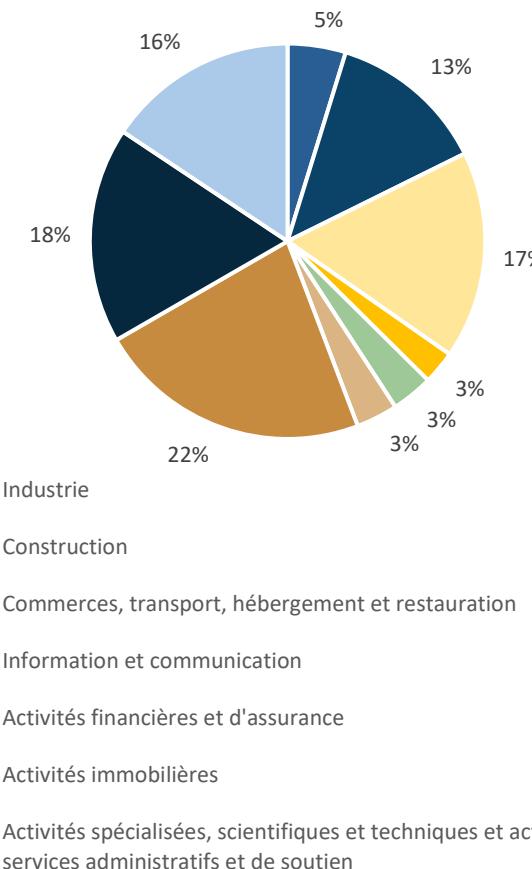


Figure 39 : Nombre d'entreprises par secteur d'activité en 2021, source : INSEE, réalisation Paysages

La création d'entreprises dans la quasi-totalité des secteurs d'activités témoigne d'une dynamique économique locale.

Si l'on prend en compte le nombre d'établissements actifs présents sur la commune au 31 décembre 2021, la commune en recense 38. C'est le secteur des commerces, transports et services divers qui est le plus important puisqu'il représente 61 % des établissements actifs. Le second secteur le mieux représenté est celui de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale qui représente 24 % des établissements actifs.

	<b>Etablissement actifs / secteur d'activité au 31/12/2021</b>	<b>%</b>	<b>Postes salariés / secteur d'activité au 31/12/2021</b>	<b>%</b>
<b>Ensemble</b>	38	100	348	100
<b>Agriculture, sylviculture et pêche</b>	1	3	4	1
<b>Industrie</b>	2	5	5	1
<b>Construction</b>	3	8	4	1
<b>Commerces, transports et services divers</b>	23	61	85	24
<b>Administration publique, enseignement, santé, action sociale</b>	9	24	250	72

Si le secteur des commerces, transports et services divers est majoritaire sur la commune en termes d'établissements actifs, il ne représente que 85 postes salariés pour 23 établissements. Le secteur de l'administration

publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale quant à lui est un grand pourvoyeur d'emplois pour la commune puisqu'il comptabilisait en 2021, 250 postes salariés pour 9 établissements.

En effet, la commune de Cépet accueille en son sein plusieurs grands établissements liés notamment à la santé et à l'action sociale.

A titre d'exemple, la commune accueille dans son bourg, le Foyer de Vie « Les Marronniers » qui est un lieu de vie pour des personnes en situation de handicap mental et/ou psychique ou bien présentant des troubles du spectre autistique. Également la maison de retraite « Castel Girou » d'une capacité de 72 chambres individuelles pour les personnes dépendantes de plus de 60 ans.

Dans le cadre de la révision du document d'urbanisme applicable sur la commune, il conviendra d'évaluer les besoins éventuels des structures médico-sociales.



Figure 41 : Foyer de vie Les Marronniers, photographie novembre 2021 Paysages

Figure 40 : Répartition des établissements actifs et des postes salariés par secteur d'activité, source : INSEE CLAP, réalisation Paysages

## 4. Les espaces dédiés aux activités

La commune de Cépet ne dispose pas de site d'accueil d'activités dédié.

Les activités sont néanmoins implantées dans le bourg et sont principalement liées au médico-sociale (pharmacie, cabinet médical, établissements d'accueil, orthophoniste, infirmières, psychologues etc.) et au service à la personne (coiffeur, institut de beauté, optique, coaching sportif etc.). Plusieurs établissements de restauration rapide sont également recensés dans le centre de Cépet.

La Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Haute Garonne permet de visualiser la localisation des artisans Cépétois et en recense 48. A titre d'exemple, plusieurs entreprises de taxis/VTC sont identifiées, également des artisans peintres ou encore des électriciens.

Le souhait de la commune serait également de réhabiliter l'ancien presbytère de la commune afin de créer un nouveau service pour les habitants du village (un café en plein centre du village, dont il est aujourd'hui dépourvu, une médiathèque ou encore un espace de travail partagé par exemple) dans le but de développer le lien social et participer au bien vivre sur le territoire. La création de plusieurs locaux commerciaux est également en projet afin de dynamiser le cœur de bourg.

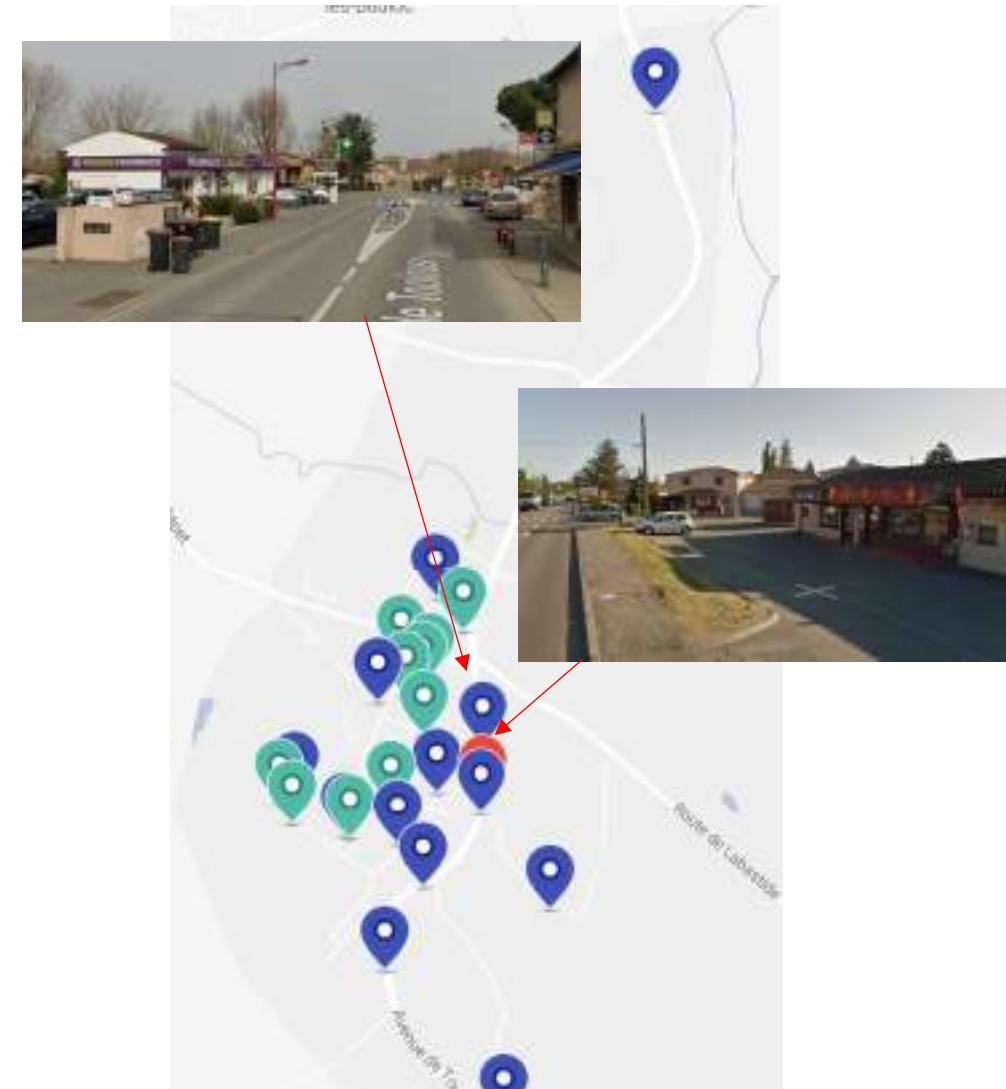


Figure 42 : Localisation des artisans de Cépet et de quelques commerces, source : Géométiers 31 CMA et google street view

## 5. L'agriculture

### a) L'activité

#### *Les exploitations et les exploitants*

Selon la méthodologie Agreste, on comptait 16 exploitations ayant leur siège à Cépet en 1988, elles n'étaient plus que 5 en 2020. La commune a donc perdu 11 exploitations en près de deux décennies.

Entre 1988 et 2000, la Surface Agricole Utilisée (SAU) du territoire a nettement diminuée pour ré-augmenter légèrement entre 2000 et 2020 pour atteindre 467 ha.

La SAU moyenne par exploitant est également en hausse sur les 10 dernières années étudiées. Ainsi, malgré la diminution des exploitations sur le territoire, les terres agricoles sont globalement maintenues sur la commune.

On constate ainsi une tendance vers la professionnalisation des exploitations puisque la SAU moyenne augmente alors que le nombre d'exploitations diminue.

Selon le recensement Agreste de 2020, 67% des chefs d'exploitation et coexploitants ont 55 ans ou plus ce qui soulève la question de la

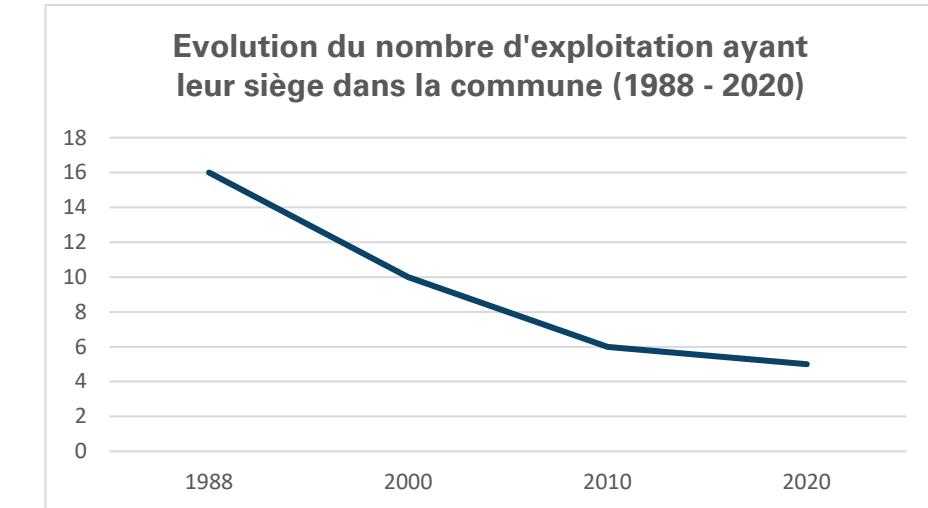


Figure 43 : Evolution du nombre de sièges d'exploitation à Cépet, source Agreste 2020, réalisation Paysages

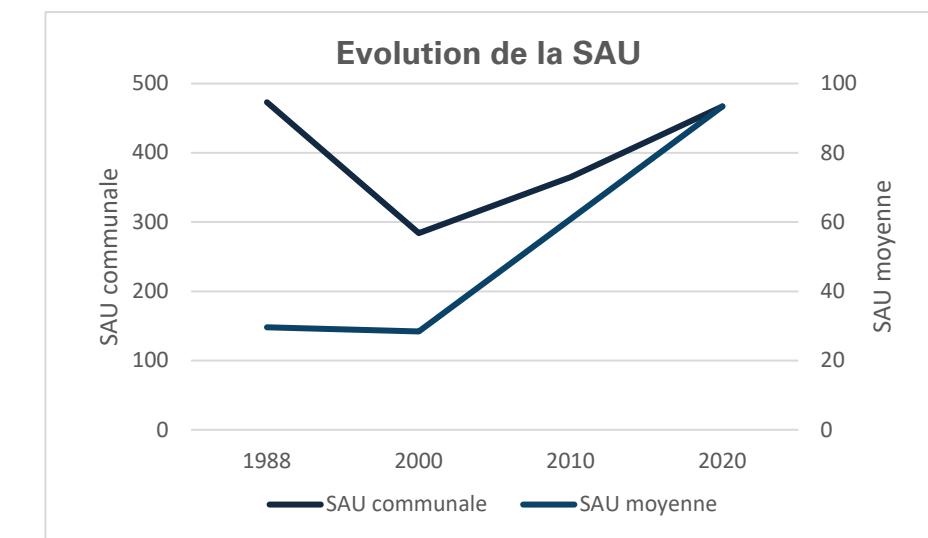


Figure 44 : Evolution de la SAU entre 1988 et 2010, source Agreste 2020, réalisation Paysages

transmission et du maintien des exploitations sur la commune. Aussi, 11 ETP<sup>7</sup> (équivalent-temps-plein) étaient recensés.

---

<sup>7</sup> Un ETP correspond au travail d'une personne à plein temps pendant une année entière (un ETP = au moins 1 600 heures travaillées sur l'année). Source : <https://agreste.agriculture.gouv.fr/agreste-web/methodon/D-ETP/methodon/>

## b) Le territoire agricole

Les données issues du recensement agricole de 2020 indiquent une SAU communale de 467 ha, en légère diminution par rapport à 1988.

En réalité, l'empreinte agricole est sensiblement différente que ce dont témoigne le recensement Agreste, ne comptabilisant que les terres exploitées des sièges d'exploitations présents sur la commune (386 ha contre 467 selon le recensement Agreste).

Sur les 711 ha du territoire Cépétois, 378 ha étaient cultivés en 2023, soit 53 % du territoire.

Les grandes cultures céréalières dominent le territoire et occupent 59 % des espaces cultivés.

La commune possède également de nombreuses prairies permanentes et temporaires ainsi que terres gelées.

On note également la culture du fourrage destinée à l'alimentation du bétail ; un Haras de pur-sang arabe implanté sur la commune depuis 50 ans peut expliquer le recours à ce type de culture. En effet, cet élevage situé au hameau Maury élève des chevaux et participe à des concours ; ce haras, connu dans le monde équin exporte aujourd'hui ses chevaux à l'international.

CULTURE	SURFACE HA
BLE TENDRE	39,1
MAIS GRAIN	0,2
ORGE	9,5
AUTRES CEREALES	93,5
COLZA	29,4
TOURNESOL	33,7
PROTEAGINEUX	16,4
GELS	30,3
FOURRAGE	10,7
ESTIVES LANDES	10,9
PRAIRIES PERMANENTES	62,1
PRAIRIES TEMPORAIRES	6,9
LEGUMES FLEURS	0,2
DIVERS	32,2
BANDES ENHERBÉES	2,8
<b>TOTAL</b>	<b>378</b>

Figure 45 : Tableau des surfaces cultivées à Cépet, source RPG 2023, réalisation Paysages

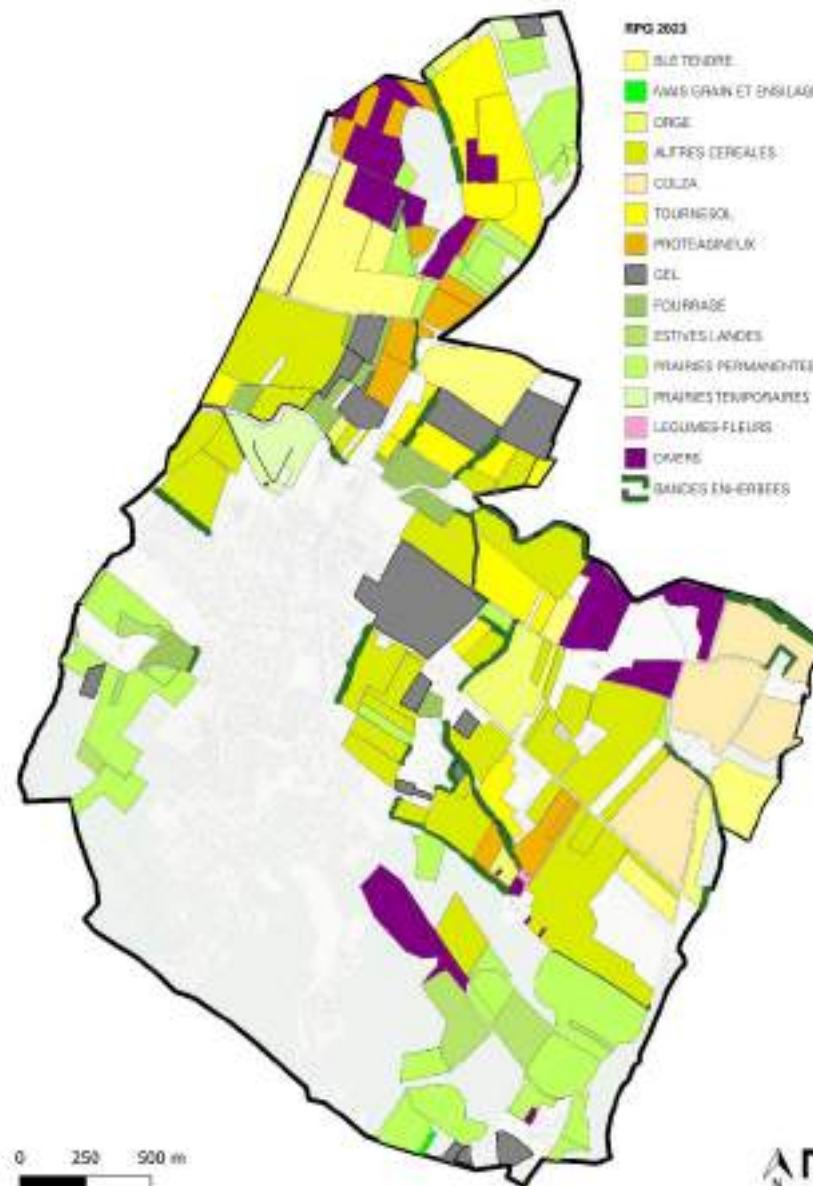


Figure 46 : Registre parcellaire graphique 2023, source : Agreste

## c) Spécialisation territoriale de la production

Le recensement Agreste de 2020 identifie comme spécialisation territoriale les céréales et/ou oléoprotéagineux.

On constate que le territoire est enchevêtré entre cette même spécialisation et celle de la polyculture et/ou élevage et autres grandes cultures.

A l'échelle départementale, on constate que Cépet fait partie des 32,1 % des communes ayant comme spécialisation territoriale les céréales et/ou oléoprotéagineux.

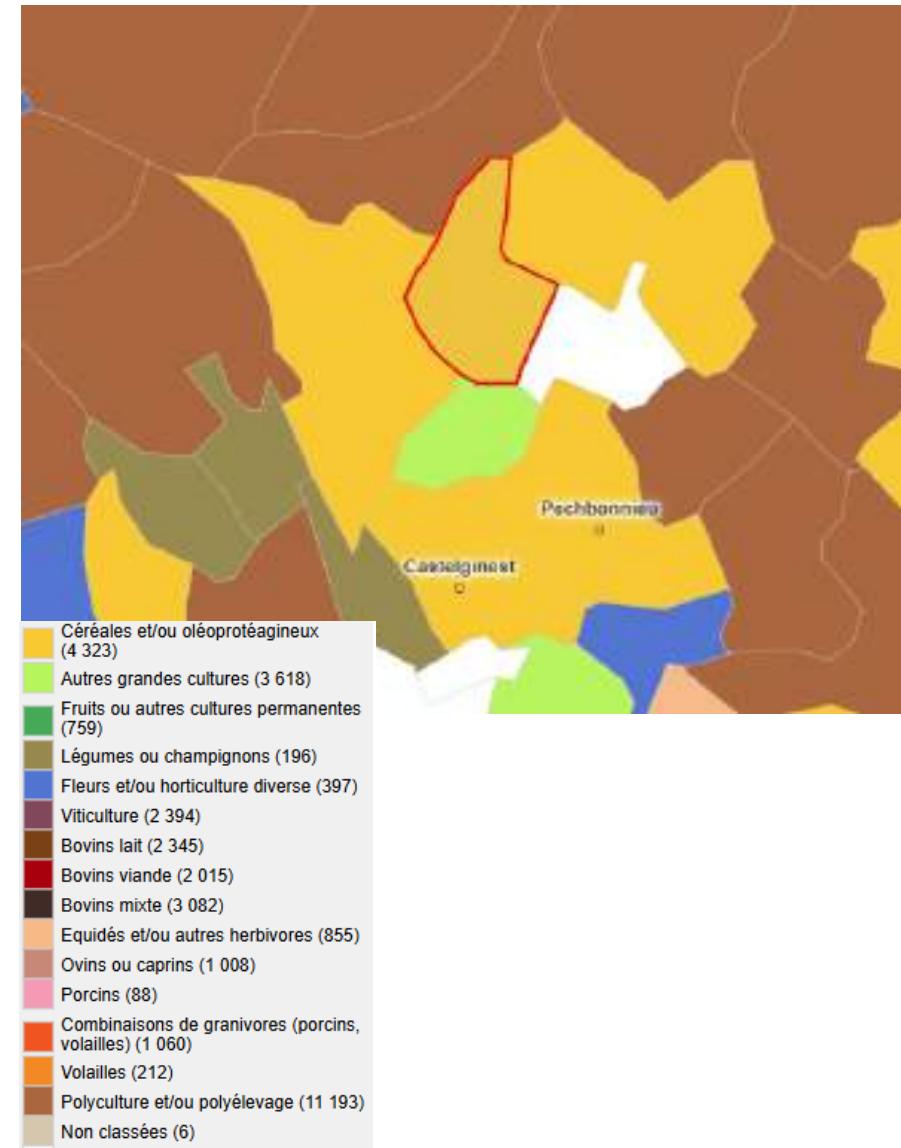


Figure 47 : Spécialisation de la production agricole, source : Agreste 2020

## d) Le potentiel agronomique de Cépet

Le potentiel agronomique de la commune est sur une majorité du territoire qualifié de très bonne et de bonne sur la partie Sud et l'extrême Nord du territoire.

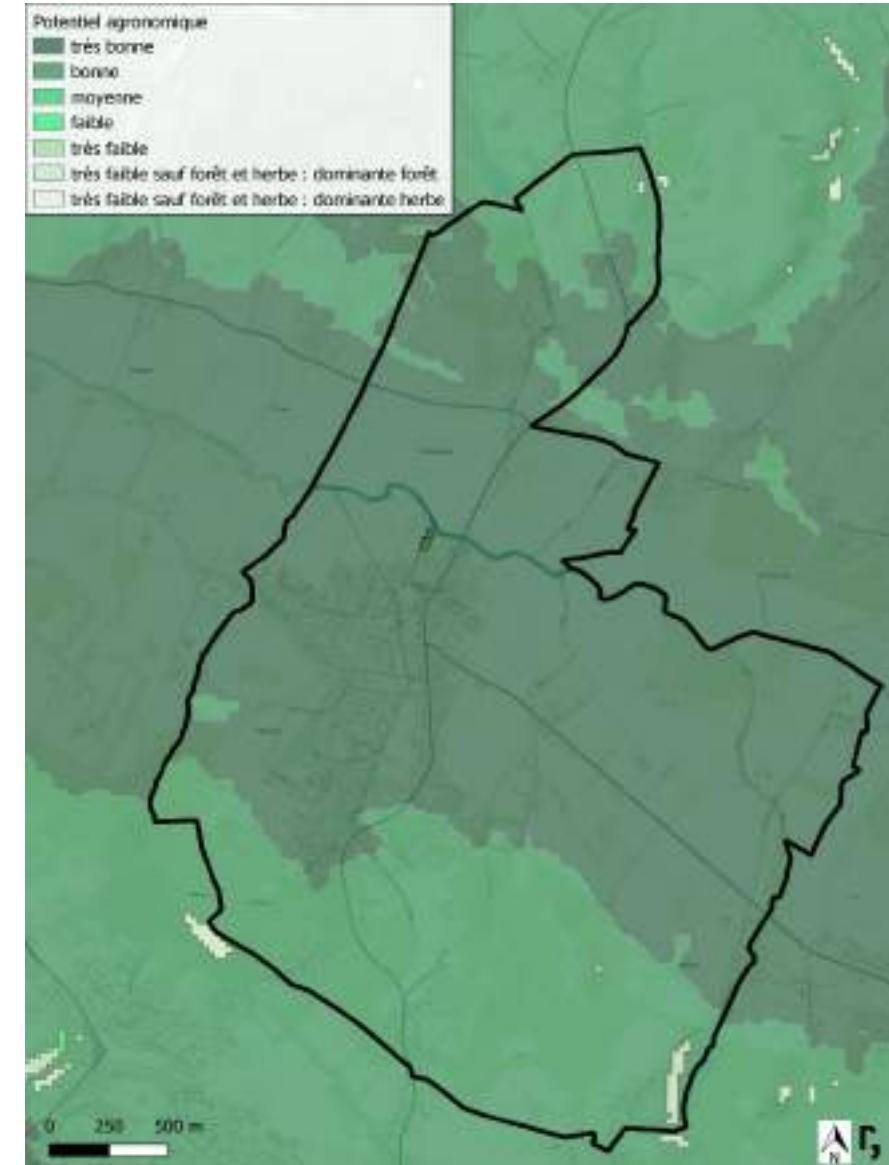


Figure 48 : Potentiel agronomique de la commune, source : DRAAF Occitanie, réalisation Paysages

## e) Cartographie des parcelles bio

La commune de Cépet ne dispose pas de parcelles cultivées en bio, déclarées au RPG 2023.

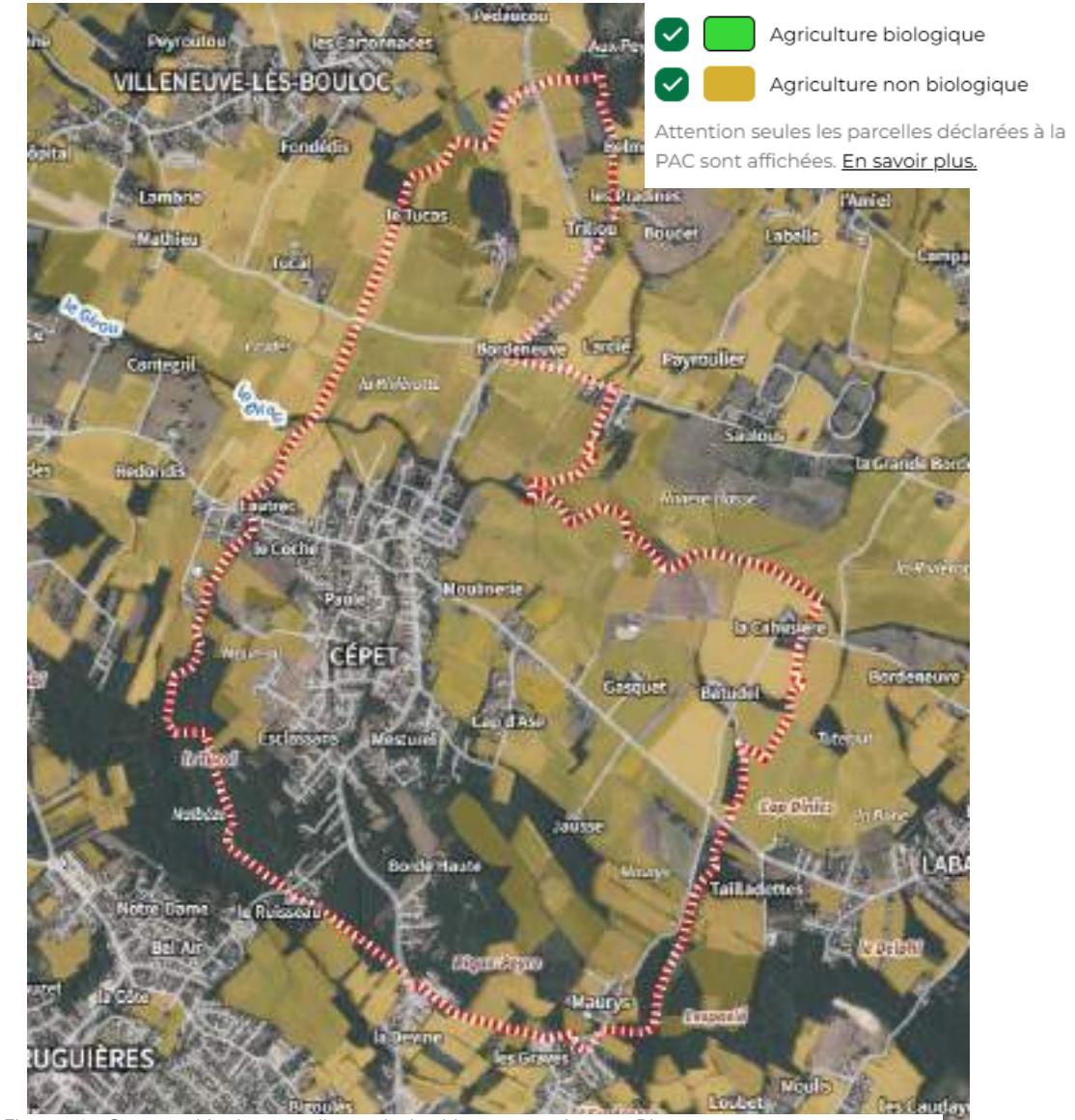


Figure 49 : Cartographie des parcelles agricoles bio, source : Agence Bio

## f) Production brute standard

La production brute standard (PBS) est une production potentielle de chacune des exploitations, calculée selon les prix et rendements d'une année donnée. A Cépet en 2020, celle-ci s'élève à 365 milliers d'euros standard.



### g) Irrigation des terres

Selon les données du recensement Agreste 2020, la commune de Cépet ne dispose pas de terres agricoles irriguées.



## h) Carte des sols<sup>8</sup>

De manière plus fine, la cartographie des sols de la commune de Cépet s'organise autour de quatre grandes unités :

- Un sol dominant de type **calcosol** sur la pointe Nord de la commune mais également sur un linéaire encaissé entre des sols à dominance luvisol et luvisol-rédoxisol : *Les calcosols sont des sols moyennement épais à épais (plus de 35 cm d'épaisseur), développés à partir de matériaux calcaires. Ils sont riches en carbonates de calcium sur toute leur épaisseur, leur pH est donc basique. Ils sont fréquemment argileux, plus ou moins caillouteux, plus ou moins séchants, souvent très perméables. Ils se différencient des calcisols par leur richesse en carbonates.*
- Un sol dominant de type **fluvisol** sur la partie Nord du territoire, au contact du Girou : *les fluvisols sont des sols issus d'alluvions, matériaux déposés par un cours d'eau. Ils sont constitués de matériaux fins (argiles, limons, sables) pouvant contenir des éléments plus ou moins grossiers (galets, cailloux, blocs). Situés dans le lit actuel ou ancien des rivières, ils sont souvent marqués par la présence d'une nappe alluviale et sont généralement inondables en période de crue.*

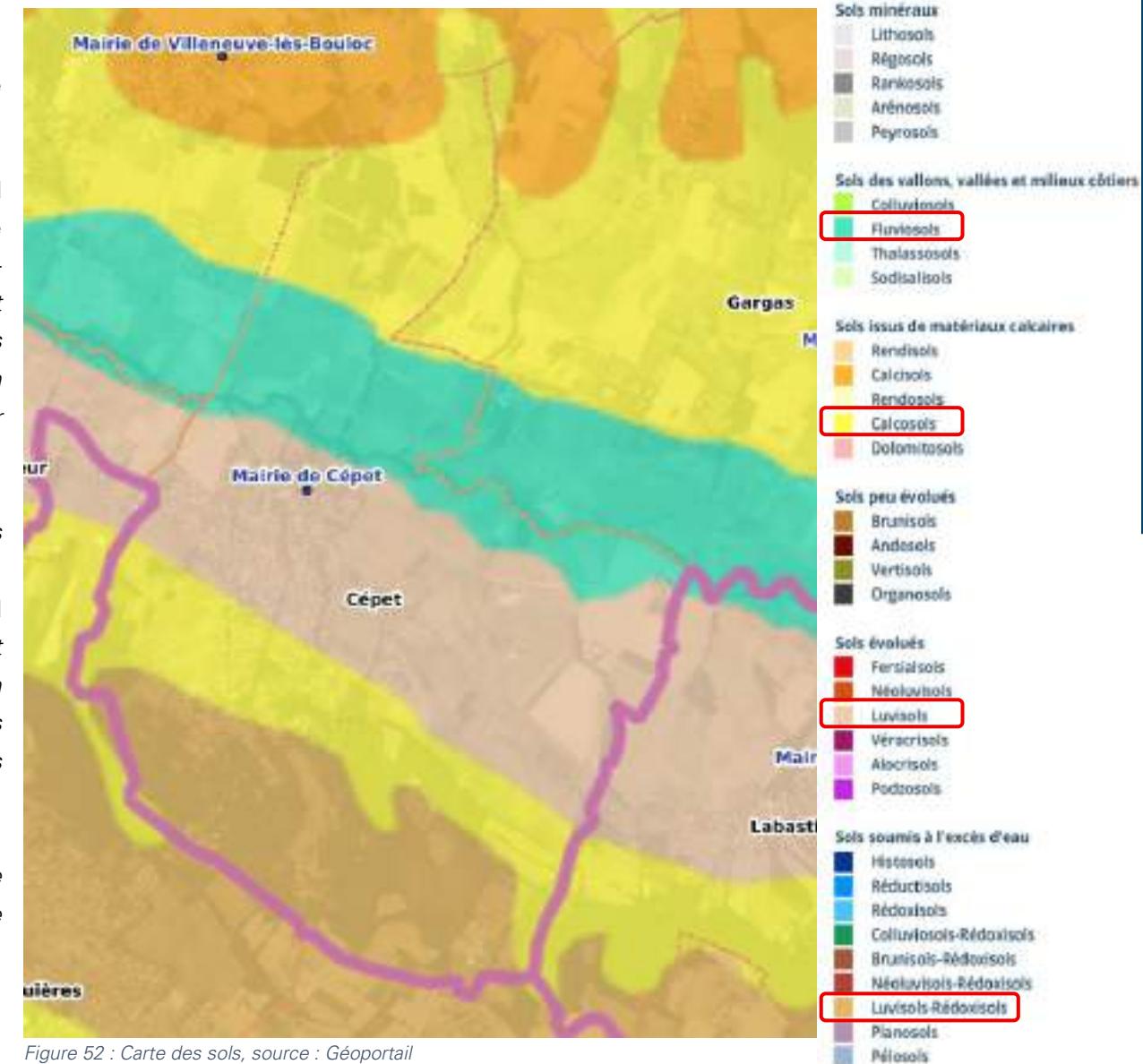
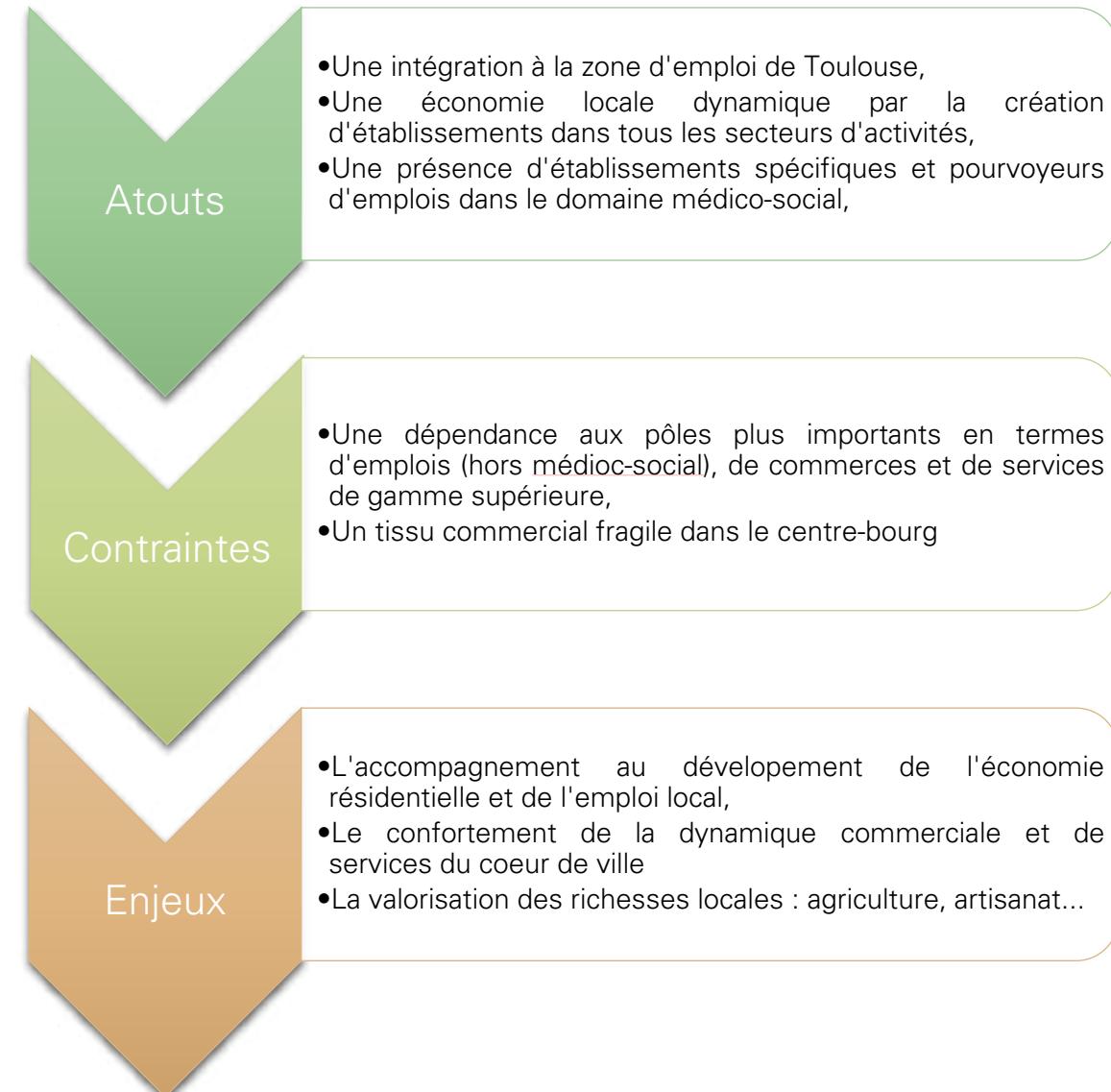


Figure 52 : Carte des sols, source : Géoportail

<sup>8</sup> [https://www.gissol.fr/fiches\\_geoportail/fiches\\_descriptives\\_ger.pdf](https://www.gissol.fr/fiches_geoportail/fiches_descriptives_ger.pdf)

- *Ce type de sol est souvent utilisé pour la culture maraîchère ou céréalière.*
- *Un sol dominant de type **luvisol** au centre du territoire : Les luvisols sont des sols épais caractérisés par l'importance des processus de lessivage vertical de particules d'argile et de fer essentiellement, avec une accumulation en profondeur des particules déplacées. La principale conséquence de ce mécanisme est une différenciation morphologique et fonctionnelle nette entre les horizons supérieurs et les horizons profonds.*
  - *Les luvisols présentent une bonne fertilité agricole malgré une saturation possible en eau dans les horizons supérieurs en hiver.*
- *Un sol dominant de type **fluvisol-redoxisol** sur la partie Sud du territoire : Ces sols présentent à la fois les critères des luvisols, présentant un lessivage (entraînement en profondeur) marqué d'argile et de fer et des redoxisols, présentant un engorgement temporaire en eau qui se traduit par une coloration bariolée du sol.*
  - *Ce type de sol est moins favorable pour l'agriculture est souvent laissé en friches.*
  - *Il correspond à la partie la plus boisée du territoire.*

## 6. Ce que l'on retient



## IV. L'organisation et le fonctionnement urbain

### 1. Les fondements de la cité

Cépet tire son origine du latin Cippus qui signifie pieu ou souche. « Cippétum » ensemble de souche ou bien endroit où des troncs d'arbres enfouis dans le sol forment une palissade. A l'époque gallo-romaine du Cippétum, le Girou n'était qu'une modeste rivière qui s'étendait en marécage, en lieu et place du village devait alors proliférer une variété de plantes aquatiques. Les lointains prédecesseurs du village s'installèrent de part et d'autre des marécages, à Mourau où ont été retrouvés des poteries, et plus particulièrement au lieu-dit « Trillou » qui deviendra le premier village, l'ancien Cépet. Le Cippétum désignant alors probablement les palissades de protection du village de Trillou mais plus vraisemblablement les aménagements faits de pieux plantés permettant de franchir le marécage pour rejoindre l'autre versant de la vallée en direction de Tolosa.

Edifié dans la vallée du Girou, Cépet est encadré par la vallée du Tarn au Nord et par celle de la Garonne au Sud.

Les premières mentions du village apparaissent en 1273, date d'une convention entre les habitants de Labastide de Castillon et ceux de Cépet. Après avoir appartenu à plusieurs seigneurs, Cépet devient la propriété de la famille Varaignes à partir de 1778. Celle-ci fait édifier son château sur la place principale où se trouve le four banal que les habitants utilisaient contre un paiement. Un second château, possession de la famille Dupont, est bâti dans le petit village reconstruit au XVIII<sup>e</sup> siècle. A la Révolution, à partir



Figure 53 : Carte de Cassini, source : Géoportail, réalisation Paysages

de 1791, un curé assermenté dessert la paroisse de Cépet. La production de Cépet, essentiellement agricole, est celle de la vigne, tandis que les artisans forgerons, les taillieurs, les boulanger ou encores les charpentiers se livrent également au travail de la terre. Le village conserve les débris de poteries et de briques d'une ancienne briqueterie.

Quant aux routes, celle allant aujourd'hui vers Gratentour n'a été réalisée qu'en 1788. Venant de Gratentour, le chemin plongeait dans les bois à hauteur de « Pique Peyre », il descendait ensuite par « Esclassans », suivait l'actuel chemin de Mourau, coupait par le lotissement « le champ des vignes », se dirigeait vers « Lautrec », franchissait le Girou à la « Rivierotte », remontait le coteau pour finalement déboucher sur l'actuelle route de Villemur à « Pédaucou ».

Plusieurs édifices témoignent aujourd'hui du passé communal :

- Le Château de Cépet dont la structure actuelle le fait dater du XVIIème siècle, mais dont les archives indiquent qu'à l'origine il était bien le château seigneurial qui trônait sur la place du village, ce dernier donne aujourd'hui accès au centre de l'ARSSEEA (Association Régionale pour la Sauvegarde de l'Enfant, de l'Adolescent et de l'Adulte),
- Le Château de Fourès plus connu sous le nom de Castel Girou en raison de sa situation tout près de la rivière. En 1962 il subit des transformations et une maison de retraite s'y installe<sup>9</sup>.



Figure 54 : Panorama de batisse anciennes, sources : Photographie novembre 2021 et Google Street View

<sup>9</sup> Historique de Cépet, source : Mairie de Cépet

## 2. Evolution urbaine

### a) Le modèle traditionnel de développement urbain

Jusqu'au XIXème siècle, l'urbanisation de Cépet s'organisait sous trois formes.

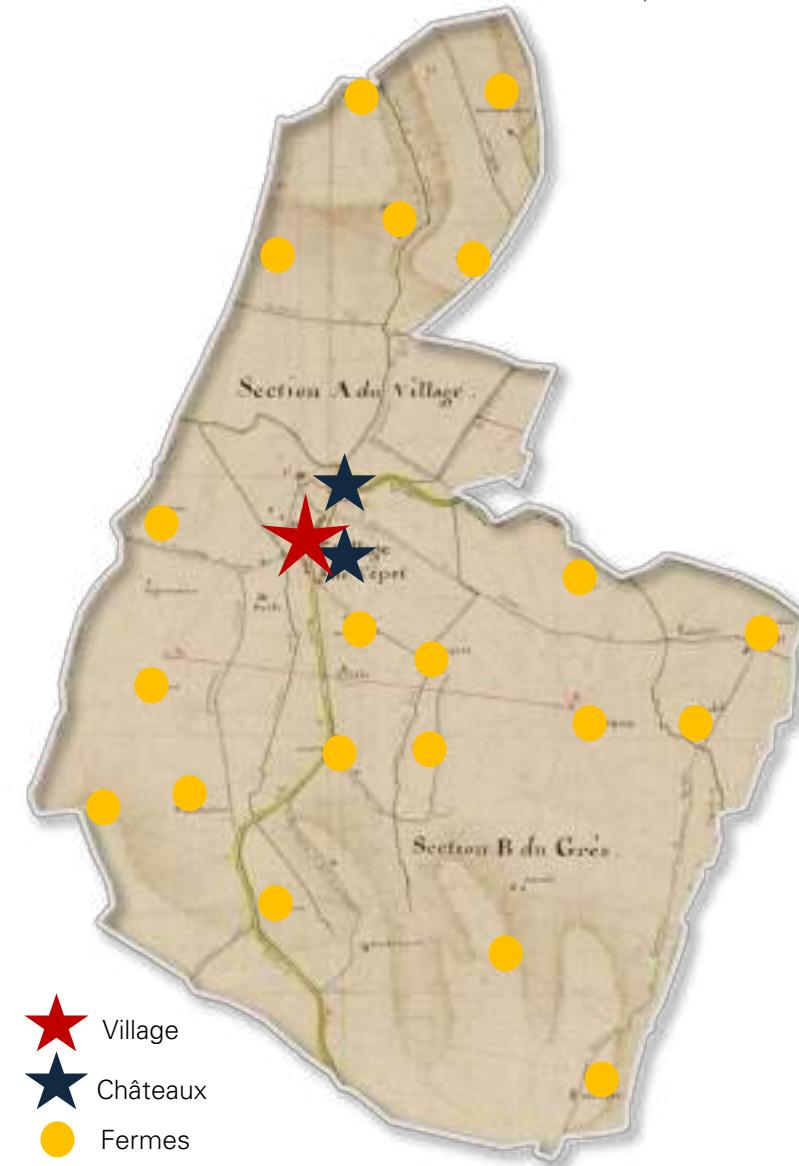
#### *Le bâti agricole*

D'une part, la tradition agricole de la commune se traduit par l'implantation de fermes au cœur des terres agricoles afin de placer l'agriculteur au centre de son outil de travail dans une époque durant laquelle les déplacements étaient fortement limités.

On remarque que les fermes sont nombreuses et réparties sur l'ensemble du territoire.



Figure 55 : Cadastre napoléonien de 1818, source : Archive 31, réalisation Paysages



## Les châteaux

### Le Château de Cépet :

Situé sur l'emplacement de l'ancien château seigneurial de Cépet, la vieille demeure appartenait au XVIIIème siècles à la famille Varaignes, puis Lassales avant d'être la propriété du comte de Lassus, conseiller au parlement de Toulouse. Son entrée n'était autre que celle encore connue aujourd'hui, réhaussant la place St Foy du rouge de ses briques et de son magnifique porche. Ce dernier donne aujourd'hui accès au centre de l'ARSEAA qui fut également dans un passé récent propriétaire de l'édifice. Le château est placé au centre du domaine, aujourd'hui inhabité, que cerne un parc. L'enduit blanc grisé recouvrant la façade accentue l'aspect classique de l'architecture du XVIIème siècle. L'enceinte et les dépendances du château sont en brique rouge.

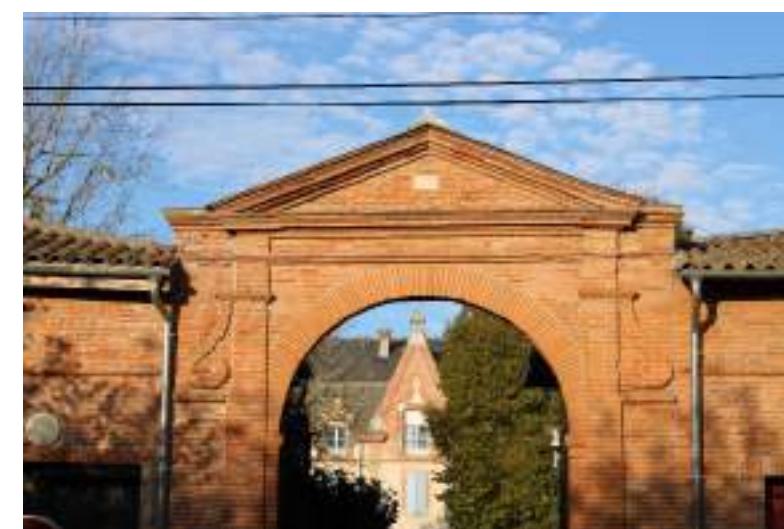


Figure 56 : Château de Cépet, aujourd'hui centre médico-sociale, sources : Photographies Novembre 2021, La Dépêche et Google Street View

**Le Château de Fourès (Castel Girou) :**

Du nom de son premier propriétaire et constructeur. Cette construction de brique et de céramique du XVII et XVIII ème siècles a par la suite appartenu à la famille Dupont. C'est un pigeonnier qui semble avoir été employé autrefois comme porche d'entrée. Inséré dans une façade claque, il est décoré de céramiques provenant des ateliers Virebent de Launaguet. En 1962, le château subit des transformations et une maison de retraite, toujours en place aujourd'hui (Résidence Castel Girou), s'y installe.



Figure 57 : Château de Fourès, sources : Google Street View et Google image

### *Le centre du village*

L'urbanisation du centre-bourg complète les modèmes précédents. Il se structure le long de l'axe de communication principal et non loin du Girou. On y retrouve plusieurs éléments initiaux dont l'Eglise, les deux Châteaux, la place Sainte-Foy, le bâtiment de l'actuelle Mairie ainsi que l'ancien presbytère. L'avenue de la Mairie et la Rue de l'Eglise étaient à cette époque les principales rues du village. Autour d'eux se sont agglomérées au fil des années de nouvelles habitations. Outre que pour l'habitation, le cœur historique s'est nettement développé à l'Est de l'actuelle D14 par le développement du Foyer de Vie des Marroniers et de l'Association Régionale pour la Sauvegarde de l'Enfant, de l'Adolescent et de l'Adulte.



Figure 58 : Centre historique de Cépet, sources : Photographies Novembre 2021, Google Street View et Cadastre

## b) Les développements urbains récents

L'urbanisation de la commune s'est largement développée à partir de la fin du XXème siècle. On constate néanmoins, dans un premier temps, qu'une partie du bâti existant, dispersé sur le territoire, est représenté sur le cadastre napoléonien. Il faut toutefois noter que certains bâtiments, autrefois représentés sur ce cadastre d'époque ont aujourd'hui disparu.

De 1818 à 1965, la structure bâtie s'est renforcée, notamment à proximité du centre bourg mais également en dehors, de façon éparses, le plus souvent en bordure des axes de communications.

De 1965 au début des années 2000, l'urbanisation de la commune s'est largement renforcée sur l'ensemble du territoire, le centre-bourg s'est conforté avec le développement de l'habitat à l'Ouest du bourg mais également à l'Est avec le développement des structures médico-sociales. C'est à cette époque qu'on voit se développer sur la commune de nouveaux quartiers d'habitations, le plus souvent sous forme de lotissements, notamment le long du Chemin de Marou. La présence de l'école dans les années 1990 desservi par cet axe explique en partie le développement de l'habitat dans ce secteur. On voit également se renforcer la linéarité de l'urbanisation, le long notamment de la D45 au Nord, de la D20 à l'Est et également au Sud de la commune, le long de la D14.

Depuis 2010, l'urbanisation se renforce principalement sous forme de quartiers, par comblement des dents creuses et par le renforcement des hameaux constitués au fil des années. L'urbanisation de la commune s'est

Bâti antérieur à 1818



Figure 59 : Bâti antérieur à 1818, source : Cadastre Napoléonien, réalisation Paysages

ainsi largement étendue sur la partie Ouest de la commune, entre le Girou et les limites communales avec Bruguières et Gratentour.

Cépet présente un modèle relativement compact de son habitat, où le bâti dispersé du XIXème siècle n'a été que très peu renforcé au fil des années. L'urbanisation communale s'est principalement développée entre les années 1960 et le début des années 2000 sous deux modèles ; un modèle linéaire, en bordure des axes de communications et un modèle plus dense sous forme de lotissements. Si le premier, largement utilisé à cette époque est aujourd'hui désuet et consommateur d'espace, le second, plus compact correspond mieux au mode de vie actuel.

Bâti de 1818 à 1985



Bâti de 1965 à 2005



Figure 60 : Développement urbain de Cépet entre 1818 et 2005, sources : Cadastre Napoléonien, vue aériennes IGN, réalisation Paysages

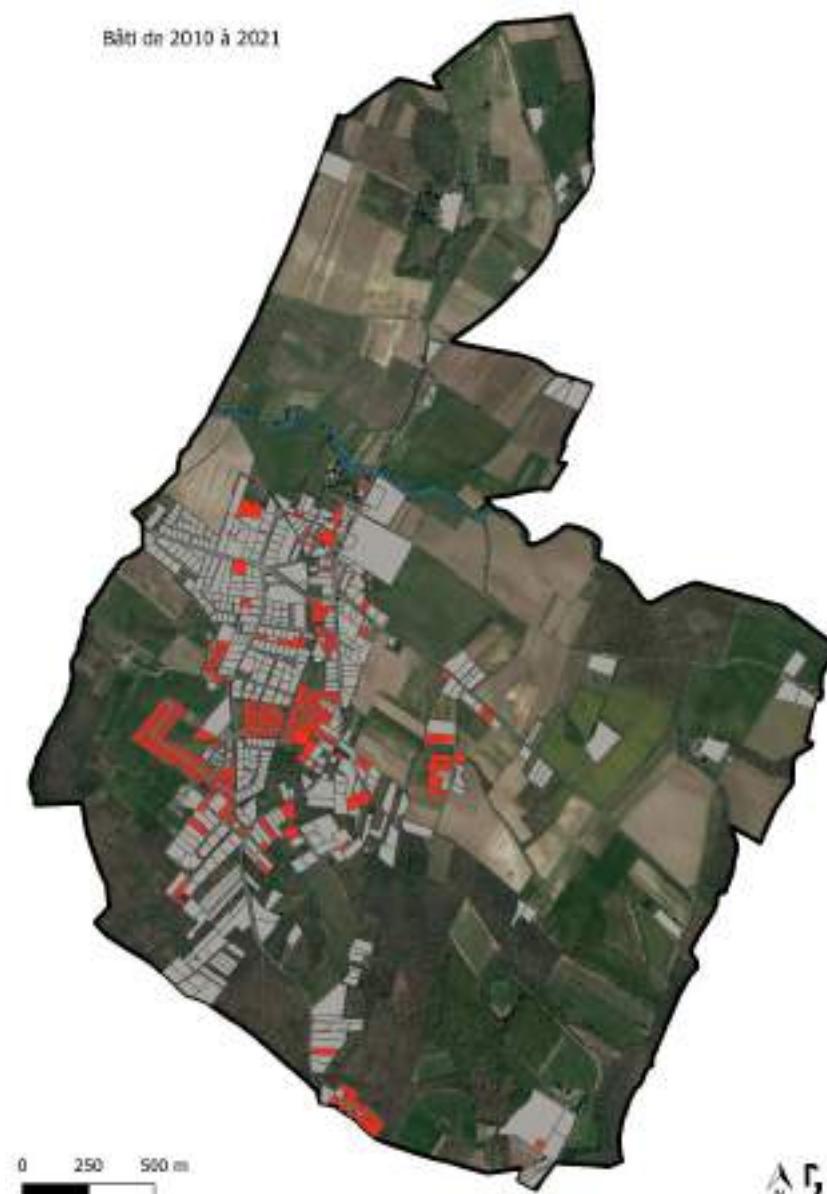


Figure 61 : Développement urbain de Cépet entre 2005 et 2021, sources : Cadastre Napoléonien, vues aériennes IGN et PC délivrés, réalisation Paysages

### 3. Quelques typologies de formes urbaines

#### a) Le centre-bourg

Le centre ancien de Cépet est principalement concentré en bordure de l'Avenue de Toulouse et des rues du 19 Mars 1962 et de la Rue de l'Eglise.

Plusieurs ères d'urbanisation cohabitent dans le cœur de bourg :

- Le noyau ancien composé de bâtis d'architecture traditionnelle tels que la Mairie et le château de Cépet,
- Les extensions de la seconde moitié du XXème siècle de part et d'autre du bourg ancien,
- La rénovation du bâti en plein cœur de bourg et la densification, notamment le long de l'Avenue de la Mairie où un projet de 29 logements collectifs doit voir le jour prochainement.

Chacune de ces temporalités de l'aménagement se structure autour de caractéristiques répondant aux impératifs de chaque époque.



Figure 62 : Illustration du noyau ancien et de ses extensions, source : Géoportail, réalisation Paysages



### Le noyau ancien

- Un centre historique organisé perpendiculairement aux voies où l'espace public constitué de ruelles dessert les habitations en bordure de voies,
- L'Avenue de la Mairie, marquée par une bordure enherbée, se détache de l'Avenue de Villemur et met en avant son urbanisation ancienne, néanmoins, la place de la voiture y est majoritaire,
- Le bâti est implanté à l'alignement de l'espace public excepté l'entrée vers le Château de Cépet,
- La place Sainte-Foy casse la linéarité du bâti et marque la fin du centre ancien,
- L'emprise bâtie combinée à un bâti composé d'un étage se traduit par une densité plus élevée que dans certains autres tissus,
- La préservation du bâti typique et traditionnel combinée à la présence d'une grande place, créer une ambiance bucolique, néanmoins, la présence accrue de la voiture dans l'espace public génère des nuisances.



Figure 64 : Analyse de la morphologie du centre, source : cascadastre et géoportail, réalisation Paysages



Figure 65 : Photographie du centre ancien, réalisation Paysages

## *Les extensions pavillonnaires de la seconde moitié du XXème siècle*

- En continu du centre ancien, des extensions sont aménagées sur la seconde moitié du XXème siècle, en rupture avec le modèle traditionnel du noyau urbain,
- A l'Ouest, l'habitat se développe de part et d'autre de l'impasse du 11 novembre 1918 et marque une transition avec le cœur de bourg par l'implantation d'une forme urbaine distincte,
- Le bâti y est implanté pour la plupart en cœur de parcelle, en retrait de l'espace public et des limites séparatives,
- Le bâti, composé principalement de résidences de plain-pieds, combiné à des parcelles de plus grandes surfaces, génère une densité plus faible que dans le cœur de bourg, néanmoins par leur implantation, ces constructions ne représentent pas de potentiel de division parcellaire,
- La séparation entre l'espace public et l'habitat est marquée par la présence de murets et de plantations, donnant un caractère plus intimiste et privé au secteur,
- A l'Est du bourg, on voit se développer les structures médico-sociales, notamment le Foyer de Vie des Maronniers mais qui reste non visible depuis l'espace public.



Figure 67 : Extensions de la seconde moitié du XXème siècle, source : Google Street View

### *La densification et la rénovation du cœur de bourg*

- o Au cours des dix dernières années, la commune a vu son centre ancien se densifier par l'implantation, le long de la rue du 8 Mai 1945 de maisons de ville implantées en retrait de l'espace public et composées chacune d'un garage et d'un petit espace vert,
- o A quelques pas de la Mairie et des équipements, ces nouvelles constructions marquent une temporalité d'aménagement différente, tant par le choix d'implantation que par la couleur des matériaux utilisés,
- o En plein cœur de bourg, le long de l'avenue de la Mairie, la commune souhaite aujourd'hui voir s'implanter un nouveau projet d'aménagement plus dense, par la création de 29 nouveaux logements aux portes de la Mairie.



Figure 68 : Densification et rénovation dans le cœur de bourg, source : Google Street View et Géoportail

## b) Les opérations d'aménagement de type lotissement et résidence

- La commune de Cépet, fidèle au modèle péri-urbain, compte sur son territoire de nombreux lotissements d'époques différentes mais également plusieurs résidences,
- Depuis la fin du XXème siècle à nos jours, la commune a vu fleurir de l'habitat sur la partie Ouest de la D14 et notamment à proximité du pôle d'équipement scolaire,
- Les espaces publics sont adaptés à la voiture, au stationnement et à la circulation, mais peu de zones de rencontres sont présentes,
- La lisibilité du réseau viaire est parfois floue, par la succession d'opérations pour la plupart non coordonnées laissant apparaître des voies en impasse composées de raquettes de retournement ou de ronds-points,
- Sur l'ensemble des opérations, le bâti est souvent de plain-pied avec une surreprésentation de la maison individuelle et où les unités foncières sont globalement de tailles identiques au sein des opérations,
- Néanmoins, d'autres formes urbaines plus denses ont été développées au fil des années, notamment du logement collectif et de l'habitat de type maison de ville.

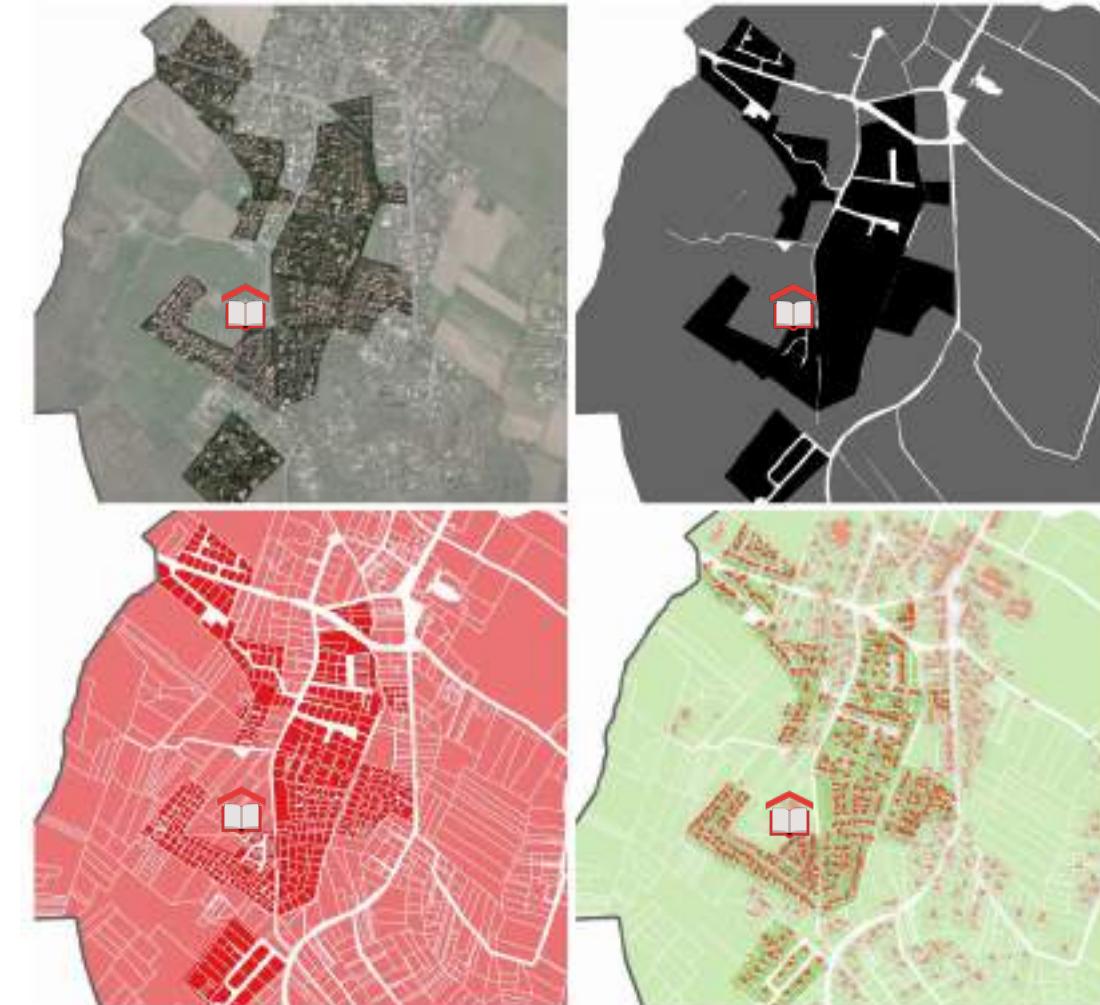


Figure 69 : Les quartiers pavillonnaires de Cépet, source : cadastre, réalisation Paysages

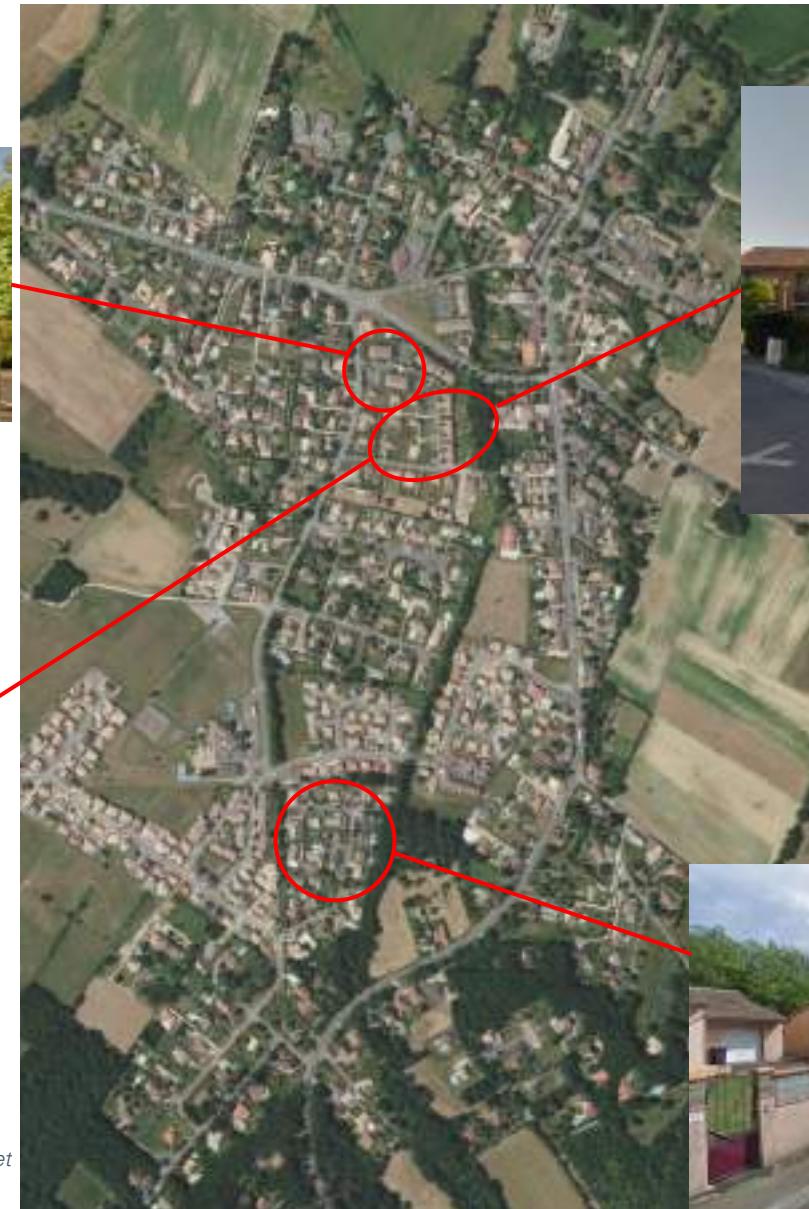


Figure 70 : Photographies des quartiers de Cépet, source : Google Street View

### Forme urbaine de type mixte : la résidence du Verger

- A proximité directe du pôle scolaire s'est développé une opération d'aménagement de type mixte,
- Les rues sont créées pour desservir les espaces aménagés ; elles sont adaptées à la circulation automobile et accompagnées de trottoirs favorisant les modes de déplacements actifs vers l'école,
- Le bâti, principalement surmonté d'un étage ou de plain-pied, est implanté en retrait de l'espace public afin de pouvoir y garer une voiture et de disposer à l'avant comme à l'arrière d'un jardinet,
- Les formes urbaines sont mixtes ; de l'habitat de type maison de ville et du logement collectif, jouant sur les couleurs de façades et les hauteurs pour créer du mouvement et rompre la monotonie,
- Un espace collectif central et végétalisé ponctue cette zone résidentielle ; l'accompagnement paysager occupe les espaces collectifs mais également les lisières entre espaces collectifs et espaces privatifs,
- L'habitat est dense, la taille moyenne des parcelles étant d'environ 300m<sup>2</sup> soit environ 27 logements par hectare,
- Cette opération communique aujourd'hui avec un lotissement récent, composé uniquement de maisons individuelles.
- Malgré l'omniprésence des espaces circulés, la présence marquée par endroit d'espaces collectifs paysagers et de limites végétalisées atténue l'ambiance minérale de la voirie, la présence de cheminements piétons permet également de délaisser la voiture et de rejoindre l'école voire le centre-ancien via les modes actifs,

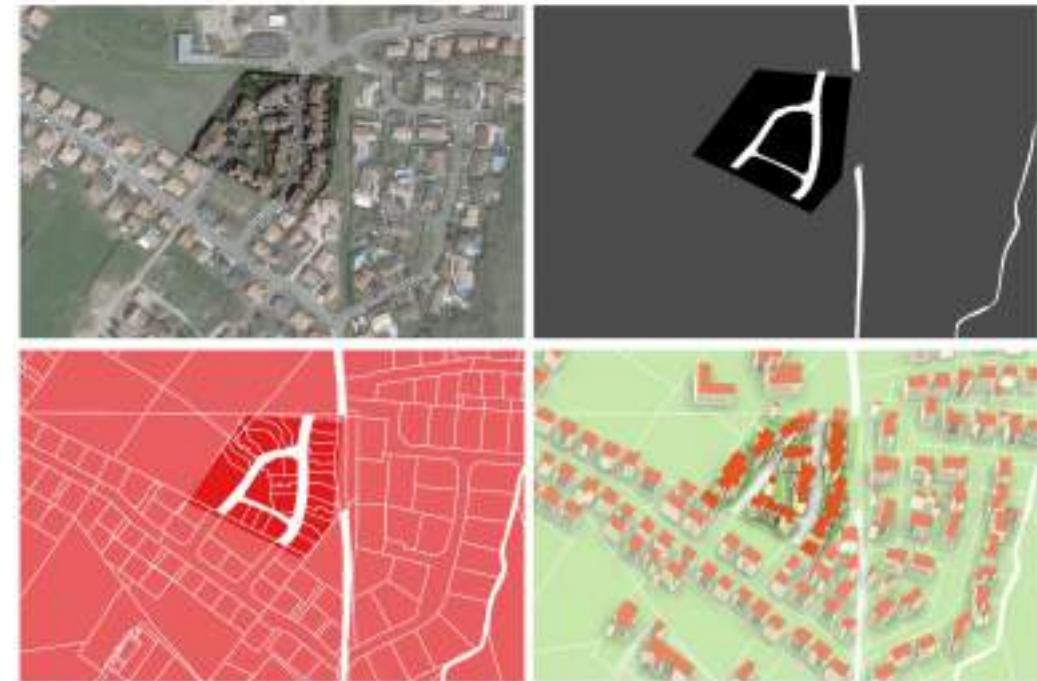


Figure 71 : Exemple de la résidence du Verger, source : Cadastre, réalisation Paysages



Figure 72 : Photographie de la résidence du Verger, source : Google Street View

### Forme urbaine de type maison individuelle : l'Orée du Bois

- o Ce lotissement des années 1980 est situé à proximité de la D14, en limite des boisements,
- o Les rues sont créées pour desservir les habitations et sont uniquement adaptées à la circulation automobile, aucun trottoir n'est recensé, seule une bande enherbée de part et d'autre de la voie peut jouer ce rôle,
- o De type logement individuel, le bâti, de plain-pied ou surmonté d'un étage est implanté en cœur de parcelle, en retrait de l'espace public et des limites séparatives,
- o La taille des parcelles varie, de 1800m<sup>2</sup> pour les plus petites parcelles à plus de 3000 m<sup>2</sup> pour les plus vastes, soit une densité d'environ 4 logements par hectares,
- o L'ambiance du secteur est résidentielle, cependant, malgré l'uniformité des formes urbaines et l'absence d'espaces publics, l'implantation de murets de faible hauteur permet de redonner de la visibilité à la végétalisation privée,
- o Certaines de ces parcelles, non dotées de piscines au cœur du terrain notamment, offrent un potentiel de densification important par division parcellaire.

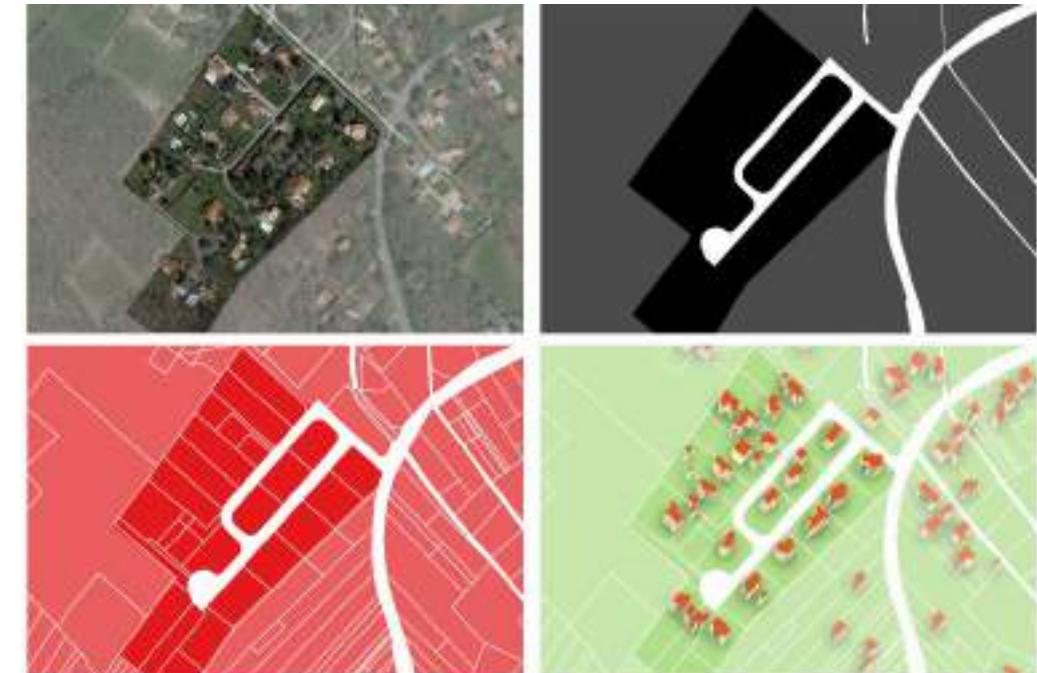


Figure 73 : Exemple du lotissement l'Orée du Bois, source : cadastre, réalisation Paysages



Figure 74 : Photographie du lotissement de l'Orée du Bois, source : Google Street View et photographie novembre 2021

### c) L'urbanisation linéaire

- En bordure de la D14 (mais également de la D20) se sont progressivement structurés des quartiers à l'exemple de ce dernier, en bordure de la D14,
- La présence des réseaux sous la voie explique ce type d'urbanisation en réduisant les coûts d'aménagement et en offrant des espaces directement constructibles pour peu de frais,
- Dans ce cas, la voie demeure le seul espace public dédié à l'ensemble des constructions et sa seule fonction est routière,
- Le parcellaire est issu de divisions d'entité agricoles qui ont parfois été de nouveaux divisées,
- Le bâti est implanté au centre de l'unité foncière, en retrait de toute limite, les accès sont individualisés et multipliés le long de la route,
- Cette organisation engendre une surconsommation d'espace, la taille des unités foncières se situe entre 1 800m<sup>2</sup> et plus de 5 000m<sup>2</sup> pour les plus importantes. Les aménagements en profondeurs (2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> rangs) tendent vers un modèle plus dense, avec des parcelles de tailles inférieures à 2 000m<sup>2</sup>.
- Le modèle linéaire est une urbanisation d'opportunités individuelles qui se sont succédées sans répondre à aucune logique d'aménagement. Des possibilités de densification par division parcellaire sont identifiées au regard de la taille importante des parcelles.

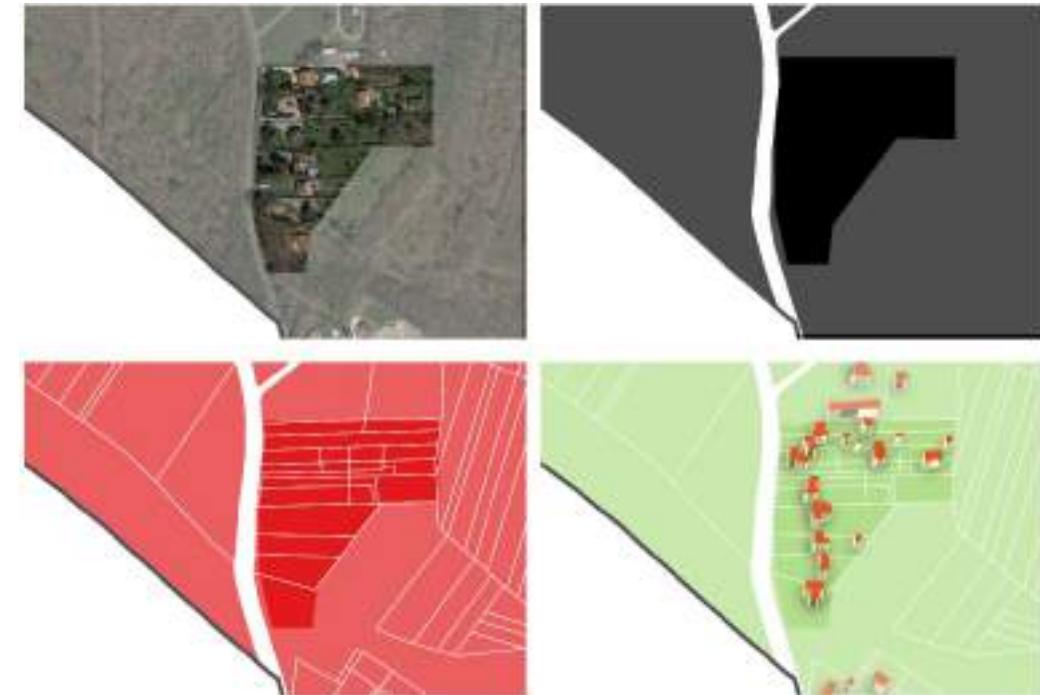


Figure 75 : Exemple d'urbanisation linéaire, source : cadastre, réalisation Paysages



Figure 76 : Photographies de l'urbanisation linéaire, source : Google street view

## 4. Le parc de logements

### a) Un parc en progression

En 2021, le parc de logements de Cépet comptait 888 habitations, soit 7 fois plus qu'à la fin des années 60.

On observe que la création de logements est moins intense que l'accueil de nouveaux habitants (+766 logements pour 1 779 habitants supplémentaires) entre 1968 et 2021, signe d'un accueil massif de nouveaux ménages, notamment de familles venues s'installer sur la commune. La production de logements répond également au phénomène de décohabitation des ménages observé entre 1968 et 2021. En effet, le nombre moyen de personnes par ménage n'a cessé de diminuer, malgré un pic à la fin des années 1990, ; on compte en moyenne deux personnes de moins dans chaque logement entre 1968 et 2021.

La dynamique de production de logements est notable à partir des années 1990 et s'accélère à partir des années 2000, notamment sur la période récente ; le volume de résidences principales double entre 1990 et 2021.

En parallèle, le nombre de logements vacants augmente lui aussi, passant de 18 logements à 60 en 2021. Cependant, le volume de ces logements diminue nettement, passant de 15 % du parc de logements en 1968 à 7 % en 2021. On considère un volume incompressible de logement vacant à hauteur de 5 % car relevant d'une vacance fonctionnelle (périodes de transition entre deux locataires, aux logements en vente ou en travaux, etc.). Ainsi, la situation de Cépet n'est pas jugée préoccupante car ce volume de logements vacants frôle celui de la vacance fonctionnelle.

Néanmoins, la commune a pour projet de rénover une partie du bâti situé en plein cœur de bourg et aujourd'hui jugé insalubre pour y créer de nouveaux logements.

### Evolution du nombre de logements et de leur occupation (1968-2021)

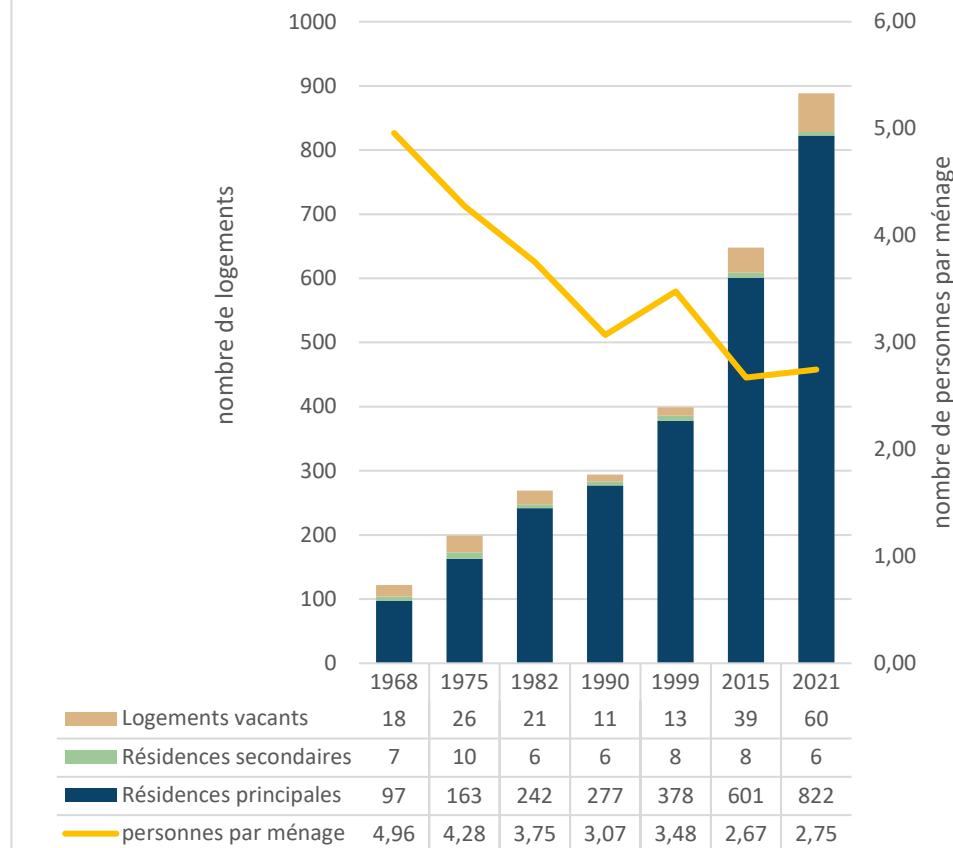


Figure 77 : Evolution du statut d'occupation des logements et du nombre de personnes par ménage à Cépet, source INSEE 1968 à 2021, réalisation Paysages

## b) Un parc en cours de diversification

A l'image de nombreux espaces péri-urbains, c'est le logement individuel qui prédomine à Cépet. L'augmentation du nombre de logements se traduit majoritairement par la construction de maisons individuelles.

Néanmoins, on note également un net renforcement de la production d'appartements (+162), la commune compte ainsi 19,3 % d'appartements dans son parc de logements en 2021.

Concernant le statut des occupants, le nombre de propriétaires progresse au cours de la période récente, il en est de même pour celui des locataires. Par ailleurs, le parc de logements sociaux a été développé (+25 logements) pour représenter un peu plus de 3 % du parc de logements en 2021. La commune doit répondre à toutes les étapes du parcours résidentiel afin de répondre aux besoins de la population locale. Le développement du parc locatif et/ou social participe à l'ancrage des jeunes ne pouvant accéder à la propriété, mais aussi au maintien des populations âgées sur la commune à proximité des commerces et des services.

Ainsi, l'on peut penser que Cépet s'inscrit dans le profil des communes péri-urbaines caractérisé par l'importance de la maison individuelle et du statut de propriétaire pour les populations qui s'y installent. Toutefois, la commune cherche à diversifier son offre de logements en accueillant des appartements et des logements sociaux afin de répondre à toutes les étapes des trajectoires résidentielles et favoriser le maintien sur place de sa population notamment par le développement de l'offre locative.

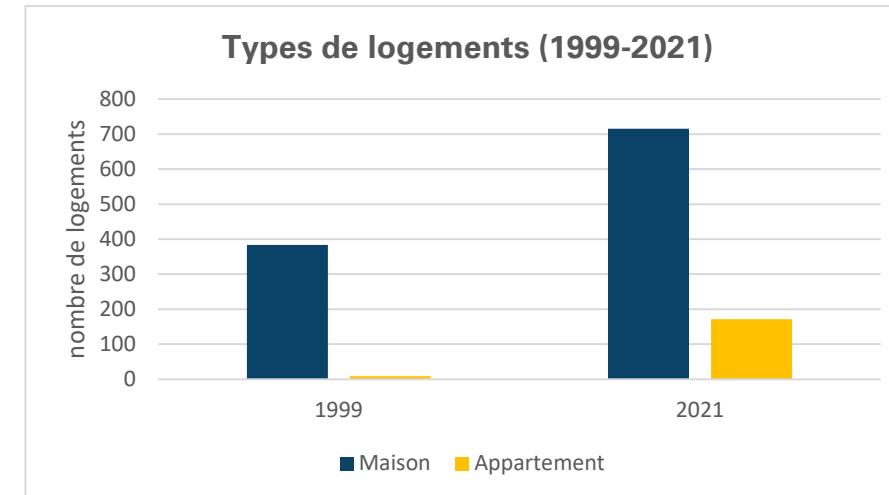


Figure 78 : Répartition du parc de logements par typologie, source INSEE RP 1999 et 2021, réalisation Paysages

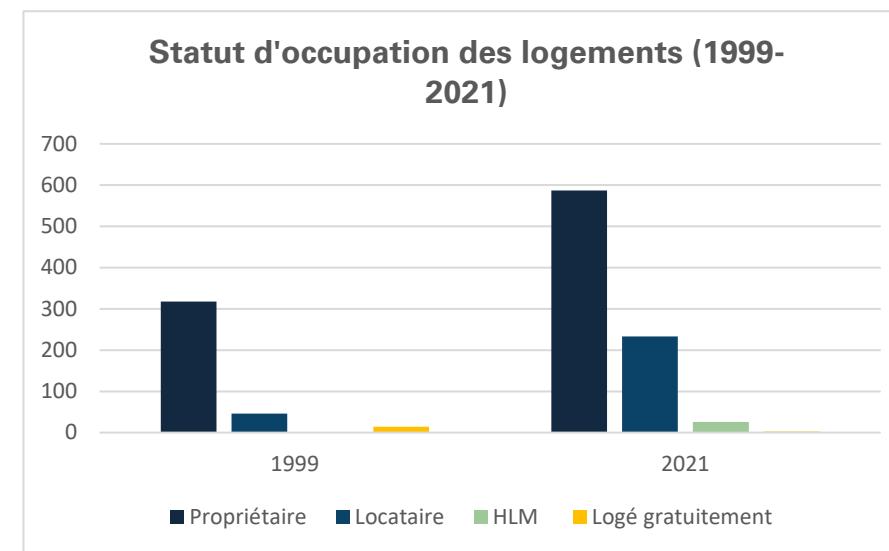


Figure 79 : Répartition du parc de logements par statut d'occupation, source INSEE RO 1999 et 2021, réalisation Paysages

### c) L'offre en logements sociaux

Selon les données RPLS 2024 : 30 logements sociaux sont identifiés sur la commune de Cépet.

La constitution de ce parc est relativement récente et s'est réalisée à partir des années 2000. Ainsi, par le biais du PLU jusqu'ici en vigueur et par la création de nouvelles opérations d'habitat, la commune a vu son parc évoluer.

Ici, la majorité des logements sociaux sont de type T2, T3 et T4 ; ces typologies peuvent ainsi répondre à de jeunes ménages avec ou sans enfant. Au-delà du PLU révisé, le projet « cœur de village » en cours de réalisation vise la production de commerces et logements dont 8 nouveaux logements sociaux. Aussi, 5 logements sociaux ont été créés sur la commune en 2023 selon la mairie.

#### Répartition du parc

Indicateurs	Cépet	Occitanie
<u>Ensemble (Nb.)</u>	30	331 381
1 pièce	0	25 500
2 pièces	9	61 878
3 pièces	15	125 002
4 pièces	6	96 717
5 pièces et +	0	22 284

Source : RPLS - 2024

Figure 80 : Répartition du parc social, source RPLS 2024

#### Ancienneté du parc social public

	nb		%	
	Cépet	Occitanie	Cépet	Occitanie
Avant 1950	0	13 201	0,0	4,0
Entre 1950 et 1969	0	65 122	0,0	19,7
Entre 1970 et 1989	0	69 898	0,0	21,1
Entre 1990 et 1999	0	38 296	0,0	11,6
Entre 2000 et 2009	25	45 260	83,3	13,7
Depuis 2010	5	99 604	16,7	30,1
Total	30	331 381	100,0	100,0

Source : RPLS - 2024

Figure 81 : Ancienneté du parc social public, source ; RPLS 2024

#### Logements collectifs

Indicateurs	Cépet	Occitanie
<u>Ensemble (Nb.)</u>	25	274 642
1 pièce	0	25 276
2 pièces	9	59 234
3 pièces	12	108 819
4 pièces	4	65 966
5 pièces et +	0	15 347

Source : RPLS - 2024

#### Logements individuels

Indicateurs	Cépet	Occitanie
<u>Ensemble (Nb.)</u>	5	56 739
1 pièce	0	224
2 pièces	0	2 644
3 pièces	3	16 183
4 pièces	2	30 751
5 pièces et +	0	6 937

Source : RPLS - 2024

## d) Le rythme de construction

Cépet a autorisé 329 nouveaux logements depuis 2011, soit près de 33 logements par an.

- 7 permis de construire ont également été délivrés pour de l'équipement, de l'activité économique et pour l'agriculture.

Quatre années ont particulièrement été marquées par la production de logements ; 2017 avec 90 nouveaux logements, 2015 avec 65 nouveaux logements, 2018 avec 51 nouveaux logements et 2016 avec 48.

En parallèle de l'habitat, la commune a accordé 4 permis liés à de l'activité économique, 2 pour de l'équipement et 1 pour un bâtiment agricole.

Sur ces dix dernières années, les constructions se sont principalement localisées sur des nouveaux lotissements au Sud du bourg, en limite de la commune de Gratentour et plus ponctuellement sur des espaces excentrés du centre-bourg.

Depuis **2012** (TO du SCoT pour la densité), chaque construction à vocation de logement a en moyenne consommé **522m<sup>2</sup>** par logement soit une densité de **19,1** logements par hectare.

Depuis **2011** (TO du SCoT pour la consommation d'espace et en ne comptabilisant que les zones AU et U de plus d'un hectare), la commune de Cépet a consommé **9 ha** pour le logement et **9,31 ha** selon la même méthodologie pour tous les types de constructions.

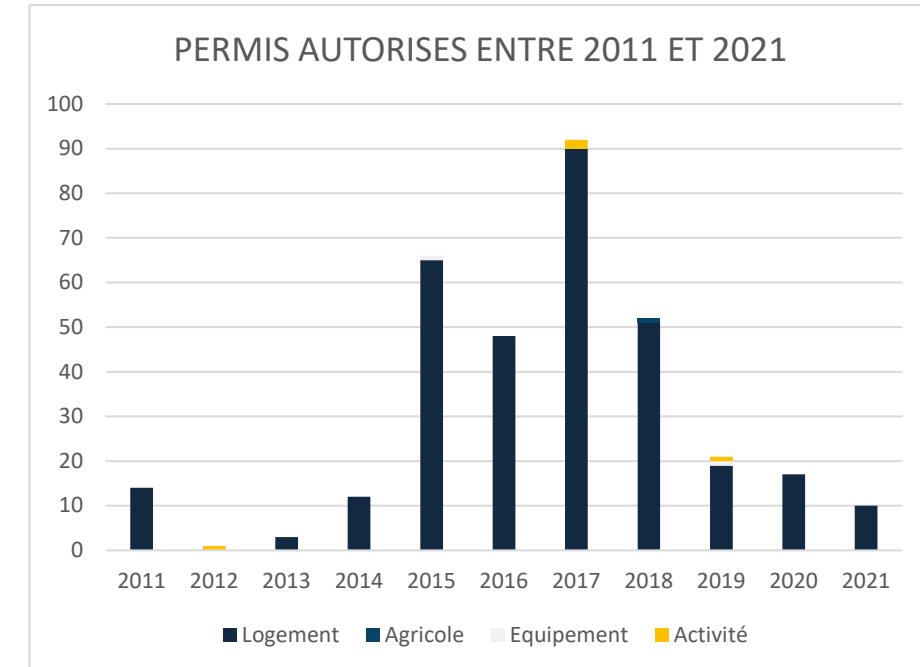


Figure 82 : Permis autorisés sur la commune entre 2011 et 2021, source : PC Cépet, réalisation Paysages

En dehors de la méthodologie du SCoT, la consommation foncière de Cépet sur 10 ans est estimée à 16,5 ha, tous types de consommation confondues (extension, division, densification).



Figure 83 : Localisation des PC délivrés entre 2011 et 2021, source : Mairie Cépet, réalisation Paysages

L'analyse des PC autorisés pour du logement entre 2011 et 2021 dresse plusieurs constats :

- La commune a accueilli une grande majorité de nouveaux logements sous forme groupés (lotissements, résidence etc.),
- On note que la commune s'est densifiée par le comblement des dents creuses mais également grâce au recours à la division parcellaire des propriétaires pour densifier la commune tout en valorisant leur foncier,
- 97% de la production de logements s'est faite dans de l'habitat neuf ; un constat cohérent avec celui de l'habitat groupé,
- 75,4% des logements produits sont des maisons individuelles, 13,8% des maisons de ville et 10,2% du logement collectif.

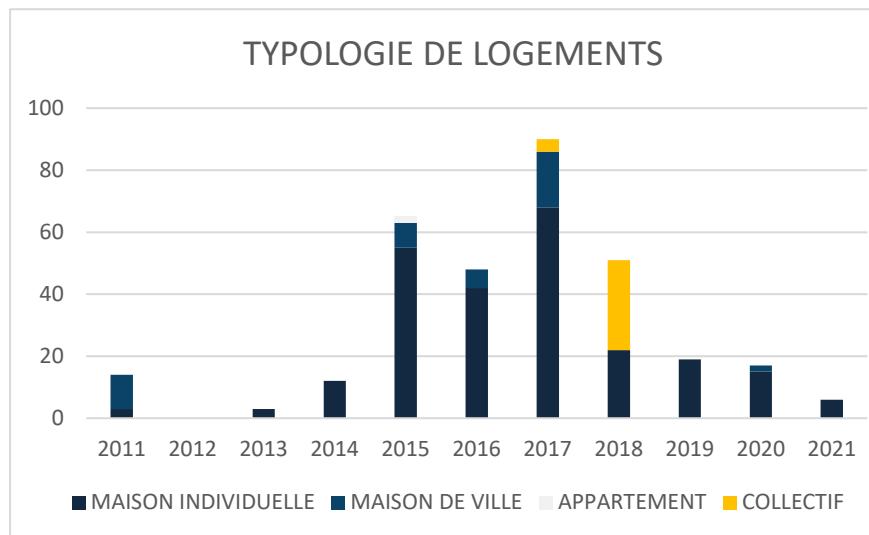
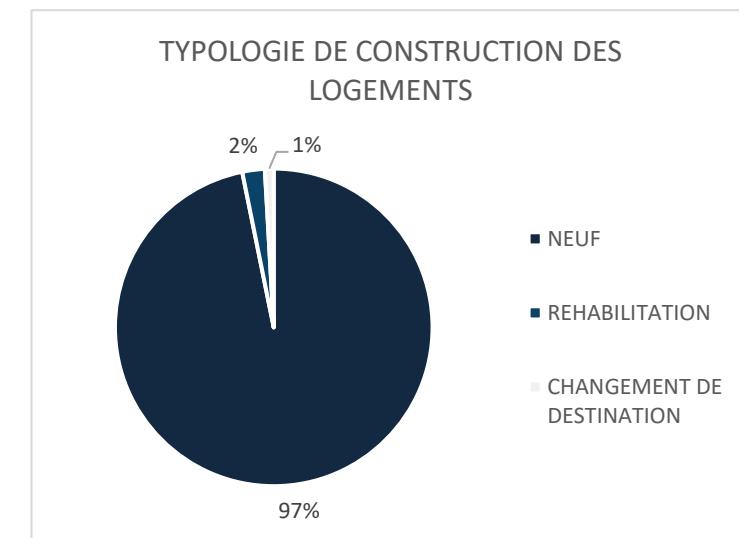
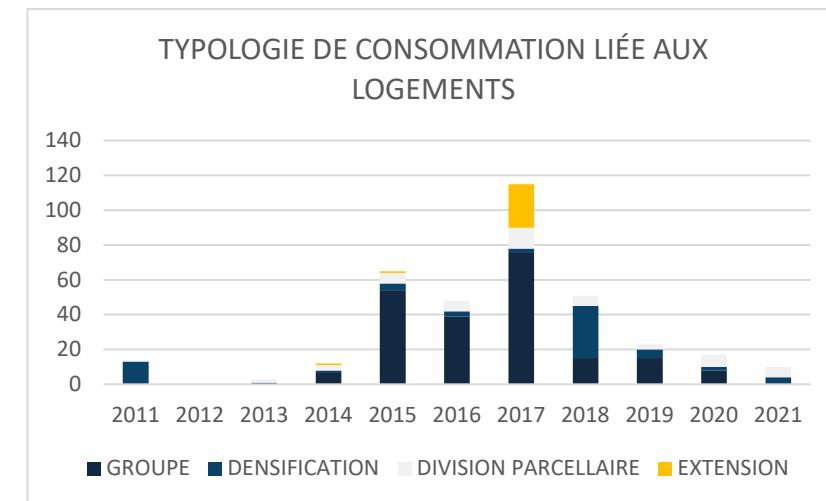


Figure 84 : Analyse des PC délivrés entre 2011 et 2021 sur la commune de Cépet, source : Mairie de Cépet, réalisation Paysages



On constate ainsi que le parc de logement s'est légèrement diversifié dans la typologie d'habitat qu'il propose depuis 2011 avec le développement de la maison de ville ou encore du logement collectif permettant à un profil plus diversifié de ménages de venir s'installer sur la commune. Néanmoins, on constate encore une surreprésentation du modèle de la maison individuelle sur la commune et du statut de propriétaire.

Il convient tout de même de nuancer qu'un grand effort a été mené sur la densification de la commune ; avec 19,1 logements par hectare soit une consommation par logement de 522m<sup>2</sup> depuis le T0 du SCoT en 2012.

## e) La compatibilité avec le SCoT

Le SCoT du Nord Toulousain fixe comme objectif maximum une enveloppe de consommation foncière entre 2011 et 2030 de 35 ha et indiquent le sens de l'extension urbaine préférentielle autour de la partie agglomérée du bourg. Il est également indiqué d'atteindre une densité de logements comprise entre 10 et 20 logements à l'hectare en raison de la desserte d'assainissement collectif de la commune,

La prescription P115 du DOO du SCoT Nord Toulousain indique pour la consommation d'espaces :

*Pour répondre concrètement à l'objectif de diviser par deux la consommation annuelle moyenne d'espaces agricoles dans le SCOT, les extensions spatiales urbaines de chaque commune sont définies à travers un objectif maximum de consommation d'espaces agricoles ou naturels à l'horizon 2030. Cet objectif doit être interprété comme une consommation foncière maximale à ne pas dépasser. Il convient notamment de respecter, en parallèle, les objectifs de densité urbaine définis en prescription P116. De ce fait, tout effort qui se traduit par une économie encore plus importante des espaces agricoles, naturels ou forestiers est la bienvenue. Cet objectif figure, au travers de vignettes chiffrées, sur la carte de synthèse des orientations spatialisées et intervient à compter de l'année 2011.*

*Ces objectifs excluent, car considérées comme réalisées préalablement aux objectifs du SCoT :*

- *Les opérations d'aménagement mentionnées à l'article R.122-5 du code de l'urbanisme qui sont déjà engagées, en tout ou partie en fonction de l'état d'avancement opérationnel,*
- *Les constructions pour lesquelles les autorisations ont été délivrées auparavant.*

*Les territoires considérés comme extension urbaine, dont la détermination se réfère aux objectifs quantitatifs maximum affichés au SCoT, sont précisés par chaque commune dans le respect du principe suivant : sont considérés comme secteurs d'extension urbaine :*

- *L'ensemble des terrains situés en zone NA des POS ou AU des PLU qui correspondent à des extensions de la zone urbaine (exceptées, donc, les opérations de rénovation urbaine, de démolition / reconstruction ou encore de réaffectation de terrains artificialisés ou d'équipements publics existants en zone urbaine).*
- *Les emprises foncières non-urbanisées, totalisant au moins 1 hectare, situées en zones U et NB des POS ou en zone U des PLU et cartes communales.*

*Il s'agit de surfaces foncières brutes incluant l'ensemble des espaces destinés à changer d'affectation : emprise parcellaire des différentes constructions mais aussi de la voirie, des espaces verts d'accompagnement ou des équipements publics.*

La prescription P14 du DOO indique pour la production de logements :

*La réussite du parti d'aménagement du SCoT Nord Toulousain, construit autour des polarités et d'une meilleure adéquation entre développement*

urbain et desserte en transports collectifs, passe par un accueil résidentiel organisé sur ce modèle. Afin de satisfaire aux besoins en résidence principale, qu'il s'agisse d'anticiper l'accueil de nouvelles populations ou les diverses trajectoires résidentielles des populations en place, il est envisagé la production d'environ 20 300 logements d'ici 2030. Le présent document détaille les modalités de répartition envisagées sur le territoire :

- À l'échelle de chaque bassin de vie,
- Entre les polarités et les autres communes.

A l'échelle de l'ensemble du SCoT, les efforts de production de logements se localisent ainsi :

- Pour près de 70% dans les polarités définies au modèle d'urbanisation, à savoir sur la centralité sectorielle, les pôles d'équilibre et les pôles complémentaires,
- Pour environ 30 % sur les autres communes du territoire.

Les objectifs de polarisation de la production de logements sont établis de manière adaptée à chaque bassin de vie, afin de tenir compte de la pluralité de situation.

Les documents de rang inférieur, en particulier les documents de planification locale (cartes communales et PLU) ainsi que les Plans Locaux de l'Habitat, doivent traduire cette volonté d'organiser l'accueil d'habitants et la production de logements sur le SCoT, en particulier les objectifs de polarisation.

## f) La compatibilité avec le PLH du Frontonnais

Le PLH du Frontonnais fixe comme objectif pour la commune de Cépet une production de 72 logements en 6 ans (2017 et 2021) soit une production de 12 logements par an.

Selon l'analyse des PC délivrés entre 2017 et 2022, la commune de Cépet a produit 187 nouveaux logements soit 37,4 logements par an, dépassant alors nettement les objectifs fixés par le PLH.

	Les objectifs communaux				
	Au global en six ans	Soit par an	En locatif social en six ans	Soit par an	Part du LLS
Saint-Sauveur	210	35	40	7	19%
Villeneuve-lès-B.	96	16	10	2	11%
<b>Cépet</b>	<b>72</b>	<b>12</b>	<b>20</b>	<b>3</b>	<b>28%</b>
Villaudric	72	12	10	2	14%
Vacquières	48	8	4	Moins de 1	8%
Gargas	18	3	0	0	0%
Saint-Rastice	30	5	7	1	23%
<b>Total</b>			<b>91 + 5 non territorialisés</b>		<b>18%</b>
	540	90		16	

Figure 85 : Rappel des objectifs fixés pour la commune de Cépet par le PLH, source : PLH du Frontonnais

## 5. Bilan du document d'urbanisme en vigueur

La commune est dotée d'un PLU approuvé le 16 avril 2013.

Le PADD du PLU a défini plusieurs grandes orientations générales :

- o Maîtriser et développer harmonieusement la commune,
- o Favoriser la vie sociale et culturelle de la commune,
- o Encourager le développement économique,
- o Conserver le caractère naturel et authentique.

La traduction des choix opérés dans le cadre du PLU se décline du point de vue règlementaire de la façon suivante :

✓ **Les zones urbaines :**

- o La zone UA correspond à la zone à la jonction des voiries départementales RD14 et RD20 qui constitue le centre historique du village dont la vocation est destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation, des commerces de proximité et de services,
- o La zone UB correspond à l'extension de l'agglomération autour du village historique qui s'est faite pour l'essentiel sous forme de lotissements,
- o La zone UC correspond à un secteur d'habitat pavillonnaire en diffus ou en lotissement « clairemé », en secteurs boisés et protégés soumis au risque de feu de forêt.

✓ **Les zones d'urbanisation future, fermée :**

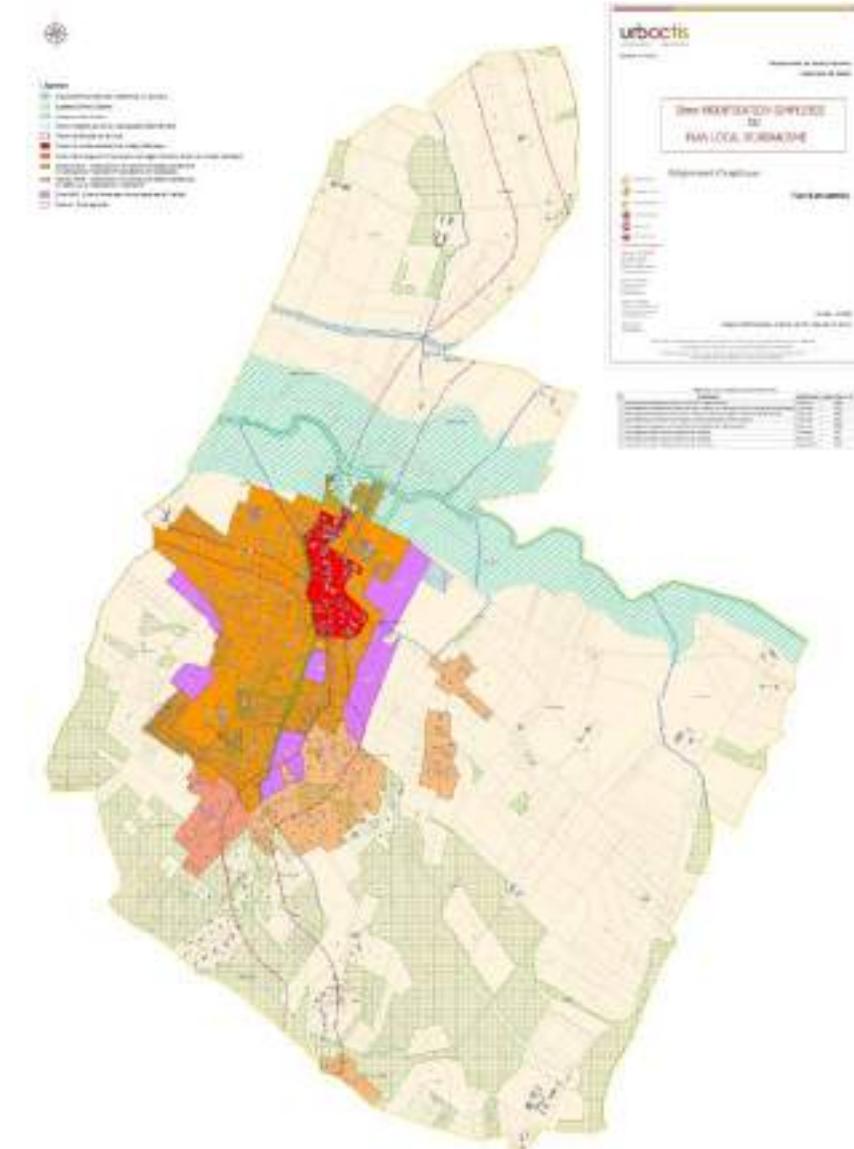


Figure 86 : Zonage du PLU en vigueur sur Cépet, source : Mairie de Cépet

- o La zone AU0 est une zone non équipée et destinée à une future urbanisation pouvant recevoir des constructions à usage d'habitat, de bureaux et services et de leurs annexes, compatibles avec les fonctions résidentielles.

✓ **La zone agricole :**

- o La zone A correspond à une zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Une grande partie de cette zone est exploitée, une autre partie comprend des secteurs boisés et protégés.

## a) Potentiel mobilisable du PLU en vigueur

Le PLU en vigueur offre un potentiel de constructions de 26,5 ha, réparti dans les différentes zones du document (UA, UB, UC et AU0).

Le potentiel offert par le PLU prend plusieurs formes :

- De la densification issue de la division parcellaire et des possibilités de comblement de dents-creuses,
- Des extensions, principalement situées en zone AU0 du PLU.

Le potentiel d'urbanisation le plus important est identifié dans les zones AU0 pour près de 15,5 ha, ces espaces ne sont pas directement mobilisables, les zones concernées étant trop anciennes pour être ouvertes, excepté dans le cadre de la révision générale du PLU.

Les capacités d'accueil sont alors concentrées dans les divisions parcellaires comptabilisant près de 7 ha en zone U ; le résiduel en dent-creuse ne représentant que 2 ha.

L'enveloppe du potentiel urbanisable reste principalement dépendante des projets des propriétaires occupant les parcelles urbanisées ; les zones AU0 quant à elle doivent être réinterrogées au regard des nouvelles orientations communales en termes de projet mais également de positionnement.

Plusieurs fonciers sont également identifiés comme « inconstructibles » car ils correspondent à la localisation des espaces publics, aux équipements,

aux EBC, ou encore aux structures médico-sociales installées sur la commune.

Zone	Division	Résiduel	Extension	
	SUPERFICIE EN HA			TOTAL
<b>UA</b>	0,42	0,06	0	0,48
<b>UB</b>	2,50	1,05	0	3,55
<b>UC</b>	4,13	0,93	1,93	6,99
<b>AU0</b>	0	0	15,49	15,49
<b>TOTAL</b>	<b>7,06</b>	<b>2,04</b>	<b>17,42</b>	<b>26,51</b>

Figure 87 : Potentiel mobilisable en zone U et AU0 du PLU en vigueur, réalisation Paysages

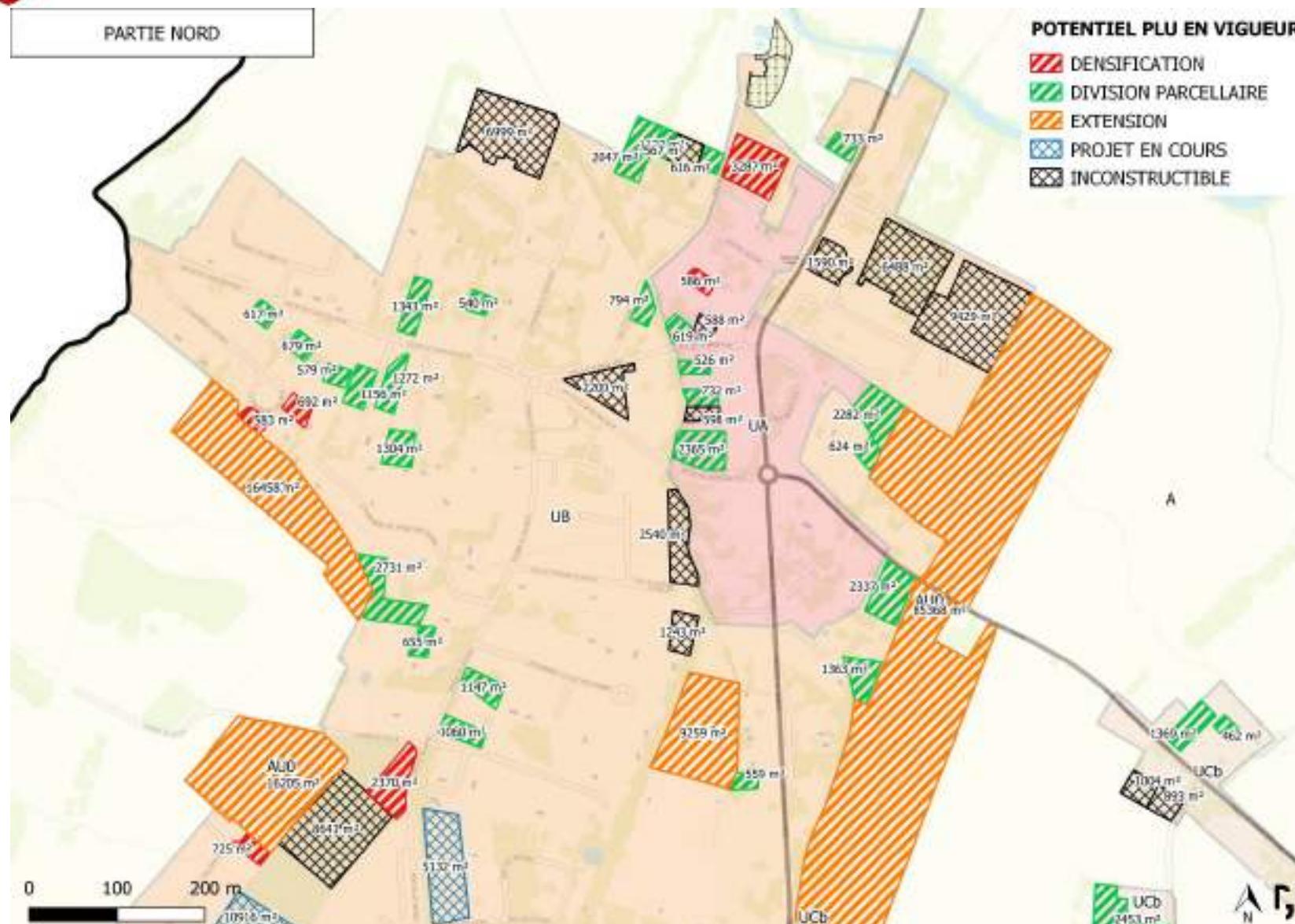


Figure 88 : Localisation du potentiel du PLU en vigueur en zone U et AU, réalisation Paysages

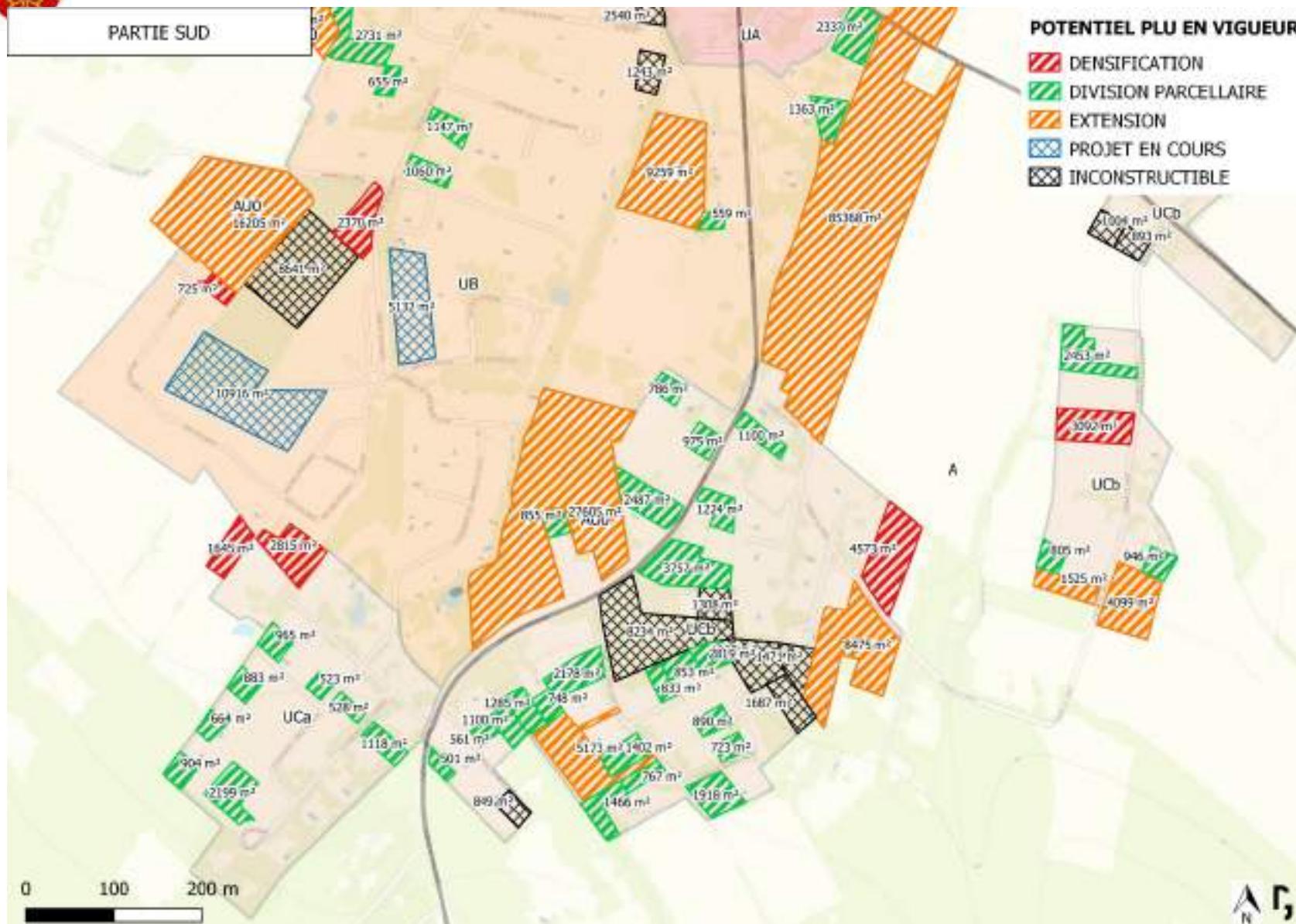


Figure 89 : Localisation du potentiel du PLU en vigueur en zone U et AU, réalisation Paysages

## V. La consommation d'espace

### 1. La loi Climat et Résilience<sup>10</sup>

La loi Climat et Résilience, adoptée en aout 2021, fixe 2 objectifs centraux à l'échelle nationale qui intersectent avec l'aménagement du territoire :

- L'objectif d'atteindre le "zéro artificialisation nette des sols" en 2050,
- Avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans les dix prochaines années (2021-2031) par rapport à la décennie précédente (2011-2021).

L'État a mis en ligne un Observatoire de l'artificialisation le 4 juillet 2019, date du premier anniversaire du Plan biodiversité. Il répond à l'objectif fixé par le Plan (action 7) de publier un état annuel de la consommation d'espaces et de mettre à disposition des territoires et des citoyens des données transparentes et comparables à toutes les échelles territoriales.

La loi Climat et Résilience définit dans son article 194 la consommation d'espaces comme "la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné". Il s'agit donc de la conversion d'espaces naturels, agricoles ou forestiers en espaces urbanisés.

L'artificialisation est définie dans l'article 192 de la loi Climat et résilience comme "l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un

---

<sup>10</sup> Source : [ecologie.gouv.fr](https://ecologie.gouv.fr)

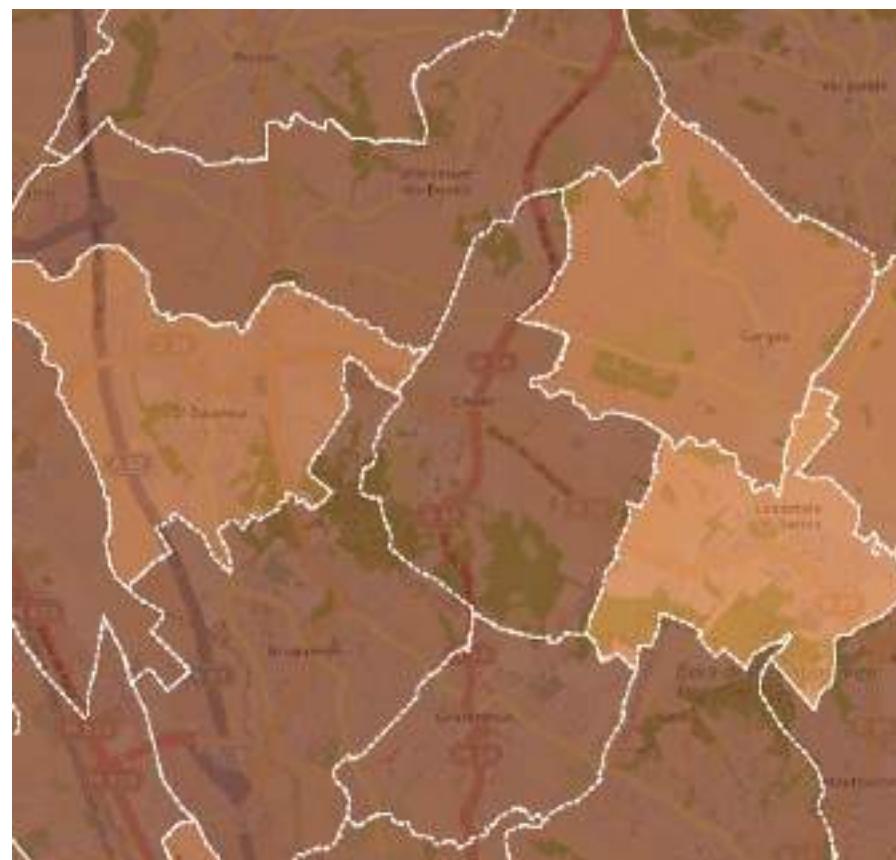
sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage". Cette définition, générale, s'applique également à l'échelle des projets, par exemple dans le cadre des évaluations environnementales.

A l'échelle des documents de planification et d'urbanisme, l'artificialisation s'apprécie au travers d'une nomenclature des surfaces artificialisées (ex : sols imperméabilisés en raison du bâti) et non artificialisées (ex : sols végétalisés à usage sylvicole) annexée à l'article R. 101 du code de l'urbanisme.

L'observatoire met à disposition deux types de données :

- Pour la période 2021-2031, le suivi des objectifs porte sur la consommation d'espaces. Au niveau national, elle est mesurée par les Fichiers fonciers.
- À partir de 2031, le suivi des objectifs portera sur l'artificialisation nette.

Selon la dernière donnée disponible produite par le Portail de l'Artificialisation, la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers pour la commune de Cépet du 01/01/2011 au 01/01/2023 s'élève à 24,7 ha.



**Cépet**  
(EPCI CC du Frontonnais )  
données pour la période 2011-2023

247 064 m<sup>2</sup>

de nouvelles surfaces consommées

soit 3,44 %

de la surface communale nouvellement consommée

dont 208 409 m<sup>2</sup>

de surfaces consommées de type habitat

dont 25 179 m<sup>2</sup>

de surfaces consommées de type activité

dont 1 801 m<sup>2</sup>

de surfaces consommées mixte

dont 11 619 m<sup>2</sup>

de surfaces consommées infrastructures (routes et voies fermées)

de 0 à 10 000 m<sup>2</sup> (entre 0 à 1 ha)

de 10 000 à 20 000 m<sup>2</sup> (entre 1 et 2 ha)

de 20 000 à 50 000 m<sup>2</sup> (entre 2 et 5 ha)

de 50 000 à 100 000 m<sup>2</sup> (entre 5 et 10 ha)

de 100 000 à 200 000 m<sup>2</sup> (entre 10 et 20 ha)

plus de 200 000 m<sup>2</sup> (plus de 20 ha)

Figure 90 : Visualisation des flux de consommation d'espace pour la période du 01/01/2011 au 01/01/2023, source : Portail de l'Artificialisation

Selon cette même source et en cohérence avec la référence de la Loi Climat et Résilience :

- 22,2 ha sont considérés comme consommés entre 2011 et 2020 inclus.
- Entre 2021 et 2022 : 2,5 ha sont considérés comme consommés selon cette même source.

La commune fait le choix d'admettre ces chiffres dans la consommation passée à partir de 2021.

Une analyse a cependant été réalisée pour mesurer la consommation d'ENAF **depuis le 01/01/2023** pour compléter les données liées à la mise en œuvre de la loi Climat et Résilience **en l'absence de données fournis par « Mon diag artif » entre 2023 et l'arrêt du document.**

*Méthode retenue par la commune :*

*a) Sources de données*

- Permis de construire (PC) délivrés entre le 01/01/2023 et l'arrêt, extraits depuis le registre ADS (Application Droit des Sols) ou les arrêtés communaux.
  - Qui sont susceptibles d'avoir consommé de l'espace.
  - Sont exclus les autorisations d'urbanisme liés à des extensions ou annexes, ou changement de destination.
- Sont également exclues de l'analyse les constructions à destination agricole qui ne sont pas considérées comme de la consommation d'ENAF.

- Les constructions autorisées mais non réalisées sont également prises en compte pour assurer la pérennité des droits acquis et la cohérence de l'analyse.

*b) Outils*

Cadastre, vues aériennes.

*c) Méthode de délimitation de l'enveloppe urbaine de référence (2023)*

Disposant du cadastre de 2023, la méthode de construction de l'enveloppe urbaine suivante a été réalisée :

- Utilisation du cadastre de janvier 2023,
- Identification des zones bâties continues (bâti, équipements, réseaux) formant le tissu urbain existant :
  - *le foncier non bâti : il s'agit des dents-creuses susceptibles d'être mobilisées, leur taille peut varier en fonction de la typologie et de la densité du tissu urbain dans lequel elles sont situées,*
  - *le potentiel en division parcellaire : il s'agit des espaces libres liés à un logement au sein des espaces urbanisés, souvent caractérisés par une occupation de jardin d'agrément.*
- Délimitation d'un polygone autour de cette urbanisation : il s'agit de l'enveloppe urbaine de référence :
  - Crédit d'un tampon autour du bâti (dur et léger) et des piscines et des équipements publics existants à cette date,
  - Un premier tampon par dilatation de 30 m est appliqué puis un tampon par rétractation de 15m.

- L'enveloppe ainsi définie peut être retravaillée pour être adaptée le cas échéant aux limites parcellaires ou d'unité foncière.

Ainsi, la détermination de l'enveloppe urbaine a pour objet de déterminer tous les espaces groupés et dans lesquels la mobilisation du foncier n'entraîne pas de nouvelle consommation.

Du 01/01/2023 à l'arrêt du PLU, **0,3 ha** sont considérés comme consommés.

Ainsi du 01/01/2021 à l'arrêt du PLU, l'estimation de la consommation des ENAF déjà réalisée est de **2,8 ha**.



PLU de la commune de Cépet | Rapport de présentation | Diagnostic stratégique



Figure 91 : Consommation effective depuis 2023, source : cadastre et permis de construire

## 2. La consommation d'espace sur la décennie

L'article L 151-4 du code de l'urbanisme indique que :

« Le **rappor tde présentation** explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements notamment sportifs, et de services.

En zone de montagne, ce diagnostic est établi également au regard des besoins en matière de réhabilitation de l'immobilier de loisir et d'unités touristiques nouvelles.

**Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme** et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâties, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte

contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. »

Comme pour l'analyse au regard de la loi Climat et Résilience, la consommation des ENAF a été mesurée depuis 2014 jusqu'à l'arrêt du PLU.

Elle est issue de l'exploitation des autorisations d'urbanisme délivrées dont les travaux sont supposés avoir débuté depuis le 01/01/2014 et qui sont susceptibles d'avoir généré de la consommation d'espace (exclusion des autorisations d'urbanisme liés à des extensions, annexes ou changement de destination).

Sont également exclues de l'analyse les constructions à destination agricole qui ne sont pas considérées comme de la consommation d'ENAF.

Les constructions autorisées mais non réalisées sont également prises en compte pour assurer la pérennité des droits acquis et la cohérence de l'analyse.

L'enveloppe urbaine de 2014 a été délimitée par analyse de la vue aérienne consultable sur le site de l'IGN qui est datée de 08/2013, sur laquelle sont pris en compte comme constituant l'enveloppe urbaine, les ensembles de 5 constructions principales distantes de moins de 50 m.

Ainsi sont intégrés dans l'enveloppe urbaine :

- le foncier non bâti : il s'agit des dents-creuses susceptibles d'être mobilisées, leur taille peut varier en fonction de la typologie et de la densité du tissu urbain dans lequel elles sont situées,
- le potentiel en division parcellaire : il s'agit des espaces libres liés à un logement au sein des espaces urbanisés, souvent caractérisés par une occupation de jardin d'agrément.

Des espaces peuvent être inclus dans l'enveloppe urbaine mais être considérés comme de la consommation d'ENAF :

- les espaces agricoles : on considère ici des espaces agricoles cultivés, notamment ceux identifiés par le registre parcellaire graphique (zones de cultures déclarées par les exploitants en 2023),
- les espaces naturels : sont identifiés dans ce cadre des espaces non bâties caractérisés par une surface importante d'un seul tenant dans un espace urbanisé ou attenants d'espaces naturels intégrés à un ensemble plus large (ex : bois ripisylve) pouvant être composés de fonds de parcelles bâties.

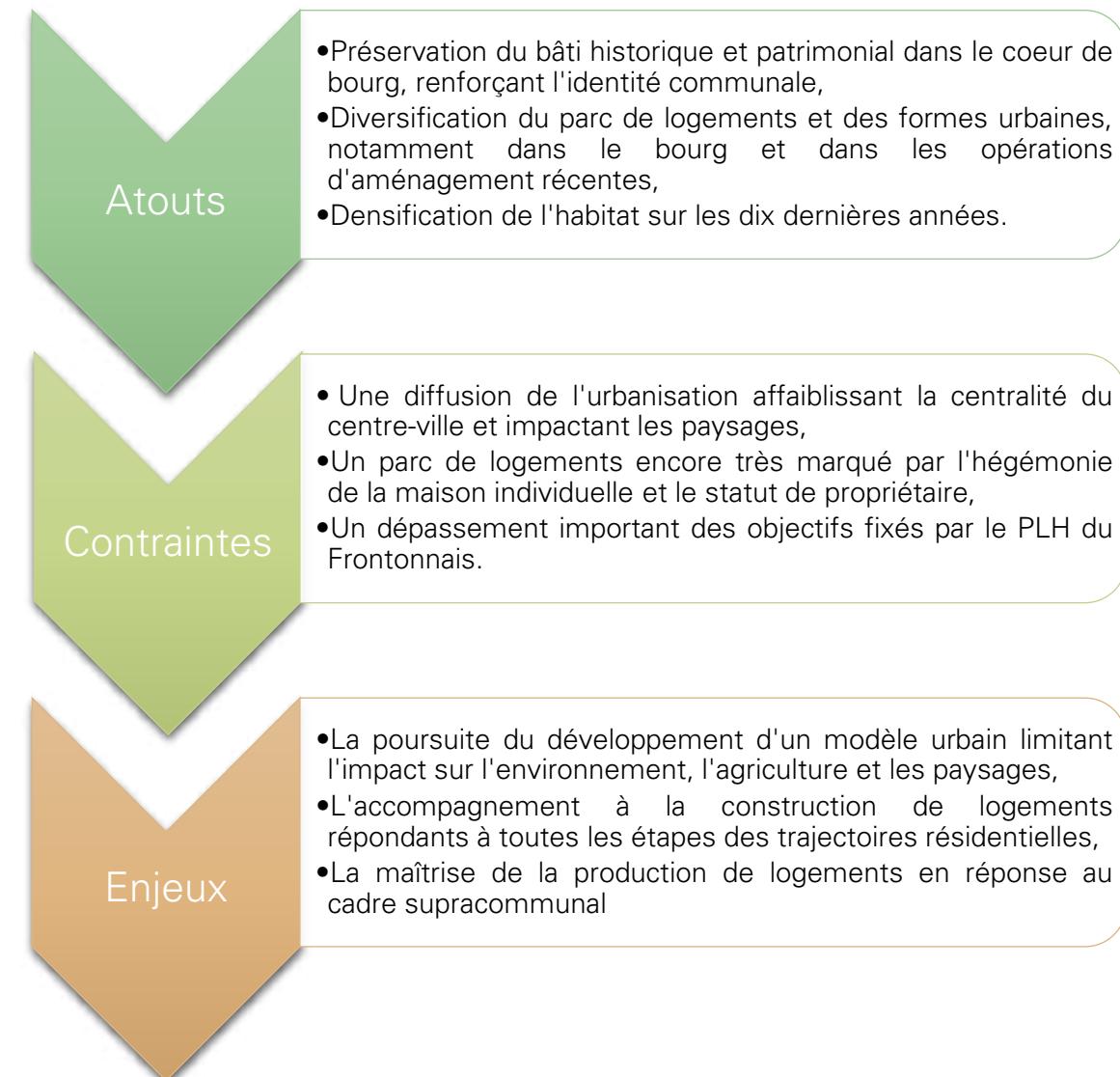
Du 01/01/2014 au 31/12/2020, l'estimation de la consommation des ENAF est de 12,8 ha. Ainsi, du 01/01/2014 à l'arrêt du PLU, l'estimation de la consommation des ENAF est de 15,6 ha (voir cartographie en suivant).



Figure 92 : Analyse de la consommation entre 2014 et l'arrêt du PLU, source PC délivrés, IGN, réalisation Paysages



### 3. Ce que l'on retient



## VI. Les équipements du territoire

### 1. Commerces et services à la population

La commune de Cépet est dotée de multiples commerces, services et équipements.

D'après le recensement communal, sont identifiés sur la commune :

✓ Commerces :

- 1 commerce de détail d'habillement en magasin spécialisé,
- 1 commerce de voiture et de véhicules automobiles légers,
- 1 activité de design,
- 1 boulangerie/pâtisserie,
- 1 commerce de détail de charbons et combustibles,
- 2 commerces de détail sur le marché,
- 1 commerce de gros de fournitures pour la plomberie et le chauffage,
- 1 commerce de gros de fournitures et d'équipements industriels divers,
- 1 horticulteur,
- 1 opticien,
- 1 commerce de détail de boissons en magasin spécialisé,
- 2 restaurants de type rapide,

- 1 commerce d'alimentation générale,
- 1 bureau de tabac.

✓ Services :

- 3 salons de beauté,
- 2 salons de coiffure,
- 1 enseignement de disciplines sportives et de loisirs,
- 2 conseils en système et logiciels informatiques,
- 1 service de location de camions,
- 1 service de location de terrains et autres biens immobiliers,
- 1 service de location de biens personnels et domestiques,
- 2 services de conseil pour les affaires et la gestion,
- 1 taxi,
- 1 imprimerie, sérigraphie et publicité,
- 1 société holding,
- 1 support juridique,
- 1 agence immobilière,
- 1 service de traiteur,
- 3 peintres/vitriers,
- 2 charpentiers,
- 1 garagiste,
- 2 réparateurs de biens domestiques,
- 1 plâtrier,
- 1 entreprise de terrassement,
- 1 activité de soutien aux entreprises,
- 1 centre équestre,
- 1 masseuse et cours de pilate.

✓ Santé :

- 1 foyer de vie pour handicapés « Les Maronniers »,
- 2 EHPAD et leurs résidences spécialisées « Castel Girou » et « Serpolets »,
- 1 hébergement médicalisé pour personnes agées « Les Cantous »,
- 2 dentistes,
- 1 activité de santé humaine « Racines »,
- 2 infirmières et 1 infirmière sage-femme,
- 2 médecins,
- 2 orthophonistes,
- 1 ostéopathe,
- 2 kinésithérapeutes,
- 1 pharmacie,
- 1 podologue.

✓ Enseignement / enfance :

- 3 classes de maternelles avec 69 élèves,
- 5 classes d'élémentaires avec 131 élèves,
- 1 relais d'assistantes maternelles,
- 1 accueil enfants/parents (LAEP),
- 1 accueil de loisirs (ALAE),
- 1 centre de loisirs (ALSH),
- 1 centre d'animation jeunesse (CAJ),
- 1 restauration scolaire.

✓ Equipements et loisirs :

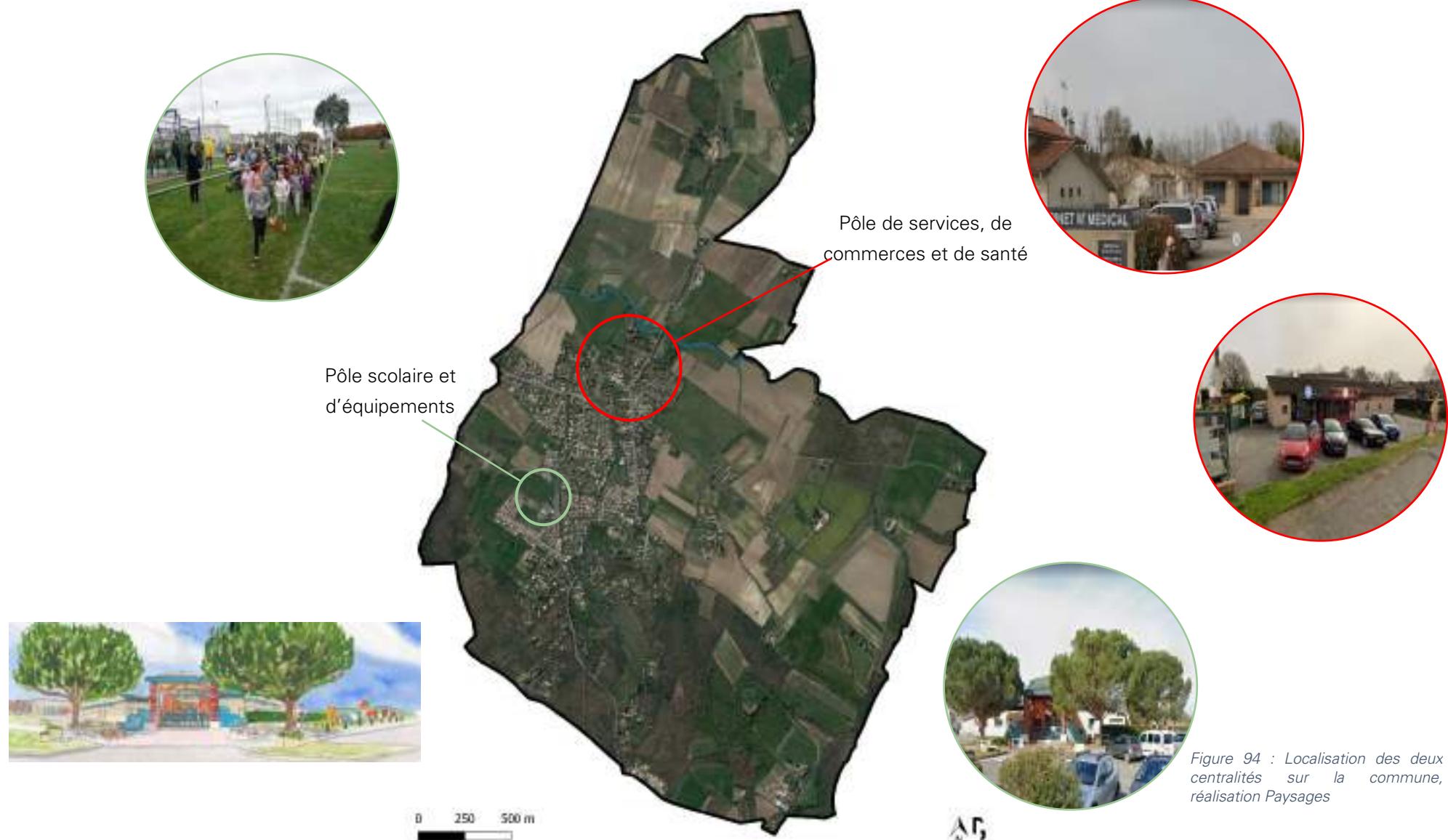
- 1 salle des fêtes,
- 1 maison des associations,
- 1 terrain de football et stade municipal,
- 1 terrain de tennis,
- 1 city park.



Figure 93 : Photographies des équipements et services et commerces présents, sources : Photographie novembre 2021 et Google Street View

La localisation des principaux équipements, services et commerces sur la commune ainsi que le vécu des élus permettent d'affirmer que deux centralités coexistent aujourd'hui sur la commune de Cépet ; l'une dans le centre du village avec la présence des principaux services et commerces ouverts à la population ainsi que le pôle santé principalement orientés vers les personnes âgées et dépendantes. La seconde, tournée vers les équipements et le groupe scolaire composé de différentes entités destinées à l'accueil de la petite enfance.

On constate ainsi que la commune est principalement tournée vers la petite enfance et les séniors. En revanche, au regard du nombre d'actifs et de jeunes sur la commune, on peut supposer qu'un déficit d'équipement à destination de ces profils est ressenti.



Selon l'INSEE en 2021, Cépet compte 54 services et équipements. Cette gamme d'équipements et de services courants peut répondre à une demande locale, notamment concernant la santé, cependant, elle peut être complétée à plus large échelle par les différents pôles qui entourent la commune comme Bruguières, Pechbonnieu ou encore Castelginest. Pour une gamme de services et de commerces de gamme supérieure, la commune bénéficie de la proximité directe du pôle toulousain.

Le nombre d'équipements représente une offre cohérente avec l'échelle de la commune et par rapport aux autres territoires avec un taux d'équipement (tous équipements confondus) de 24,9 équipements pour 1 000 habitants. L'offre d'équipements et de services devra néanmoins rester cohérente avec l'évolution de la population et de ses besoins.

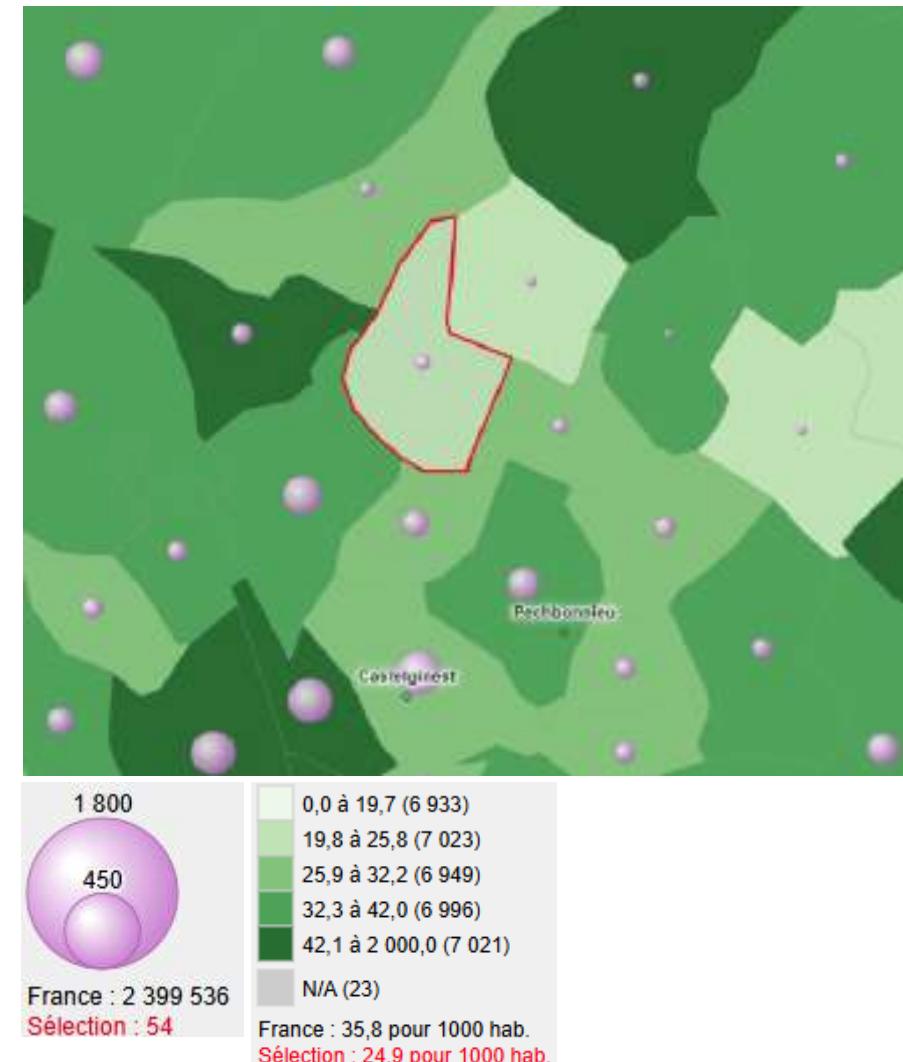


Figure 95 : Nombre d'équipements et taux d'équipements de la commune en 2021, source : Géoclip

## 2. La vie associative

La commune de Cépet accueille de nombreuses associations et dispose d'une maison des associations de qualité pour les accueillir.

On dénombre selon le recensement communal :

- 1 amicale des aînés,
- 1 amicale des anciens combattants,
- 1 association d'art et culture,
- 1 association de chasse,
- 1 association de jeux de société,
- 1 association liée au vin,
- 1 association de foot vétérans,
- 1 association de loisirs,
- 2 associations de musique
- 2 associations de danse,
- 1 comité des parents d'élèves,
- 1 association de cours de skateboard,
- 1 école de rugby,
- 1 association de pétanque,
- 2 associations de bien-être,
- 1 association de théâtre,
- 1 association de tennis,
- 1 union sportive Bouloc/ Saint-Sauveur / Cépet.

CEPET - ASSOCIATIONS 2021/2022	
Amicale des Aînés de Cépet M. Didier COUSSON 06 61 00 55 49 mail : <a href="mailto:amicaleaines21@gmail.com">amicaleaines21@gmail.com</a>	Amicale des Anciens Combattants M. Emile ALIBALC 06 61 84 84 44
Ateliers et ateliers de Cépet (atelier poterie) Mme Nathalie MAURY 06 07 54 43 02 mail : <a href="mailto:nathinemaury21@gmail.com">nathinemaury21@gmail.com</a>	Association de Chasse Cépetoise M. Michel MORENO 06 81 83 54 97 mail : <a href="mailto:moreno.59@mediaset.it">moreno.59@mediaset.it</a>
Comité des parents d'élèves Mme Gaëlle RIVIERE 01 69 26 24 88 mail : <a href="mailto:comitedesparents.cepet@gmail.com">comitedesparents.cepet@gmail.com</a>	Cépet Foot Vétérans M. Philippe COSSOU 07 77 88 67 88 mail : <a href="mailto:cetpet.footbal.veterans@gmail.com">cetpet.footbal.veterans@gmail.com</a>
Cépet A du Judo M. Julien PICHET 06 15 11 17 80 mail : <a href="mailto:cetpetjudo@gmail.com">cetpetjudo@gmail.com</a>	Cépet MSA M. Damien TIBIOT 06 39 84 00 18 mail : <a href="mailto:cetpet.msa@orange.fr">cetpet.msa@orange.fr</a>
CETI - Ecole de Salle M. Alain JAUZOU 06 13 11 20 07 mail : <a href="mailto:jauzou48@gmail.com">jauzou48@gmail.com</a>	Cépet Loisirs piscine : natation enfants et aquagym Mme Fabienne BOUJOLAT 02 37 85 65 29 mail : <a href="mailto:cetpet.loisirs@gmail.com">cetpet.loisirs@gmail.com</a>
Cépet Musique et Danse Mme Isabelle DA-SANG 06 87 41 79 44 mail : <a href="mailto:isabellamusique@gmail.com">isabellamusique@gmail.com</a>	EDMR - Ecole de Rugby Nord Toulousain M. Sébastien BOURG 06 39 82 17 74 mail : <a href="mailto:edmr.nordtoulousain@orange.fr">edmr.nordtoulousain@orange.fr</a>
Enseme (Tai Chi Chuan, Qi Gong, Marche Nordique) M. Pierre LARIVIÈRE/Mme JADELLINE (3.0.0) 06 15 56 53 40 mail : <a href="mailto:cetpetenseme@gmail.com">cetpetenseme@gmail.com</a>	Ecole Cépet (judo, yoga) Mme Marilou GAGNARD (3.0.0) 06 87 21 14 55 mail : <a href="mailto:marilou.gagnard@orange.fr">marilou.gagnard@orange.fr</a>
Enfance Cépetoise (judo)	Les Petits Frappes (judo, yoga) Mme Virginie CHAUVIÈRE 06 82 17 12 58 mail : <a href="mailto:virgine.chauviere@gmail.com">virgine.chauviere@gmail.com</a>
Les Parents à l'œuvre (3.0.0) Mme Françoise BOURG 06 62 74 47 13 mail : <a href="mailto:francoise.bourg@wanadoo.fr">francoise.bourg@wanadoo.fr</a>	L'Ateliers d'âmes, fitness, capoeira, gym éveil enfants, remise en forme, assemblée, conférence (3.0.0) M. Régis PAPIN et Mme Laure PAPIN (3.0.0) 06 25 23 15 94 mail : <a href="mailto:associationsdolihance@hotmail.com">associationsdolihance@hotmail.com</a>
Parents Club Cépetois M. Sébastien JUCHERIN 06 80 96 13 36 mail : <a href="mailto:pc.cep@orange.fr">pc.cep@orange.fr</a>	WSBC - Union Sportive Bouloc/Saint-Sauveur/Cépet Mme Évelyne GLACIOMA 06 73 83 95 26 mail : <a href="mailto:jeanne.pascomme@wanadoo.fr">jeanne.pascomme@wanadoo.fr</a>



Figure 96 : Photographies de la Maison des Associations, photographie Novembre 2021,

Ces nombreuses associations participent à la vie culturelle de la commune et au développement des loisirs, l'animation locale en est dépendante.

La commune souhaite poursuivre cette dynamique en soutenant les associations et leurs évènements, en travaillant notamment avec les bénévoles afin de dynamiser la vie locale Cépétoise, notamment la place Sainte-Foy les jours de marché par exemple.



Figure 97 : Festivités locales, source : Mairie de Cépet et La Dépêche

### 3. Le patrimoine communal

Cépet possède plusieurs propriétés bâties et non bâties, principalement du bâti d'intérêt public, correspondant aux équipements du territoire :

- Le bâtiment de la Mairie et son préau,
- Le presbytère,
- L'Eglise,
- Le groupe scolaire,
- Le terrain de pétanque,
- La salle des fêtes,
- La salle des associations,
- Des petits bâtiments de stockage,
- Les ateliers municipaux.

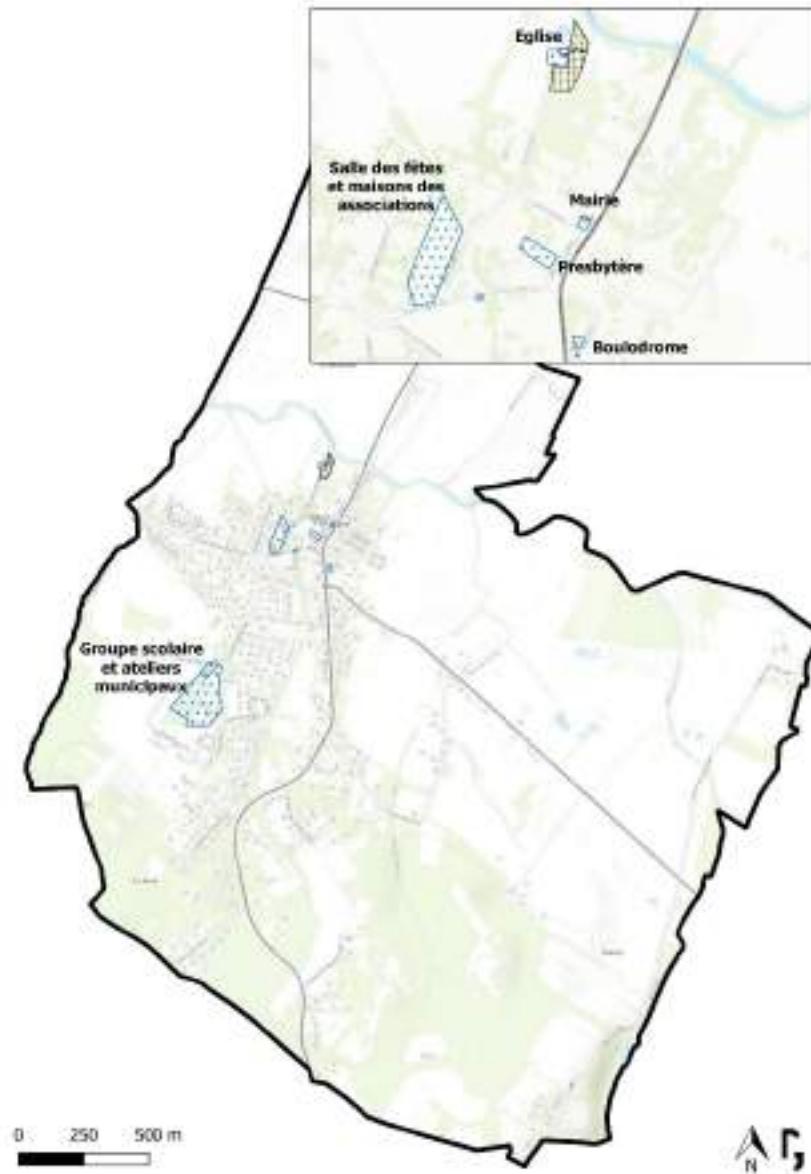


Figure 98 : Localisation du patrimoine communal bâti, source : Mairie de Cépet, réalisation Paysages

## 4. Les réseaux

### a) Le réseau d'adduction d'eau potable

L'eau potable est une compétence déléguée au Syndicat Intercommunal des eaux Vallées Girou, Hers, Save et Coteaux de Cadours (SIE) qui assure la distribution de l'eau potable sur la commune ainsi que sa production.

Selon les dernières données disponibles concernant la qualité de l'eau distribuée, le relevé effectué en 2020 montre que l'eau potable sur la commune est conforme aux réglementations, notamment sanitaires.

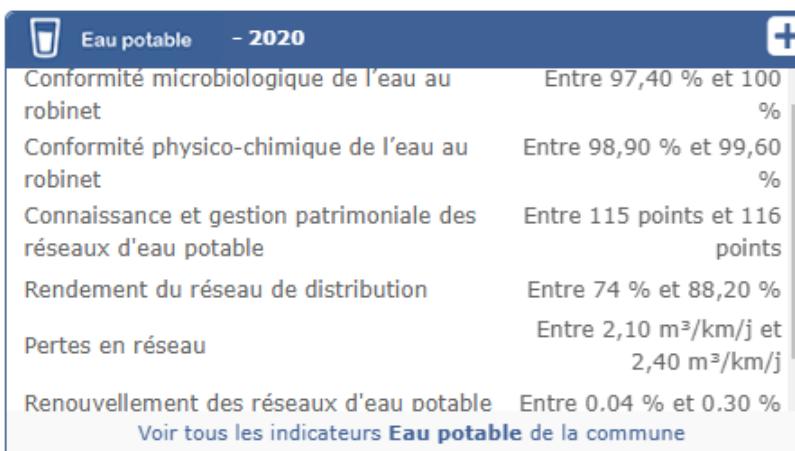
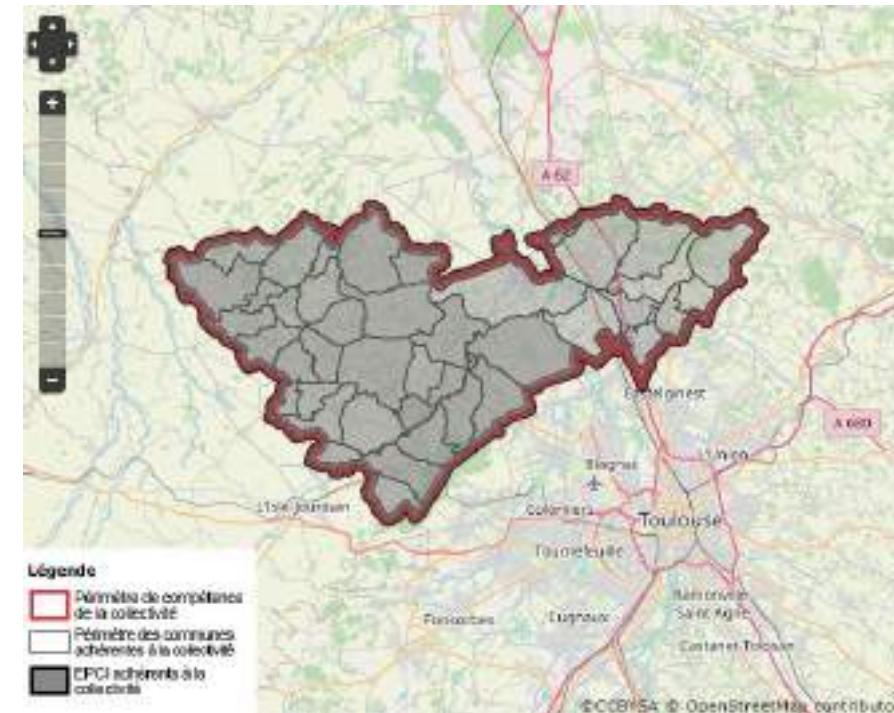


Figure 100 : Indicateur de conformité de l'eau potable distribuée sur la commune de Cépet, source : Observatoire National des services d'eau et d'assainissement



## b) Le réseau d'assainissement

La commune dispose d'un réseau d'assainissement mixte, à savoir un réseau d'assainissement collectif et un réseau d'assainissement individuel.

### Assainissement collectif

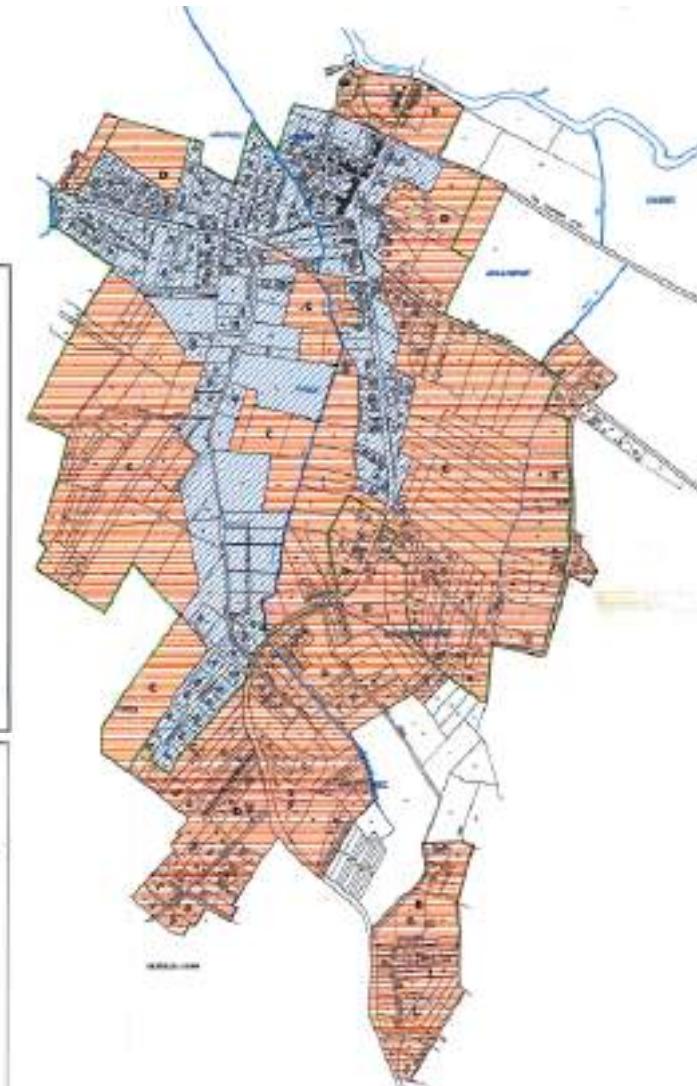
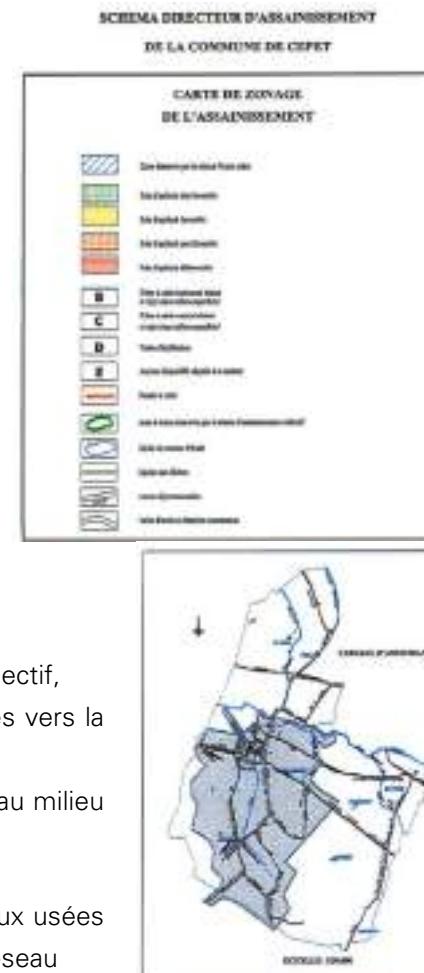
Le réseau d'assainissement collectif est une compétence déléguée à Réseau 31.

Epurée les eaux usées avant de les rejeter au milieu naturel est essentiel pour préserver la santé publique ainsi que l'environnement, notamment pour la qualité de l'eau des cours d'eau et des nappes souterraines utilisées pour la production d'eau potable.

Dans le domaine de l'assainissement collectif, Réseau 31 exerce 3 compétences :

- La collecte : de l'habitation au réseau collectif,
- Le transport : par un réseau de conduites vers la station d'épuration,
- Le traitement : de la station d'épuration au milieu naturel.

En 2021, un diagnostic d'assainissement des eaux usées sur 5 communes dont Cépet a été réalisé par Réseau 31 et l'Agence de l'eau Adour Garonne. Ce



diagnostic a permis de mettre en évidence un programme d'actions priorisées pour la commune concernant notamment le renouvellement d'un tronçon, l'augmentation des capacités de la STEP ou encore la nécessité d'entretien des équipements par hydrocurage.

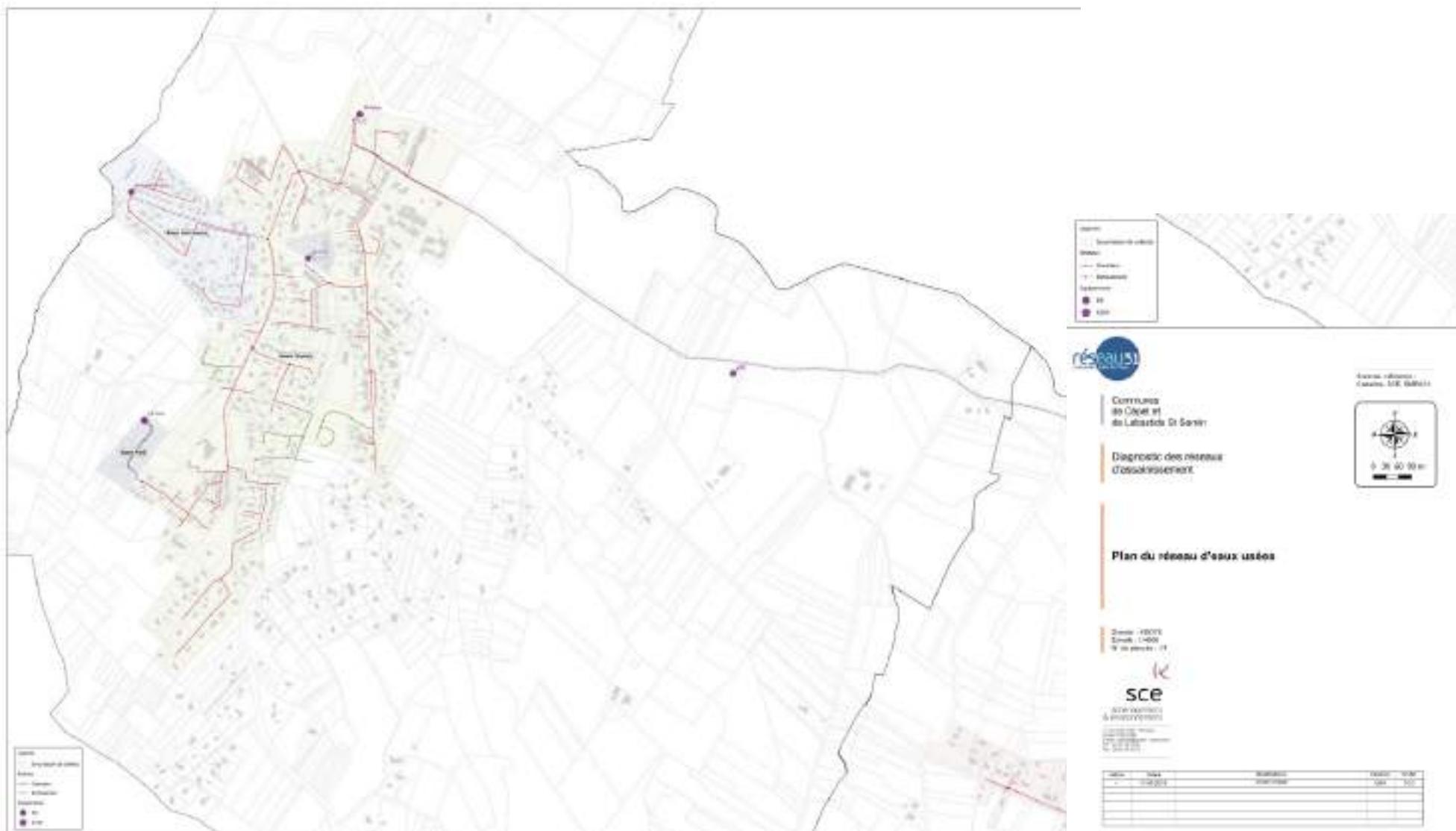


Figure 102 : Réseau d'eaux usées sur la commune, source : Réseau 31

## *Assainissement non collectif*

Une partie du territoire communal est également équipée d'un système autonome de traitement des eaux usées domestiques. C'est un dispositif d'assainissement individuel permettant d'assurer de manière autonome (c'est-à-dire sans être accordé au réseau collectif) la collecte, le pré-traitement et la dépollution des eaux usées domestiques avant leur rejet dans le milieu naturel.

La loi sur l'Eau de 1992 impose aux collectivités la mise en place d'un Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). C'est Réseau 31 qui assure également cette compétence sur la commune.

L'Observatoire National des Services de d'Eau et d'Assainissement affiche un taux de conformité des dispositifs d'assainissement non collectif en 2020 de 34,40%, soit un taux relativement faible.

Le coût de réalisation d'un diagnostic de bon fonctionnement et d'entretien au 1<sup>er</sup> janvier 2021 est estimé à 93,50€.

### c) La défense incendie

Les documents d'urbanisme doivent prendre en compte les besoins du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) de la Haute-Garonne, en matière de lutte contre les incendies et l'accessibilités aux différentes constructions.

La responsabilité incendie relève du Maire de la commune.

La commune de Cépet dispose ainsi de 32 points d'eau incendie publics utilisables dont 1 indisponible (inutilisable ou débit notoirement insuffisant).

Également, 3 points d'eau incendie privés sont relevés sur la commune.

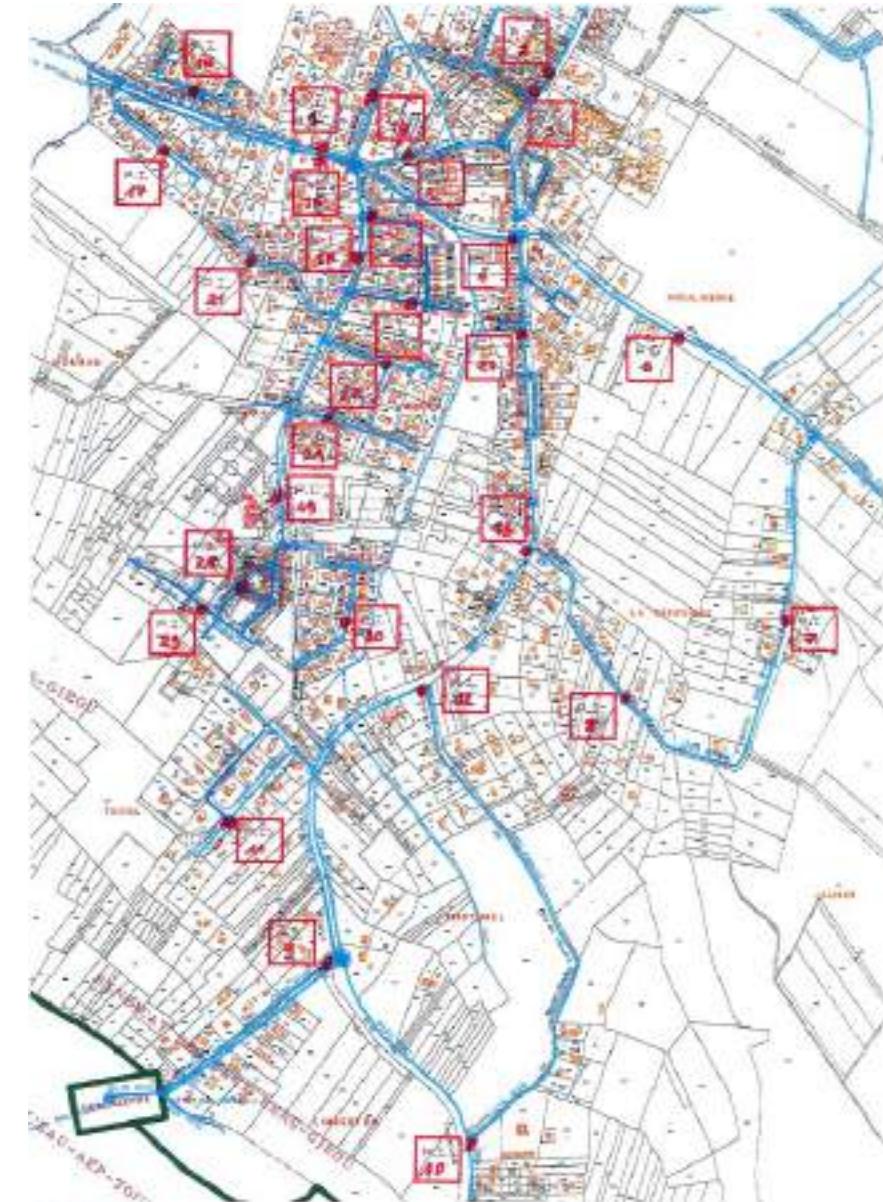


Figure 103 : Inventaire des points d'eau incendie, source : Mairie de Cépet

## 5. La couverture internet

Cépet est desservie par un réseau internet en moyenne très performant. Une majeure partie de l'habitat situé le long de la D14 bénéficie du réseau maximum soit plus de 500 Mb/s, c'est également le cas pour les nouveaux lotissements tels que le Vert Pré et le lotissement du Stade ainsi que les Jardins de Paule et le Clos Belle Paule à proximité du pôle scolaire.

Le reste de la commune est desservi par un réseau moyen compris entre 3 Mb/s à 30 Mb/s. Quelques poches de réseau inférieur sont malgré tout recensées sur la commune avec un réseau inférieur à 3 Mb/s.

Enfin, selon Haute-Garonne Numérique, plusieurs ouvertures de fibres ont été opérées sur la commune au cours de l'années 2021 pour les opérateurs Orange, OVH et Altitude Infra.

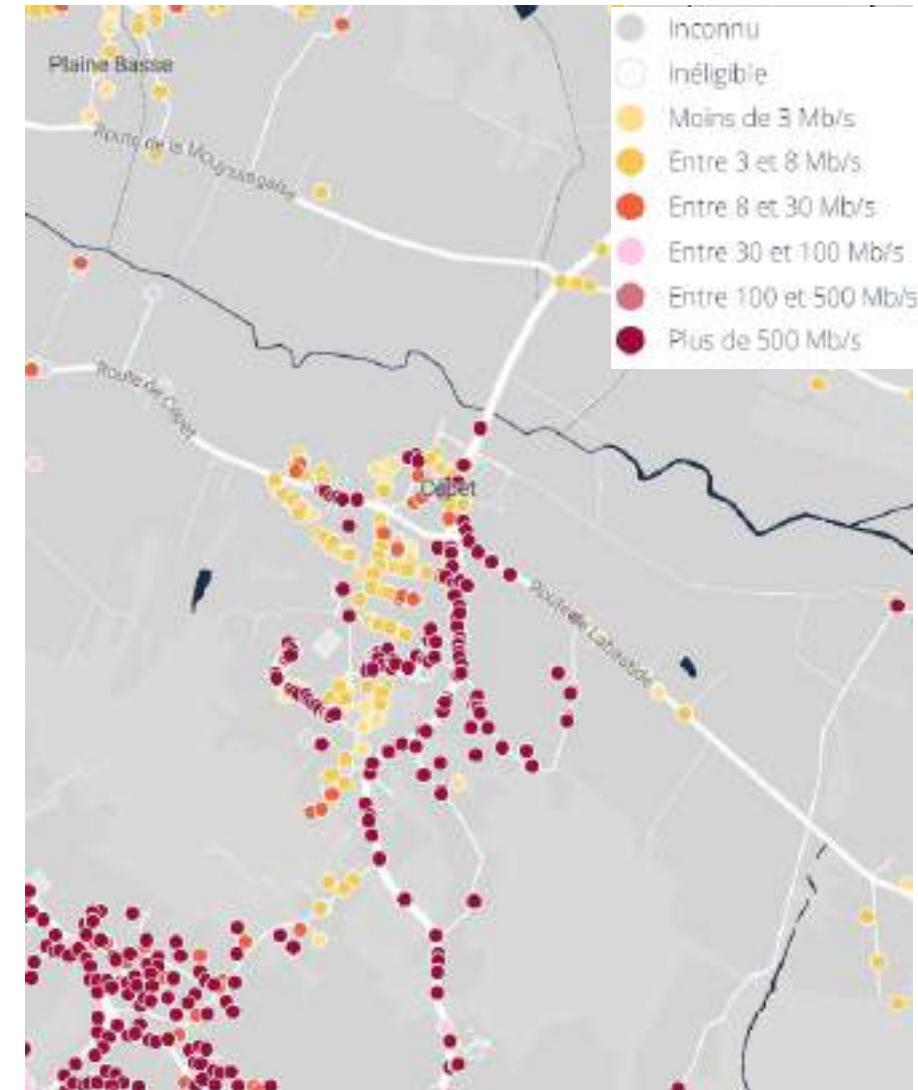


Figure 104: Carte des débits ADSL et fibre à Cépet, source : Ariase

## 6. Ce que l'on retient



## C. SYNTHESE DES ENJEUX

---



Inscription du projet de territoire dans les stratégies supracommunales,  
Anticipation des orientations et objectifs du SCoT Nord Toulousain en cours de révision..



Maîtrise de la croissance démographique communale par le confortement de l'attractivité et le développement de la croissance du solde naturel pour la préservation de l'équilibre démographique du territoire,  
Adaptation de l'offre urbaine aux évolutions de la population, notamment en lien avec le vieillissement et l'enfance.



Renforcement des aménagements piétonniers dans et en dehors du bourg,  
Accompagnement au développement des pratiques et des modes de déplacements alternatifs au tout automobile,  
Sécurisation des axes routiers principaux..



L'accompagnement au développement de l'économie résidentielle et de l'emploi local,  
Le confortement de la dynamique commerciale et de services du coeur de ville  
La valorisation des richesses locales : agriculture, artisanat...



La poursuite du développement d'un modèle urbain limitant l'impact sur l'environnement, l'agriculture et les paysages,  
L'accompagnement à la construction de logements répondants à toutes les étapes des trajectoires résidentielles,  
La maîtrise de la production de logements en réponse au cadre supracommunal



Soutien envers les associations et leurs évènements pour développer la vie culturelle et dynamiser globalement la vie locale,  
Développement des équipements en réponse aux besoins des adultes et des jeunes,  
Réflexion autour d'un projet de territoire cohérent avec les réseaux.