



P.L.U

Révision du Plan Local d'Urbanisme  
DOSSIER APPROUVE

1 Rapport de présentation

1.3 Rapport de présentation

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

1.3





<b>A. LE PADD</b>	<b>2</b>
I. Préambule .....	3
II. Le PADD.....	5
<b>B. LES OAP</b>	<b>43</b>
1. L'OAP Espaces publics et commerces .....	45
.....	48
2. L'OAP Trame Verte et Bleue .....	49
3. OAP sectorielles « habitat » .....	55
<b>C. LE REGLEMENT GRAPHIQUE</b>	<b>76</b>
I. Délimitation des zones .....	77
1. Zones agricoles.....	78
2. Zones naturelles .....	80
3. Zones urbaines .....	81
4. Zone à urbaniser .....	84
II. Prescriptions spécifiques .....	89

III. Les emplacements réservés (ER).....	92
IV. Les servitudes de mixité sociale.....	93
V. Les évolutions du document.....	94
<b>VI. Les objectifs du PADD en matière d'accueil de population et de création de logements et de consommation d'espace .....</b>	<b>95</b>
1. Le besoin de logements.....	95
2. Les surfaces disponibles et logements projetés : étude de capacités du projet .....	96
<b>D. LE REGLEMENT ECRIT</b>	<b>102</b>
I. Dispositions générales.....	103
II. Dispositions communes à toutes les zones .....	103
1. Article 1 : règles particulières apparaissant sur les documents graphiques du règlement .....	103
2. Palettes de végétaux .....	105
3. Palette de couleurs des façades .....	105
III. Dispositions spécifiques à chacune des zones.....	106
IV. Compatibilité du projet avec le SCoT .....	127



## A. LE PADD

---

## I. Préambule

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,

- Il s'agira de :
  - o Favoriser une limitation des consommations foncières, compatible notamment avec les orientations du SCOT,
  - o Être adaptée aux capacités d'accueil de la Commune, notamment en termes d'équipements et de services publics,
  - o Contribuer à renforcer et qualifier le cœur de bourg,
  - o Offrir des moyens visant à créer et renforcer les coutures entre quartiers,
  - o 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.

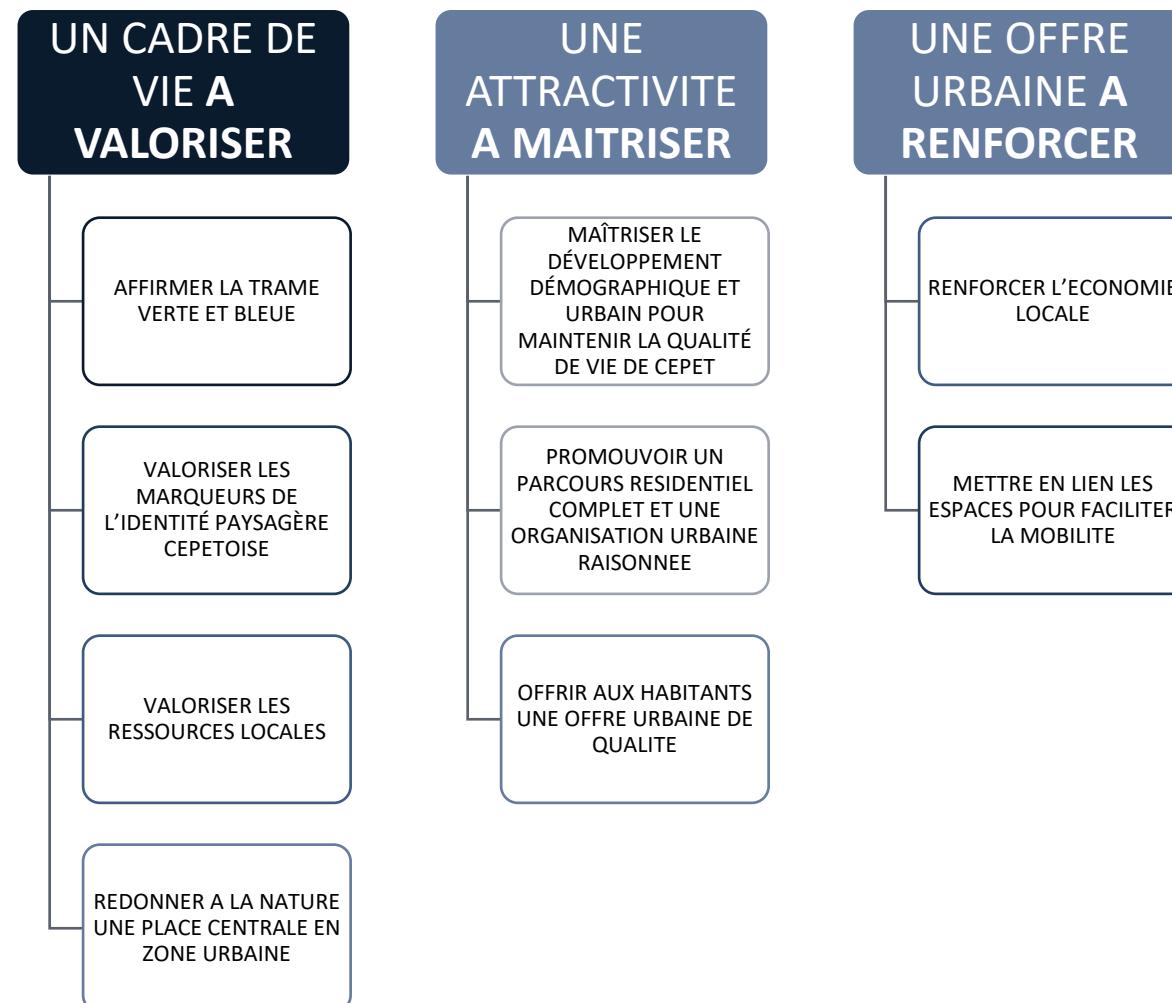
Le PADD exprime le projet de territoire de la commune pour les dix années à venir.

Il traduit l'ambition des élus d'afficher des actions volontaristes et qualitatives pour composer une cité agréable à vivre pour ses habitants

promouvant un développement durable répondant aux enjeux d'aujourd'hui et de demain.

Pour répondre à ces objectifs, la réflexion menée dans le cadre du PADD définit 3 axes du projet de la commune déclinés en grandes orientations qui

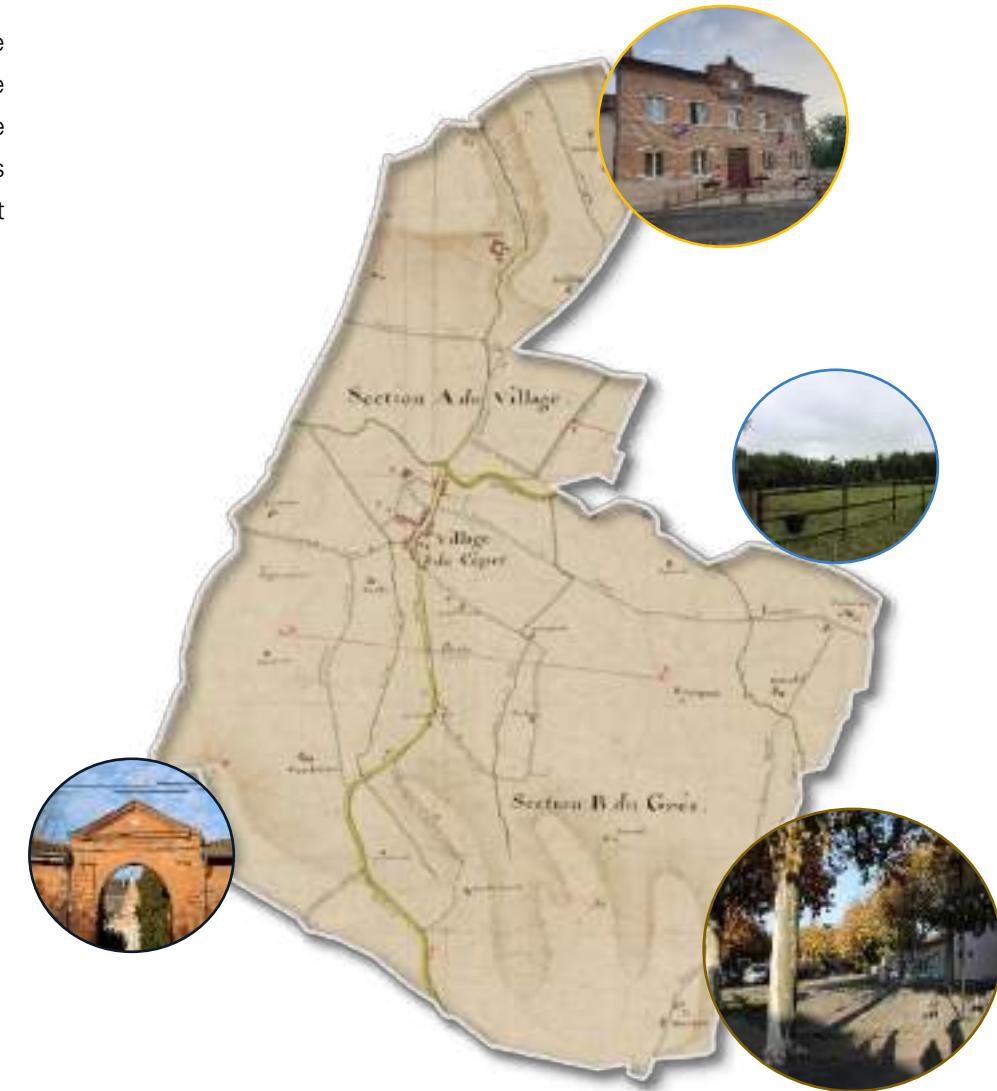
ont été définies comme feuille de route du développement de la commune :



## II. Le PADD

Conformément aux dispositions prévues par le code de l'urbanisme (article L151-5), le PADD définit les orientations générales de politique de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques, les orientations définies en ce sens se situent à différentes échelles et concernent différents milieux.

Ainsi, le présent PADD s'attèle à se saisir de ces enjeux transversaux.



## Axe 1 : Un cadre de vie à valoriser

### ⌚ AFFIRMER LA TRAME VERTE ET BLEUE

Le projet de territoire s'appuie en premier lieu sur la préservation des richesses locales en préalable au développement urbain, un processus d'inversion du regard a permis de poser le cadre des éléments à préserver en amont de la détermination des espaces de développement.

En effet, le territoire est compte des réservoirs de biodiversité jouant un rôle à large échelle, dont certains ont été mis sous pression au fil du temps par le développement urbain.

Au-delà des enjeux purement écologiques, il s'agit aussi de prendre en compte les risques dans leur diversité et d'accompagner un nouveau projet plus vertueux.

De manière globale, le projet de développement urbain recentré autour des zones urbaines existantes contribuera à la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, qui apparaissent comme des composantes identitaires du territoire à préserver.

#### Action 1 : Préserver l'ensemble des composantes de la Trame Verte et Bleue locale

- ⌚ Préserver les grands ensembles de biodiversité identifiés à large échelle : SRCE, espaces naturels remarquables et de qualité notable du SCoT Nord Toulousain...

- ⌚ Protéger la trame écologique communale en assurant le maintien des éléments de biodiversité ordinaire : boisements, linéaires végétaux, haies, ruisseaux, ripisylves des cours d'eau, ...
- ⌚ Maintenir et recréer les connexions entre ces ensembles par la protection et la requalification des corridors écologiques facilitant la circulation de la faune et de la flore.

Préserver l'ensemble des composantes de la Trame Verte et Bleue locale apparaît comme un enjeu majeur pour maintenir la biodiversité et la qualité des écosystèmes au sein du territoire et plus largement à l'échelle supra communale en permettant à la faune et à la flore de se déplacer, de se reproduire et de se nourrir, tout en assurant la connectivité entre ces éléments.

Le projet prévoit ainsi la préservation de la fonctionnalité écologique à large échelle en intégrant globalement les corridors écologiques et les réservoirs de la trame verte et bleue identifiés notamment dans le SCOT Nord Toulousain.

Ces continuités majeures, sont complétées à une échelle plus locale par les cours d'eau du territoire et les éléments contribuant de la biodiversité ordinaire constituée des ripisylves, des zones humides et des milieux humides mais également par les grandes masses boisées ponctuées de haies et d'alignements d'arbres, notamment dans le bourg.

Ces milieux naturels font l'objet d'une protection en limitant la constructibilité, notamment par la mise en place d'une zone naturelle Ntvb (zone naturelle trame verte et bleue) sur les espaces identifiés en tant que

corridors écologiques couvrant notamment les cours d'eau et les espaces liés, notamment la ripisylve et la végétation associée.

Les milieux boisés sont des richesses locales en ce sens où, sur un territoire dominé par les grandes cultures, ces ensembles constituent des réservoirs pour des espèces de faune et de flore communes jouant un rôle pour la constitution de continuités écologiques, mais également dans la lutte contre les phénomènes de ruissellement. Ainsi le PADD prévoit de protéger ces milieux et de les relier, dans la mesure du possible, aux grands ensembles et aux corridors précités afin de traiter la question de la biodiversité de façon globale.

Les grands boisements font l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du CU afin d'introduire la compensation en cas de destruction.

La prise en compte plus fine de la trame verte et bleue sera intégrée à l'échelle des projets par la mise en place de dispositions dans le volet règlementaire, notamment par le biais des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et plus spécifiquement de l'OAP trame verte et bleue.

## Action 2 : Valoriser le rapport à l'eau et à la nature

- ➊ Porter une réflexion globale sur l'aménagement de la coulée verte liée au ruisseau de Paule,
- ➋ Maintenir, valoriser ou restaurer les berges et les bords des cours d'eau : la Nalbèze, le Girou, le ruisseau de Paule... en favorisant notamment la plantation d'espèces adaptées, les cheminements, l'aménagement d'espaces de détente en pleine nature, etc.,

- ➌ Porter des actions de renaturation sur des secteurs à enjeux, notamment sur l'ancienne peupleraie.

La commune de Cépet compte près de 7 cours d'eau sur son territoire dont la traversée du Girou sur un axe Est-Ouest qui représente la rivière principale du territoire.

Valoriser le rapport à l'eau et à la nature est un élément clé pour sensibiliser les habitants à l'importance de la préservation de ces entités, tout en renforçant leur connexion avec l'environnement et le maintien d'un cadre de vie agréable.

Ainsi, la commune s'est engagée dans la poursuite de l'aménagement de la coulée verte liée au ruisseau de Paule qui traverse le village depuis la RD20 (Route de Saint-Sauveur) au Sud (jusqu'à la D14) mais qui n'est pour l'heure pas totalement aménagée en restaurant ses berges. La collectivité souhaite ainsi poursuivre etachever cette continuité douce et bucolique de la route de Saint-Sauveur jusqu'à la rue des écoles et le lotissement des « Jardins de Cépet » afin d'offrir à ses habitants un cheminement du quotidien desservant les équipements et le bourg. Un parcours pédagogique lié à l'environnement est programmé en ponctuant le parcours de panneaux d'informations sur la faune et flore.

Les différents cours d'eau sont maintenus en l'état dans le projet de révision par le biais d'un zonage « zone naturelle trame verte et bleue », certains, dont le ruisseau de Paule et le Girou sont intégrés à une réflexion plus large d'aménagements paysagers et ou d'aménagements de loisirs pour valoriser ces espaces et les rendre accessibles.

Enfin, il existe une peupleraie ancienne près de la station d'épuration à côté du Girou, qui pourrait être renaturée avec une gestion adaptée en lien par exemple avec le Syndicat de Bassin Hers Girou.

### Action 3 : Orienter les choix d'urbanisation au regard des risques naturels et sanitaires

- ⦿ Limiter l'exposition de la population aux risques identifiés en orientant l'urbanisation sur les sites sans enjeu,
- ⦿ Intégrer le risque inondation en imposant des principes de gestion des eaux pluviales,
- ⦿ Assurer la desserte en réseaux des secteurs urbanisés et de projets.

On appelle risque le produit d'un aléa (événement susceptible de porter atteinte aux personnes, aux biens et/ou à l'environnement) et d'un enjeu (personnes, biens ou environnement) susceptible de subir des dommages et des préjudices. La vulnérabilité d'un territoire aux risques est donc directement liée à la présence humaine (personnes, habitations, activités économiques, infrastructures, ...).

La commune de Cépet est concernée par deux Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN) et par le risque inondation au titre de la CIZI. Les nuisances sonores induites par la circulation des routes départementales la traversant (D20 et D14) sont également identifiées.

D'après le site Géorisques, édité par le Ministère de la Transition écologique, le PPRN (Plan de Prévention des Risques Naturels) est un

document réglementaire destiné à faire connaître les risques et réduire la vulnérabilité des personnes et des biens. Il délimite des zones exposées et définit des conditions d'urbanisme et de gestion des constructions futures et existantes dans les zones à risques. Il définit aussi des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde.

Le risque inondation est encadré réglementairement par le règlement du Schéma Directeur des eaux pluviales de la CCF et par le zonage des eaux pluviales approuvé par la commune. Au-delà, les OAP intègrent des principes de gestion des eaux pluviales à l'échelle des secteurs de projets afin de limiter l'imperméabilisation du sol et gérer le ruissellement dans des espaces relativement denses.

Le projet vise ainsi à rappeler, à limiter et le cas échéant à prendre en compte les risques pour limiter l'exposition des habitants et leur aggravation par la mise en œuvre du projet urbain.

Enfin il s'agit aussi de disposer d'une desserte en réseaux divers suffisantes pour répondre au développement urbain le cas échéant, en ce sens, les gestionnaires de réseaux ont pu être entendus lors de réunion de travail.

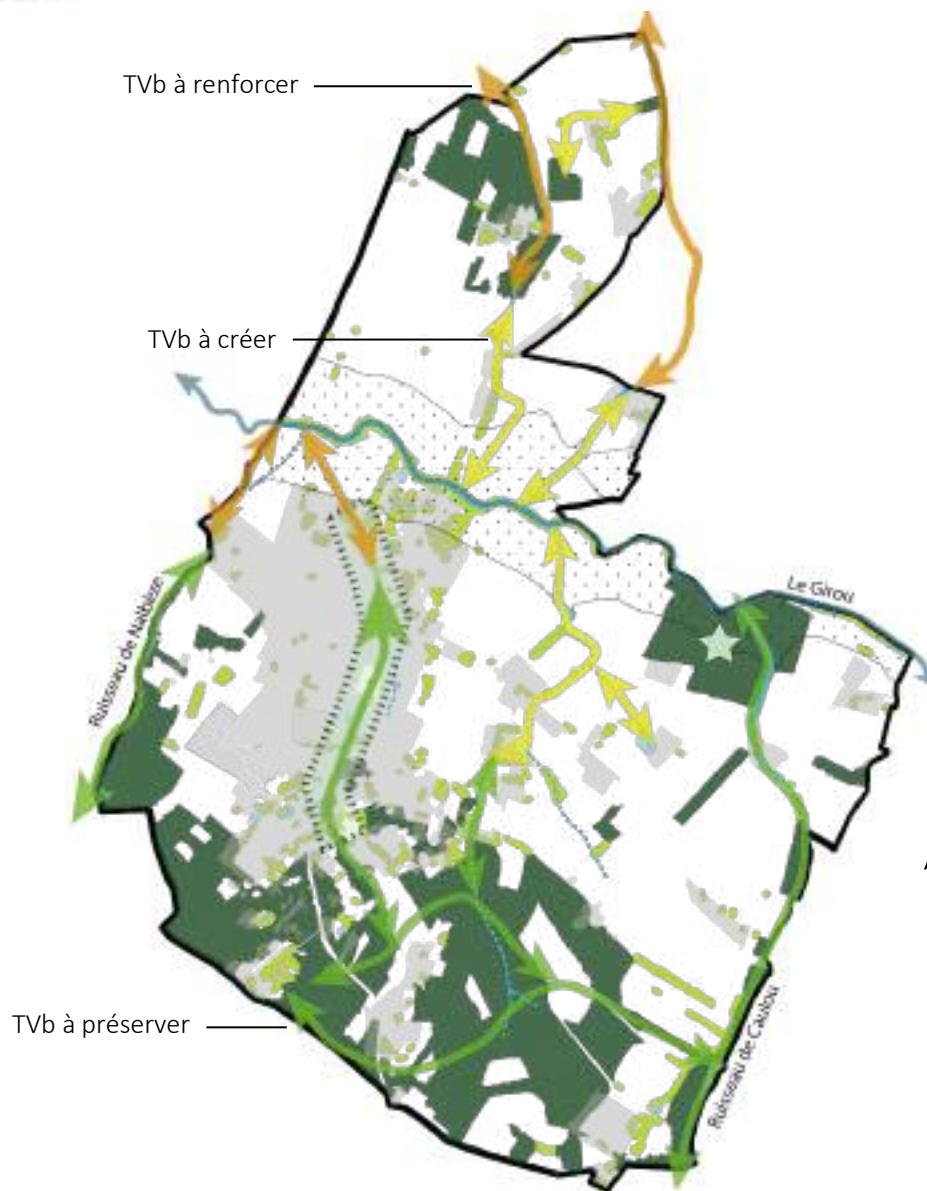


Figure 1 : Illustration de l'axe "affirmer la trame verte et bleue"

**ACTION 1 : Préserver l'ensemble des composantes de la Trame Verte et Bleue locale**



- Préserver les grands ensembles de biodiversité identifiés à large échelle
- Protéger la trame écologique communale en assurant le maintien des éléments de biodiversité ordinaire : boisements, linéaires végétaux, haies, ruisseaux, ripisylves des cours d'eau, ...
- Maintenir et recréer les connexions entre ces ensembles par la protection et la requalification des corridors écologiques facilitant la circulation de la faune et de la flore.

**ACTION 2 : Valoriser le rapport à l'eau et à la nature**



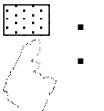
- Porter une réflexion globale sur l'aménagement de la coulée verte liée au ruisseau de Paule,
- Maintenir, valoriser ou restaurer les berges et les bords des cours d'eau : la Nalbèze, le Girou, le ruisseau de Paule... en favorisant notamment la plantation d'espèces adaptées, les cheminements, l'aménagement d'espaces de détente en pleine nature, etc.,
- Porter des actions de renaturation sur des secteurs à enjeux, notamment sur l'ancienne peupleraie.



**ACTION 3 : Orienter les choix d'urbanisation au regard des risques naturels et sanitaires**



- Limiter l'exposition de la population aux risques identifiés en orientant l'urbanisation sur les sites sans enjeu,
- Intégrer le risque inondation en imposant des principes de gestion des eaux pluviales,
- Assurer la desserte en réseaux des secteurs urbanisés et de projets



## ⌚ VALORISER LES MARQUEURS DE L'IDENTITÉ PAYSAGÈRE CEPETOISE

Le paysage s'est transformé avec le remembrement et l'agrandissement des parcelles agricoles, réduisant de fait la présence de haies dans le paysage. En parallèle, les surfaces boisées se sont largement renforcées, notamment au Sud du bourg.

La commune de Cépet s'inscrit entièrement dans l'unité paysagère de « la vallée du Girou », cadrée au Sud par « l'agglomération Toulousaine et sa ville centre », et au Nord par « les terrasses du Frontonnais ».

Ainsi, il en ressort quatre ensembles paysagers essentiels pour décrire l'identité paysagère de la commune, à savoir : la plaine agricole, le village ancien, les quartiers pavillonnaires et les coteaux boisés et habités.

Le patrimoine et les paysages locaux font partie de l'identité locale et participent au cadre de vie qualitatif offert par le territoire. Le projet de la commune vise à allier développement urbain, amélioration de la qualité de vie et préservation de ces composantes emblématiques.

### Action 1 : Assurer le maintien des paysages de la Vallée du Girou

- ⌚ Préserver la plaine agricole et les coteaux boisés, marqueurs forts de l'identité communale,
- ⌚ Conserver les points de vue sur et depuis les coteaux,
- ⌚ Faire des entrées de ville des espaces lisibles de transition entre ces milieux, notamment sur la D14 et la D20.

Les paysages locaux sont largement influencés par la tradition agricole de la commune, notamment les points de vue sur et depuis les coteaux sur le grand paysage. Ainsi dans un souci de préservation de ces espaces, les futures zones à urbaniser ont été définies afin de ne pas impacter ou dégrader les perspectives visuelles majeures.

Le PLU veillera à maintenir l'équilibre des grands ensembles boisés et agricoles participant de l'identité et des paysages locaux par le biais du règlement graphique et par la mobilisation d'outils spécifiques (L151-19 notamment).

Les entrées de ville apparaissent globalement comme des zones visibles par un grand nombre de personnes au quotidien et peuvent constituer des paysages emblématiques et révélateur de l'image de la commune. Elles représentent la première impression qu'un village donne à ses habitants et visiteurs, il est donc essentiel de maintenir la qualité esthétique de ces « portes d'entrées » sur le territoire.

Ainsi, la qualification des entrées de ville permettra d'en marquer les limites (projet d'habitat en entrée de ville Nord), cette démarche aura aussi pour effet de réintroduire d'autres formes de mobilités sécurisées et apaisées en réduisant la place de la voiture par le traitement des espaces publics. Chaque opportunité d'aménagement devra permettre d'harmoniser les entrées de villes comme marqueurs urbains qui peuvent aussi constituer une occasion de réintroduire de la nature dans ces espaces souvent minéralisés. Ces actions seront de nature à améliorer le cadre et la qualité de vie des habitants.

## Action 2 : Révéler le patrimoine du quotidien

- ☛ Valoriser le patrimoine traditionnel, marqueur de l'identité et du cadre de vie local : centre-bourg, bâtis anciens, église, châteaux, lavoir, petit patrimoine religieux...
- ☛ Préserver le patrimoine végétal remarquable : alignement d'arbres, arbres isolés... pour son rôle paysager et environnemental.

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

Si la commune de Cépet ne compte pas d'élément patrimonial réglementairement protégé, il n'en demeure pas moins qu'elle possède de multiples éléments faisant partie intégrante de l'identité locale et du cadre de vie à savoir, du patrimoine emblématique (châteaux, maison de caractère...), du patrimoine bâti vernaculaire (croix, lavoir, ancien four,...) et du patrimoine végétal (boisements, alignement de platanes, arbres isolés...).

Une démarche a déjà été entamée précédemment pour valoriser le petit patrimoine comme la rénovation de l'ancien lavoir et du poids public ainsi

que de l'église et de la chapelle. Elle se poursuit par un projet de parcours patrimonial en lien avec l'histoire du village<sup>1</sup>.

Ainsi, le bâti ancien et le patrimoine végétal font l'objet de mesures de sauvegarde pour le rôle qu'ils jouent dans le paysage et l'identité locale. Notamment par la mobilisation de l'article L151-19 du CU permettant de protéger le patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysages pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

## Action 3 : Concilier préservation du patrimoine et développement urbain

- ☛ Accompagner la mutation du patrimoine bâti vers des besoins identifiés : réhabilitation du presbytère, activité touristique...
- ☛ Définir des règles adaptées aux différents secteurs en cohérence avec leur identité : centre-bourg, lotissements, bâtis diffus, bâtis agricoles etc. tout en s'inspirant des codes de l'urbanisation traditionnelle.

Dans un souci de préservation des espaces agricoles et naturels, le PLU accompagne la densification des espaces urbanisés et la requalification du bâti notamment dans le bourg ancien et dans le tissu agricole. Dans une volonté de préservation de cette trame urbaine et architecturale historiques, les nouveaux projets attendus devront s'inscrire en continuité de cette écriture patrimoniale.

---

<sup>1</sup> Contrat bourg-centre Occitanie, 2022/2028.

Ces orientations seront traduites par des dispositions réglementaires sur le gabarit et l'aspect des constructions, mais également par la déclinaison de projets encadrés par des OAP sur des sites à enjeux. Le règlement proposé permettra notamment de s'appuyer sur la trame bâtie existante et plus largement sur son aspect afin de faciliter l'intégration des nouveaux projets à Cépet. A titre d'exemple, une palette de couleurs des façades est indiquée dans le règlement écrit, celle-ci est issue de la palette des matériaux et des teintes du Midi Toulousain, créée par le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de Haute-Garonne.

Au-delà, la commune est animée par un projet de redynamisation de son bourg et de reconquête de son patrimoine en développant de nouveaux services pour ses habitants. En ce sens, elle a lancé un projet de réhabilitation d'un ancien presbytère à quelques pas de la mairie, préalablement utilisé en local de stockage.

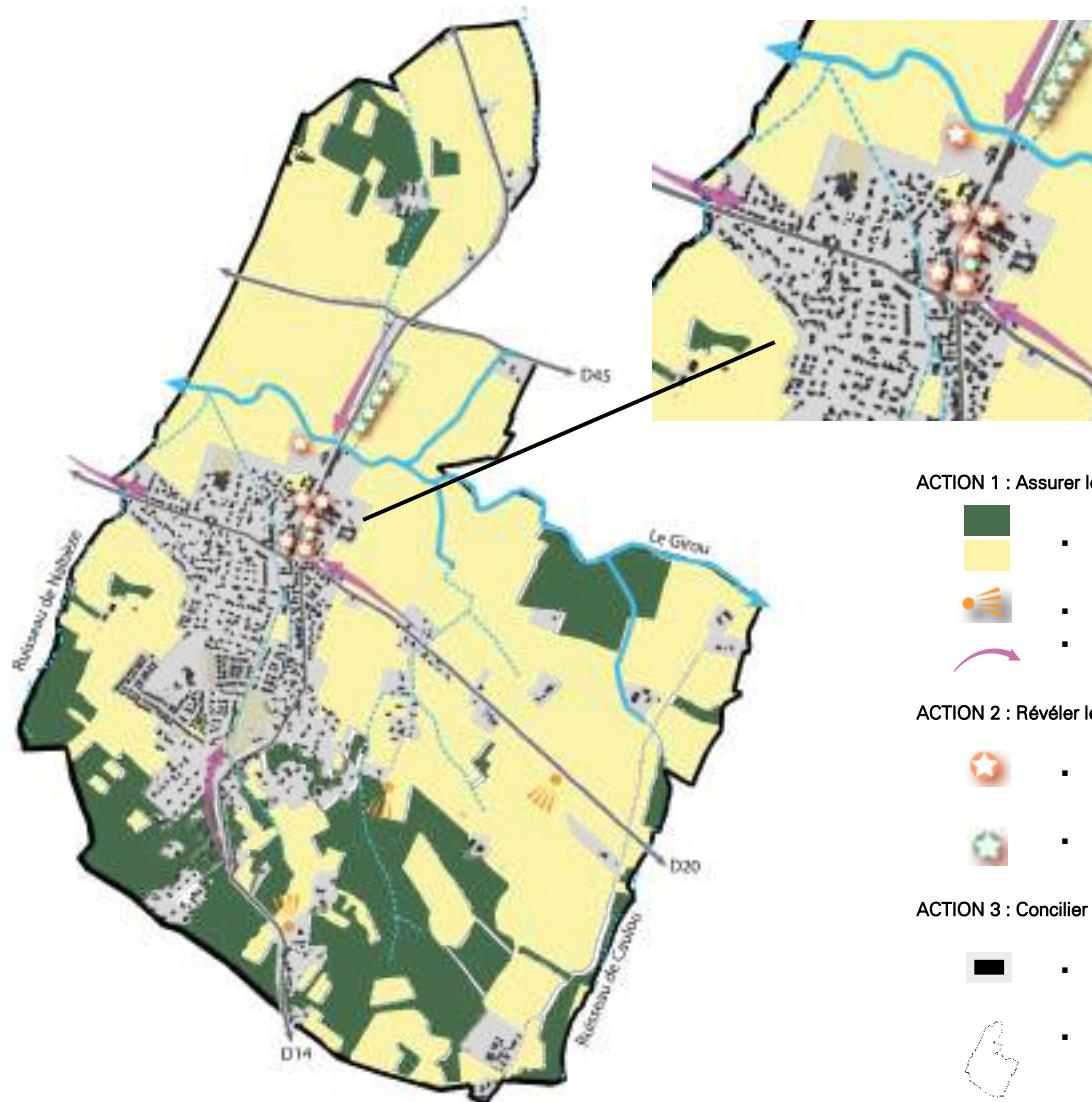
« Ce lieu central, comprenant un jardin, sera transformé en un lieu de vie hybride avec une médiathèque, un café culturel citoyen ouverts sur une terrasse, une construction en fond de jardin à usage multiples (salle d'exposition, salle de quartier, animation d'ateliers, de conférences ...) »<sup>2</sup>.

Ainsi, tout en réhabilitant un patrimoine ancien, la collectivité souhaite répondre aux nouveaux besoins d'une démographie croissante en offrant une structure d'accueil essentiellement culturelle aux citoyens actuels et à venir du territoire et à faire revivre le cœur de village.

Dans la même dynamique, elle souhaite aussi réaménager les locaux de l'actuelle mairie. L'ensemble de ces projets sont notamment identifiés dans les fiches actions du contrat bourg-centre sur la période 2022/2028.

---

<sup>2</sup> Contrat bourg-centre Occitanie, 2022/2028.



**ACTION 1 : Assurer le maintien des paysages de la Vallée du Girou**



- Préserver la plaine agricole et les coteaux boisés, marqueurs forts de l'identité communale,
- Conserver les points de vues sur et depuis les coteaux,
- Faire des entrées de ville des espaces lisibles de transition entre ces milieux, notamment sur la D14 et la D20.

**ACTION 2 : Révéler le patrimoine du quotidien**



- Valoriser le patrimoine traditionnel, marqueur de l'identité et du cadre de vie local : centre-bourg, bâtis anciens, église, châteaux, lavoir, petit patrimoine religieux...
- Préserver le patrimoine végétal remarquable : alignement d'arbres, arbres isolés... pour son rôle paysager et environnemental

**ACTION 3 : Concilier préservation du patrimoine et développement urbain**



- Accompagner la mutation du patrimoine bâti vers des besoins identifiés : réhabilitation du presbytère, activité touristique...
- Définir des règles adaptées aux différents secteurs en cohérence avec leur identité : centre-bourg, lotissements, bâtis diffus, bâtis agricoles etc. tout en s'inspirant des codes de l'urbanisation traditionnelle.

Figure 2 : Illustration de l'axe "VALORISER LES MARQUEURS DE L'IDENTITÉ PAYSAGÈRE CEPETOISE"

## ⌚ VALORISER LES RESSOURCES LOCALES

L'activité agricole occupe plus de la moitié du territoire communal (54%), ainsi elle joue un rôle central notamment du point de vue paysager. La volonté communale est d'accompagner le maintien de l'activité agricole tout en préservant les paysages et le patrimoine lié participant de l'identité locale.

### Action 1 : Accompagner les conditions du maintien de l'activité agricole

- ⌚ Maintenir des entités agricoles homogènes et limiter leur enclavement pour garantir leur exploitation,
- ⌚ Préserver les terres agricoles en recentrant l'urbanisation sur le tissu urbain constitué,
- ⌚ Gérer l'interface entre espaces agricoles et tissus urbanisés pour limiter les risques de conflits liés à l'exploitation agricole.

Le projet communal tend à réinterroger les modes d'urbanisations passées en favorisant une urbanisation par l'intensification du tissu urbain et l'achèvement des limites de l'urbanisation pour limiter le mitage des espaces agricoles.

Une très large partie des espaces cultivés est classée en zone agricole, dans un souci de préservation des espaces de culture ; les espaces de développement urbain sont ainsi préférentiellement situés au sein de l'enveloppe urbaine constituée (Entrée de ville Nord, la Prairie, l'impasse Simone Veil) ou sur ses bordures (Le Stade). Il s'agit ici de privilégier le

développement de l'habitat sur les terres enclavées ou en relation directe avec de l'habitat, dont la culture est ainsi progressivement rendue difficile. La priorité est donc donnée au développement de l'activité agricole en limitant le développement de l'habitat dans ce secteur où l'empreinte agricole est avérée.

Dans la même optique, les zones de développement urbain sont contenues dans et aux abords de la tâche urbaine largement dessinée et ne sont pas situées à proximité des exploitations de façon à ne pas créer de nuisances entre habitat et agriculture. La concentration des zones urbaines autour du cœur de bourg, des zones actuellement urbanisées et des constructions existantes participent à la préservation des terres agricoles, limitent leur fragmentation et la concurrence avec l'habitat.

La gestion de l'interface entre les zones urbaines et les espaces agricoles fait l'objet de prescriptions réglementaires spécifiques accompagnant une végétalisation progressive de ces limites aboutissant à la reconstitution de haies qui ont des bienfaits multiples : protection des cultures contre les vents, rôle de corridor écologique, limitation des conflits, ...

La concentration de l'urbanisation et la définition de limites entre habitat et agriculture permet de préserver les espaces et paysages agricoles de façon durable.

### Action 2 : Assurer le maintien de l'activité agricole sur la commune

- ⌚ Définir les conditions du maintien des exploitations existantes et d'installation de nouvelles structures,
- ⌚ Valoriser l'agriculture de proximité et des circuits-courts,

- ⦿ Accompagner la diversification des activités agricoles : jardins partagés, maraîchage, agroforesterie, énergies renouvelables etc.

Selon le dernier recensement Agreste, 5 exploitations ont été recensés en 2020 sur la commune dont un Haras de pur-sang arabe implanté sur la commune depuis 50 ans.

Par son règlement écrit et son classement en zone A, la commune souhaite laisser ouverte la possibilité de diversification et de développement des exploitations pour maintenir l'identité encore rurale du territoire. En ce sens, elle y autorise notamment les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage, à l'entretien du matériel agricole mais également les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'activité de façon à encourager les initiatives locales.

### Action 3 : Conforter la dimension paysagère des milieux agricoles

- ⦿ Préserver le bâti agricole patrimonial en facilitant son réinvestissement,
- ⦿ Porter des exigences de qualité sur l'intégration paysagère des projets en milieu agricole : bâtiments, agrivoltaïsme, énergies renouvelables etc.

L'un des objectifs poursuivis est aussi celui du réinvestissement de certaines bâtisses agricoles témoignant de l'histoire du territoire. En effet, la remobilisation de bâtis historiques issus de la tradition agraire participe

d'une part à la densification du territoire et d'autre part à la préservation d'éléments pour leur valeur patrimoniale.

L'importance du paysage agricole sur le territoire et les points de vue a poussé la collectivité à s'interroger sur l'intégration paysagère des bâtiments agricoles pour limiter leur impact visuel dans le grand paysage. Aussi, des exigences sur l'aspect des constructions agricoles, notamment en termes de toitures et de façades, mais également d'intégration paysagère, sont intégrées dans les dispositions du règlement écrit. L'objectif est d'accompagner l'intégration des nouvelles constructions pour préserver la qualité des paysages de Cépet.

## ⌚ REDONNER A LA NATURE UNE PLACE CENTRALE EN ZONE URBAINE

### Action 1 : Revaloriser les richesses environnementales du cœur urbain

- ⌚ Placer le ruisseau de Paule en corridor central de la biodiversité urbaine de Cépet en lien avec le corridor du Girou,
- ⌚ Créer et valoriser les espaces de nature en ville au titre de réservoirs de biodiversité locale et d'espaces de respiration dans le tissu urbain : parcs, espaces verts, ...
- ⌚ Favoriser la nature en ville au sein des futurs secteurs de développement : plantations adaptées au changement climatique, essences locales, gestion des eaux pluviales, espaces verts, densité...
- ⌚ Encourager la création de nouveaux espaces publics végétalisés pour générer des îlots de fraîcheur.

Par son positionnement, le ruisseau de Paule apparaît comme un fil bleu au cœur du tissu urbain qui, au-delà de la poursuite de son aménagement en tant qu'espace de transit doux et pédagogique, apparaît comme un espace de respiration tout du long de son parcours, bordé par son accompagnement paysager. Cet espace est ainsi classé en zone Ntvb (naturelle trame verte et bleue) depuis sa connexion au Girou afin de le préserver en tant que tel.

La commune souhaite accompagner la transition vers un modèle plus vertueux et plus soucieux de l'environnement en favorisant notamment la reconquête de la nature au sein du tissu urbain. En effet, longtemps cantonnée à une fonction décorative, la nature reprend aujourd'hui une place essentielle dans le cadre de vie urbain en redonnant sa juste place au vivant. La nature en ville constitue aujourd'hui un impératif incontournable dans la mise en œuvre de l'aménagement urbain pour les fonctionnalités qu'elle offre (gestion du pluvial, espace de fraîcheur...). Un autre aspect est celui du bien-être des habitants pour qui ces espaces favorisent le repos et l'apaisement dans un milieu urbain relativement dense.

Des mesures sont ainsi prescrites dans le règlement écrit, notamment par la mobilisation d'un coefficient de pleine terre mais également par des plantations à maintenir et à créer et la mobilisation d'une palette végétale adaptée au territoire. L'identification des éléments végétaux à protéger concourt aussi à cet objectif. En ce sens, la commune encourage la création de nouveaux espaces publics paysagers par le biais des Orientations d'Aménagement, aussi plusieurs espaces boisés ont été préservés au sein du tissu urbain afin de les maintenir en tant que réservoir de biodiversité et espace de respiration.

### Action 2 : Intégrer les enjeux de la Trame Verte et Bleue dans les projets de développement

- ⌚ Requalifier la RD14 en végétalisant et en limitant la minéralisation de ses abords,
- ⌚ Limiter l'artificialisation des sols et la consommation d'espaces naturels et agricoles dans la conception des projets urbains,

- Traiter la lisière des franges urbaines de manière éco-aménageable pour limiter l'impact du développement urbain sur la biodiversité.

Les projets de redynamisation du bourg (requalification du presbytère, projet de logements collectifs) vont modifier la physionomie du cœur de village et en augmenter sa fréquentation, notamment à pied.

La D14 qui traverse le bourg du Nord au Sud génère des vitesses excessives et un danger pour le franchissement des piétons. Inscrit dans son contrat bourg-centre, la commune souhaite requalifier la traversée de la D14 afin de retrouver son identité villageoise historique, moins routière, en lien avec les éléments et les caractéristiques qui fondent l'identité spécifique de la commune traversée.

Le CAUE a notamment proposé des pistes de réaménagement afin de révéler le patrimoine, bâti et naturel, remarquable comme ordinaire en s'appuyant sur les marqueurs existants et en les valorisant (par des plateaux traversants, de la signalétique, des perspectives, des revêtements de sols, des espaces de repos ou de rencontres associés...)<sup>3</sup>.

Afin de préserver l'activité agricole pour les acteurs d'aujourd'hui et les générations futures, le projet de territoire vise à préserver les espaces agricoles et les ressources du territoire. Au sein des secteurs de projets mais également dans le tissu urbain constitué, des espaces de pleine terre seront demandés (50% de l'unité foncière en zone UB par exemple).

<sup>3</sup> Note de pré-programmation, aménagement des espaces publics et de la traversée de Cépet, CAUE 31.



Figure 3 : Piste d'aménagement proposée par le CAUE

Comme indiqué précédemment, la gestion de l'interface entre les zones urbaines et les espaces agricoles fait l'objet de prescriptions règlementaires spécifiques dans le règlement écrit et également dans les OAP.



Figure 4 / Illustration du ruisseau de Paule et de l'ancien presbytère en fond, photographies Paysages





### VALORISER LES RESSOURCES LOCALES

#### ACTION 1 : Accompagner les conditions du maintien de l'activité agricole



- Maintenir des entités agricoles homogènes et limiter leur enclavement pour garantir leur exploitation,
- Préserver les terres agricoles en recentrant l'urbanisation sur le tissu urbain constitué,
- Gérer l'interface entre espaces agricoles et tissus urbanisés pour limiter les risques de conflits liés à l'exploitation agricole.

#### ACTION 2 : Assurer le maintien de l'activité agricole sur la commune



- Définir les conditions du maintien des exploitations existantes et d'installation de nouvelles structures,
- Valoriser l'agriculture de proximité et des circuits-courts,
- Accompagner la diversification des activités agricoles : jardins partagés, maraîchage, agroforesterie, énergies renouvelables etc

#### ACTION 3 : Conforter la dimension paysagère des milieux agricoles



- Préserver le bâti agricole patrimonial en facilitant son réinvestissement,
- Porter des exigences de qualité sur l'intégration paysagère des projets en milieu agricole : bâtiments, agrivoltaique, énergies renouvelables etc.

Figure 5 : Illustration de axes "VALORISER LES RESSOURCES LOCALES & REDONNER A LA NATURE UNE PLACE CENTRALE EN ZONE URBAINE"

## REDONNER A LA NATURE UNE PLACE CENTRALE EN ZONE URBAINE

## ACTION 1 : Revaloriser les richesses environnementales du cœur urbain



- Placer le ruisseau de Paule en corridor central de la biodiversité urbaine de Cépet en lien avec le corridor du Girou,
- Créer et valoriser les espaces de nature en ville au titre de réservoirs de biodiversité locale et d'espaces de respiration dans le tissu urbain : parcs, espaces verts, ...
- Favoriser la nature en ville au sein des futurs secteurs de développement : plantations adaptées au changement climatique, essences locales, gestion des eaux pluviales, espaces verts, densité...
- Encourager la création de nouveaux espaces publics végétalisés pour générer des îlots de fraîcheur.

## ACTION 2 : Intégrer les enjeux de la Trame Verte et Bleue dans les projets de développement



- Requalifier la RD14 en végétalisant et en limitant la minéralisation de ses abords,
- Limiter l'artificialisation des sols et la consommation d'espaces naturels et agricoles dans la conception des projets urbains,
- Traiter la lisière des franges urbaines de manière éco-aménageable pour limiter l'impact du développement urbain sur la biodiversité



Figure 6 : Illustration des axes "VALORISER LES RESSOURCES LOCALES &amp; REDONNER A LA NATURE UNE PLACE CENTRALE EN ZONE URBAINE"

## AXE 2 : UNE ATTRACTIVITE A MAITRISER

Conformément aux dispositions prévues par le code de l'urbanisme (article L151-5), le PADD définit les orientations générales de politique d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, et fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain : les orientations définies en ce sens sont développées dans les axes suivants.

### ⌚ MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE ET URBAIN POUR MAINTENIR LA QUALITÉ DE VIE DE CEPET

Un des enjeux pour Cépet est d'encadrer l'accueil de nouveaux habitants de façon progressive pour assurer l'équilibre entre développement démographique et capacités d'accueil du territoire.

#### Action 1 : Réguler l'accueil de nouveaux habitants

- ⌚ Par sa position stratégique aux portes de la métropole toulousaine, la commune de Cépet a vu sa population doubler depuis le début des années 1990. Afin de préserver son cadre de vie et d'assurer le bon fonctionnement de ses équipements, la commune souhaite modérer l'accueil de nouvelles populations.
- ⌚ Le projet de développement prend appui sur des prévisions articulées sur la capacité de financer des équipements, notamment

scolaires mais aussi d'aménagements et leurs évolutions programmées

- ⌚ Ainsi, le projet s'inscrit dans une démarche d'accueil d'environ 530 habitants supplémentaires à l'horizon 2035.

Par son positionnement stratégique aux portes de la métropole toulousaine, la commune de Cépet a connu, depuis le milieu des années 70, une croissance continue et intense, intrinsèquement liée à son solde migratoire qui a permis d'atténuer l'impact du vieillissement de la population, et a rendu possible la croissance communale jusqu'à aujourd'hui.

Ainsi, après plusieurs décennies de croissance démographique marquée, la commune souhaite maîtriser l'accueil d'habitants afin de bénéficier d'un accueil plus progressif permettant d'assurer une meilleure cohérence avec les capacités du territoire et notamment ses équipements. En ce sens, et en parallèle de l'étude, elle s'est faite accompagnée d'une programmiste spécialisée dans les équipements scolaires.

Cépet souhaite ainsi ralentir de façon notable la croissance démographique (0,7% environ par an contre 5,6% entre 2015 et 2021).

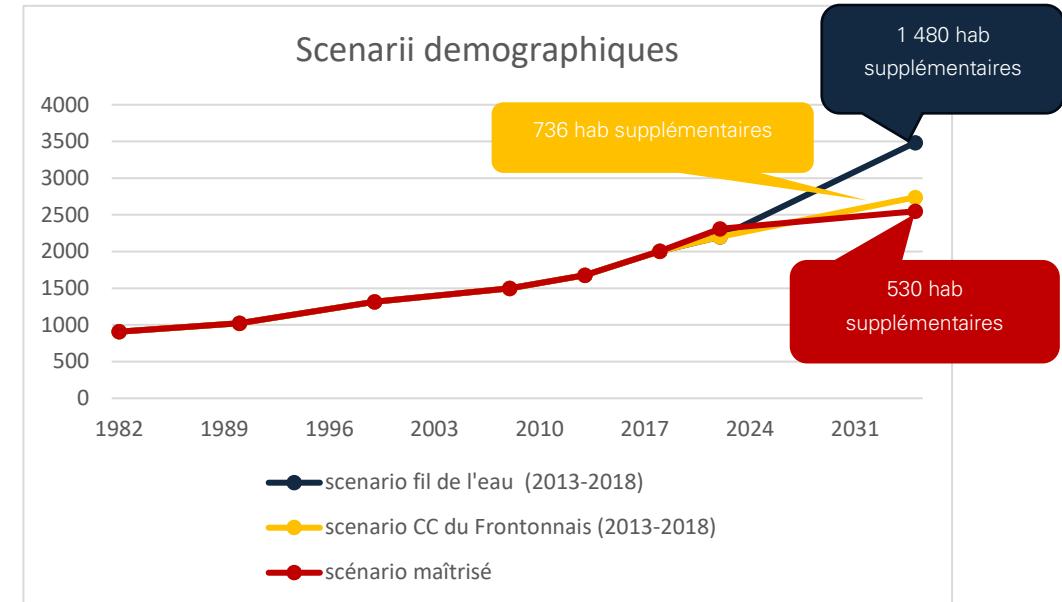
Le projet retenu prend appui sur une temporalité à horizon 2021-2035 se traduisant par un accueil de 530 habitants supplémentaires basée sur une estimation de 2 310 habitants en 2022 soit environ 2840 habitants.

## Action 2 : Assurer une production de logements cohérence et progressive

- Pour répondre à l'accueil de nouveaux habitants sur la commune mais aussi au desserrement des ménages, environ 250 logements doivent être produits à l'horizon 2035,
- La priorité d'accueil est donnée aux espaces en densification et au renouvellement urbain ; l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la présence des réseaux en capacité, au maillage viaire et au critère de parachèvement de l'urbanisation.

Comme observé à l'échelle nationale, l'évolution du nombre de logements doit être plus rapide que l'évolution de la population afin de répondre aux besoins liés au desserrement des ménages. La construction d'un logement neuf ne permet pas seulement de répondre à la croissance de la population, elle permet aussi de répondre à des besoins « non démographiques » tels que le desserrement des ménages.

La taille des ménages ne cesse de diminuer en raison de la complexification des logiques de parcours résidentiels : le célibat prolongé, la hausse des séparations, l'accroissement des familles monoparentales, l'émergence des familles recomposées, la décohabitation intergénérationnelle, la valeur croissante de l'indépendance individuelle, l'évolutions des modes de vie et des choix de logements... En résumé, le desserrement des ménages reflète une série de transformations sociales, économiques et



démographiques. Il est le signe de changements dans les structures familiales et les modes de vie contemporains. Ces faits sociétaux touchent toutes les catégories de population et interviennent à différentes étapes de la vie influençant la taille des ménages et de fait leurs besoins en logement. Ainsi, il faut davantage de logements pour loger le même nombre d'habitants sur le territoire.

Pour répondre à la production de logements nécessaires à l'accueil de ces nouveaux habitants la commune estime un besoin de création de **250 logements**, en établissant une diminution du nombre de personnes par ménages de 0,08 personnes en s'appuyant sur la tendance des années passées 2015-2021 (-0,1). Ainsi, à horizon 2035, il est estimé un passage de 2,48 personnes par ménages à 2,40 soit un profil toujours familial.

Cet accueil de logements devra privilégier l'optimisation des espaces déjà aménagés de façon à limiter l'impact du projet sur les espaces agricoles et naturels.

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme à l'article L 151-5, le PADD « *ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.* »

Dans le cadre de l'étude de densification des espaces urbanisés, **avant délimitation du zonage du PLU**, le gisement identifié correspondait à environ 128 logements possibles en densification/intensification, en se basant sur une densité comprise dans la fourchette du SCoT en vigueur (à savoir entre 10 et 20 lgts/ha).

En lien avec la figure ci-dessous, il convient de préciser ce qui est entendu dans la terminologie affichée :

- **Densification** : ou 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,

- **Intensification** : ou 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.



Figure 7 : Extrait du guide de la sobriété foncière et qualité du cadre de vie dans les tissus urbains existants, source : CAUE 31

Pour ce travail, il est nécessaire de délimiter les espaces urbanisés pour définir l'enveloppe urbaine (**qui diffère de la zone constructible du document d'urbanisme**).

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

- Elle peut inclure des espaces libres enclavés (dents creuses).
- En cas de discontinuité du bâti, une commune peut comporter plusieurs enveloppes urbaines.
- Le périmètre inclut généralement un espace de recul autour des bâtiments (nécessaire à la circulation et au fonctionnement).
- Elle ne correspond pas systématiquement aux limites des parcelles cadastrales.
- Les surfaces « imperméabilisées » sont aussi intégrées, telles que les parkings, les places, voire un jardin public aménagé.

Cette densité étant jugée trop faible pour le profil de Cépet qui est considérée, dans les travaux du SCoT en révision, comme un pôle de service de proximité ; il a été fait le choix de viser des objectifs plus ambitieux pour la décennie à venir en anticipant les futurs objectifs du SCoT par une densité plus élevée et par la requalification de certains bâtis.

Ainsi l'objectif d'accueil du PADD est réparti avec 2/3 des logements en densification/intensification et renouvellement urbain, soit environ 170 logements, en mobilisant des outils complémentaires pour optimiser les espaces urbanisés, notamment des OAP de renouvellement urbain.

Enfin il s'agit de disposer d'une desserte en réseaux divers suffisantes pour répondre au développement urbain le cas échéant.

	Surface en ha	LOGT
<b>DENSIFICATION</b>	<b>1,37</b>	<b>19</b>
CENTRE ET SES EXTENSIONS	0,69	11
CHEMIN DU GRES	0,31	3
TUCOL	0,37	5
<b>DIVISION PARCELLAIRE</b>	<b>8,09</b>	<b>109</b>
BORDE HAUTE	0,98	12
CENTRE ET SES EXTENSIONS	6,19	86
CHEMIN DU GRES	0,42	4
ROUTE DE LABASTIDE	0,18	3
TUCOL	0,31	4
<b>Total général</b>	<b>9,47</b>	<b>128</b>

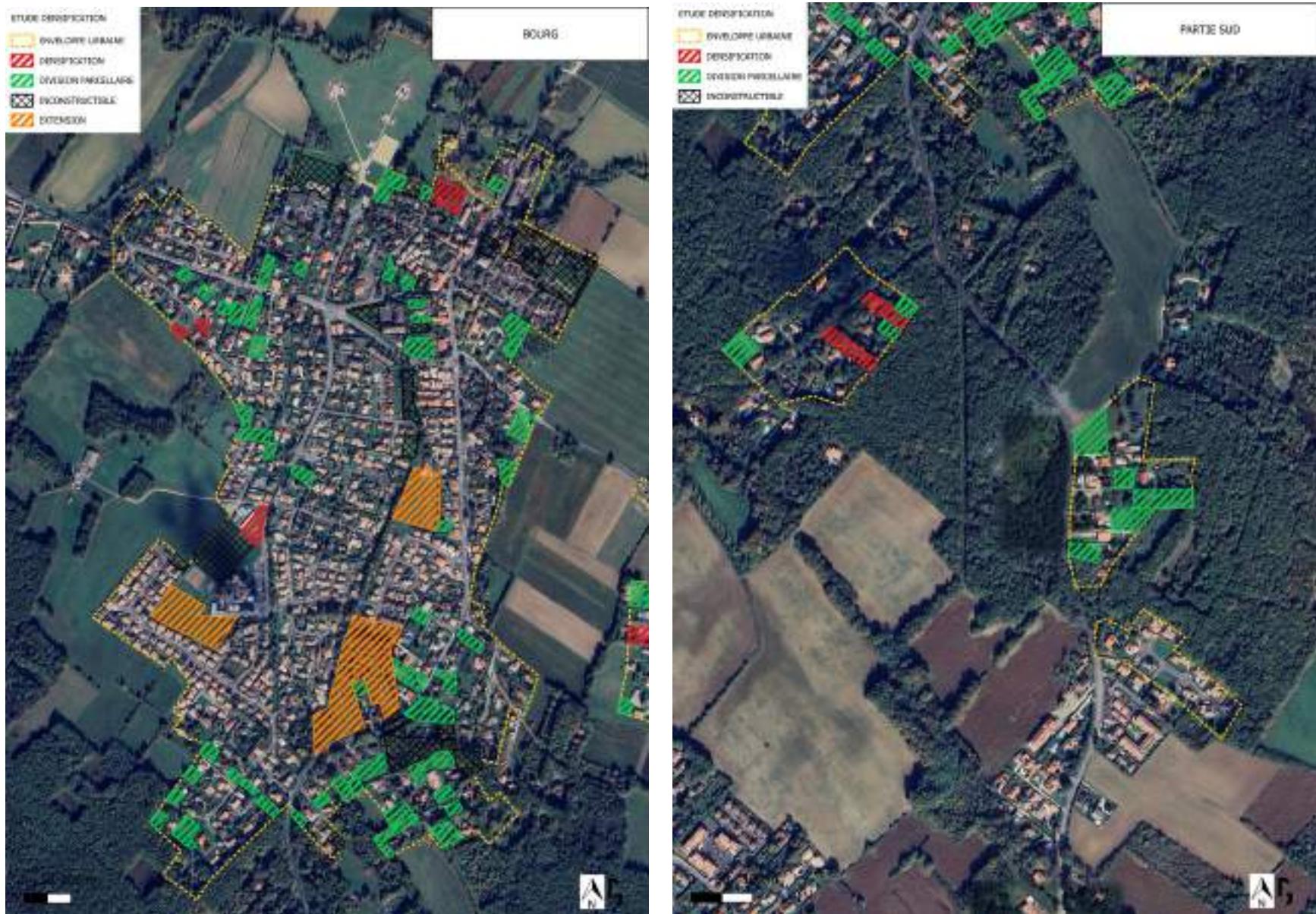


Figure 9 : Etude de densification avant définition du zonage



Figure 10 : Etude de densification avant définition du zonage

### Action 3 : Intégrer les enjeux fonciers liés au climat dans le projet communal

- En déclinaison des objectifs de la loi climat et résilience et en anticipation des objectifs alloués par le SCoT, la consommation d'espace pour l'habitat sera réduite d'environ 60%,
- Entre 2011 et 2020, le développement urbain a consommé 22,2 ha : le modèle à développer dans le futur vise à réduire de plus de moitié l'impact du projet urbain sur les espaces naturels et agricoles en ciblant une consommation globale d'ENAF d'environ 8 ha.

La commune s'engage dans un projet intégrant les enjeux globaux en termes de consommation d'espace.

En premier lieu, il s'inscrit dans les objectifs nationaux de réduction de la consommation d'ENAF issus de la loi Climat et Résilience de 2021 en proposant un projet moins ambitieux que la décennie passée. La projection prend appui sur une consommation d'espace de 22,2 ha identifiés dans le cadre des données sur le portail de l'artificialisation (cf. rapport 1 partie diagnostic).

Dans le cadre de la mise en œuvre du PLU, en prévoyant un projet pouvant générer 8 ha de consommation d'ENAF pour l'habitat entre 2021 et 2035, le PLU propose un projet réduit de plus de 60% par rapport à la décennie de référence.

La Loi demande également de comptabiliser et donc de déduire de l'enveloppe définie par le PADD, les projets ayant consommé de l'espace depuis 2021 soit dans notre cas, 2,8 ha entre 2021 et 2024.

En application de l'article L151-4 du code de l'urbanisme, les objectifs de modération de la consommation d'espace sont également appréciés sur la décennie qui précède l'arrêt du PLU soit entre 2014 et début 2025, soit 15,6 ha entre 2014 et l'arrêt.

L'analyse de la consommation d'espace sur la période de référence est présentée dans la partie « Diagnostic et dynamiques en cours » de la partie 1 du rapport de présentation.

Dans ce contexte, les 2 cibles de temporalités, Climat et Résilience et la décennie qui précède l'arrêt du projet, ont été prises en compte et offrent des perspectives de réduction de la consommation d'espace par rapport aux pratiques passées, limitant ainsi l'impact environnemental du projet de territoire.

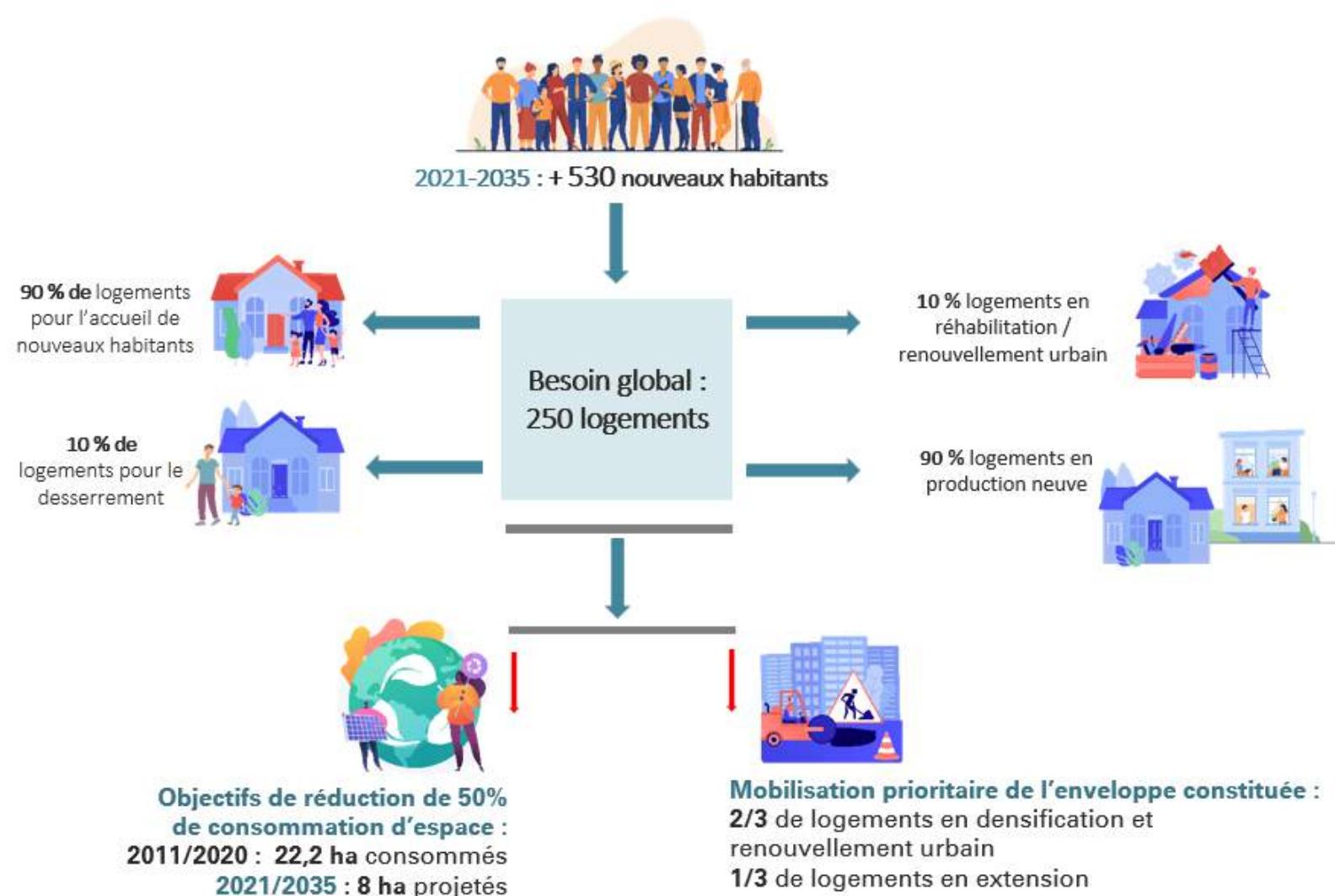


Figure 11 : Illustration de l'axe "MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE ET URBAIN POUR MAINTENIR LA QUALITÉ DE VIE DE CEPET"

## ➲ PROMOUVOIR UN PARCOURS RESIDENTIEL COMPLET ET UNE ORGANISATION URBAINE RAISONNÉE

### Action 1 : Accompagner un habitat convivial adapté à de plus larges profils

- ➲ Poursuivre la diversification du parc de logements dans sa taille, sa forme, son type, sa temporalité ... afin de répondre à une pluralité de profils,
- ➲ Privilégier l'urbanisation sous forme de quartiers afin d'accompagner la production de différentes typologies de logements : maisons individuelles, maisons de ville, logements intermédiaires, petits collectifs, logements sociaux ...
- ➲ Favoriser la production de logements inclusifs en cœur de bourg, en lien avec les structures médico-sociales.

Le projet urbain organise les nouveaux secteurs de développement au cœur ou en continuité directe avec le noyau urbain existant afin de maintenir son animation par l'accueil de nouvelles populations.

La diversification du parc de logements est rendue indispensable en raison de la complexification des modes de vie ainsi que la multiplication des trajectoires résidentielles. Cépet doit répondre à des besoins multiples afin de maintenir sa population sur place et aussi permettre l'accueil de nouveaux habitants en répondant à leurs attentes. La réponse à cet enjeu de diversification passera par une réflexion sur la qualité et l'offre urbaine

pour les habitants d'aujourd'hui et de demain et sur la pluralité de profils et de besoins de ces derniers.

Si la commune est déjà engagée dans cette démarche de diversification, pour autant, son parc de logements est aujourd'hui encore largement orienté vers de la maison individuelle (80,5%). Elle souhaite poursuivre cette démarche et également s'orienter vers des projets de type opération d'habitat groupé qui permettent d'organiser le tissu urbain, de développer plus de densité et d'offrir une réponse à différentes étapes des trajectoires résidentielles et divers profils (personne âgée, personne en situation de handicap, jeunes adultes...). En effet, la création d'un quartier ne se limite pas à la construction de bâtiments. Il s'agit d'une planification intégrée, prenant en compte la circulation, les espaces verts, les services publics, ou encore la proximité des commerces et équipements afin de garantir l'accessibilité à tous les services nécessaires, tout en préservant une certaine qualité de vie.

L'objectif global est d'offrir un cadre de vie cohérent, fonctionnel et flexible, tout en répondant à une diversité de situations socio-économiques, de styles de vie et de configurations familiales. Cette approche se veut contribuer à une ville plus inclusive, dynamique et durable. Dans cette démarche, les représentants du Foyer de vie des Marronniers (situé face à la place Sainte-Foy et à la mairie) ont été associés lors des ateliers du PADD afin de faire émerger les besoins pour leurs résidents et leurs personnels. La structure médico-sociale souhaite notamment développer son travail sur l'inclusion et la mixité afin de favoriser l'autonomie de ses résidents et en ayant la possibilité de proposer 2 à 3 logements de type studios dans le bourg, à proximité de la structure.

Les multiples OAP répondent pleinement à ces objectifs en ciblant des secteurs disposant d'une localisation privilégiée à proximité du cœur de bourg, propices à l'accueil de nouveaux logements.

La recherche de formes urbaines mixtes est privilégiée pour mettre en œuvre un urbanisme plus durable avec un impact limité. La mise en place d'OAP définissant des principes d'aménagement transversaux sur les secteurs de développement vise à créer des quartiers plus conviviaux, et intégrant des formes urbaines propice à une diversité de statuts d'occupation (collectifs, maisons de ville, logements individuels continus).

#### Action 2 : Maintenir l'équilibre entre milieu urbain et rural

- ➲ Accompagner une densité soutenable du tissu urbain afin de répondre aux objectifs du SCoT Nord Toulousain et du PLH tout en favorisant l'acceptation de la densité par les habitants (espaces collectifs, intimisation des parcelles...),
- ➲ Poursuivre la politique de revitalisation du bourg afin d'optimiser le tissu urbain et limiter l'impact du développement urbain sur les terres agricoles,
- ➲ Encadrer le développement du bâti hors des noyaux urbains en définissant une évolution conforme à la législation en vigueur.

---

<sup>4</sup> Sobriété foncière et qualité du cadre de vie dans les tissus urbains existants, source : CAUE 31

La volonté communale est portée par la promesse d'un cadre de vie privilégié pour les habitants d'aujourd'hui et ceux à venir.

Pour être acceptable, la densité doit offrir une vraie qualité de vie pour les occupants et le voisinage de l'opération. L'acceptation de la densité par les habitants d'un logement repose notamment sur :

- La maîtrise de l'intimité et des vues,
- L'habitabilité, la lumière, l'acoustique et le confort d'usage,
- Les possibilités de faire évoluer son logement en fonction de ses besoins,
- L'attention portée aux rez-de-chaussée en rapport direct avec la rue,
- L'accompagnement par un espace public de qualité laissant une place généreuse à la nature, surtout si l'espace extérieur privatif est de taille réduite<sup>4</sup>.

Ainsi, le projet s'inscrit dans la gestion d'une densité maîtrisée dont la conception des projets et des OAP sera la clé. Cela permettra une meilleure intégration des projets dans le paysage urbain et une adaptation plus douce aux évolutions démographiques à l'œuvre.

La densité peut être perçue positivement si elle s'accompagne de projets bien conçus qui améliorent la qualité de vie des habitants. Cela passe alors par la création de logements de qualité, de services de proximité, d'espaces verts, de zones piétonnes ou encore de lieux de rencontre et d'espaces communs.

Dans la même optique et comme évoqué précédemment, la commune de Cépet porte un projet et une volonté de revitalisation de son centre bourg par le biais de plusieurs projets : le réaménagement des espaces publics, notamment de la place de Sainte-Foy et la traversée de Cépet, l'accueil d'un projet mixte de logements/commerces en démolition et reconstruction de bâtis face à la mairie et la réhabilitation de l'ancien presbytère en espace culturel. Autant de projets qui favoriseront l'émulation dans le cœur historique.

Ainsi, outre la réduction de l'impact du développement sur les espaces naturels, agricoles ou forestiers, l'idée de revitaliser le centre-ville vise à dynamiser la zone urbaine tout en répondant aux besoins des habitants. Cette ambition vise à créer un environnement qui combine à la fois mixité des fonctions et qualité de vie, tout en préservant le patrimoine historique. Cette mixité favorise ainsi une ville vivante et dynamique où les habitants peuvent trouver à proximité des services, commerces et équipements répondant à leurs besoins, ce qui contribue à réduire les déplacements et au maintien de la population sur place.

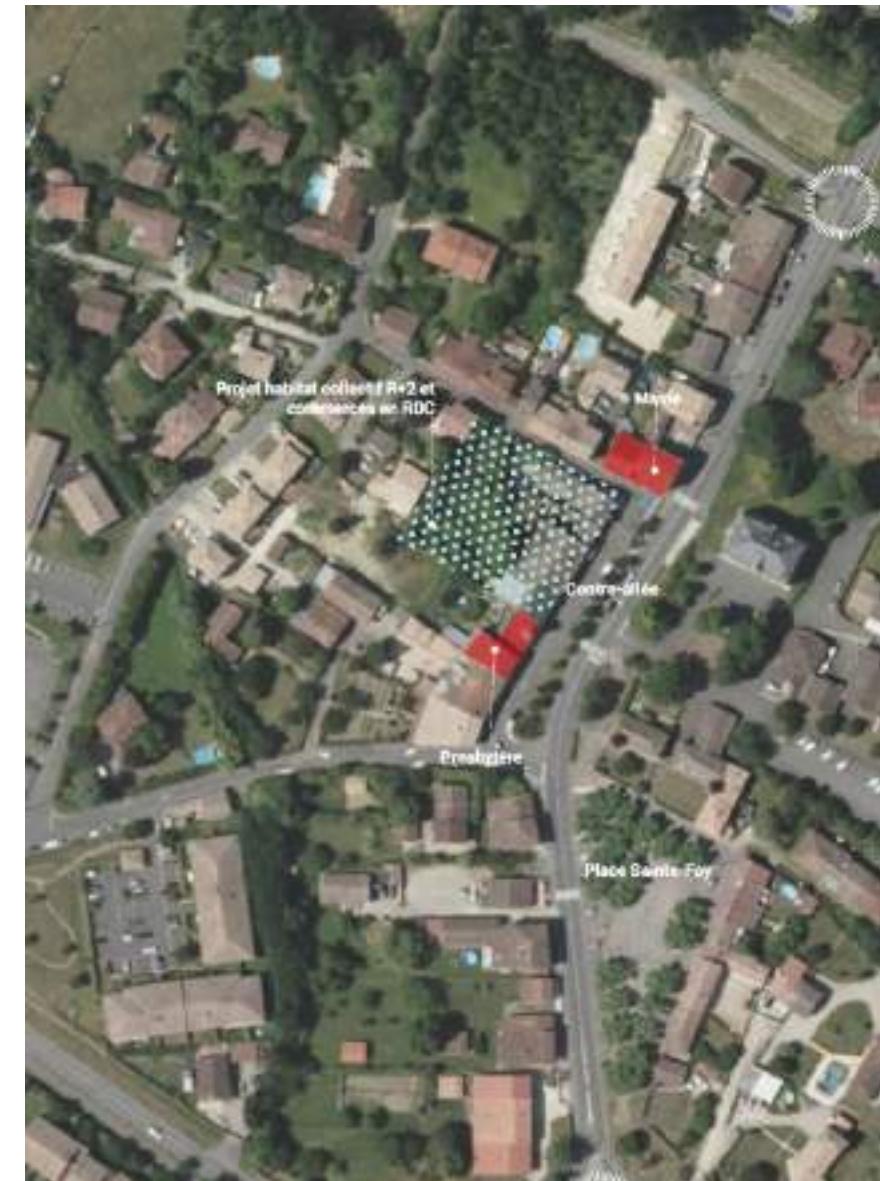


Figure 12 : Aménagement des espaces publics et de la traversée de Cépet, CAUE

L'évolution du tissu existant doit être maîtrisée, mais également celle de l'urbanisation qui s'est diffusée dans les espaces naturels et agricoles au fil du temps. En effet, l'identité de ce territoire, historiquement rural, plaçait l'agriculteur au cœur de son outil de travail, au cœur des terres à cultiver. Aujourd'hui l'évolution urbaine en milieu rural doit également être encadrée pour préserver l'activité agricole et l'équilibre de la relation ville-campagne. Ainsi l'évolution des logements existants est accompagnée et limitée pour préserver cet équilibre.

## ➲ OFFRIR AUX HABITANTS UNE OFFRE URBAINE DE QUALITÉ

### Action 1 : Adapter l'offre urbaine à la population présente et à celle à accueillir

- ➲ Pérenniser l'offre urbaine de la commune pour répondre aux besoins d'une pluralité de profils en adaptant et développant les équipements, services et espaces publics,
- ➲ Définir une stratégie d'équipements complémentaires entre le bourg et le pôle éducatif, sportif et de loisirs : groupe scolaire, parc multi-activités, aire de jeux, espace culturel et tiers-lieu etc.
- ➲ Adapter le projet de développement aux capacités des équipements pour garantir la qualité de l'offre urbaine locale,
- ➲ Offrir aux habitants des espaces publics de qualité au sein des secteurs de développement et dans le tissu existant pour favoriser le lien social et l'animation locale.

Pour répondre à la diversité de profils qui composent son territoire et en lien avec le développement démographique prévu, la commune de Cépet souhaite pérenniser son offre urbaine et la compléter.

Le territoire accueille des équipements structurants s'adressant à la population locale mais également aux communes à proximité, en écho avec l'identification de la commune ne tant que pôle de service de proximité dans le SCoT Nord Toulousain en cours de révision. Ils répondent aux besoins de la population dans une large diversité avec notamment des installations scolaires (groupe scolaire, ALAE, aire de jeux ...), sportives (terrains de foot et terrains de tennis, ...), techniques (dépôt du service technique...), médico-sociales (maison d'accueil spécialisée, maison de retraite, pharmacie, ...), culturelles et associatives (maison des associations, salle des fêtes,).

Le PLU accompagne leur maintien et leur possibilité d'évoluer au besoin par le biais du règlement écrit. La mise à niveau des équipements sportifs pour promouvoir une pratique de qualité est notamment inscrit dans le contrat bourg-centre.

Historiquement les espaces publics avaient pour vocation d'accueillir l'animation locale et fédéraient les habitants autour de moments de partage social. Progressivement au sein de ces espaces l'animation a laissé place à la voiture pour la circulation et le stationnement, accompagnée des nuisances sonores, de pollution et d'insécurité qui sont liées.

Pour retrouver la fonction d'animation des espaces publics et leur rapprochement par les habitants, des travaux de requalification sont envisagés, notamment sur l'esplanade devant la mairie et sur la place Sainte-Foy. L'idée est alors de redonner de l'importance aux piétons par un

traitement adapté des voiries, de ses abords et plus largement des espaces communs (revégétalisation, traitement par des matériaux etc.).

Dans la même optique, dans les nouveaux quartiers, les espaces communs seront tournés vers des usages de détente et de partage favorisant le lien social pour créer des centralités secondaires à portée des habitants et participer à l'amélioration de leur qualité de vie. L'OAP du Stade prévoit notamment en ce sens l'accueil d'un espace de type parc de loisirs, une zone est également ciblée derrière l'OAP « entrée de ville Nord » pour être témoin de manifestations et support de zone de loisirs aux portes du centre-bourg.

La collectivité souhaite redonner de la lisibilité aux différents espaces publics qui composent la cité et redéfinir la fonction et le rôle de ces espaces dans le tissu urbain. En effet, l'espace public ou collectif, n'est pas simplement réduit à une vocation routière et, plus la taille des espaces extérieurs des logements est limitée, plus la place de l'espace public apparaît essentielle.

En lien notamment avec le programme « bourg-centre », la revitalisation de ces espaces a pour ambition d'enclencher une transformation en profondeur du centre bourg, afin de faire émerger un espace central embellie et attractif, adapté aux besoins contemporains des habitants, et génératrice de dynamique et de lien social pour l'ensemble du territoire et au-delà. Il s'agit pour la commune de poursuivre l'émergence de lieux de convivialité et de rencontres sur les places emblématiques du centre bourg avec pour chaque espace une vocation spécifique et un agencement urbain et paysager en adéquation.

## Action 2 : Dynamiser la vie locale Cépétaise

- Encourager les interactions sociales et l'animation locale en réinvestissant et requalifiant les espaces publics existants : place de la Mairie, place Sainte-Foy...
- Poursuivre la mise à disposition des locaux communaux (maison des associations, terrains de sport...) aux associations par la requalification et l'adaptation du patrimoine communal.

Cépet souhaite renforcer le lien social entre les habitants, améliorer le cadre de vie et stimuler l'engagement des habitants pour conserver son âme de village aux portes de la métropole toulousaine. Ainsi, une approche multifacette permettra d'animer et revitaliser le bourg.

Cette volonté qui dépasse les capacités du PLU sera notamment gérée par le réaménagement du centre-bourg et la requalification des espaces publics afin de leur offrir de nouveaux usages et fonctionnalités.

Elle sera également permise par le maintien et le développement des associations sur la commune. En ce sens, la réhabilitation de l'ancien



Figure 13 : "Garantir une mixité fonctionnelle favorable à la proximité", CAUE 31



presbytère permettra la création d'un lieu hybride avec une médiathèque, un café culturel, une construction en fond de jardin à usage multiples. Cet espace contribuera à offrir un lieu de culture et de rencontres aux citoyens de Cépet et des environs, aux résidents des maisons de retraite et du centre d'handicapés ARSEEA.

**ACTION 1 : Adapter l'offre urbaine à la population présente et à celle à accueillir**



- Pérenniser l'offre urbaine de la commune pour répondre aux besoins d'une pluralité de profils en adaptant et développant les équipements, services et espaces publics,
- Définir une stratégie d'équipements complémentaires entre le bourg et le pôle éducatif, sportif et de loisirs : groupe scolaire, parc multi-activités, aire de jeux, espace culturel et tiers-lieu etc.
- Adapter le projet de développement aux capacités des équipements pour garantir la qualité de l'offre urbaine locale,
- Offrir aux habitants des espaces publics de qualité au sein des secteurs de développement et dans le tissu existant pour favoriser le lien social et l'animation locale



**ACTION 2 : Dynamiser la vie locale Cépétoise**



- Encourager les interactions sociales et l'animation locale en réinvestissant et requalifiant les espaces publics existants : place de la Mairie, place Sainte-Foy...
- Poursuivre la mise à disposition des locaux communaux (maison des associations, terrains de sport...) aux associations par la requalification et l'adaptation du patrimoine communal.

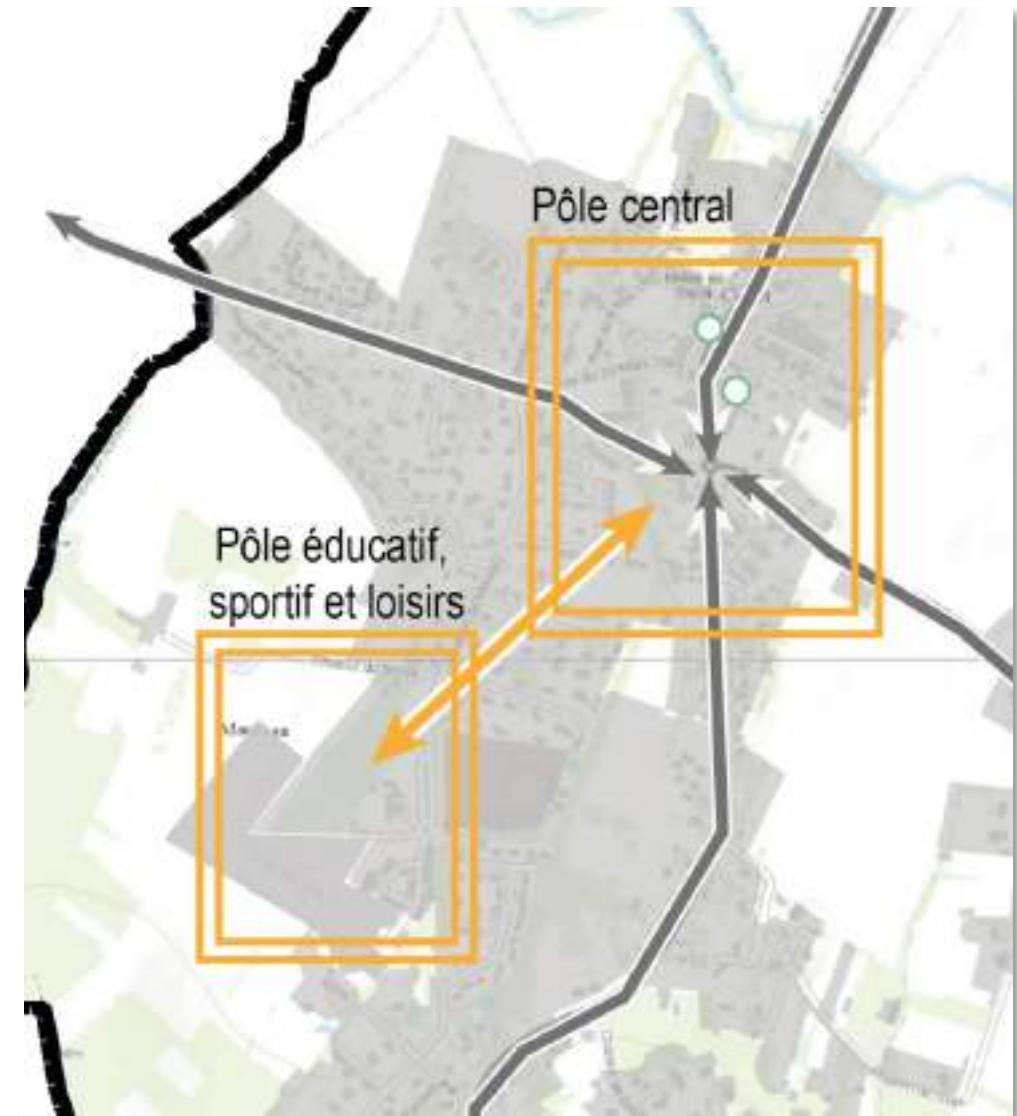


Figure 14 : Illustration de l'axe "OFFRIR AUX HABITANTS UNE OFFRE URBAINE DE QUALITE"

## AXE 3 : UNE OFFRE URBAINE A RENFORCER

### ➲ RENFORCER L'ÉCONOMIE LOCALE

#### Action 1 : Développer l'économie présente réponduant aux besoins de la population locale

- ➲ Maintenir et renforcer l'offre commerciale et de services de proximité en centre-bourg,
- ➲ Accompagner la mixité fonctionnelle non nuisante au sein du tissu résidentiel.

Une offre de proximité est existante sur la commune (pharmacie, cabinet médical, coiffeur, cuisine fast-food) mais gagnera à être élargie par la création de nouveaux commerces prévus face à la mairie, pour répondre à une plus large palette de besoins et limiter la dépendance automobile des habitants en limitant le recours aux pôles commerciaux de alentours.

Les dispositions du PLU favoriseront la diffusion de l'activité économique et des services sur le territoire, par le biais de la mixité des fonctions au sein du tissu urbain. Cette mixité des fonctions reste cependant encadrée en termes d'impact et de compatibilité avec l'habitat.

Pour maintenir l'activité existante dans des lieux identifiés par la commune comme pouvant muter vers de l'habitation, les élus ont fait le choix de mobiliser l'article L151-16 du CU permettant dans les linéaires artisanaux et commerciaux repérés sur le règlement graphique d'interdire le changement de destination des rez-de-chaussée existants à destination de commerce et d'activité de service vers la destination d'habitat.

#### Action 2 : Maintenir et développer les activités économiques porteuses d'emploi local

- ➲ Anticiper le développement des activités existantes, notamment le pôle médico-social,
- ➲ Entretenir la complémentarité des activités présentes en développant une stratégie d'accueil favorisant la synergie entre les entreprises et la création d'emplois,
- ➲ Accueillir des activités économiques en répondant à la demande locale et intercommunale, notamment au regard de l'offre et de la stratégie de la CCF, sous réserve du choix de la typologie d'entreprises, compatible avec le caractère semi rural de Cépet.

Conviés aux ateliers de construction du PADD, les représentants du foyer de vie des Marronniers ont fait remonter leur volonté de créer un nouveau bâtiment d'activité et d'accueil de jour au sein de l'enceinte de la structure existante. Vectrice d'emplois dans le milieu médico-social, la collectivité souhaite donner la possibilité à cette structure d'intérêt général de se développer en lui attribuant un zonage U « médico-social » afin de permettre les aménagements et constructions en lien avec la structure.

En lien avec l'action précédente, il s'agit de permettre réglementairement en zone urbaine l'implantation de petits commerces et d'activités de services et de conditionner cet accueil à une notion de nuisance. Une condition de surface de vente est également prescrite dans les autres zones urbaines (Ub, Uc) respectivement de 300m<sup>2</sup> et de 150m<sup>2</sup> afin de préserver en priorité le caractère résidentiel de ces zones et d'avoir un gradient progressif en s'écartant du bourg. Pour l'heure, aucune zone d'activités

n'est identifiée sur le zonage, pour autant, en lien avec la stratégie intercommunale, la collectivité souhaite laisser la porte ouverte à cette éventualité.

### Action 3 : Valoriser les ressources locales

- ➲ Maintenir et développer les activités existantes en zone agricole,
- ➲ Soutenir et encadrer le développement des énergies renouvelables pour participer à l'effort national de lutte contre le changement climatique.

La commune souhaite maintenir les agriculteurs en place voire en accueillir de nouveaux en leur permettant de faire évoluer leur activité pour dynamiser l'économie agricole.

En effet, accompagner la diversification des exploitations agricoles pour dynamiser l'économie agricole apparaît comme un outil pour répondre aux défis contemporains auxquels le secteur agricole est confronté (économiques, environnementaux, sociaux...). Cette stratégie vise à offrir une forme de résilience des exploitations agricoles, à dynamiser son économie mais aussi à stimuler l'innovation et la création de nouveau projet. En soutenant les exploitants dans cette démarche, la commune soutient le maintien de cette économie et la viabilité des exploitations existantes.

Enfin, dans l'adaptation du projet de territoire au changement climatique, le PLU accompagne le développement des énergies renouvelables par le biais du règlement écrit en permettant son déploiement tout en gérant leur intégration visuelle dans le paysage.

## ⌚ METTRE EN LIEN LES ESPACES POUR FACILITER LA MOBILITE

Le bon fonctionnement de la ville et de son bassin de vie s'appuie sur une proximité des différentes fonctions que le territoire abrite, de l'emploi, du logement et des services mais également des lieux de consommation, d'enseignement, d'activités sportives et d'espaces communs.

Cette mixité fonctionnelle source de cohésion sociale à laquelle la collectivité est attachée, est à conforter. Il s'agit de tendre vers un territoire des proximités, adapté aux évolutions des modes de vie et aux besoins des habitants.

Ainsi, la commune porte le souhait de réduire les déplacements motorisés et favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture tout en offrant des services de proximité et de qualité à tous les habitants.

### Action 1 : Mailler le territoire pour faciliter les déplacements

⌚ Mettre en œuvre les outils participant à la continuité des mobilités sur l'ensemble de la commune en cohérence avec le programme de revitalisation bourg-centre :

- Mailler avec des liaisons douces les quartiers aux différentes polarités : centre-bourg, pôle médico-social, pôle éducatif, sportif et de loisirs,
- Mailler les voiries entre elles en limitant les impasses pour fluidifier la circulation et qualifier les voies en leur donnant une hiérarchie,

⌚ Réduire la dépendance au tout automobile en offrant aux habitants des alternatives efficaces : aire de covoiturage, amélioration du réseau de transport en commun, voies douces...

Un des enjeux fort pour la commune de Cépet est la mise en lien des espaces et des différentes fonctionnalités que proposent le tissu urbain, notamment le centre bourg et ses aménités et le pôle d'équipements sportifs et scolaires.

La commune souhaite poursuivre la démarche de mise en lien déjà engagée ; les actions en faveur de nouvelles pratiques de déplacements seront poursuivies à l'échelle locale pour faciliter le report modal des déplacements individuels motorisés vers des pratiques décarbonées à l'échelle communale pour améliorer la qualité de vie des habitants et limiter les émissions de gaz à effet de serre (la requalification de la RD14 et des abords du ruisseau de Paule en sont des exemples marquants).

L'intervention principale sur ce volet sera de progressivement mettre en place un maillage de liaisons douces couvrant le territoire et ouvrant au plus grand nombre les possibilités d'envisager l'usage d'alternatives à l'automobile, à minima à l'échelle de la commune. Cette démarche pourra prendre place par l'adaptation des voies existants en diminuant la place de la voiture pour partager l'espace avec les circulations actives, par la création de nouvelle connexion en intra-urbain ou par la création de liaisons via les nouveaux quartiers.

Outre l'aspect délaissement de l'automobile, la création de nouvelles continuités douces permettra d'inviter les habitants et visiteurs à la contemplation et au bien-être.

L'objectif du projet est de reconnecter les différents pôles de la commune (bourg, pôle médico-social et pôle éducatif, sportif et de loisirs) avec les différents quartiers pour créer une synergie basée sur la proximité, le partage et la sécurité des usagers.

### Action 2 : Accompagner la mobilité du loisir

- ⇒ Inviter à la découverte du territoire en poursuivant l'aménagement de sentiers de randonnées, en lien notamment avec l'intercommunalité et les communes voisines,
- ⇒ S'appuyer sur la trame paysagère pour favoriser l'émergence de voies douces : aménagement de la coulée verte notamment.

### Action 3 : Apaiser les déplacements

- ⇒ Sécuriser les liaisons entre les polarités afin d'améliorer l'accessibilité des usagers,
- ⇒ Rendre les circulations douces confortables pour inciter au recours aux modes doux pour de courts déplacements,
- ⇒ Redonner une identité à la RD 14 et sécuriser ses traversées,
- ⇒ Organiser une offre de stationnement satisfaisante pour limiter les conflits d'usages.

Cf point 3.2.1 « Mailler le territoire pour faciliter les déplacements »

Poursuivant les mêmes objectifs, la commune souhaite déployer des cheminements doux dédiés plutôt aux loisirs en créant des continuités en bordure de cours d'eau (ruisseau de Paule) pour inviter les habitants à la contemplation et au bien-être tout en permettant de délaisser l'automobile et de (re)connecter la commune de Cépet au reste du territoire intercommunal.

La requalification de la RD14 aujourd'hui très routière est un marqueur fort de cette volonté de faire évoluer les espaces publics et circulés pour fluidifier les usages et redonner une place importante aux piétons et plus largement aux mobilités douces qui étaient jusqu'à lors soumises à un sentiment d'insécurité lié à la route.

Il est envisagé une traversée apaisée de l'axe principal, avec un trafic ralenti, permettant au piéton de se déplacer en sécurité et tranquillité. La question du paysage sonore est aussi un enjeu et l'ambiance recherchée doit principalement favoriser le bien-être à l'échelle du piéton<sup>5</sup>.

Le stationnement est également apparu comme un sujet sensible, en lien notamment avec la densité croissante des espaces, auquel les élus ont souhaité répondre par la mise en place de règles écrites propre à chaque zone et définies selon les destinations proposées par le Code de l'Urbanisme.

<sup>5</sup> Aménagement des espaces publics et de la traversée de Cépet, CAUE



Figure 15 : Illustration de l'axe "RENFORCER L'ECONOMIE LOCALE & METTRE EN LIEN LES ESPACES POUR FACILITER LA MOBILITE"

## REFORCER L'ECONOMIE LOCALE

### ACTION 1 : Développer l'économie présente réponduant aux besoins de la population locale



- Maintenir et renforcer l'offre commerciale et de services de proximité en centre-bourg,
- Accompagner la mixité fonctionnelle non nuisante au sein du tissu résidentiel.



### ACTION 2 : Maintenir et développer les activités économiques porteuses d'emploi local

- Anticiper le développement des activités existantes, notamment le pôle médico-social,
- Entretenir la complémentarité des activités présentes en développant une stratégie d'accueil favorisant la synergie entre les entreprises et la création d'emplois,
- Accueillir des activités économiques en répondant à la demande locale et intercommunale, notamment au regard de l'offre et de la stratégie de la CCF, sous réserve du choix de la typologie d'entreprises, compatible avec le caractère semi rural de Cépet.

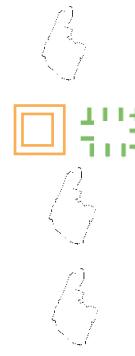


### ACTION 3 : Valoriser les ressources locales

- Maintenir et développer les activités existantes en zone agricole,
- Soutenir et encadrer le développement des énergies renouvelables pour participer à l'effort national de lutte contre le changement climatique.

## METTRE EN LIEN LES ESPACES POUR FACILITER LA MOBILITE

### ACTION 1 : Mailer le territoire pour faciliter les déplacements



- Mettre en œuvre les outils participant à la continuité des mobilités sur l'ensemble de la commune en cohérence avec le programme de revitalisation bourg-centre :
  - Mailer avec des liaisons douces les quartiers aux différentes polarités : centre-bourg, pôle médico-social, pôle éducatif, sportif et de loisirs,
  - Mailer les voiries entre elles en limitant les impasses pour fluidifier la circulation et qualifier les voies en leur donnant une hiérarchie,
  - Réduire la dépendance au tout automobile en offrant aux habitants des alternatives efficaces : aire de covoiturage, amélioration du réseau de transport en commun, voies douces...



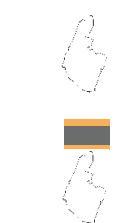
### ACTION 2 : Accompagner la mobilité du loisirs



- Inviter à la découverte du territoire en poursuivant l'aménagement de sentiers de randonnées, en lien notamment avec l'intercommunalité et les communes voisines,
- S'appuyer sur la trame paysagère pour favoriser l'émergence de voies douces : aménagement de la coulée verte notamment,



### ACTION 3 : Apaiser les déplacements



- Sécuriser les liaisons entre les polarités afin d'améliorer l'accessibilité des usagers,
- Rendre les circulations douces confortables pour inciter au recours aux modes doux pour de courts déplacements,
- Redonner une identité à la RD 14 et sécuriser ses traversées,
- Organiser une offre de stationnement satisfaisante pour limiter les conflits d'usages.

Figure 16 : Illustration de l'axe "REFORCER L'ECONOMIE LOCALE & METTRE EN LIEN LES ESPACES POUR FACILITER LA MOBILITE"

## Synthèse



Figure 17 : Illustration de la synthèse du PADD



## B. LES OAP

---

Le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation est fixé aux articles L. 151-6 et 7 du Code de l'Urbanisme ; « *Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements* ».

La cohérence dans le projet communal passe par l'application des principes définis dans le PADD à l'échelle du quartier.

La déclinaison de ces principes est traduite dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) tels que définis dans le PADD pour l'aménagement de nouveaux quartiers, au sein de l'enveloppe urbaine et en dehors.

Ainsi, des OAP thématiques ont été créées (espaces publics et commerces et Trame Verte et Bleue) et OAP sectorielles « habitat ».

## 1. L'OAP Espaces publics et commerces

### Objectifs de l'OAP

L'étude menée par le CAUE sur les espaces publics et l'étude bourg-centre a fait émerger plusieurs enjeux pour le bourg Cépétois :

- La requalification des espaces publics au centre-bourg, notamment la contre-allée qui dessert la mairie, la place Sainte-Foy et une séquence de la RD14 :
  - Pour redonner une place au piéton ou plus largement aux modes doux,
  - Organiser le stationnement,
  - Redonner une place au végétal.
- Maintien du commerce de proximité et répondre aux besoins en équipements :
  - Par la réhabilitation du presbytère en « tiers-lieu »,
  - En facilitant l'accès aux commerces du bourg,
  - En rendant accessible les espaces de nature.

L'idée pour la collectivité est de retrouver une identité de bourg. En ce sens, les deux projets majeurs du bourg sont identifiés dans cette OAP en tant que secteur à vocation mixite ; il s'agit du projet de réhabilitation du presbytère en espace de tiers-lieu et le projet de démolition/reconstruction situé à côté pour créer du logement de type collectifs avec du rez-de-chaussée commercial.



Figure 18 : Périmètre de l'OAP espaces publics et commerces, réalisation Paysages

## Réponse au PADD

Les orientations et préconisations de l'OAP espaces publics et commerces de Cépet répondent aux orientations et principes du PADD suivants :

### Axe 1 : Un cadre de vie à valoriser

#### ⌚ VALORISER LES MARQUEURS DE L'IDENTITÉ PAYSAGÈRE CEPETOISE

##### Action 3 : Concilier préservation du patrimoine et développement urbain

- ⌚ Définir des règles adaptées aux différents secteurs en cohérence avec leur identité : centre-bourg, lotissements, bâties diffus, bâties agricoles etc. tout en s'inspirant des codes de l'urbanisation traditionnelle.

#### ⌚ REDONNER A LA NATURE UNE PLACE CENTRALE EN ZONE URBAINE

##### Action 1 : Revaloriser les richesses environnementales du cœur urbain

- ⌚ Créer et valoriser les espaces de nature en ville au titre de réservoirs de biodiversité locale et d'espaces de respiration dans le tissu urbain : parcs, espaces verts, ...
- ⌚ Encourager la création de nouveaux espaces publics végétalisés pour générer des îlots de fraîcheur.

##### Action 2 : Intégrer les enjeux de la Trame Verte et Bleue dans les projets de développement

- ⌚ Requalifier la RD14 en végétalisant et en limitant la minéralisation de ses abords.

### Axe 2 : Une attractivité à maîtriser

#### ⌚ OFFRIR AUX HABITANTS UNE OFFRE URBAINE DE QUALITÉ

##### Action 1 : Adapter l'offre urbaine à la population présente et à celle à accueillir

- ⌚ Pérenniser l'offre urbaine de la commune pour répondre aux besoins d'une pluralité de profils en adaptant et développant les équipements, services et espaces publics,
- ⌚ Définir une stratégie d'équipements complémentaires entre le bourg et le pôle éducatif, sportif et de loisirs : groupe scolaire, parc multi-activités, aire de jeux, espace culturel et tiers-lieu etc.
- ⌚ Offrir aux habitants des espaces publics de qualité au sein des secteurs de développement et dans le tissu existant pour favoriser le lien social et l'animation locale.

### Axe 3 : Une offre urbaine à renforcer

#### ⌚ RENFORCER L'ÉCONOMIE LOCALE

##### Action 1 : Développer l'économie présente répondant aux besoins de la population locale

- ⌚ Maintenir et renforcer l'offre commerciale et de services de proximité en centre-bourg,
- ⌚ Accompagner la mixité fonctionnelle non nuisante au sein du tissu résidentiel.

## ➲ METTRE EN LIEN LES ESPACES POUR FACILITER LA MOBILITE

### Action 1 : Développer l'économie présenteille répondant aux besoins de la population locale

- ➲ Réduire la dépendance au tout automobile en offrant aux habitants des alternatives efficaces : aire de covoiturage, amélioration du réseau de transport en commun, voies douces...

### Action 3 : Apaiser les déplacements

- ➲ Sécuriser les liaisons entre les polarités afin d'améliorer l'accessibilité des usagers,
- ➲ Rendre les circulations douces confortables pour inciter au recours aux modes doux pour de courts déplacements,
- ➲ Redonner une identité à la RD 14 et sécuriser ses traversées,
- ➲ Organiser une offre de stationnement satisfaisante pour limiter les conflits d'usages.



Figure 21 : OAP Espaces publics et commerces, réalisation Paysages

## 2. L'OAP Trame Verte et Bleue

### *Objectifs de l'OAP*

La prise en compte de la Trame Verte et Bleue dans l'aménagement du territoire répond à différents enjeux croisés, dont les principaux sont :

- D'apporter une réponse concrète pour l'adaptation du territoire aux effets locaux des crises climatiques et écologiques subies à une échelle mondiale. La préservation et la valorisation de la Trame Verte et Bleue dans un contexte d'élévation des températures mondiales et de raréfaction de la ressource en eau participe effectivement à l'adaptation du territoire au dérèglement climatique, notamment en apportant des plus-values en termes de confort thermique en période estivale, sécurisation de l'approvisionnement en eau ou encore protection de la biodiversité.
- D'améliorer le fonctionnement écologique du territoire, en tant que milieu de vie de la faune et la flore locales, plus particulièrement au sein de ses espaces boisés, ouverts, ou encore de ses cours d'eau.
- D'assurer à Cépet de bénéficier un cadre de vie de qualité, préservé sur le long terme et ainsi d'affirmer son attractivité résidentielle, mais également touristique et économique, dans le futur.

Afin d'apporter une réponse à ces enjeux, l'aménagement du territoire doit nécessairement s'adapter. La reconnaissance et la prise en compte de la Trame Verte et Bleue est une façon de protéger les corridors écologiques qui connaissent aujourd'hui de nombreuses perturbations, liées de façon

croisée, au développement urbain passé et aux modifications du climat qui bouleversent les écosystèmes :

- Imperméabilisation des sols,
- Destruction des réservoirs de biodiversité,
- Dégradation des milieux aquatiques, forestiers, ainsi que de leurs fonctionnalités écologiques,
- Etc.

### ➲ La TVB de Cépet

La Trame Verte et Bleue communale se compose de différents milieux écologiques (voir carte ci-après) :

- Le territoire communal est fortement marqué par l'activité agricole intensive dans sa moitié Nord, peu accueillante pour la biodiversité, tandis que le Sud est plus naturel par la présence de boisements conséquents, véritables zones refuges pour de nombreuses espèces.
- L'une des principales fonctionnalités écologiques de la trame bleue est associée au cours d'eau le Girou et ses ripisylves, qui parcourent le territoire. Autant réservoir que corridor, ce linéaire forme un axe majeur et privilégié pour la faune. Quelques cours d'eau intermittents présentent des berges et des ripisylves en bon état de conservation qu'il convient de préserver. Cependant, d'autres ruisseaux (le Saint-Christald, le Grès et le d'en Touch) sont en partie dégradés, avec une ripisylve inexistante ou réduite à une strate herbacée.

- Concernant la trame verte, on note la présence de plusieurs boisements composés principalement d'essences feuillues. Ces éléments sont très favorables à la biodiversité, tant commune que patrimoniale, et assument la fonction de réservoirs de biodiversité.
- Quelques éléments linéaires (alignements d'arbres, haies et ripisylves) favorisent les connexions écologiques locales entre les différents réservoirs de biodiversité. Soulignons qu'ils sont pour la plupart en bon état de conservation, bien que peu nombreux, et présentent une bonne dynamique (bonne stratification des espèces végétales, densité relativement importante, sans discontinuités...).
- A une échelle beaucoup plus fine, l'existence d'une gestion raisonnée des éléments de la trame verte liée au caractère agricole du territoire (bandes enherbées, cours d'eau temporaires, friches, ...) favorise l'existence d'un réseau de connexions écologiques secondaires non négligeable pour la biodiversité ordinaire.

## ⌚ Les objectifs et la structure de l'OAP

Fort de ses constats, Cépet a fait le vœu de développer une OAP thématique Trame Verte et Bleue sur l'ensemble du territoire afin de répondre aux ambitions de mise en valeur des continuités écologiques et d'apporter des préconisations précises et spécifiques en fonction des enjeux environnementaux et des situations. L'OAP pour la mise en valeur des continuités écologiques définit deux types d'orientations :

- Des orientations applicables à tous les projets d'aménagement et de construction qui s'appliquent sur l'ensemble du territoire.
- Des orientations spécifiques qui s'appliquent aux abords des continuités écologiques.



Figure 22 : Trame Verte et Bleue et protections associées inscrites dans le PLU de Cépet, réalisation : ARTIFEX 2025.

## Réponses au PADD

OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT	
ORIENTATIONS APPLICABLES À TOUS LES PROJETS	ORIENTATIONS SPECIFIQUES
1 Préserver des sols vivants de qualité	4 Traiter les lisières au contact des milieux naturels boisés
2 Intégrer la biodiversité dans l'acte de construire	5 Traiter les lisières au contact des milieux agricoles
3 Végétaliser et planter les espaces libres des terrains bâties	6 Préserver les abords des cours d'eau et les ripisylves

Les orientations et préconisations de l'OAP thématique TVB de Cépet répondent aux orientations et principes du PADD suivants :

## *Axe 1 : Un cadre de vie à valoriser*

### ⌚ AFFIRMER LA TRAME VERTE ET BLEUE

#### **Action 1 : Préserver l'ensemble des composantes de la Trame Verte et Bleue locale**

- ⌚ Préserver les grands ensembles de biodiversité identifiés à large échelle : SRCE, espaces naturels remarquables et de qualité notable du SCoT Nord Toulousain...
- ⌚ Protéger la trame écologique communale en assurant le maintien des éléments de biodiversité ordinaire : boisements, linéaires végétaux, haies, ruisseaux, ripisylves des cours d'eau, ...
- ⌚ Maintenir et recréer les connexions entre ces ensembles par la protection et la requalification des corridors écologiques facilitant la circulation de la faune et de la flore.

#### **Action 2 : Valoriser le rapport à l'eau et à la nature**

- ⌚ Porter une réflexion globale sur l'aménagement de la coulée verte liée au ruisseau de Paule,
- ⌚ Maintenir, valoriser ou restaurer les berges et les bords des cours d'eau : la Nalbèze, le Girou, le ruisseau de Paule... en favorisant

notamment la plantation d'espèces adaptées, les cheminements, l'aménagement d'espaces de détente en pleine nature, etc.,

- ⌚ Porter des actions de renaturation sur des secteurs à enjeux, notamment sur l'ancienne peupleraie.

### ⌚ VALORISER LES MARQUEURS DE L'IDENTITÉ PAYSAGÈRE CEPETOISE

#### **Action 1 : Assurer le maintien des paysages de la Vallée du Girou**

- ⌚ Préserver la plaine agricole et les coteaux boisés, marqueurs forts de l'identité communale.

#### **Action 2 : Révéler le patrimoine du quotidien**

- ⌚ Préserver le patrimoine végétal remarquable : alignement d'arbres, arbres isolés... pour son rôle paysager et environnemental.

### ⌚ REDONNER A LA NATURE UNE PLACE CENTRALE EN ZONE URBAINE

#### **Action 1 : Revaloriser les richesses environnementales du cœur urbain**

- ⌚ Placer le ruisseau de Paule en corridor central de la biodiversité urbaine de Cépet en lien avec le corridor du Girou,
- ⌚ Créer et valoriser les espaces de nature en ville au titre de réservoirs de biodiversité locale et d'espaces de respiration dans le tissu urbain : parcs, espaces verts, ...

## ⌚ Orientations applicables à tous les projets

### 1- *Préserver des sols vivants et de qualité*

- 1.1 Maintenir et restaurer la perméabilité des sols en assurant une gestion des eaux pluviales à la parcelle,
- 1.2 Favoriser les espaces de pleine terre et limiter l'artificialisation des sols pour permettre l'infiltration et la filtration des eaux ainsi que pour constituer des habitats de qualité pour de nombreuses espèces,
- 1.3 Maintenir au maximum les coeurs d'îlots et les fonds de parcelle en pleine terre en privilégiant leur connexion pour maintenir ou étendre la trame brune de la commune,
- 1.4 Éviter dans la mesure du possible le morcellement des espaces plantés en privilégiant les continuités de végétation avec les parcelles voisines ou les espaces collectifs,
- 1.5 Privilégier les matériaux perméables ou semi-perméables (graviers stabilisés, dalles alvéolées ou enherbées, pavés drainants, etc.) pour l'aménagement des cheminements piétons et des espaces de mobilités douces, des aires de jeux et des stationnements, qui permettent à la végétation de prendre racine et de retenir puis d'infiltrer les eaux pluviales,
- 1.6 Accompagner les surfaces imperméabilisées d'espaces de végétation (arbres de pluie, pieds d'arbre végétalisés), d'espaces poreux permettant une immersion localisée et temporaire (jardins de pluie, noues, fossés, tranchée drainante, bassin d'infiltration, etc.) ou pouvant être recouverts de terre végétale (dalle, toiture végétalisée etc.).

### 2- *Intégrer la biodiversité dans l'acte de construire*

- 2.1 Regrouper au maximum les constructions (extensions, bâtiment d'exploitation, équipement d'intérêt collectif, ...) permettant de limiter les surfaces artificialisées,
- 2.2 Travailler la végétalisation des interfaces entre les espaces publics et privés permettant d'assurer la continuité de la végétation de chaque côté de la limite séparative,
- 2.3 Favoriser l'installation de zones refuges pour la petite faune (gîte à chauve-souris, nichoirs, hôtels à insectes, etc.),
- 2.4 Limiter les éclairages en période nocturne, mettre en place des éclairages de teinte jaune, orientés vers le bas et adaptés à l'usage des lieux, permettant de respecter le cycle de vie des espaces (trame noire).

### 3- *Végétaliser et planter les espaces libres des terrains bâtis*

- 3.1 Maintenir au maximum lorsque c'est possible, les éléments naturels existants (arbres, haies, bandes enherbées, espaces de végétation spontanée, etc.),
- 3.2 Implanter les plantations en continuité des espaces favorables à la nature existants afin de renforcer les corridors écologiques,
- 3.3 Composer les aménagements à partir de plusieurs strates végétales (herbacée, arbustive, arborée), comportant de préférence diverses essences locales fleurissantes et nourricières permettant l'accueil de la faune,

- 3.4 Préférer les compositions végétales diversifiées types haies mixtes ou champêtres. Les haies monospécifiques ou constituées d'une seule essence ou variété sont interdites,
- 3.5 Entretenir les plantations en respectant des principes de gestion différenciée : fauches tardives permettant de favoriser le développement de la biodiversité, gestion extensive des espaces enherbées, techniques alternatives de désherbage (manuelle, mécanique etc.),
- 3.6 S'appuyer sur la palette de végétaux inscrite dans le règlement écrit.

### a) Orientations spécifiques

#### *4- Traiter les lisières au contact des milieux naturels boisés*

Les milieux boisés sont majoritaires au Sud du territoire communal contrairement au Nord où l'agriculture intensive pratiquée sur la commune ne laisse que très peu de place aux boisements.

Il s'agit presque exclusivement de chênaies relativement mûres, assez denses.

Elles jouent un rôle écologique majeur et constituent des réservoirs de biodiversité à l'échelle du territoire de manière assez marquée du fait de leur surface importante.

Ceci est d'autant plus vrai que les fonctionnalités écologiques du territoire sont essentiellement associées à ces boisements et qu'ils favorisent la répartition des espèces faunistiques sur la commune.

Le territoire communal est parcouru par des linéaires arborés de trois sortes : les ripisylves, les alignements d'arbres et les haies.

Les espaces de transition entre l'urbanisation et les milieux boisés représentent de nombreux enjeux écologiques ; conserver des habitats pour la biodiversité et permettre le déplacement des espèces animales et végétales. En effet ces lisières assurent la circulation des espèces qui n'ont pas d'intérêt à pénétrer au sein des secteurs bâties.

Les situations de lisières marquent également la limites des espaces urbains. Ainsi elles jouent un rôle d'insertion des constructions et des aménagements dans le paysage.

#### *5- Traiter les lisières au contact des milieux agricoles*

Ces milieux « semi-ouverts » représentent des enjeux écologiques variables en fonction des pratiques mises en place pour assurer leur culture et des interactions entretenues avec les milieux avoisinants. Ils constituent des sites de repos et de nourrissage pour l'avifaune et permettent dans certaines conditions le déplacement d'espèces animales.

L'interface entre le développement urbain et les milieux agricoles soulève des enjeux importants vis-à-vis du traitement des espaces cultivés, notamment lorsqu'ils sont traités avec des produits phytosanitaires.

La création ou le maintien de lisières permet la mise en place d'un espace « tampon ». Cet espace joue également un rôle d'infiltration des eaux de ruissellement et permet la circulation de la faune.

## 6- *Préserver les abords des cours d'eau et des ripisylves*

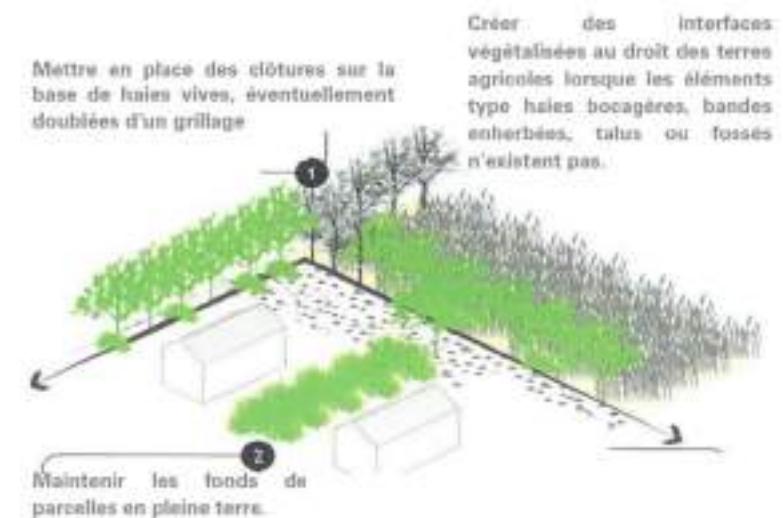
Deux grands types de milieux aquatiques sont présents sur la commune : les milieux aquatiques surfaciques, à savoir, les plans d'eau et les mares, et les milieux aquatiques linéaires, à savoir les cours d'eau (permanents ou temporaires).

- Les plans d'eau et mares sont des ouvrages de stockage de l'eau, alimentés soit par les eaux de ruissellement, soit par un cours d'eau. Ils peuvent servir notamment pour l'irrigation des parcelles agricoles ou pour l'abreuvement des bêtes.
  - Ces points d'eau sont favorables pour les espèces qui s'y abreuvent, ou encore pour certaines espèces aquatiques comme les amphibiens ou les odonates qui peuvent y effectuer une partie ou la totalité de leur cycle de vie.
- Plusieurs cours d'eau sillonnent et participent à la délimitation du territoire communal :
  - Le Girou, au centre, est le cours d'eau principal de la commune. Ses ripisylves sont bien préservées. Il joue un rôle majeur dans le fonctionnement écologique du territoire. Ce corridor permet

notamment le transit et la chasse des chiroptères et offre également un lieu de refuge à la faune

- Les ruisseaux d'en Touch (au Nord), de Nalbèze (au Sud-Ouest) et de Caulou (en Sud-Est) sont recensés comme des cours d'eau permanents mais leur faciès est dégradé lorsqu'ils traversent des parcelles cultivées.
- Les autres cours d'eau drainant le territoire sont des cours d'eau temporaires, c'est-à-dire qu'ils s'assèchent une partie de l'année. Ils présentent principalement un faciès dégradé, les réduisant souvent à l'état de fossé lorsqu'ils traversent des parcelles agricoles.

Ces linéaires jouent un rôle de corridor écologique certain dans un contexte agricole et urbain. Leur maintien demande le maintien de leurs abords.



### 3. OAP sectorielles « habitat »

Conformément à l'article L151-6-1 du CU : « *Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.* »

La définition de cet échéancier s'est basée sur la disponibilité foncière connue, la capacité des réseaux et des équipements à absorber cet accueil.

Cet échéancier d'ouverture ne concerne que les zones AU, il est articulé de la façon suivante :

Secteur	Échéance prévisionnelle	Densité (Aménagements connexes compris : voies, réseaux, espaces verts, ...)	Surface aménagée	Volume de logements attendus	Modalités d'urbanisation
<b>SECTEURS HABITAT</b>					
Secteur 1 – Entrée de ville Nord	Ouvert à l'urbanisation	71 à 76 lgts/ha	0,42 ha	30 à 32	Au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone
Secteur 2 – Le Stade	2026-2028	20 lgt/ha environ	1 ha	20	Opération d'aménagement d'ensemble
Secteur 3 – La Prairie	2025-2026	13 à 15 lgts/ha	0,75 ha	10 à 11	Opération d'aménagement d'ensemble
Secteur 4 – Impasse Simone Veil	2032-2035	28 à 44 lgts/ha	0,36 ha	10 à 16	Opération d'aménagement d'ensemble



Figure 19 : Localisation des OAP habitat, réalisation Paysages

Les orientations définies dans le PADD sont mobilisées pour définir les principes d'aménagement déclinés dans les OAP proportionnés aux enjeux de développement de chaque secteur :

## ⌚ AFFIRMER LA TRAME VERTE ET BLEUE

### Action 1 : Préserver l'ensemble des composantes de la Trame Verte et Bleue locale

- ⌚ Protéger la trame écologique communale en assurant le maintien des éléments de biodiversité ordinaire : boisements, linéaires végétaux, haies, ruisseaux, ripisylves des cours d'eau, ...
- ⌚ Maintenir et recréer les connexions entre ces ensembles par la protection et la requalification des corridors écologiques facilitant la circulation de la faune et de la flore.

### Action 2 : Valoriser le rapport à l'eau et à la nature

- ⌚ Porter une réflexion globale sur l'aménagement de la coulée verte liée au ruisseau de Paule,
- ⌚ Maintenir, valoriser ou restaurer les berges et les bords des cours d'eau : la Nalbèze, le Girou, le ruisseau de Paule... en favorisant notamment la plantation d'espèces adaptées, les cheminements, l'aménagement d'espaces de détente en pleine nature, etc.,

### Action 3 : Orienter les choix d'urbanisation au regard des risques naturels et sanitaires

- ⌚ Limiter l'exposition de la population aux risques identifiés en orientant l'urbanisation sur les sites sans enjeu,
- ⌚ Intégrer le risque inondation en imposant des principes de gestion des eaux pluviales,
- ⌚ Assurer la desserte en réseaux des secteurs urbanisés et de projets.

## ⌚ REDONNER A LA NATURE UNE PLACE CENTRALE EN ZONE URBAINE

### Action 1 : Revaloriser les richesses environnementales du cœur urbain

- ⌚ Placer le ruisseau de Paule en corridor central de la biodiversité urbaine de Cépet en lien avec le corridor du Girou,
- ⌚ Créer et valoriser les espaces de nature en ville au titre de réservoirs de biodiversité locale et d'espaces de respiration dans le tissu urbain : parcs, espaces verts, ...
- ⌚ Favoriser la nature en ville au sein des futurs secteurs de développement : plantations adaptées au changement climatique, essences locales, gestion des eaux pluviales, espaces verts, densité...

- ⦿ Encourager la création de nouveaux espaces publics végétalisés pour générer des îlots de fraîcheur.

#### **Action 2 : Intégrer les enjeux de la Trame Verte et Bleue dans les projets de développement**

- ⦿ Requalifier la RD14 en végétalisant et en limitant la minéralisation de ses abords,
- ⦿ Limiter l'artificialisation des sols et la consommation d'espaces naturels et agricoles dans la conception des projets urbains,
- ⦿ Traiter la lisière des franges urbaines de manière éco-aménageable pour limiter l'impact du développement urbain sur la biodiversité.

#### **⦿ MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE ET URBAIN POUR MAINTENIR LA QUALITÉ DE VIE DE CEPET**

##### **Action 1 : Réguler l'accueil de nouveaux habitants**

- ⦿ Ainsi, le projet s'inscrit dans une démarche d'accueil d'environ 530 habitants supplémentaires à l'horizon 2035.

##### **Action 2 : Assurer une production de logements cohérence et progressive**

- ⦿ Pour répondre à l'accueil de nouveaux habitants sur la commune mais aussi au desserrement des ménages, environ 250 logements doivent être produits à l'horizon 2035,

- ⦿ La priorité d'accueil est donnée aux espaces en densification et au renouvellement urbain ; l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la présence des réseaux en capacité, au maillage viaire et au critère de parachèvement de l'urbanisation.

#### **Action 3 : Intégrer les enjeux fonciers liés au climat dans le projet communal**

- ⦿ En déclinaison des objectifs de la loi climat et résilience et en anticipation des objectifs alloués par le SCoT, la consommation d'espace pour l'habitat sera réduite d'environ 60%,
- ⦿ **PROMOUVOIR UN PARCOURS RESIDENTIEL COMPLET ET UNE ORGANISATION URBAINE RAISONNÉE**

##### **Action 1 : Accompagner un habitat convivial adapté à de plus larges profils**

- ⦿ Poursuivre la diversification du parc de logements dans sa taille, sa forme, son type, sa temporalité ... afin de répondre à une pluralité de profils,
- ⦿ Privilégier l'urbanisation sous forme de quartiers afin d'accompagner la production de différentes typologies de logements : maisons individuelles, maisons de ville, logements intermédiaires, petits collectifs, logements sociaux ...
- ⦿ Favoriser la production de logements inclusifs en cœur de bourg, en lien avec les structures médico-sociales.

## Action 2 : Maintenir l'équilibre entre milieu urbain et rural

- ⦿ Accompagner une densité soutenable du tissu urbain afin de répondre aux objectifs du SCoT Nord Toulousain et du PLH tout en favorisant l'acceptation de la densité par les habitants (espaces collectifs, intimisation des parcelles...),
- ⦿ Poursuivre la politique de revitalisation du bourg afin d'optimiser le tissu urbain et limiter l'impact du développement urbain sur les terres agricoles.

## Action 2 : Dynamiser la vie locale Cépétoise

- ⦿ Encourager les interactions sociales et l'animation locale en réinvestissant et requalifiant les espaces publics existants : place de la Mairie, place Sainte-Foy...

## ⦿ RENFORCER L'ECONOMIE LOCALE

### Action 1 : Développer l'économie présente réponduant aux besoins de la population locale

- ⦿ Maintenir et renforcer l'offre commerciale et de services de proximité en centre-bourg.

Les OAP ont été définies en fonction des capacités d'urbanisation qu'elles offrent. Les espaces offrant les plus grandes capacités font ainsi l'objet d'OAP afin d'établir une cohérence entre tissu existant et à venir par le biais de principes définis.

Ainsi, en écho aux objectifs fixés par le PADD, deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été créées : les OAP de **secteurs** (habitat) et les OAP thématiques (Trame Verte et Bleue et espaces publics et commerces).

### a) Les OAP de secteurs

4 OAP de secteurs « habitat » sont identifiées sur la commune, pour chacune d'elle, les principes d'aménagement suivants sont mentionnés :

- Principes généraux,
- Programmation,
- Typologie de logements,
- Principes paysagers,
- Réseau de voies : principes communs à l'ensemble des secteurs.
- Réseau pluvial : principes communs à l'ensemble des secteurs.

## b) Principes communs à l'ensemble des secteurs

Dispositions de l'OAP (extrait)	Orientations du PADD
<p>● <i>Principes paysagers</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une place importante dans l'aménagement sera dédiée aux espaces paysagers afin de favoriser l'intégration des noues et du bassin de rétention.</li> <li>• L'accompagnement paysager contribuera à la création d'îlots de fraîcheur tout en participant à l'intégration du projet dans son environnement. Il participera au stockage du carbone sans pour autant couper la vue sur les paysages agricoles depuis le stade.</li> <li>• La limite d'urbanisation devra intégrer une lisière végétale. Ces franges assurent la transition avec les espaces agricoles et permettent la circulation de la faune et la flore.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Définir des règles adaptées aux différents secteurs en cohérence avec leur identité : centre-bourg, lotissements, bâties diffus, bâties agricoles etc. tout en s'inspirant des codes de l'urbanisation traditionnelle.</li> <li>● Gérer l'interface entre espaces agricoles et tissus urbanisés pour limiter les risques de conflits liés à l'exploitation agricole.</li> <li>● Créer et valoriser les espaces de nature en ville au titre de réservoirs de biodiversité locale et d'espaces de respiration dans le tissu urbain : parcs, espaces verts, ...</li> <li>● Favoriser la nature en ville au sein des futurs secteurs de développement : plantations adaptées au changement climatique, essences locales, gestion des eaux pluviales, espaces verts, densité...</li> <li>● Encourager la création de nouveaux espaces publics végétalisés pour générer des îlots de fraîcheur.</li> <li>● Limiter l'artificialisation des sols et la consommation d'espaces naturels et agricoles dans la conception des projets urbains,</li> <li>● Traiter la lisière des franges urbaines de manière éco-aménageable pour limiter l'impact du développement urbain sur la biodiversité.</li> <li>● Offrir aux habitants des espaces publics de qualité au sein des secteurs de développement et dans le tissu existant pour favoriser le lien social et l'animation locale.</li> </ul>

<p>⌚ Réseau de voies</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Une voie de desserte intégrant systématiquement les déplacements doux (piéton et/ou cycle) sera privilégiée pour limiter la place de la voiture et favoriser la qualité urbaine au sein du nouveau quartier.</li> </ul>	<p>⌚ Offrir aux habitants des espaces publics de qualité au sein des secteurs de développement et dans le tissu existant pour favoriser le lien social et l'animation locale.</p> <p>⌚ Rendre les circulations douces confortables pour inciter au recours aux modes doux pour de courts déplacements,</p> <p>⌚ Mettre en œuvre les outils participant à la continuité des mobilités sur l'ensemble de la commune en cohérence avec le programme de revitalisation bourg-centre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Mailler avec des liaisons douces les quartiers aux différentes polarités : centre-bourg, pôle médico-social, pôle éducatif, sportif et de loisirs,</li> <li>Mailler les voiries entre elles en limitant les impasses pour fluidifier la circulation et qualifier les voies en leur donnant une hiérarchie,</li> </ul>
<p>⌚ Réseau pluvial</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La limitation de l'imperméabilisation des sols est recherchée. L'infiltration des eaux de pluie fera l'objet d'une gestion intégrée à l'échelle du quartier, elle sera conçue et organisée pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (voies de circulation, zones de stationnement etc.).</li> <li>La gestion des eaux de ruissellement sera réalisée à l'échelle de l'opération par l'aménagement de bassins d'infiltration ou de rétention, de noues ou fossés d'infiltration ou de rétention.</li> <li>Tous les dispositifs font l'objet d'un traitement paysagé intégré au quartier.</li> </ul>	<p>⌚ Favoriser la nature en ville au sein des futurs secteurs de développement : plantations adaptées au changement climatique, essences locales, gestion des eaux pluviales, espaces verts, densité...</p> <p>⌚ Encourager la création de nouveaux espaces publics végétalisés pour générer des îlots de fraîcheur.</p> <p>⌚ Intégrer le risque inondation en imposant des principes de gestion des eaux pluviales,</p> <p>⌚ Assurer la desserte en réseaux des secteurs urbanisés et de projets.</p> <p>⌚ Limiter l'artificialisation des sols et la consommation d'espaces naturels et agricoles dans la conception des projets urbains,</p>

### c) Secteur 1 : Entrée de ville Nord

Dispositions de l'OAP (extrait)	Orientations du PADD
<ul style="list-style-type: none"> <li>⦿ <i>Principes généraux</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Requalification de l'entrée de ville nord,</li> <li>• Mise en lien de l'entrée de ville avec le centre historique,</li> <li>• Un accompagnement paysager ponctuel,</li> <li>• Des aménagements paysagers le long de la D14,</li> <li>• Une lisière végétale au contact de la zone agricole,</li> <li>• Renouvellement urbain à vocation résidentielle et densification du tissu urbain,</li> <li>• Une densité brute de 71 à 76 logements/ha.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⦿ Requalifier la RD14 en végétalisant et en limitant la minéralisation de ses abords,</li> <li>⦿ Traiter la lisière des franges urbaines de manière éco-aménageable pour limiter l'impact du développement urbain sur la biodiversité.</li> <li>⦿ Gérer l'interface entre espaces agricoles et tissus urbanisés pour limiter les risques de conflits liés à l'exploitation agricole.</li> <li>⦿ Poursuivre la politique de revitalisation du bourg afin d'optimiser le tissu urbain et limiter l'impact du développement urbain sur les terres agricoles,</li> <li>⦿ Redonner une identité à la RD 14 et sécuriser ses traversées.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>⦿ <i>Programmation</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cette OAP porte sur la requalification de l'entrée de ville Nord de Cépet en parallèle avec le Castel Girou. Elle permettra de mettre en lien l'entrée de ville avec le centre historique par le biais notamment d'aménagement piéton.</li> <li>• Des logements collectifs sont attendus, en miroir avec la Résidence Castel Girou.</li> <li>• 30 à 32 logements collectifs attendus :           <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Environ 9 à 10 T1,</li> <li>◦ Environ 17 à 18 T2,</li> <li>◦ Environ 4 T3.</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⦿ Faire des entrées de ville des espaces lisibles de transition entre ces milieux, notamment sur la D14 et la D20.</li> <li>⦿ Requalifier la RD14 en végétalisant et en limitant la minéralisation de ses abords,</li> <li>⦿ Mettre en œuvre les outils participant à la continuité des mobilités sur l'ensemble de la commune en cohérence avec le programme de revitalisation bourg-centre :           <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Mailler avec des liaisons douces les quartiers aux différentes polarités : centre-bourg, pôle médico-social, pôle éducatif, sportif et de loisirs,</li> <li>◦ Mailler les voiries entre elles en limitant les impasses pour fluidifier la circulation et qualifier les voies en leur donnant une hiérarchie,</li> </ul> </li> <li>⦿ Ainsi, le projet s'inscrit dans une démarche d'accueil d'environ 530 habitants supplémentaires à l'horizon 2035.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>➲ Pour répondre à l'accueil de nouveaux habitants sur la commune mais aussi au desserrement des ménages, environ 250 logements doivent être produits à l'horizon 2035,</li> <li>➲ La priorité d'accueil est donnée aux espaces en densification et au renouvellement urbain ; l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la présence des réseaux en capacité, au maillage viaire et au critère de parachèvement de l'urbanisation.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➲ <i>Typologies de logements</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plusieurs typologies de logements sont attendues pour répondre à une pluralité de profil : T1, T2, T3, etc.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➲ Poursuivre la diversification du parc de logements dans sa taille, sa forme, son type, sa temporalité ... afin de répondre à une pluralité de profils,</li> <li>➲ Privilégier l'urbanisation sous forme de quartiers afin d'accompagner la production de différentes typologies de logements : maisons individuelles, maisons de ville, logements intermédiaires, petits collectifs, logements sociaux ...</li> <li>➲ Favoriser la production de logements inclusifs en cœur de bourg, en lien avec les structures médico-sociales.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➲ <i>Principes paysagers</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un alignement d'arbres participera du marquage de l'entrée de ville.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➲ Maintenir et recréer les connexions entre ces ensembles par la protection et la requalification des corridors écologiques facilitant la circulation de la faune et de la flore.</li> <li>➲ Faire des entrées de ville des espaces lisibles de transition entre ces milieux, notamment sur la D14 et la D20.</li> <li>➲ Favoriser la nature en ville au sein des futurs secteurs de développement : plantations adaptées au changement climatique, essences locales, gestion des eaux pluviales, espaces verts, densité...</li> <li>➲ Requalifier la RD14 en végétalisant et en limitant la minéralisation de ses abords,</li> <li>➲ Redonner une identité à la RD 14 et sécuriser ses traversées.</li> </ul>

<p>⌚ <i>Nuisances sonores</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions autorisées dans la zone d'exposition aux nuisances sonores de la RD14 devront faire l'objet de mesures d'isolation acoustique appropriées, dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires (cf annexe 4.3)</li></ul>	<p>⌚ Limiter l'exposition de la population aux risques identifiés en orientant l'urbanisation sur les sites sans enjeu</p>
<p>⌚ <i>Prévention des risques</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et aménagements ne doivent pas aggraver le risque de façon significatif.</li></ul>	

### AMÉNAGEMENTS ATTENDUS:

- Périmètre de l'OAP
- Principe de voie de desserte mixte (liaison obligatoire, positionnement indicatif)
- ↔ Connexion piétonne (hors de l'OAP)
- Espace public, aire de retournement
- Lisière végétale à aménager (haie multistrate)
- Espace paysager à aménager /gestion des eaux de pluie
- Espace collectif en devenir (hors de l'OAP)
- Accompagnement paysager ponctuel
- Marquage de l'entrée de ville, alignement d'arbres

### TYPOLOGIE:

- Logements collectifs

### OBJECTIFS DE PRODUCTION:

- Surface aménagée : 0,42 ha
- 30 à 32 logements attendus
- Densité brute : 71 à 76 lcts/ha
- 20% de logements sociaux



Figure 16 : OAP secteur 1, réalisation Paysages

## d) Secteur 2 : Le Stade

Dispositions de l'OAP (extrait)	Orientations du PADD
<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ <i>Principes généraux</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lisière végétale au contact de la zone agricole,</li> <li>• Un accompagnement paysager ponctuel,</li> <li>• Un principe de voie de desserte mixte ou partagé,</li> <li>• Un espace collectif à aménager,</li> <li>• Une densité brute de 20 logements/ha.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Traiter la lisière des franges urbaines de manière éco-aménageable pour limiter l'impact du développement urbain sur la biodiversité.</li> <li>⇒ Gérer l'interface entre espaces agricoles et tissus urbanisés pour limiter les risques de conflits liés à l'exploitation agricole.</li> <li>⇒ Rendre les circulations douces confortables pour inciter au recours aux modes doux pour de courts déplacements,</li> <li>⇒ Offrir aux habitants des espaces publics de qualité au sein des secteurs de développement et dans le tissu existant pour favoriser le lien social et l'animation locale.</li> <li>⇒ Accompagner une densité soutenable du tissu urbain afin de répondre aux objectifs du SCoT Nord Toulousain et du PLH tout en favorisant l'acceptation de la densité par les habitants (espaces collectifs, intimisation des parcelles...),</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ <i>Programmation</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La vocation principale de cette OAP est résidentielle avec un type de logements individuels.</li> <li>• 20 logements sont attendus.</li> <li>• Un espace de stationnement complémentaire avec le parking actuel est attendu, un revêtement perméable sera privilégié.</li> <li>• Un espace paysager permettra la gestion des eaux pluviales.</li> <li>• Un espace collectif de type parc de loisirs est attendu sur la partie Nord de l'opération.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Ainsi, le projet s'inscrit dans une démarche d'accueil d'environ 530 habitants supplémentaires à l'horizon 2035.</li> <li>⇒ Pour répondre à l'accueil de nouveaux habitants sur la commune mais aussi au desserrement des ménages, environ 250 logements doivent être produits à l'horizon 2035,</li> <li>⇒ Organiser une offre de stationnement satisfaisante pour limiter les conflits d'usages.</li> <li>⇒ Limiter l'artificialisation des sols et la consommation d'espaces naturels et agricoles dans la conception des projets urbains,</li> <li>⇒ Adapter l'offre urbaine de la commune pour répondre aux besoins d'une pluralité de profils (jeunes, couples avec enfants, personnes âgées, ...) en développant les équipements, services et espaces publics,</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>➲ Favoriser la nature en ville au sein des futurs secteurs de développement : plantations adaptées au changement climatique, essences locales, gestion des eaux pluviales, espaces verts, densité...</li> <li>➲ Encourager la création de nouveaux espaces publics végétalisés pour générer des îlots de fraîcheur.</li> <li>➲ Offrir aux habitants des espaces publics de qualité au sein des secteurs de développement et dans le tissu existant pour favoriser le lien social et l'animation locale.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➲ <i>Typologies de logements</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le projet se veut constitué de logements individuels de type maisons de ville.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➲ Pour répondre à l'accueil de nouveaux habitants sur la commune mais aussi au desserrement des ménages, environ 250 logements doivent être produits à l'horizon 2035,</li> <li>➲ Accompagner une densité soutenable du tissu urbain afin de répondre aux objectifs du SCoT Nord Toulousain et du PLH tout en favorisant l'acceptation de la densité par les habitants (espaces collectifs, intimisation des parcelles...),</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➲ <i>Espace collectif de type parc de loisirs</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'espace collectif de type parc de loisirs vise à créer un environnement propice aux activités récréatives, à la détente et au divertissement des habitants de tout âge. Cet espace inséré dans le tissu résidentiel vise également à favoriser l'interaction sociale dans un cadre arboré et agréable à pratiquer.</li> <li>• Des aménagements de type loisirs et/ou sportifs sont attendus ; à titre d'exemple : tyrolienne, grande balançoire, tables de ping pong, parcours sportif...</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➲ Pérenniser l'offre urbaine de la commune pour répondre aux besoins d'une pluralité de profils en adaptant et développant les équipements, services et espaces publics,</li> <li>➲ Définir une stratégie d'équipements complémentaires entre le bourg et le pôle éducatif, sportif et de loisirs : groupe scolaire, parc multi-activités, aire de jeux, espace culturel et tiers-lieu etc.</li> <li>➲ Offrir aux habitants des espaces publics de qualité au sein des secteurs de développement et dans le tissu existant pour favoriser le lien social et l'animation locale.</li> </ul>

### AMENAGEMENTS ATTENDUS:

- Périmètre de l'OAP
- ↔ Principe de voie de desserte mixte (liaison obligatoire, positionnement indicatif)
- ↔ Connexion piétonne (liaison obligatoire, positionnement indicatif)
- Espace de stationnement mutualisé,
- ▢ Lisière végétale basse à aménager (haie multistrate)
- ▢ Espace paysager à aménager /gestion des eaux de pluie
- ▢ Espace collectif de type parc de loisirs
- ▢ Accompagnement paysager ponctuel

### TYPOLOGIE:

- ▢ Logements individuels denses

### OBJECTIFS DE PRODUCTION:

- ⌚ Surface aménagée : 1 ha
- ⌚ Densité brute : 20 lgts/ha environ
- ⌚ 20 logements environ
- ⌚ 20% de logements sociaux



Figure 17 : OAP secteur 2, réalisation Paysages

## e) Secteur 3 : La Prairie

Dispositions de l'OAP (extrait)	Orientations du PADD
<ul style="list-style-type: none"> <li>⦿ <i>Principes généraux</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Accompagnement paysager ponctuel,</li> <li>• Lisière végétale au contact de la zone naturelle,</li> <li>• Espace vert paysagé et collectif à aménager,</li> <li>• Principe de voie mixte ou partagée,</li> <li>• Cheminement doux,</li> <li>• Densité brute de 13 à 15 logements/ha.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⦿ Traiter la lisière des franges urbaines de manière éco-aménageable pour limiter l'impact du développement urbain sur la biodiversité.</li> <li>⦿ Gérer l'interface entre espaces agricoles et tissus urbanisés pour limiter les risques de conflits liés à l'exploitation agricole.</li> <li>⦿ Rendre les circulations douces confortables pour inciter au recours aux modes doux pour de courts déplacements,</li> <li>⦿ Offrir aux habitants des espaces publics de qualité au sein des secteurs de développement et dans le tissu existant pour favoriser le lien social et l'animation locale.</li> <li>⦿ Pour répondre à l'accueil de nouveaux habitants sur la commune mais aussi au desserrement des ménages, environ 250 logements doivent être produits à l'horizon 2035,</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>⦿ <i>Programmation</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La vocation principale de cette OAP est résidentielle.</li> <li>• 10 à 11 logements sont attendus de type logement individuel.</li> <li>• Des aménagements paysagers qualitatifs sont à prévoir afin de maintenir l'aspect de prairie ouverte et enherbée.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⦿ Ainsi, le projet s'inscrit dans une démarche d'accueil d'environ 530 habitants supplémentaires à l'horizon 2035.</li> <li>⦿ Pour répondre à l'accueil de nouveaux habitants sur la commune mais aussi au desserrement des ménages, environ 250 logements doivent être produits à l'horizon 2035,</li> <li>⦿ Poursuivre la diversification du parc de logements dans sa taille, sa forme, son type, sa temporalité ... afin de répondre à une pluralité de profils,</li> <li>⦿ Privilégier l'urbanisation sous forme de quartiers afin d'accompagner la production de différentes typologies de logements : maisons individuelles, maisons de ville, logements intermédiaires, petits collectifs, logements sociaux ...</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>⦿ Créer et valoriser les espaces de nature en ville au titre de réservoirs de biodiversité locale et d'espaces de respiration dans le tissu urbain : parcs, espaces verts, ...</li> <li>⦿ Favoriser la nature en ville au sein des futurs secteurs de développement : plantations adaptées au changement climatique, essences locales, gestion des eaux pluviales, espaces verts, densité...</li> <li>⦿ Encourager la création de nouveaux espaces publics végétalisés pour générer des îlots de fraîcheurs.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>⦿ <i>Typologies de logements</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les logements attendus sont individuels, de types lots libres et/ou maisons de ville.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⦿ Diversifier le parc de logements dans sa localisation, sa taille, sa forme, ... afin de répondre à une pluralité de profils,</li> <li>⦿ Privilégier l'urbanisation sous forme de quartier afin d'accompagner la production de différentes typologies de logements : maisons de ville, logements intermédiaires, petits collectifs ...</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>⦿ <i>Principes paysagers</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La limite Est devra intégrer une lisière végétale composée de diverses essences ou variétés. Ces franges assurent l'intimisation des parcelles avec le tissu pavillonnaire environnant et permettront la circulation de la petite faune et de la flore. Au contact avec la zone naturelle bordant le ruisseau de Paule, une lisière végétale est également attendue.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⦿ Protéger la trame écologique communale en assurant le maintien des éléments de biodiversité ordinaire : boisements, linéaires végétaux, haies, ruisseaux, ripisylves des cours d'eau, ...</li> <li>⦿ Maintenir et recréer les connexions entre ces ensembles par la protection et la requalification des corridors écologiques facilitant la circulation de la faune et de la flore.</li> <li>⦿ Porter une réflexion globale sur l'aménagement de la coulée verte liée au ruisseau de Paule,</li> <li>⦿ Maintenir, valoriser ou restaurer les berges et les bords des cours d'eau : la Nalbèze, le Girou, le ruisseau de Paule... en favorisant notamment la plantation d'espèces adaptées, les cheminements, l'aménagement d'espaces de détente en pleine nature, etc.,</li> </ul>

- ➲ Placer le ruisseau de Paule en corridor central de la biodiversité urbaine de Cépet en lien avec le corridor du Girou,
- ➲ Traiter la lisière des franges urbaines de manière éco-aménageable pour limiter l'impact du développement urbain sur la biodiversité.
- ➲ Favoriser la nature en ville au sein des futurs secteurs de développement : plantations adaptées au changement climatique, essences locales, gestion des eaux pluviales, espaces verts, densité...

### AMENAGEMENTS ATTENDUS:

- Périmètre de l'OAP
- Principe de voie de desserte mixte (liaison obligatoire, positionnement indicatif)
- ↔ Connexion piétonne (liaison obligatoire, positionnement indicatif)
- Espace public, aire de retournement
- Lisière végétale à aménager (haie multistrate)
- Espace paysager à aménager /gestion des eaux de pluie
- Accompagnement paysager ponctuel

### TYPOLOGIE:

- Logements individuels

### OBJECTIFS DE PRODUCTION:

- ⌚ Surface aménagée : 0,75 ha
- ⌚ 10 à 11 logements attendus
- ⌚ Densité brute : 13 à 15 lgts/ha



Figure 18 : OAP secteur 3, réalisation Paysages

## f) Secteur 4 : Impasse Simone Veil

Dispositions de l'OAP (extrait)	Orientations du PADD
<ul style="list-style-type: none"> <li>⦿ <i>Principes généraux</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une lisière végétale au contact du tissu urbain attenant,</li> <li>• Un espace vert paysagé et collectif à aménager,</li> <li>• Un accompagnement paysager ponctuel,</li> <li>• Un principe de voie mixte ou partagée,</li> <li>• Un cheminement doux,</li> <li>• Une densité brute de 28 à 44 logements/ha.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⦿ Traiter la lisière des franges urbaines de manière éco-aménageable pour limiter l'impact du développement urbain sur la biodiversité.</li> <li>⦿ Gérer l'interface entre espaces agricoles et tissus urbanisés pour limiter les risques de conflits liés à l'exploitation agricole.</li> <li>⦿ Offrir aux habitants des espaces publics de qualité au sein des secteurs de développement et dans le tissu existant pour favoriser le lien social et l'animation locale.</li> <li>⦿ Rendre les circulations douces confortables pour inciter au recours aux modes doux pour de courts déplacements,</li> <li>⦿ Pour répondre à l'accueil de nouveaux habitants sur la commune mais aussi au desserrement des ménages, environ 250 logements doivent être produits à l'horizon 2035,</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>⦿ <i>Programmation</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La vocation principale de cette OAP est résidentielle.</li> <li>• 10 à 16 logements sont attendus de type : logements collectifs et/ou intermédiaire et/ou individuel continu dense.</li> <li>• Des aménagements paysagers qualitatifs sont à prévoir ainsi que la préservation des éléments boisés.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⦿ Ainsi, le projet s'inscrit dans une démarche d'accueil d'environ 530 habitants supplémentaires à l'horizon 2035.</li> <li>⦿ Accompagner une densité soutenable du tissu urbain afin de répondre aux objectifs du SCoT Nord Toulousain et du PLH tout en favorisant l'acceptation de la densité par les habitants (espaces collectifs, intimisation des parcelles...),</li> <li>⦿ Préserver le patrimoine végétal remarquable : alignement d'arbres, arbres isolés... pour son rôle paysager et environnemental.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>⦿ <i>Typologies de logements</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les logements attendus sont de types logements collectifs et/ou intermédiaire et/ou continu dense.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⦿ Poursuivre la diversification du parc de logements dans sa taille, sa forme, son type, sa temporalité ... afin de répondre à une pluralité de profils,</li> </ul>

- Privilégier l'urbanisation sous forme de quartiers afin d'accompagner la production de différentes typologies de logements : maisons individuelles, maisons de ville, logements intermédiaires, petits collectifs, logements sociaux ...

#### AMENAGEMENTS ATTENDUS:

- Périmètre de l'OAP
-  Accès
-  Connexion piétonne (liaison obligatoire, positionnement indicatif)
-  Haie végétale à aménager
-  Espace paysager à aménager /gestion des eaux de pluie
-  Eléments boisés à préserver
-  Accompagnement paysager ponctuel

#### TYPOLOGIE:

-  Logements collectifs et/ou intermédiaire et/ou individuel continu dense

#### OBJECTIFS DE PRODUCTION:

- Surface aménagée : 0,36 ha
- 10 à 16 logements attendus
- Densité brute : 28 à 44 lgts/ha



Figure 19 : OAP secteur 4, réalisation Paysages



## C. LE REGLEMENT GRAPHIQUE

---

## I. Délimitation des zones

Le zonage et le découpage du territoire en secteurs s'appuie sur plusieurs éléments :

- Les objectifs du PADD en termes d'évolution et de préservation,
- Les analyses du diagnostic et de l'état initial de l'environnement,
- La réalité d'occupation de l'espace.

La justification de ce découpage est détaillée par ensemble de zones (U, AU, A et N) dans les pages qui suivent.

## 1. Zones agricoles

### PADD

Le PADD s'appuie sur plusieurs orientations en matière d'agriculture :

#### • **VALORISER LES MARQUEURS DE L'IDENTITÉ PAYSAGÈRE CEPETOISE**

##### Action 1 : Assurer le maintien des paysages de la Vallée du Girou

- Préserver la plaine agricole et les coteaux boisés, marqueurs forts de l'identité communale,
- Conserver les points de vue sur et depuis les coteaux,
- Faire des entrées de ville des espaces lisibles de transition entre ces milieux, notamment sur la D14 et la D20.

##### Action 2 : Révéler le patrimoine du quotidien

- Valoriser le patrimoine traditionnel, marqueur de l'identité et du cadre de vie local : centre-bourg, bâtis anciens, église, châteaux, lavoir, petit patrimoine religieux...
- Préserver le patrimoine végétal remarquable : alignement d'arbres, arbres isolés... pour son rôle paysager et environnemental.

##### Action 3 : Concilier préservation du patrimoine et développement urbain

- Accompagner la mutation du patrimoine bâti vers des besoins identifiés : réhabilitation du presbytère, activité touristique...
- Définir des règles adaptées aux différents secteurs en cohérence avec leur identité : centre-bourg, lotissements, bâtis diffus, bâtis agricoles etc. tout en s'inspirant des codes de l'urbanisation traditionnelle.

#### • **VALORISER LES RESSOURCES LOCALES**

##### Action 1 : Accompagner les conditions du maintien de l'activité agricole

- Maintenir des entités agricoles homogènes et limiter leur enclavement pour garantir leur exploitation,
- Préserver les terres agricoles en recentrant l'urbanisation sur le tissu urbain constitué,
- Gérer l'interface entre espaces agricoles et tissus urbanisés pour limiter les risques de conflits liés à l'exploitation agricole.

##### Action 2 : Assurer le maintien de l'activité agricole sur la commune

- Définir les conditions du maintien des exploitations existantes et d'installation de nouvelles structures,
- Valoriser l'agriculture de proximité et des circuits-courts,
- Accompagner la diversification des activités agricoles : jardins partagés, maraîchage, agroforesterie, énergies renouvelables etc.

##### Action 3 : Conforter la dimension paysagère des milieux agricoles

- Préserver le bâti agricole patrimonial en facilitant son réinvestissement,
- Porter des exigences de qualité sur l'intégration paysagère des projets en milieu agricole : bâtiments, agrivoltaïsme, énergies renouvelables etc.

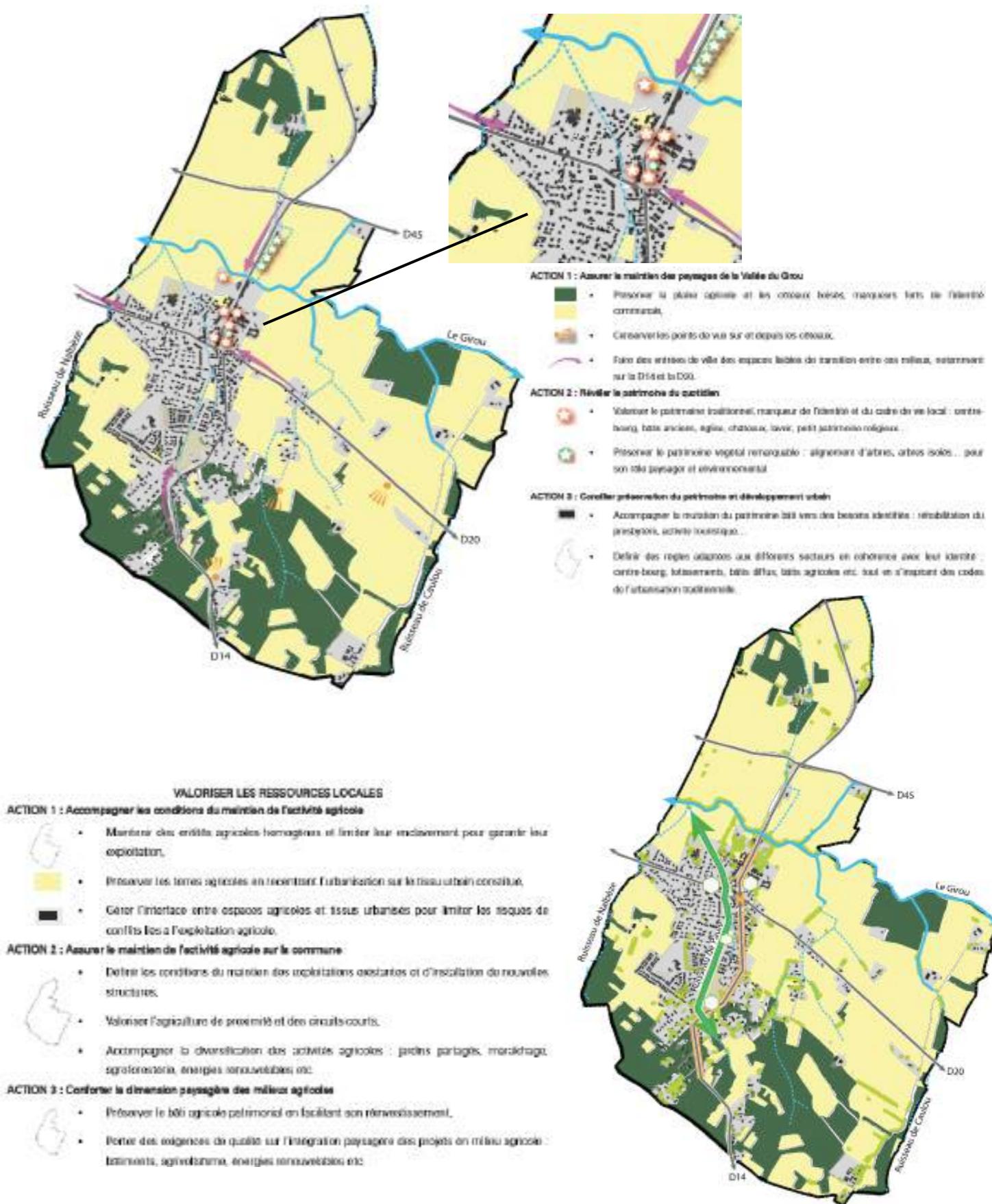


Figure 20 : Extrait du PADD, réalisation Paysages

## Zonage

La traduction règlementaire des orientations du PADD liées à l'agriculture s'opère par la mise en place de la zone A couvrant les terres agricoles à valoriser qui représente plus de la moitié du territoire soit 414ha. Cette zone est dédiée à la culture des terres, à l'édification des constructions nécessaires à leur exploitation et à leur maintien et à permettre le développement des exploitations agricoles pour favoriser son maintien et la diversification de l'activité.

La zone agricole A est à protéger en raison notamment du potentiel biologique ou économique des terres. Elle est destinée essentiellement à l'activité agricole sous toutes ses formes. La classification en zone A vise à maintenir les terres agricoles libres de toutes constructions nouvelles autres que celles liées à l'exploitation agricole.

Cependant cette zone comprend des constructions, souvent à destination d'habitation. Ces constructions constituent un témoignage d'une activité agricole passée et participent à l'identité du territoire qu'il est souhaitable de préserver et pérenniser.

On trouve également des logements plus récents aménagés le long des voies. Ces constructions doivent pouvoir évoluer à condition que leur développement ne porte pas atteinte au paysage dans lequel elles sont installées.

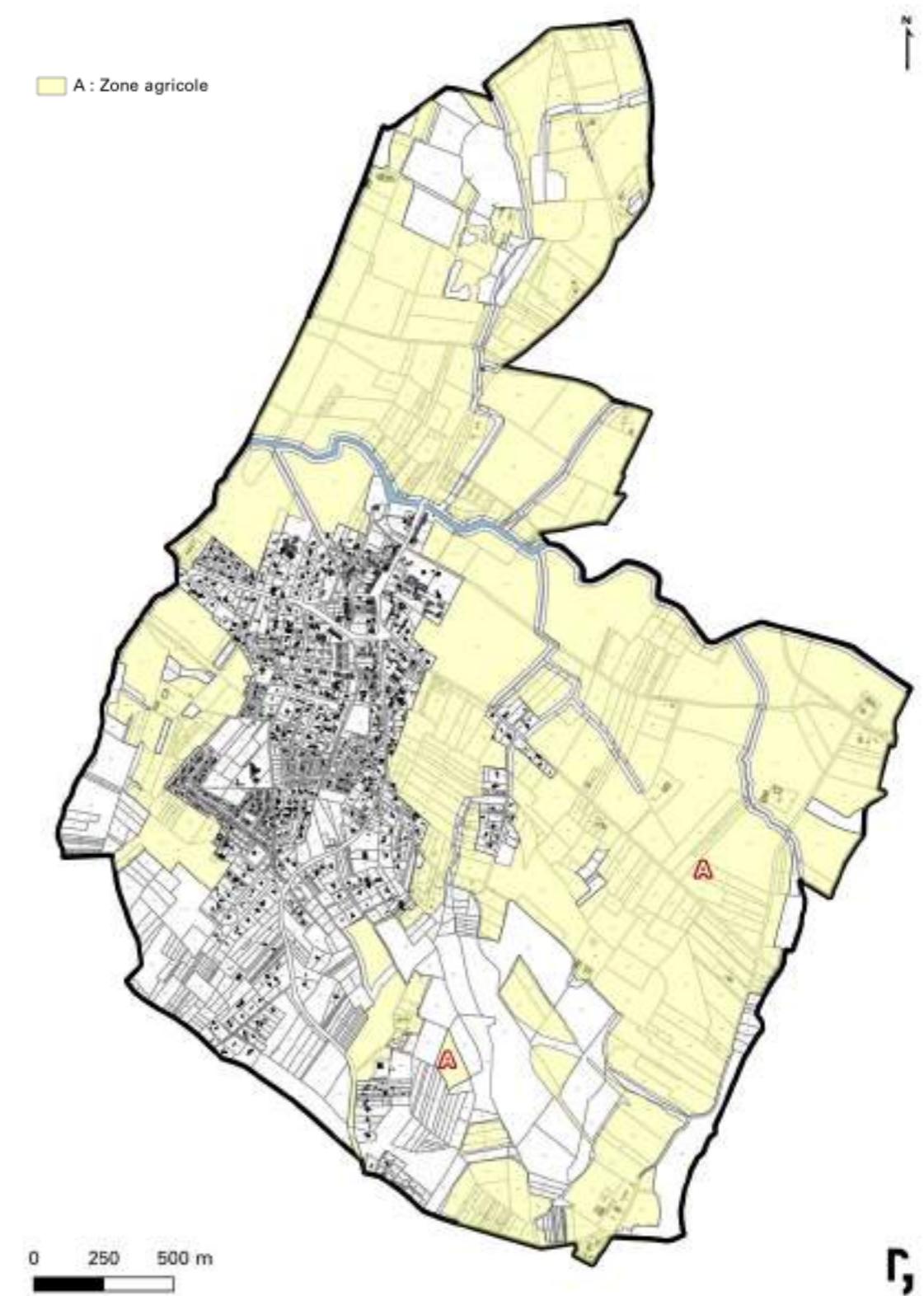


Figure 21 : Extrait du zonage, réalisation Paysages

## 2. Zones naturelles

### PADD

Le PADD s'appuie sur plusieurs orientations en matière d'environnement et de préservation de la biodiversité :

#### ○ AFFIRMER LA TRAME VERTE ET BLEUE

##### Action 1 : Préserver l'ensemble des composantes de la Trame Verte et Bleue locale

- ⦿ Préserver les grands ensembles de biodiversité identifiés à large échelle : SRCE, espaces naturels remarquables et de qualité notable du SCoT Nord Toulousain...
- ⦿ Protéger la trame écologique communale en assurant le maintien des éléments de biodiversité ordinaire : boisements, linéaires végétaux, haies, ruisseaux, ripisylves des cours d'eau, ...
- ⦿ Maintenir et recréer les connexions entre ces ensembles par la protection et la requalification des corridors écologiques facilitant la circulation de la faune et de la flore.

##### Action 2 : Valoriser le rapport à l'eau et à la nature

- ⦿ Porter une réflexion globale sur l'aménagement de la coulée verte liée au ruisseau de Paule,
- ⦿ Maintenir, valoriser ou restaurer les berges et les bords des cours d'eau : la Nalbèze, le Girou, le ruisseau de Paule... en favorisant notamment la plantation d'espèces adaptées, les cheminement, l'aménagement d'espaces de détente en pleine nature, etc.,
- ⦿ Porter des actions de renaturation sur des secteurs à enjeux, notamment sur l'ancienne peupleraie.

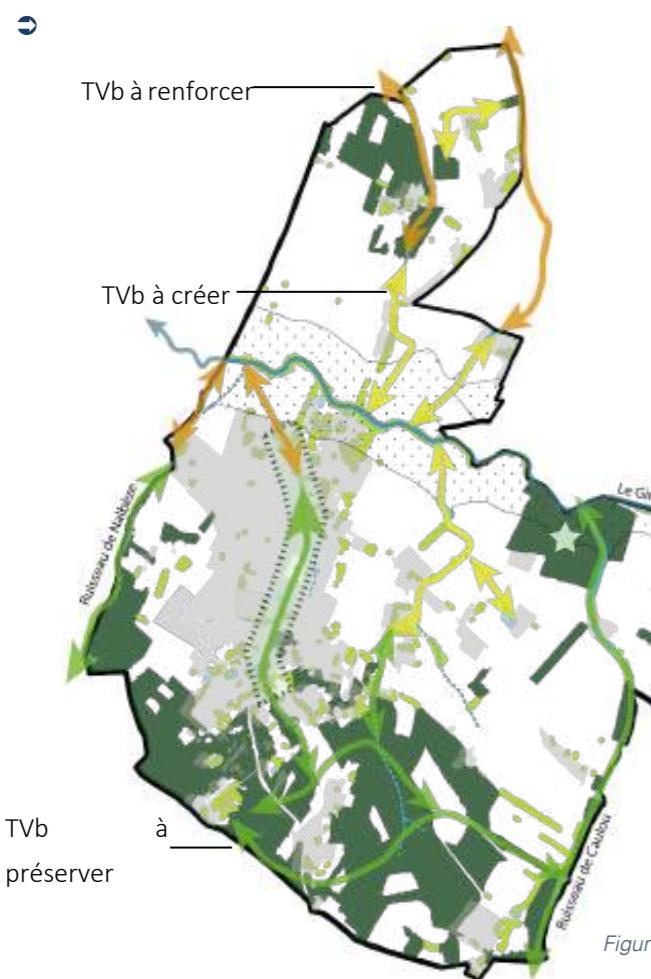


Figure 22 : Extrait du PADD, réalisation Paysages

### Zonage

La traduction règlementaire des orientations du PADD liées à la biodiversité s'opère par la mise en place de différents secteurs :

- Un secteur N visant à préserver les espaces naturels et les réservoirs de biodiversité, notamment les ensembles boisés, l'exploitation forestière et l'évolution des logements existants est possible dans ce secteur,
- Un secteur NI « espaces naturels de loisirs »,
- Un secteur Ntvb contribuant aux continuités écologiques visant à préserver les corridors identifiés à large échelle, notamment dans le maillage écologique du SCoT Nord Toulousain et les abords des cours d'eau.

Ces ensembles représentent au total 198 ha dont 53 en Ntvb.

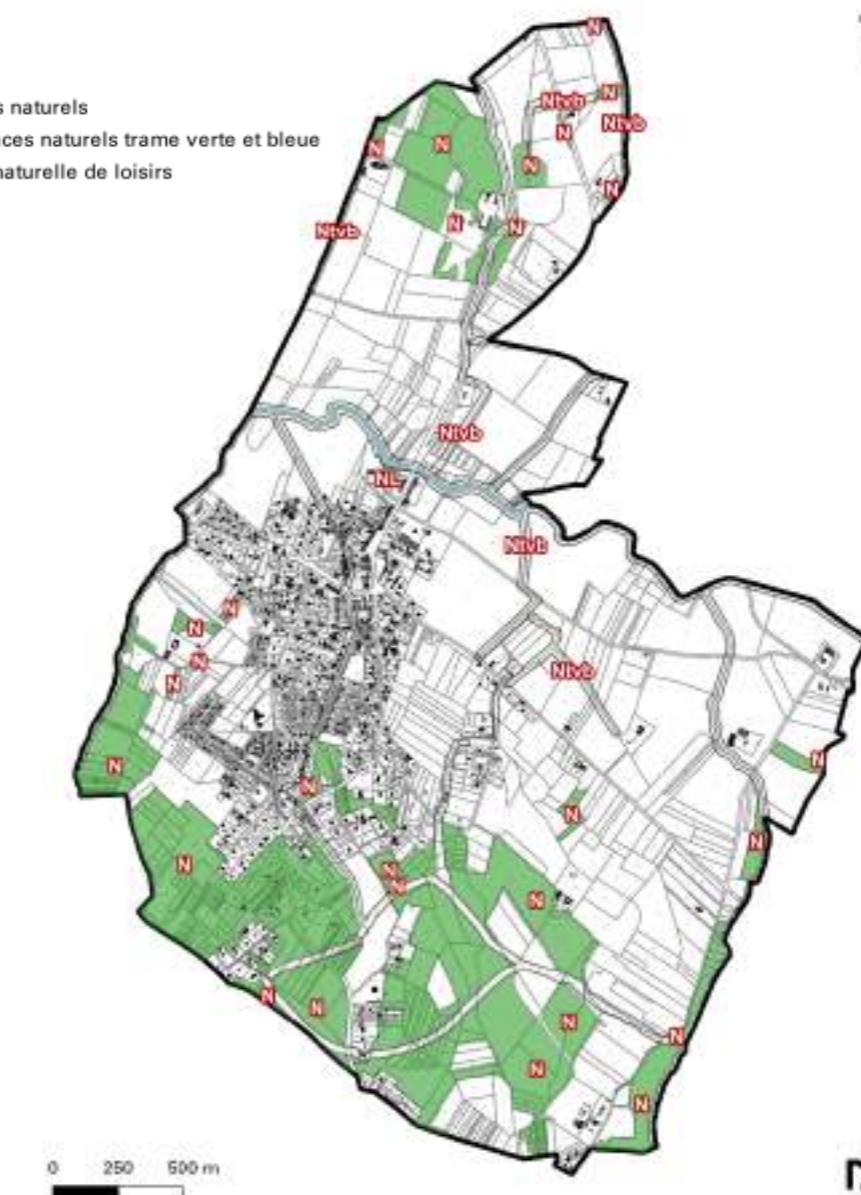


Figure 23 : Extrait du zonage, réalisation Paysages

### 3. Zones urbaines

#### PADD

Le PADD s'appuie sur des orientations en matière de développement urbain :

##### ⌚ MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE ET URBAIN POUR MAINTENIR LA QUALITÉ DE VIE DE CÉPET

###### Action 2 : Assurer une production de logements cohérence et progressive

- ⌚ Pour répondre à l'accueil de nouveaux habitants sur la commune mais aussi au desserrement des ménages, environ 250 logements doivent être produits à l'horizon 2035,
- ⌚ La priorité d'accueil est donnée aux espaces en densification et au renouvellement urbain ; l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la présence des réseaux en capacité, au maillage viaire et au critère de parachèvement de l'urbanisation.

###### Action 3 : Intégrer les enjeux fonciers liés au climat dans le projet communal

- ⌚ En déclinaison des objectifs de la loi climat et résilience et en anticipation des objectifs alloués par le SCoT, la consommation d'espace pour l'habitat sera réduite d'environ 60%.

##### ⌚ PROMOUVOIR UN PARCOURS RESIDENTIEL COMPLET ET UNE ORGANISATION URBAINE RAISONNÉE

###### Action 2 : Maintenir l'équilibre entre milieu urbain et rural

- ⌚ Accompagner une densité soutenable du tissu urbain afin de répondre aux objectifs du SCoT Nord Toulousain et du PLH tout en favorisant l'acceptation de la densité par les habitants (espaces collectifs, intimisation des parcelles...),
- ⌚ Poursuivre la politique de revitalisation du bourg afin d'optimiser le tissu urbain et limiter l'impact du développement urbain sur les terres agricoles,

##### ⌚ OFFRIR AUX HABITANTS UNE OFFRE URBAINE DE QUALITÉ

###### Action 1 : Adapter l'offre urbaine à la population présente et à celle à accueillir

- ⌚ Pérenniser l'offre urbaine de la commune pour répondre aux besoins d'une pluralité de profils en adaptant et développant les équipements, services et espaces publics,
- ⌚ Définir une stratégie d'équipements complémentaires entre le bourg et le pôle éducatif, sportif et de loisirs : groupe scolaire, parc multi-activités, aire de jeux, espace culturel et tiers-lieu etc.
- ⌚ Adapter le projet de développement aux capacités des équipements pour garantir la qualité de l'offre urbaine locale,
- ⌚ Offrir aux habitants des espaces publics de qualité au sein des secteurs de développement et dans le tissu existant pour favoriser le lien social et l'animation locale.

##### ⌚ RENFORCER L'ÉCONOMIE LOCALE

###### Action 2 : Maintenir et développer les activités économiques porteuses d'emploi local

- ⌚ Anticiper le développement des activités existantes, notamment le pôle médico-social,

- ACTION 1 : Adapter l'offre urbaine à la population présente et à celle à accueillir**
- Pérenniser l'offre urbaine de la commune pour répondre aux besoins d'une pluralité de profils en adaptant et développant les équipements, services et espaces publics,
  - Définir une stratégie d'équipements complémentaires entre le bourg et le pôle éducatif, sportif et de loisirs : groupe scolaire, parc multi-activités, aire de jeux, espace culturel et tiers-lieu etc.
  - Adapter le projet de développement aux capacités des équipements pour garantir la qualité de l'offre urbaine locale,
  - Offrir aux habitants des espaces publics de qualité au sein des secteurs de développement et dans le tissu existant pour favoriser le lien social et l'animation locale

**ACTION 2 : Dynamiser la vie locale Cépetaise**

- Encourager les interactions sociales et l'animation locale en investissant et réqualifiant les espaces publics existants : place de la Marie, place Sainte-Foy...
- Poursuivre la mise à disposition des lieux communautaires, maison des associations, terrains de sport... à aux associations par la réqualification et l'adaptation du patrimoine communal.

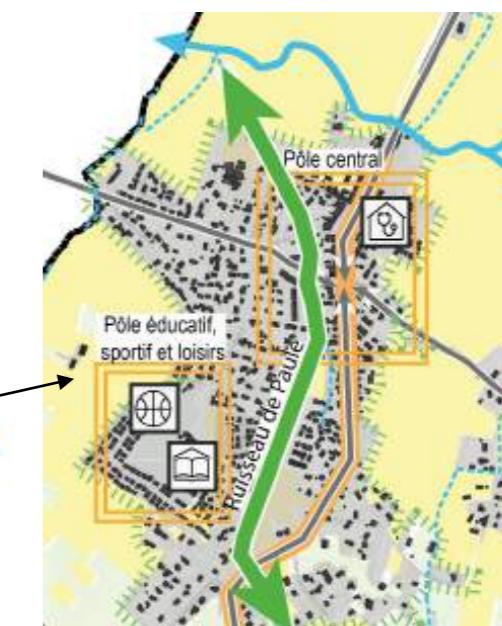
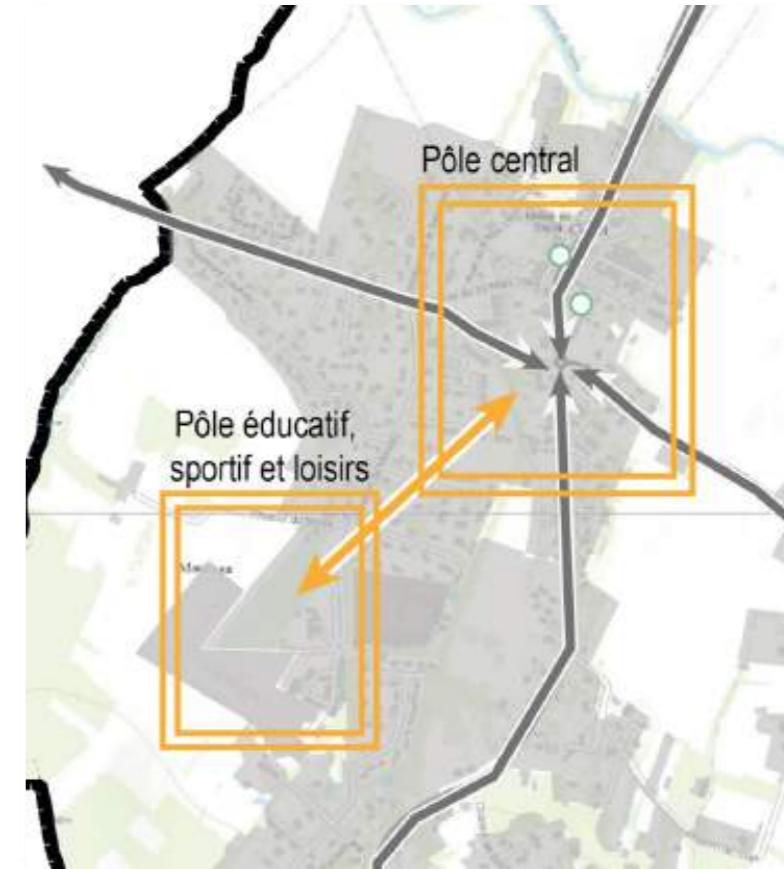


Figure 24 : Extrait du PADD, réalisation Paysages

## Zonage

La traduction règlementaire des orientations du PADD du développement urbain est spatialisée au travers de plusieurs secteurs :

- o Ua : zone urbanisée correspondant au noyau ancien,
  - o UAa : zone urbaine correspondant au cœur historique,
  - o UAb : zone urbaine correspondant au centre dense,
- o Ub : zone d'extension du centre historique comprenant les premiers faubourgs et les zones pavillonnaires,
- o Uc : hameaux et quartiers excentrés,
- o Ue : zone urbaine à vocation d'équipements collectifs,
- o Ums : zone urbains accueillant des équipements médico-sociaux.

Ces zones sont déjà bâties. La capacité des équipements publics (voies et réseaux) existants permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Les critères pris en considération pour l'établissement du zonage et des sous-secteurs sont les vocations attribuées aux espaces. Ils correspondent à la typologie dominante des secteurs et à l'organisation urbaine les marquant ainsi qu'à la volonté communale de conserver le caractère des lieux sans en transformer l'identité.

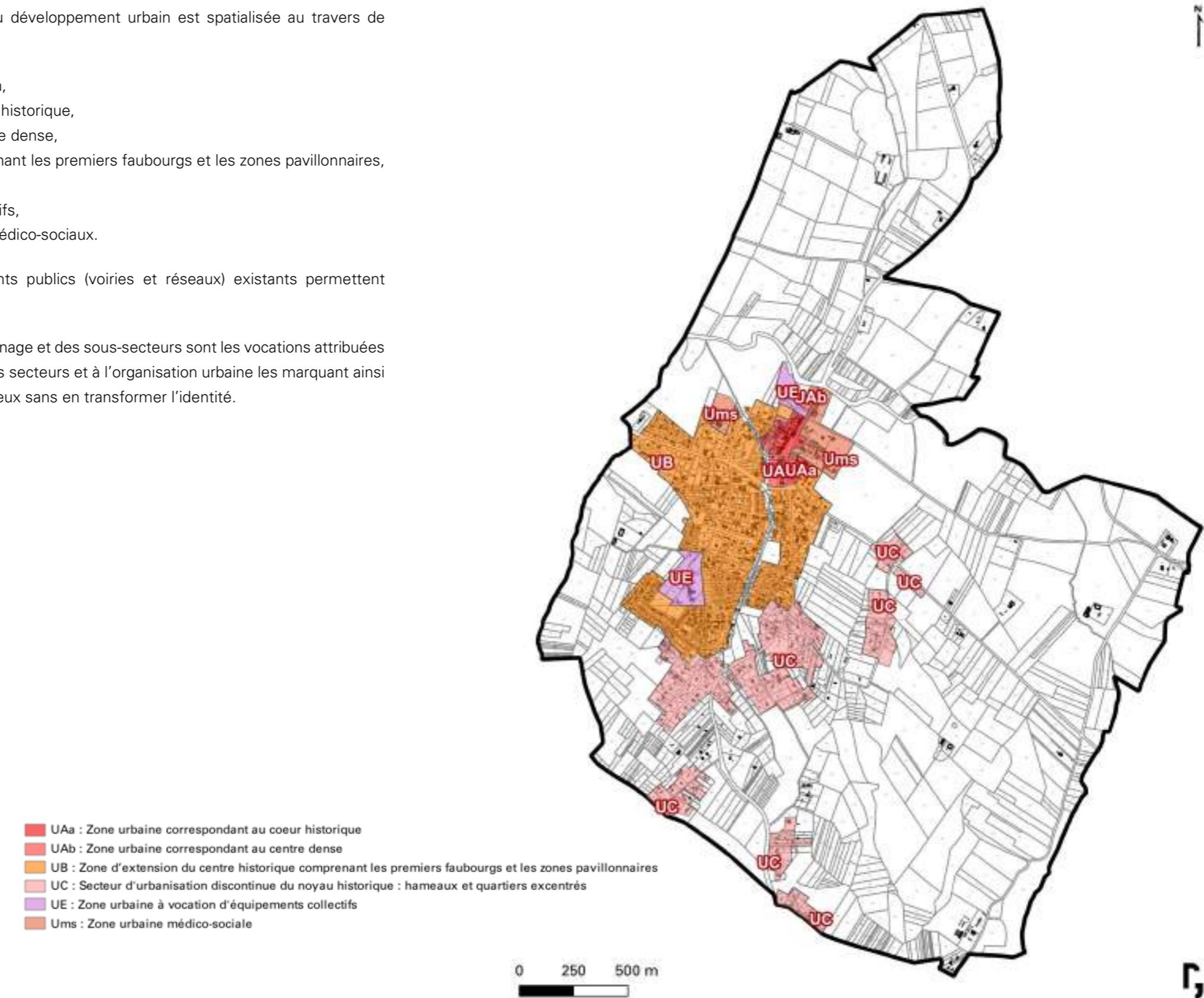


Figure 25 : Extrait du zonage, réalisation Paysages

La **zone UA** correspond au centre ancien structuré le long de l'axe de communication principal, l'actuelle D14 et la place Sainte-Foy. Si les constructions historiques et caractéristiques du territoire sont finalement assez peu nombreuses, l'implantation et la densité du bourg sont autant d'éléments à préserver et à valoriser pour marquer le cœur du bourg. Elle est alors distinguée entre le cœur historique (UAa) et le centre dense (UAb).

La **zone UB** correspond aux extensions urbaines du centre historique comprenant les premiers faubourgs et les zones pavillonnaires. L'urbanisation y est plus aérée que dans le centre historique, quelques constructions plus denses de types maisons de villes ou petits collectifs y sont dilués dans ce secteur dominé par un tissu pavillonnaire. Ce secteur comporte également plusieurs opérations sous formes de lotissement avec une optimisation des voies de dessertes. La zone UB devrait recevoir une partie de l'intensification urbaine de la commune en raison de son gisement de terrains parfois sous-utilisés et pour lesquels une densification pourrait se mettre en place tout en conservant le caractère des lieux.

La **zone Uc** correspond à une urbanisation bien moins dense, en partie linéaire et plus éloignée du centre. La densification de ces espaces est à l'œuvre et pourra se poursuivre de manière encadrée.

La **zone UE** englobe les secteurs d'équipements publics et collectifs du territoire, notamment sportifs, scolaires et religieux (église/cimetière), qui répondent aux besoins de la population locale.

La **zone UMs** correspond au site de l'ARSEEA implanté dans l'ancien château seigneurial de Cépet et qui intervient dans les domaines relèvent de la prévention, de la protection, de l'accompagnement, de l'hébergement, du soin, de la formation, de l'insertion et de l'action sociale. Un foyer de vie y est notamment implanté pour les personnes porteuses d'un handicap. Dans ce même périmètre est inclus la maison de retraite Castel Girou installée dans le château de Fourès. Il s'agit de ne permettre sur ce secteur que les constructions liées à cette activité spécifique.



Figure 26 : Photographies du tissu urbain, source : Paysages

## 4. Zone à urbaniser

### PADD

#### ○ MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE ET URBAIN POUR MAINTENIR LA QUALITÉ DE VIE DE CEPET

##### Action 1 : Réguler l'accueil de nouveaux habitants

- Ainsi, le projet s'inscrit dans une démarche d'accueil d'environ 530 habitants supplémentaires à l'horizon 2035.

##### Action 2 : Assurer une production de logements cohérence et progressive

- Pour répondre à l'accueil de nouveaux habitants sur la commune mais aussi au desserrement des ménages, environ 250 logements doivent être produits à l'horizon 2035,

##### Action 3 : Intégrer les enjeux fonciers liés au climat dans le projet communal

- En déclinaison des objectifs de la loi climat et résilience et en anticipation des objectifs alloués par le SCoT, la consommation d'espace pour l'habitat sera réduite d'environ 60%,
- Entre 2011 et 2020, le développement urbain a consommé 22,2 ha : le modèle à développer dans le futur vise à réduire de plus de moitié l'impact du projet urbain sur les espaces naturels et agricoles en ciblant une consommation globale d'ENAF d'environ 8 ha.

#### ○ PROMOUVOIR UN PARCOURS RESIDENTIEL COMPLET ET UNE ORGANISATION URBAINE RAISONNÉE

##### Action 1 : Accompagner un habitat convivial adapté à de plus larges profils

- Poursuivre la diversification du parc de logements dans sa taille, sa forme, son type, sa temporalité ... afin de répondre à une pluralité de profils,
- Privilégier l'urbanisation sous forme de quartiers afin d'accompagner la production de différentes typologies de logements : maisons individuelles, maisons de ville, logements intermédiaires, petits collectifs, logements sociaux ...

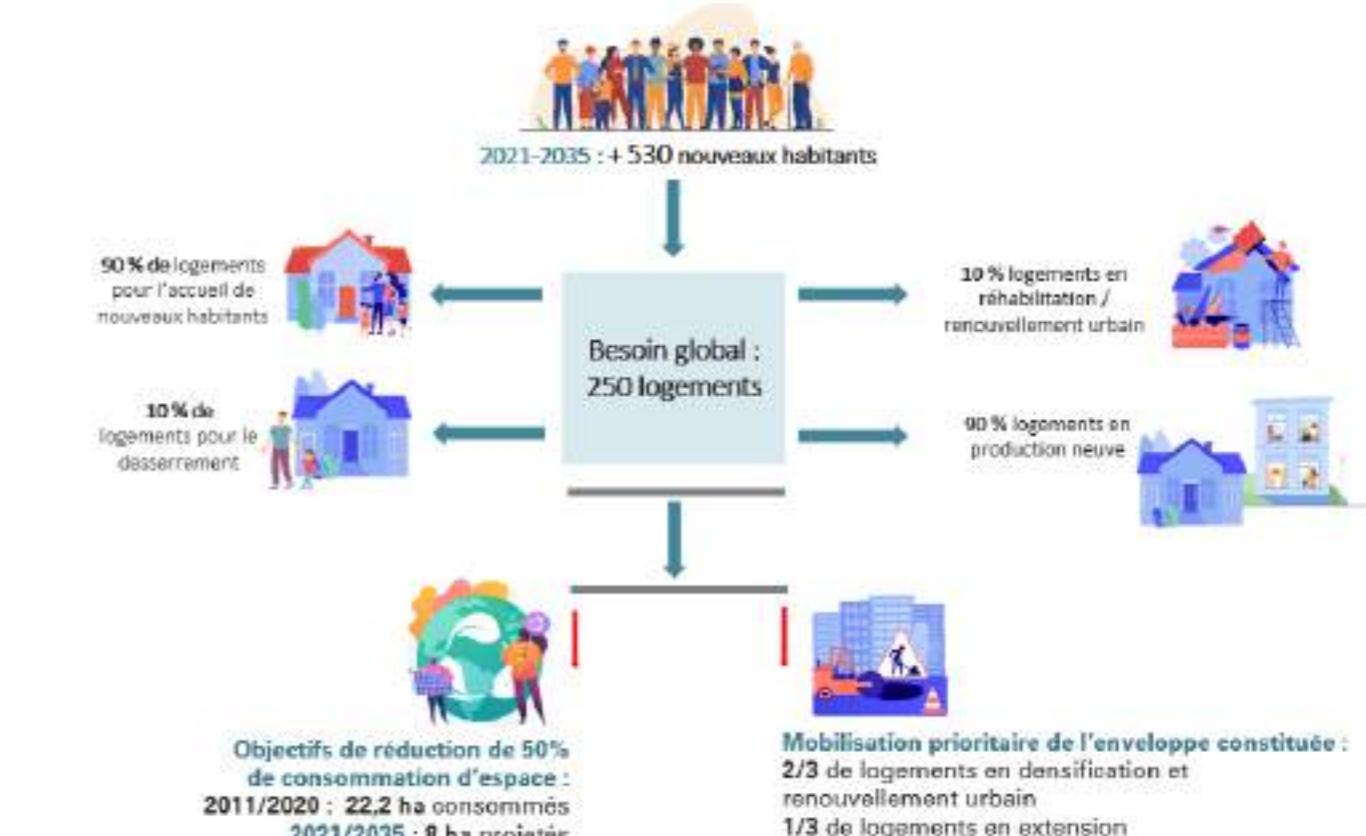
##### Action 2 : Maintenir l'équilibre entre milieu urbain et rural

- Accompagner une densité soutenable du tissu urbain afin de répondre aux objectifs du SCoT Nord Toulousain et du PLH tout en favorisant l'acceptation de la densité par les habitants (espaces collectifs, intégration des parcelles...).

#### ○ OFFRIR AUX HABITANTS UNE OFFRE URBAINE DE QUALITÉ

##### Action 1 : Adapter l'offre urbaine à la population présente et à celle à accueillir

- Adapter le projet de développement aux capacités des équipements pour garantir la qualité de l'offre urbaine locale,
- Offrir aux habitants des espaces publics de qualité au sein des secteurs de développement et dans le tissu existant pour favoriser le lien social et l'animation locale.



- ACTION 1 : Adapter l'offre urbaine à la population présente et à celle à accueillir**
- Privilégier l'offre urbaine de la commune pour répondre aux besoins d'une pluralité de profils en adaptant et développant les équipements, services et espaces publics,
  - Définir une stratégie d'équipements complémentaires entre le bourg et le pôle éducatif, sportif et de loisirs : groupe scolaire, parc multi-activités, aire de jeux, espace culturel et tiers-lieu etc.
  - Adapter le projet de développement aux capacités des équipements pour garantir la qualité de l'offre urbaine locale,
  - Offrir aux habitants des espaces publics de qualité au sein des secteurs de développement et dans le tissu existant pour favoriser le lien social et l'animation locale.
- ACTION 2 : Dynamiser la vie locale Cépetaise**
- Encourager les interactions sociales et l'animation locale en réinvestissant et recréant les espaces publics existants : place de la Mairie, place Sainte-Foy,
  - Pourraient la mise à disposition des lieux communautaires (maison des associations, sorties de sport...) aux associations par la réqualification et l'adaptation du patrimoine communal.

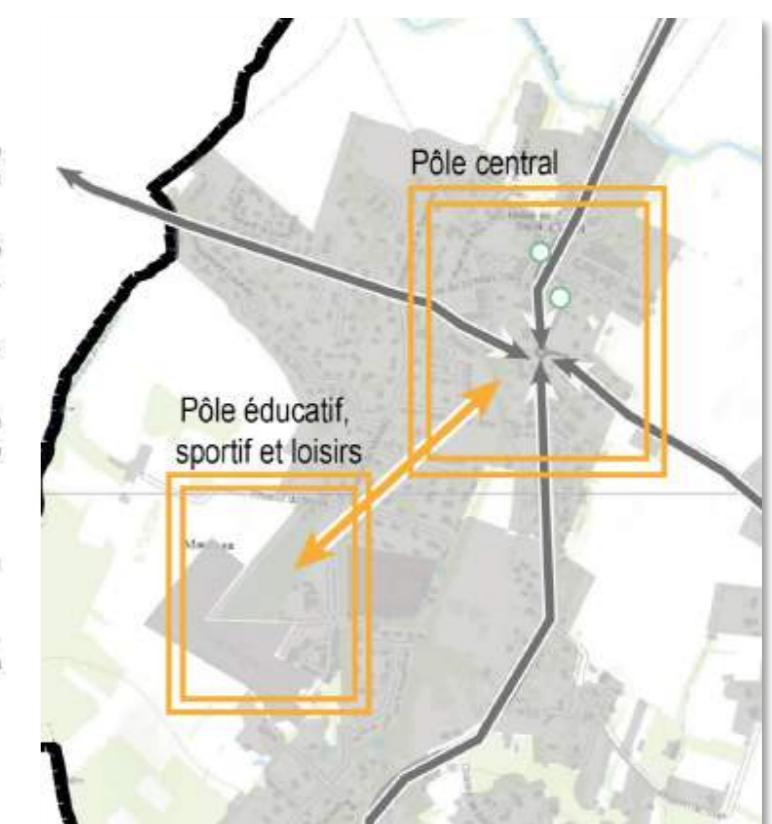


Figure 27 : Extrait du PADD, réalisation Paysages

## Zonage

La traduction règlementaire des orientations du PADD est spatialisée à travers des zones urbaines (U) couvrant les espaces urbanisés et des zones à urbaniser (AU) pour les espaces non aménagés. Les zones AU se traduisent par la mise en place d'OAP lorsqu'elles sont ouvertes à l'urbanisation (1AU).

Ces zones font l'objet d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation assurant la progressivité du développement urbain. Trois zones sont ainsi classées en zone AU et couvertes par une OAP.

Le PLU de Cépet porte la volonté de privilégier son développement en densifiant des espaces déjà bâties, mais il anticipe aussi les aléas d'une densification qui ne se réalisera pas à la hauteur des hypothèses envisagées en identifiant des secteurs de développement considérés en extension urbaine. Ces secteurs sont encadrés par des OAP afin d'en maîtriser l'urbanisation et le devenir (cf partie OAP).

Le positionnement et la délimitation de ces espaces est lié à la mise en œuvre du PADD, notamment pour le lien avec les espaces urbanisés et le bourg, et les objectifs de consommation d'ENAF.

Ces secteurs stratégiques permettent de traiter qualitativement les secteurs d'extension, d'aménager des secteurs plus denses que les espaces pavillonnaires en extension du bourg, par les dispositions figurant dans les OAP et d'atteindre les objectifs démographiques et de consommation d'espace fixés dans le PADD.

### Focus sur le secteur Entrée de ville Nord (OAP n°1) :

Ce secteur d'OAP est situé au Nord de la commune, en entrée de ville, à proximité de l'église Sainte-Foy, face à la résidence seniors Castel Girou située de l'autre côté de la RD14. Au Nord, la parcelle est bordée par le ruisseau du Girou, constituant une limite paysagère forte. A proximité directe du centre-bourg, le site s'inscrit en frange d'une zone naturelle de loisirs et d'un quartier à habitat dense, renforçant son intégration dans un environnement déjà urbanisé et vivant.

La programmation de l'OAP repose sur une logique de renouvellement urbain : il s'agit de mobiliser un espace déjà inscrit dans la continuité bâtie pour y accueillir du logement collectif, en cohérence visuelle avec la résidence Castel Girou située en vis-à-vis.

Le secteur est localisé en zone d'aléa faible à moyen en cas de crue exceptionnelle (CIZI). Ce niveau de risque, maîtrisable, permet l'urbanisation sous conditions (implantation selon l'écoulement des eaux, hauteur du plancher...).

Le choix d'aménager ce secteur se justifie par :

- la position centrale et déjà urbanisée du site,
- la volonté de densifier près des services et des réseaux existants,
- la non consommation d'espaces naturels ou agricoles pour l'urbanisation,
- l'opportunité de renforcer une entrée de ville existante par un projet maîtrisé.

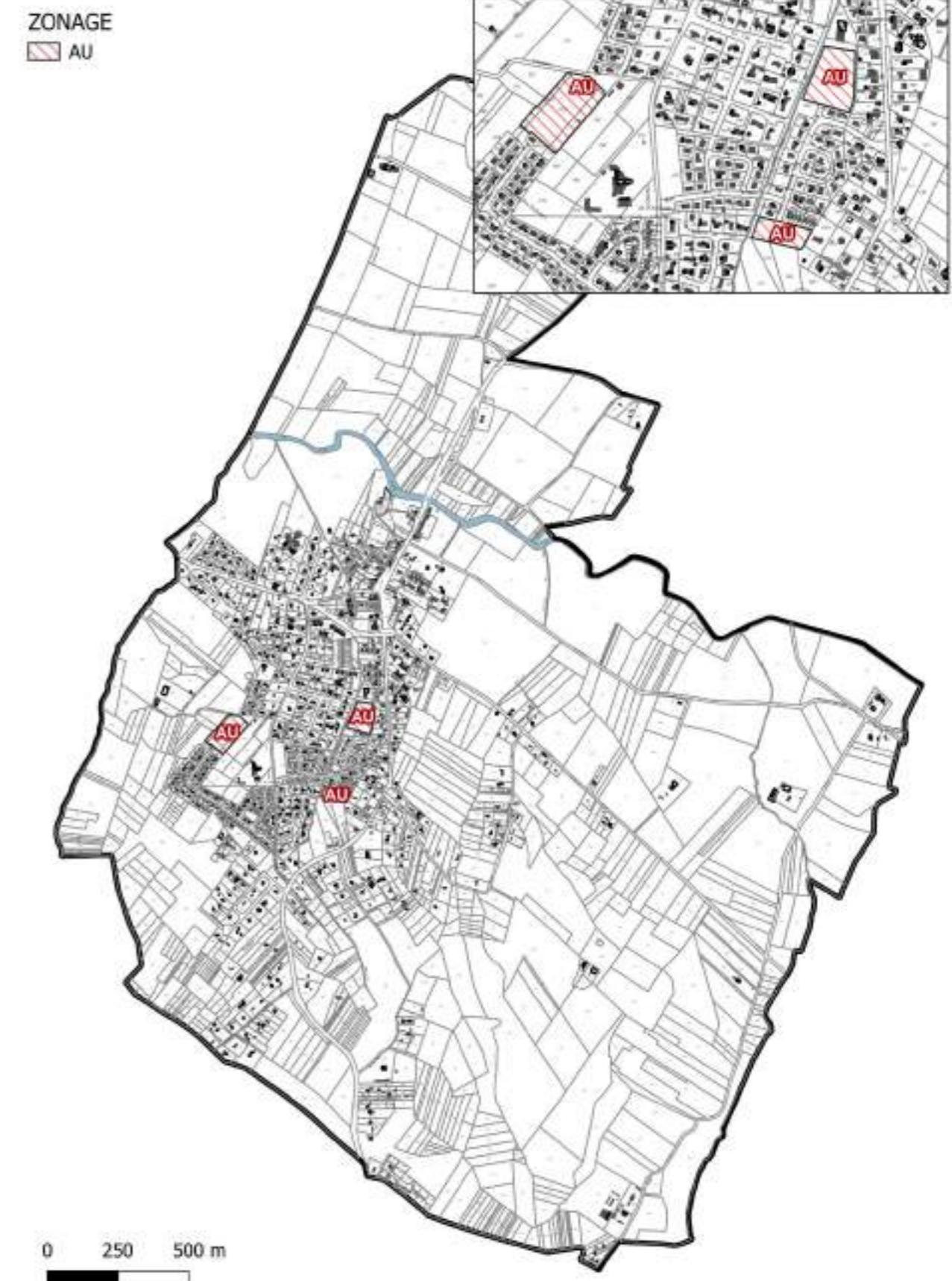


Figure 28 : Extrait du zonage, réalisation Paysages

## ⌚ Focus sur le secteur du Stade (OAP n°2) :

Concernant le secteur du Stade, celui-ci s'inscrit en limite ouest de l'enveloppe urbanisée de Cépet, assurant ainsi une transition cohérente entre les zones bâties existantes et les espaces agricoles ouverts. Sa position en lisière de zone agricole confère à ce secteur un rôle de frange urbaine structurante. À une échelle plus large, le secteur apparaît comme un achèvement de l'enveloppe urbaine venant compléter le développement existant sans rupture morphologique ni extension disproportionnée de l'urbanisation.

Sur sa façade Est, le secteur borde directement les équipements sportifs communaux ainsi que le groupe scolaire de Paule, cette polarité (identifiée dans le rapport n°1) génère une fréquentation quotidienne et joue un rôle majeur dans la vie du village.

Cette proximité immédiate avec les équipements publics favorise :

- un urbanisme de courte distance, limitant les besoins de déplacement motorisé,
- un renforcement de la centralité existante en proposant un développement autour de ce pôle,
- une cohérence fonctionnelle ; les futurs habitants pouvant accéder facilement à l'école, aux espaces sportifs et à la voirie existante.

Sur sa partie Sud, le secteur jouxte le lotissement de la rue des Prés, dont il constitue la prolongation évidente. Le projet renforce ainsi la continuité des quartiers résidentiels et permet de garantir une insertion morphologique harmonieuse sans créer de rupture d'échelle ou de forme du bâti.

Enfin, le secteur reste jusqu'ici confronté à des problématiques de circulation liées à la desserte de l'école, en ce sens, une étude d'optimisation du plan de circulation sur le secteur des Vergers a été réalisée en 2021. Cette étude donne à voir les pistes d'amélioration pour fluidifier la circulation, notamment via la création d'un barreau sur le secteur du Stade et à contribuer aux choix réalisés par les élus sur ce secteur.



Figure 29 : Secteur du Stade



Figure 30 : Secteur Simone Veil



Figure 31 : Secteur de la prairie

# DIAGNOSTIC FONCTIONNEL – SYNTHESE GLOBALE

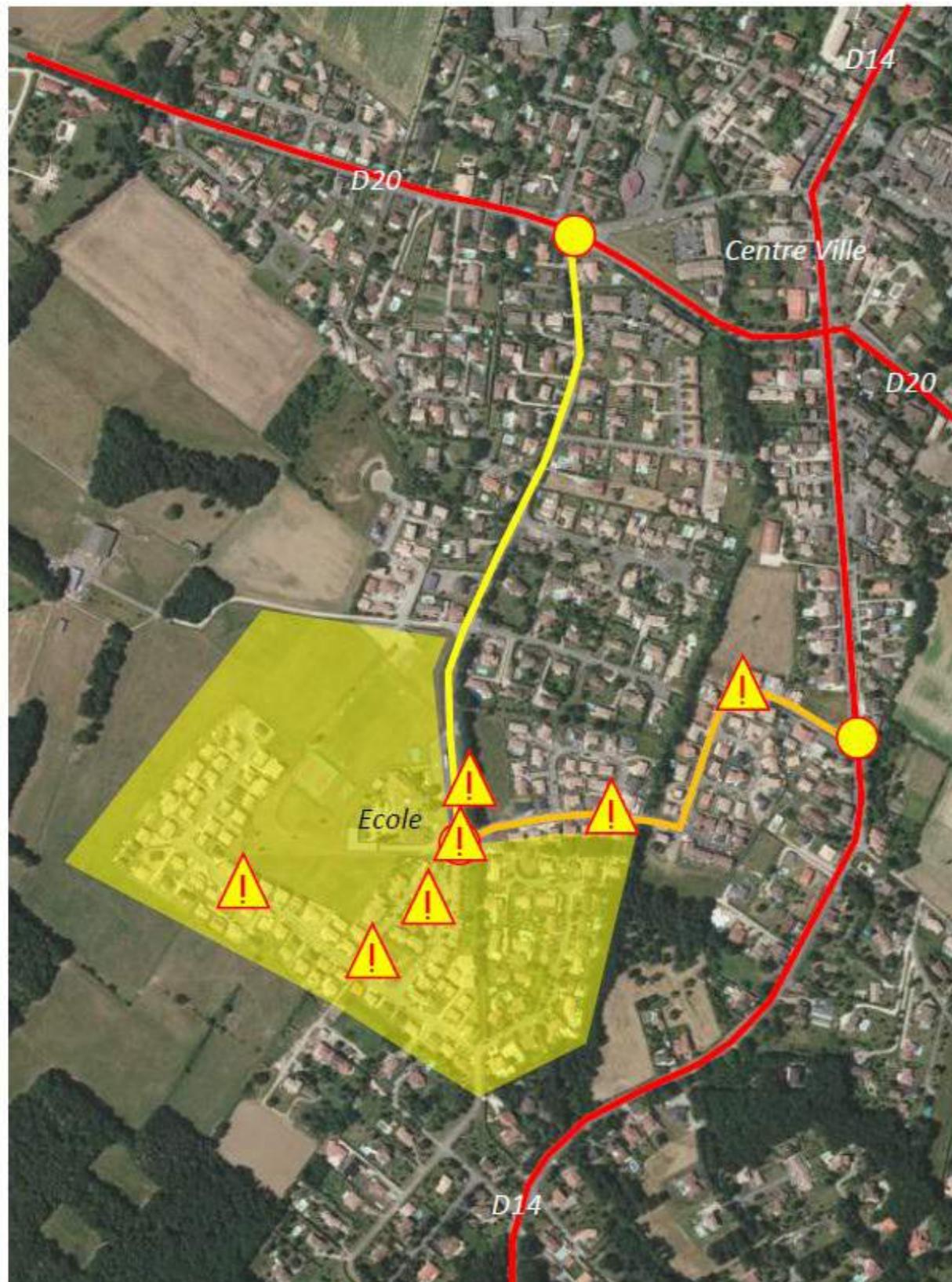


Figure 32 : Synthèse du diagnostic de l'étude d'optimisation du Plan de Circulation, source : ITER, Etude d'optimisation du Plan de Circulation sur le secteur des Vergers

## POINTS POSITIFS:

Pas de problème de volumes de flux de trafic

Un fort potentiel d'amélioration de l'articulation des flux de trafic (potentiels structurels par rapport aux pratiques)

Des aménagements modes actifs existants (Chemin de Mourau)

Des aménagements sécuritaires sur le chemin de Mourau jouant bien leur rôle de diminution de la vitesse

## POINTS NEGATIFS:

Un quartier des Vergers configuré en impasse avec une traversée du lotissement des Vergers obligatoire et sensible (trafic de transit, pratiques stationnement inadaptée sur trottoir, piéton sur chaussée, visibilité des automobilistes dégradée, conflit inter-usagers potentiellement dangereux)

Le secteur de l'école regroupe de nombreux dysfonctionnement (pratique, gestion de flux) pouvant engendrer des accidents

Des vitesses excessives observées sur certaines voirie (rue des Ecoles, rue des Prés)

Des aménagements modes actifs incomplets

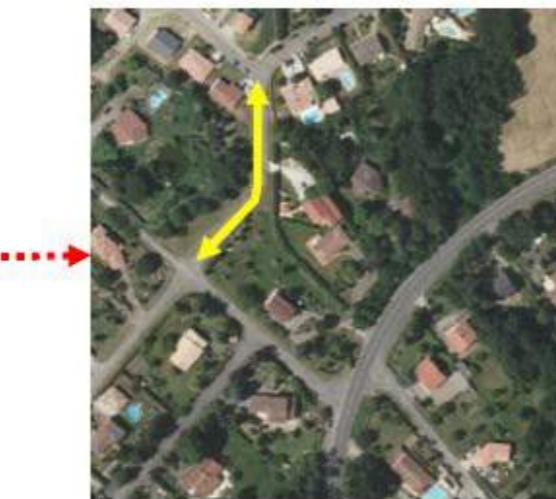
**Un plan de circulation sur le secteur d'étude à optimiser**

# PROPOSITION D'UN NOUVEAU PLAN DE CIRCULATION

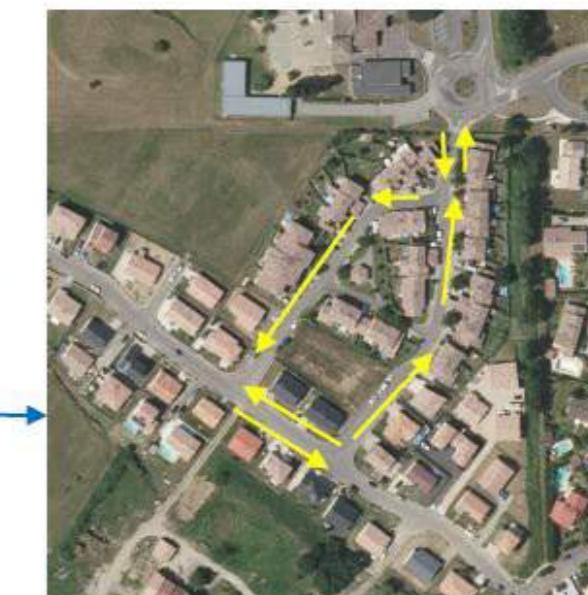
## Invariants et potentiels



Possibilité de créer un barreau vers le chemin Mourau permettant d'éviter le giratoire de l'école matin et soir pour rejoindre la D20



Mise en sens unique de la circulation dans le lotissement des Vergers - **Acté**



Possibilité d'ouvrir la rue du lotissement des Jardins de Cépet (actuellement fermée) afin de permettre aux pendulaires, le matin, de partir vers Toulouse sans passer par le giratoire de l'école

Figure 33 : Proposition d'un nouveau Plan de Circulation, source : ITER, Etude d'optimisation du Plan de Circulation sur le secteur des Vergers

## II. Prescriptions spécifiques

### PADD

Le projet met en avant les richesses écologiques, paysagères et patrimoniales du territoire :

#### ⌚ AFFIRMER LA TRAME VERTE ET BLEUE

##### Action 1 : Préserver l'ensemble des composantes de la Trame Verte et Bleue locale

- Protéger la trame écologique communale en assurant le maintien des éléments de biodiversité ordinaire : boisements, linéaires végétaux, haies, ruisseaux, ripisylves des cours d'eau, ...

#### ⌚ VALORISER LES MARQUEURS DE L'IDENTITÉ PAYSAGÈRE CEPETOISE

##### Action 2 : Révéler le patrimoine du quotidien

- Valoriser le patrimoine traditionnel, marqueur de l'identité et du cadre de vie local : centre-bourg, bâtis anciens, église, châteaux, lavoir, petit patrimoine religieux...
- Préserver le patrimoine végétal remarquable : alignement d'arbres, arbres isolés... pour son rôle paysager et environnemental.

##### Action 3 : Concilier préservation du patrimoine et développement urbain

- Accompagner la mutation du patrimoine bâti vers des besoins identifiés : réhabilitation du presbytère, activité touristique...

#### ⌚ RENFORCER L'ECONOMIE LOCALE

##### Action 1 : Développer l'économie présente réponduant aux besoins de la population locale

- Maintenir et renforcer l'offre commerciale et de services de proximité en centre-bourg.

### Zonage

La traduction règlementaire de ces orientations mobilise plusieurs outils.

Au titre de la préservation des richesses écologiques, paysagères et patrimoniales et plus largement du cadre de vie :

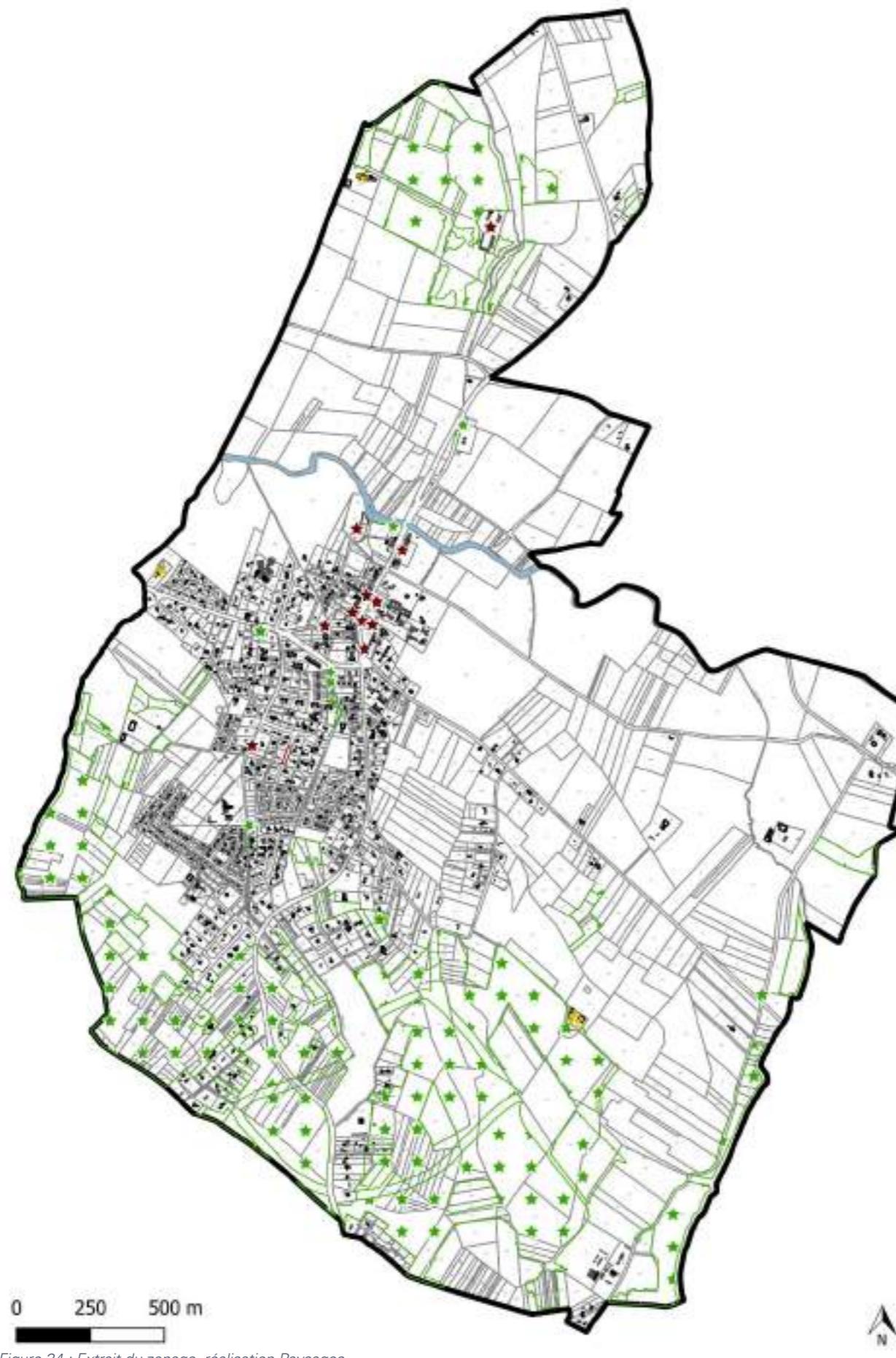
- Le règlement graphique repère des éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du CU qui concerne aussi bien les édifices anciens (belle demeure, ancienne ferme...) que de petits ouvrages (croix, porche, fontaine, par exemple). L'article L151-23 du CU est lui mobiliser pour les éléments de paysage pour des motifs écologiques, il concerne ainsi les végétaux (alignements d'arbres, arbre remarquable etc). Les dispositions règlementaires associées à ces outils visent à encadrer la démolition/destruction et l'évolution des éléments identifiés pour assurer la préservation de leur caractère patrimonial.

Au titre de la remobilisation du patrimoine :

- L'article L151-11 du CU indique que le règlement du PLU peut identifier en zone agricole, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site : en ce sens, 4 bâtis sont à ce titre recensés. Le règlement prévoit que le changement de destination ne soit autorisé que s'il n'entrave pas le bon déroulement de l'activité agricole et se limite à la destination d'hébergement touristique et d'habitation. Aussi, la commune encadre les possibilités à hauteur de 2 logements maximum par bâtiments identifiés.

Au titre de la préservation des commerces et d'activités de service en centre-ville :

- Le règlement graphique repère un linéaire artisanal et commercial dans le bourg historique de Cépet que la collectivité souhaite maintenir. La disposition règlementaire associée (L151-16 du CU) vise à interdire le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux et artisanaux existants vers la destination d'habitat.



—★— Éléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique  
 ××× Linéaire artisanal et commercial à protéger au titre de l'article L151-16 du CU  
 ● Bâtiments susceptibles de changer de destination  
 ★ Patrimoine à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural  
 ★ Éléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique  
 ■ Patrimoine à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural  
 ■ Éléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique



Figure 34 : Extrait du zonage, réalisation Paysages

CHANGEMENT DE DESTINATION							
N°	Référence Cadastrale	Type de bâti	Etat	Lieu- dit	Changement de destination	Photos	Réseaux
1	A 45	Bâtiment agricole	Bâtisse catégorie 7 : médiocre	Lieu-dit Le Tucas	Habitat ou tourisme		<p>Raccordement à l'eau et à l'électricité Assainissement autonome</p> 
2	A0830	Bâtiment agricole	Correct Bâtisse catégorie 6 - ordinaire	750 Route de Saint-Sauveur Lieu-dit Lautrec	Habitat ou tourisme		<p>Raccordement à l'eau et à l'électricité Assainissement autonome</p> 
3	B 274	Bâtiment agricole	Correct Bâtisse catégorie 6 - ordinaire	1282 Route de Labastide Lieu-dit Jausse	Habitat ou tourisme		<p>Raccordement à l'eau et à l'électricité Assainissement autonome</p> 
4	B 275	Bâtiment agricole	Correct	1282 Route de Labastide Lieu-dit Jausse	Habitat ou tourisme		<p>Raccordement à l'eau et à l'électricité Assainissement autonome</p> 

Figure 35 : Liste des changements de destination, source : Mairie de Cépet

### III. Les emplacements réservés (ER)

Les emplacements réservés (ER) pour les voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, mis en place dans le cadre du PLU, ont principalement pour vocation de développer le réseau de liaisons douces et d'améliorer le stationnement dans le cœur de bourg.

La mobilisation des ER s'appuie sur différentes orientations du PADD :

#### ⌚ REDONNER A LA NATURE UNE PLACE CENTRALE EN ZONE URBAINE

##### Action 2 : Intégrer les enjeux de la Trame Verte et Bleue dans les projets de développement

- ⌚ Requalifier la RD14 en végétalisant et en limitant la minéralisation de ses abords.

#### ⌚ METTRE EN LIEN LES ESPACES POUR FACILITER LA MOBILITE

##### Action 1 : Mailler le territoire pour faciliter les déplacements

- ⌚ Mettre en œuvre les outils participant à la continuité des mobilités sur l'ensemble de la commune en cohérence avec le programme de revitalisation bourg-centre :
  - Mailler avec des liaisons douces les quartiers aux différentes polarités : centre-bourg, pôle médico-social, pôle éducatif, sportif et de loisirs,
  - Mailler les voiries entre elles en limitant les impasses pour fluidifier la circulation et qualifier les voies en leur donnant une hiérarchie,
- ⌚ Réduire la dépendance au tout automobile en offrant aux habitants des alternatives efficaces : aire de covoitage, amélioration du réseau de transport en commun, voies douces...

##### Action 3 : Apaiser les déplacements

- ⌚ Sécuriser les liaisons entre les polarités afin d'améliorer l'accessibilité des usagers,
- ⌚ Rendre les circulations douces confortables pour inciter au recours aux modes doux pour de courts déplacements,
- ⌚ Redonner une identité à la RD 14 et sécuriser ses traversées,
- ⌚ Organiser une offre de stationnement satisfaisante pour limiter les conflits d'usages.

N°	Destination	Surface M <sup>2</sup>	Bénéficiaire
1	Aménagement d'une aire de stationnement	1 653	Commune
2	Aménagement liaison douce (piétons, cycles)	906	Commune
3	Agrandissement du trottoir Avenue de Toulouse	47	Commune



Figure 36 : Extrait du zonage, emplacements réservés, réalisation Paysages

## IV. Les servitudes de mixité sociale

Pour garantir une cohérence entre les OAP, le règlement graphique et le règlement écrit, le zonage est complété avec le périmètre des servitudes de mixité sociale.

Sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser, le seuil de déclenchement de la servitude de mixité sociale est fixé à partir des programmes de logements de 20 logements ou plus. La part de logements sociaux (arrondi à l'entier le plus proche) est de 20 % minimum du nombre de logements. Les secteurs du Stade et de l'Entrée de ville Nord couverts par une OAP sont notamment concernés.

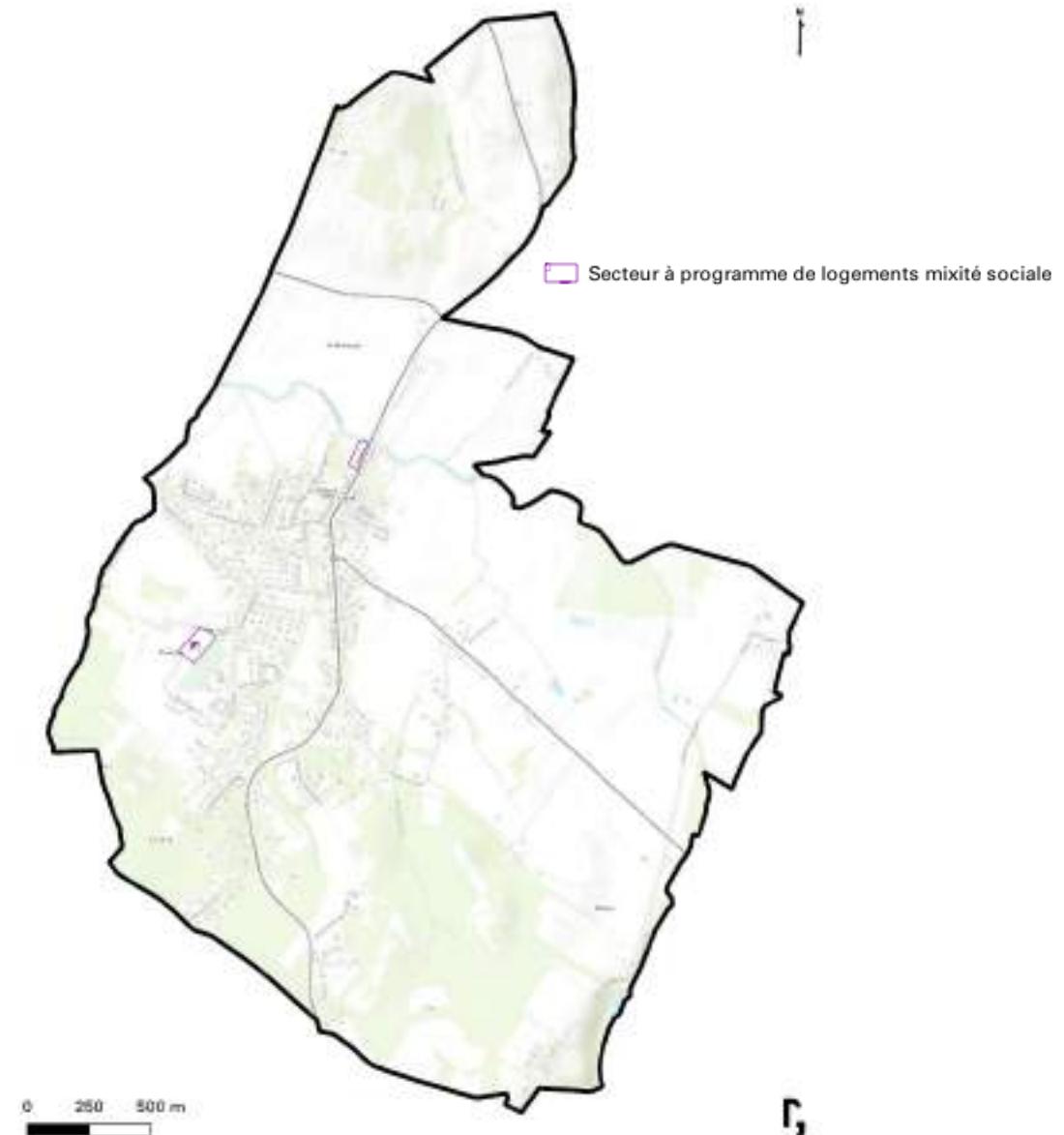


Figure 37 : Servitude de mixité sociale. réalisation Pavsaaes

## V. Les évolutions du document

Le projet de PLU poursuit un accueil de population maîtrisé, notamment du point de vue de la consommation d'espace : les zones U restent globalement stables ; les zones AU0 fermées d'une superficie de 15,47 ha sont supprimées au profit de trois zones urbaines représentant un total de 2,20 ha.

L'évolution du document d'urbanisme est largement favorable aux zones naturelles qui étaient inexistantes sur le zonage précédent malgré l'emprise boisée du territoire et qui explique la réduction de la zone agricole (pour autant, les zones agricoles et naturelles augmentent au total soit 612 ha environ contre 600 auparavant). Ces évolutions traduisent une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux dans la nouvelle version du PLU.

Au vu de ces éléments, la mise en œuvre du PLU préserve les grands équilibres du territoire en optimisant les espaces consommés au profit de l'agriculture et de l'environnement.

2013			2025		
	Surface ha	%		Surface ha	%
<b>UA</b>	7,99	1,1	<b>UAa</b>	3,3	0,46
<b>UB</b>	67,33	9,3	<b>UAb</b>	2,4	0,33
<b>UCa</b>	7,25	1,0	<b>UB</b>	56,0	7,74
<b>UCb</b>	25,26	3,5	<b>UC</b>	35,4	4,89
<b>Total</b>	<b>107,83</b>	<b>14,9</b>	<b>UE</b>	5,1	0,70
			<b>Ums</b>	6,6	0,91
<b>AU0</b>	15,47	2,1	<b>Total</b>	<b>108,8</b>	<b>15,04</b>
<b>Total</b>	<b>15,47</b>	<b>2,1</b>	<b>AU</b>	2,2	0,30
			<b>Total</b>	<b>2,2</b>	<b>0,30</b>
<b>A</b>	600,31	83,0	<b>A</b>	416,2	57,52
<b>Total</b>	<b>600,31</b>	<b>83,0</b>	<b>Total</b>	<b>416,2</b>	<b>57,52</b>
			<b>N</b>	142,7	19,72
<b>Total</b>	<b>723,61</b>	<b>100,0</b>	<b>NL</b>	0,5	0,07
			<b>Ntvb</b>	53	7,35
			<b>Total</b>	<b>196,4</b>	<b>27,14</b>
			<b>Total</b>	<b>723,6</b>	<b>100,00</b>

## VI. Les objectifs du PADD en matière d'accueil de population et de création de logements et de consommation d'espace

### 1. Le besoin de logements

Le projet communal envisage l'accueil de 530 habitants supplémentaires, visant à poursuivre une croissance démographique maîtrisée et soutenable : +0,7% par an entre 2021 et 2035.

La croissance est portée par une attractivité inscrite dans le temps. Le solde migratoire seul parvient à assurer un gain de population permanent (+5,9%), le solde naturel quant à lui est toujours resté négatif depuis 1968 pour autant celui tend à se réduire (-0,3%).

Pour répondre à la production de logements nécessaire à l'accueil de ces nouveaux habitants la commune estime un besoin de création de 250 nouveaux logements d'ici 2035.

La commune est en capacité d'absorber ce développement, tant en termes d'équipements, qu'en termes de réseaux (les gestionnaires de réseaux ayant été associés à plusieurs points d'étape du PLU).

La consommation spatiale répondant à ce scénario répond à 2 approches :

- Accompagner une densité soutenable du tissu urbain afin de répondre aux objectifs du SCoT du Nord Toulousain,

- Limiter la consommation d'espace en privilégiant l'optimisation des espaces encastrés dans le tissu urbain constitué.



## 2. Les surfaces disponibles et logements projetés : étude de capacités du projet

Face à une extension importante de l'urbanisation globale sur les terres agricoles à l'échelle nationale, les paysages et les terres sont aujourd'hui menacés.

Face aux phénomènes climatiques accrus, à la banalisation des paysages et au cadre législatif, la commune de Cépet entend réduire son empreinte sur les terres agricoles et naturelles. L'enjeu repose alors sur la densification et sa capacité à construire plus et de manière intégrée dans des espaces déjà urbanisés.

L'évaluation de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis consiste alors à préciser le potentiel de constructions nouvelles pouvant être réalisées au sein des parties urbanisées de la commune.

Le développement urbain de Cépet doit majoritairement rester concentré dans la zone urbaine constituée en impulsant une densification des espaces déjà urbanisés et en maîtrisant les extensions urbaines.

Le PLU révisé offre, à travers son zonage, différents types d'espaces constituant un potentiel d'accueil de logements, mobilisables à court ou moyen terme :

- Les zones dites « U » (Urbanisées), équipées, directement constructibles (UA, UB, UC), et dont certains secteurs sont

couverts par une OAP qui visent à encadrer le nombre de logements en renouvellement urbain.

- Les zones dites « AU » (A Urbaniser à vocation d'habitat), urbanisables sous formes d'opérations d'aménagement en compatibilité avec les dispositions prévues dans les OAP disposant d'un calendrier prévisionnel de réalisation.

Ainsi, la définition du potentiel s'appréhende à travers 3 types d'espaces mobilisables pour l'accueil de nouveaux logements, hors renouvellement urbain :

- **Extension urbaine :** consommation de sols au-delà de l'enveloppe urbaine existante,
- **Densification urbaine :** urbanisation d'espaces inclus dans l'enveloppement urbaine constituée (dent-creuse) et non identifiés dans le dernier RPG disponible,
- **Division parcellaire :** urbanisation par détachement de foncier d'une parcelle déjà urbanisée (jardin par exemple).



Figure 38 : Illustration de la densification/division parcellaire, source : CAUE 31

L'évaluation des logements attendus dans chaque typologie d'espace est issue des dispositions des OAP ou de l'analyse urbaine et des règles applicables.

Certains espaces sont considérés comme « gelés » dans l'analyse bien que classés en zone urbaine. Il s'agit d'espaces dont les conditions ne permettent pas de considérer le foncier comme potentiellement mobilisable :

- Conditions d'accès extrêmement contraintes,
- Faible taille du foncier notamment lorsqu'il se situe à l'arrière d'un front bâti,
- Dispositions réglementaires contrignant l'évolution (ex. emplacement réservé, protection environnementale ou paysagère, zone inondable, etc. ....),
- Ouvrages techniques, notamment bassin de rétention, équipements communaux.

Ainsi, plusieurs fonciers pouvant paraître mobilisable avec simple photo-interprétation sont finalement soumis à des contraintes de divers ordres qui limitent leur remobilisation future.

L'estimation du nombre de logements se base sur l'évolution du tissu observé sur les dernières années et sur les règles applicables : hors OAP une taille minimale de 300 m<sup>2</sup> par logement à créer a été retenue.

Les 3 objectifs affichés dans le PADD sont compatibles dans le règlement graphique, à savoir :

- La construction de 250 logements supplémentaires pour permettre l'installation de nouveaux ménages et le desserrement de la population installée,
- La mobilisation prioritaire de l'enveloppe constituée en accueillant 2/3 des besoins dans les espaces urbanisés (170 logements environ),
- Un potentiel de 8 ha d'ENAF consommés entre 2021 et 2035.

Étiquettes de lignes	SURFACE ENAF projetée	Somme de LOG
<b>Densification</b>	0	10
<b>Division</b>	0	64
<b>Réhabilitation</b>	0	30
<b>Total intra-urbain</b>	<b>0</b>	<b>105</b>
<b>Extension</b>	4,5	75
<b>Total</b>	<b>4,5 ha</b>	<b>180 environ</b>
<b>Total avec conso depuis 2021</b>	<b>7,3</b>	<b>Environ 245</b>

Figure 39 : Potentiel de développement et de densification du PLU, réalisation Paysages

En effet, au-delà de la consommation projetée, il convient d'y ajouter la consommation passée depuis 2021 soit dans notre cas, **2,8 ha** pour 57 nouveaux logements entre 2021 et l'arrêt du document.

A cela est ajouté **0,09ha** pour la consommation liée aux emplacements réservés soit un projet dont la consommation est estimée à **7,4ha entre 2021 et 2035**.



Figure 40 : Etude de capacité du projet, réalisation Paysages



Figure 41 : Etude de capacité du projet, réalisation Paysage



Figure 42 : Etude de capacité du projet, réalisation Paysages



Figure 43 : Etude de capacité du projet, réalisation Paysages



## D. Le règlement écrit

---

## ➲ Préambule

L'objectif de cette partie est de mettre en perspective les dispositions réglementaires, les objectifs et orientations du PADD et leurs justifications.

Certaines dispositions du règlement sont issues de la rédaction du PLU avant révision pour assurer la continuité de la règle, d'autres sont la traduction des orientations générales du PADD.

## I. Dispositions générales

Cette partie a pour objectif de rappeler des éléments généraux sur le règlement écrit.

Un lexique y est intégré pour faciliter une compréhension commune des termes et règles. Il contient des définitions à laquelle le corps du règlement renvoie.

Pour préserver la fonctionnalité des cours d'eau et plus largement de la trame bleue, un recul minimal de 10 m est demandé au regard de la crête de la berge des ruisseaux et cours d'eau et de 5m minimum pour les fossés.

Pour faciliter l'application du document, le détail des destinations et sous-destination y est reporté pour se prémunir d'évolutions éventuelles des définitions.

## II. Dispositions communes à toutes les zones

Pour simplifier la lecture du règlement et l'instruction des autorisations d'urbanisme, les dispositions qui s'appliquent sur tout le territoire sont regroupées dans cette partie.

### 1. Article 1 : règles particulières apparaissant sur les documents graphiques du règlement

Cet article précise la portée des prescriptions réglementaires identifiées sur le règlement graphique concernant : les emplacements réservés, les changements de destination et les orientations d'aménagement.

## a) Patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysages à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, ou architectural (article L 151-19 du CU)

Le document graphique repère différents éléments à préserver pour leur rôle dans l'identité locale en termes de paysage et de patrimoine local. Ces éléments sont de différentes composition : patrimoine vernaculaire, bâtis de caractère, patrimoine végétal ....

Le règlement encadre l'évolution de ces éléments bâtis en demandant le maintien des éléments repérés ; la démolition totale y est interdite, toute évolution devra préserver le caractère patrimonial du sujet. Concernant les éléments de paysages (le végétal), l'abattage est interdit sauf pour des raisons justifiées (sécurité des biens et des personnes notamment) ; dans ce cas, tout arbre supprimé devra être compensé par la plantation d'un nouvel arbre (1 pour 1).

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD suivantes : Protéger la trame écologique communale en assurant le maintien des éléments de biodiversité ordinaire : boisements, linéaires végétaux, haies, ruisseaux, ripisylves des cours d'eau, ... / Valoriser le patrimoine traditionnel, marqueur de l'identité et du cadre de vie local : centre-bourg, bâtis anciens, église,*

*châteaux, lavoir, petit patrimoine religieux... / Préserver le patrimoine végétal remarquable : alignement d'arbres, arbres isolés... pour son rôle paysager et environnemental.*

## b) Préservation des linéaires commerciaux

Le document graphique repère un périmètre artisanal et commercial en rez-de-chaussée dans le bourg historique dans le but de maintenir cette destination et soutenir la dynamisation du bourg par le biais du commerce.

Le règlement encadre ce principe en interdisant le changement de destination rez-de-chaussée existants à la date d'approbation du PLU à destination de commerce et d'activité de service vers la destination d'habitat.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Pérenniser l'offre urbaine de la commune pour répondre aux besoins d'une pluralité de profils en adaptant et développant les équipements, services et espaces publics / Maintenir et renforcer l'offre commerciale et de services de proximité en centre-bourg / Entretenir la complémentarité des activités présentes en développant une stratégie d'accueil favorisant la synergie entre les entreprises et la création d'emplois.*

## 2. Palettes de végétaux

L'adaptation au changement climatique, la préservation des paysages locaux et celle du cadre de vie sont traduites opérationnellement par un accompagnement sur le choix des essences végétales intégrées dans les projets.

Cette liste non exhaustive de végétaux peut servir de base pour les prescriptions d'ordre paysager en secteur urbanisé et à urbaniser (limites de clôtures, espaces partagés...). Elle s'appuie en partie sur les recommandations des techniciens sylvicoles de l'Association Arbres et Paysages d'Autan. Cette même liste est également intégrée à l'OAP thématique Trame Verte et Bleue.

Sans être restrictive, cette préconisation de palette végétale a pour objectif de guider les aménageurs et les particuliers dans les choix de végétalisation pour accompagner les projets de constructions.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Protéger la trame écologique communale en assurant le maintien des éléments de biodiversité ordinaire : boisements, linéaires végétaux, haies, ruisseaux, ripisylves des cours d'eau, .../ Maintenir et recréer les connexions entre ces ensembles par la protection et la requalification des corridors écologiques facilitant la circulation de la faune et de la flore / Maintenir, valoriser ou restaurer les berges et les bords des cours d'eau : la Nalbèze, le Girou, le ruisseau de Paule... en favorisant notamment la plantation d'espèces adaptées, les cheminements, l'aménagement d'espaces de détente en pleine nature, etc. / Préserver le patrimoine végétal remarquable : alignement d'arbres, arbres isolés... pour son rôle paysager et*

*environnemental / Favoriser la nature en ville au sein des futurs secteurs de développement : plantations adaptées au changement climatique, essences locales, gestion des eaux pluviales, espaces verts, densité...*

## 3. Palette de couleurs des façades

L'harmonie colorée d'une rue, d'un quartier, comme d'une ville, est donnée par l'accord des teintes des différents éléments architecturaux, notamment des façades.

Afin de préserver une cohérence d'ensemble et favoriser une bonne intégration des nouvelles constructions dans le paysage, une palette de couleurs des façades et de matériaux du Midi-Toulousain est donnée comme référence dans le règlement écrit. Celle-ci est tirée des teintes recommandées par le Service Territorial d'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Définir des règles adaptées aux différents secteurs en cohérence avec leur identité : centre-bourg, lotissements, bâtis diffus, bâtis agricoles etc. tout en s'inspirant des codes de l'urbanisation traditionnelle*

### III. Dispositions spécifiques à chacune des zones

#### Zone UA

##### ➲ Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Les zones urbaines ont vocation à accueillir des constructions participant à la diversification des fonctions et répondant aux besoins de la population. La zone UA correspond au centre ancien, aussi il s'agit d'un ensemble mixte en termes de fonctionnalités (services, commerces, administratif, résidentiel...).

En ce sens, le règlement proscrit les destinations n'ayant pas leur place dans le tissu central : exploitation agricole et forestière, l'industrie et les entrepôts, le commerce de gros notamment.

Les équipements d'intérêt collectifs et services publics sont autorisés pour répondre aux besoins collectifs et ce, sur tout le territoire.

La mixité des fonctions d'un cœur de ville doit assurer la préservation de la qualité de vie de ses habitants, aussi les constructions autorisées ne doivent pas générer de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel.

Plusieurs affectations du sol, n'ayant pas leur place dans ce tissu sont également interdits (dépôts de véhicules, terrains de camping, carrières, terrains de camping etc...).

Enfin, pour développer la mixité sociale dans le cœur de ville, des objectifs de production commun à l'ensemble des zones U et AU ont été fixés pour favoriser le déploiement des logements sociaux ; le seuil de déclenchement de la servitude de mixité sociale est fixé à partir des programmes de logements de 20 logements ou plus. La part de logements sociaux (arrondi à l'entier le plus proche) est de 20 % minimum du nombre de logements.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Définir des règles adaptées aux différents secteurs en cohérence avec leur identité : centre-bourg, lotissements, bâtis diffus, bâtis agricoles etc. tout en s'inspirant des codes de l'urbanisation traditionnelle / Favoriser la production de logements inclusifs en cœur de bourg, en lien avec les structures médico-sociales / Poursuivre la politique de revitalisation du bourg afin d'optimiser le tissu urbain et limiter l'impact du développement urbain sur les terres agricoles / Maintenir et renforcer l'offre commerciale et de services de proximité en centre-bourg / Accompagner la mixité fonctionnelle non nuisante au sein du tissu résidentiel / Privilégier l'urbanisation sous forme de quartiers afin d'accompagner la production de différentes typologies de logements : maisons individuelles, maisons de ville, logements intermédiaires, petits collectifs, logements sociaux ...*

##### ➲ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

###### Volumétrie des constructions

Le confortement du cœur de ville se trouve dans la recherche de l'équilibre entre densification et préservation des qualités des espaces résidentiels existants.

Les dispositions d'implantation en zone UAa accompagnent le maintien des fronts bâtis existants en demandant une implantation à l'alignement pour réserver les fonds de parcelle au jardin sur des fonciers de taille modérée et préserver l'effet de rue constitué sur ces espaces ou dans l'alignement des constructions existantes et avec le même recul. Dans la zone UAb, dont la trame urbaine est légèrement plus lâche que dans le bourg historique, l'implantation sera soit à l'alignement soit avec une bande de recul de 5m minimum.

L'implantation sur les limites séparatives (UAa) suit le principe de poursuite de l'écriture urbaine du bourg ; dans une profondeur de 10m mesurée à compter de la limite de l'emprise publique ou privée de la voie, toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux sur au moins une limite séparative latérale. Au-delà, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives latérales ou avec un recul de 3 m minimum par rapport à la limite séparative. En zone UAb, il n'est pas fait mention de notion de profondeur mais d'implantation soit sur une limite, soit à une distance de 3m minimum.

La hauteur des constructions vise à maintenir l'épannelage existant en fixant à 9,5 m la hauteur sur la sablière ou sur l'acrotère. Cette disposition vise à accompagner la densité en cœur de ville, notamment dans le cadre de projets de renouvellement urbain.

Les parcelles étant relativement de petites tailles, aucune emprise au sol maximale n'est fixée dans ce tissu.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Définir des règles adaptées aux différents secteurs en cohérence avec leur identité : centre-bourg, lotissements, bâtis diffus, bâtis agricoles etc. tout en s'inspirant des*

*codes de l'urbanisation traditionnelle / Poursuivre la politique de revitalisation du bourg afin d'optimiser le tissu urbain et limiter l'impact du développement urbain sur les terres agricoles*

### **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

De façon générale les conditions d'intégration des constructions recherchent l'harmonie avec l'existant pour faciliter l'intégration paysagère des projets. L'harmonisation des règles est recherchée en appliquant des dispositions inspirées de l'architecture traditionnelle, notamment concernant des toitures et façades (teinte locale qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens en référence par exemple, palette de référence mentionnée en amont, blanc pur interdit, imitation de matériaux interdits...). Le maintien de l'identité historique du bourg est recherché. Il en est de même pour le traitement des toitures.

Pour autant, l'architecture contemporaine (toiture plate ou végétalisée) et les procédés de nature à améliorer les performances énergétiques des constructions ne sont pas exclus s'ils sont bien intégrés visuellement.

Dans la même logique, des règles sur les clôtures sont imposées dans un souci de préservation de l'harmonie entre anciennes et nouvelles constructions. La hauteur est fixée à 1,70m et devra être traitée avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant. Au contact de la zone agricole ou naturelle, le passage de la petite faune sera exigé.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Définir des règles adaptées aux différents secteurs en cohérence avec leur identité : centre-bourg, lotissements, bâtis diffus, bâtis agricoles etc. tout en s'inspirant des*

*codes de l'urbanisation traditionnelle / Maintenir et recréer les connexions entre ces ensembles par la protection et la requalification des corridors écologiques facilitant la circulation de la faune et de la flore / Gérer l'interface entre espaces agricoles et tissus urbanisés pour limiter les risques de conflits liés à l'exploitation agricole / Traiter la lisière des franges urbaines de manière éco-aménageable pour limiter l'impact du développement urbain sur la biodiversité.*

### **Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions**

Le projet prévoit le maintien de la végétation existante ou son remplacement par des plantations au moins équivalentes. Une référence est donnée à la palette végétale inscrite dans les dispositions générales.

En plus, il est précisé que les aires de stationnement de plus de 10 places bénéficieront d'un traitement perméable pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales. Il est précisé que la plantation d'essences végétales adaptées au climat est à privilégier afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Favoriser la nature en ville au sein des futurs secteurs de développement : plantations adaptées au changement climatique, essences locales, gestion des eaux pluviales, espaces verts, densité... / Créer et valoriser les espaces de nature en ville au titre de réservoirs de biodiversité locale et d'espaces de respiration dans le tissu urbain : parcs, espaces verts, ... / Encourager la création de nouveaux espaces publics végétalisés pour générer des îlots de fraîcheur / Accompagner une densité soutenable du tissu urbain afin de répondre aux objectifs du SCoT Nord Toulousain et du PLH tout en favorisant*

*l'acceptation de la densité par les habitants (espaces collectifs, intimisation des parcelles...).*

### **Stationnement**

La création de stationnement est demandée pour répondre aux besoins engendrés par les projets.

Il doit répondre au stationnement motorisé pour limiter la surcharge des espaces publics, mais également à celui des deux roues pour accompagner le report modal des habitants vers les mobilités actives.

La règle est distinguée entre l'usage d'habitation et les autres usages permis dans la zone (commerces et activités de services, autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaire).

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Organiser une offre de stationnement satisfaisante pour limiter les conflits d'usages.*

## **▷ Equipements et réseaux**

### **Desserte par les voies publiques ou privées**

Les dispositions liées aux voies et accès visent à assurer la sécurité de usagers et des services publics. Ces dispositions seront reprises dans l'ensemble des zones afin d'assurer une cohérence sur l'ensemble de la commune.

### **Desserte par les réseaux**

La gestion des réseaux vise d'une part à assurer la cohérence avec les capacités du territoire, mais également à limiter l'impact du développement urbain sur le territoire.

Les autres réseaux (électriques, téléphoniques, etc.) sont également encadrés pour une meilleure intégration dans le paysage.

Ces règles sont identiques à toutes les zones.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Assurer la desserte en réseaux des secteurs urbanisés et de projets.*

## ***Zones UB***

### **● Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités**

La zone UB correspond à la zone d'extension du centre historique comprenant les premiers faubourgs et les zones pavillonnaires

Une certaine mixité des fonctions s'exerce dans cette zone, notamment avec quelques services le long de la RD14 ; la commune souhaite maintenir cette mixité et lui donner la possibilité de se développer tout en préservant la quiétude de ce tissu résidentiel. Ainsi, les commerces et activités de services (hors commerce de gros) sont autorisés sous réserve de compatibilité avec le caractère résidentiel de la zone et en l'absence de nuisances pour les constructions et installations environnantes (nuisances sonores, olfactives, lumineuses, liées au trafic routier...). Pour l'artisanat et le commerce de détail, une surface de vente maximale est fléchée (300m<sup>2</sup>) pour conserver la fonction résidentielle.

Le règlement exclue de cet ensemble les activités qui n'y sont pas adaptées : exploitations agricoles et forestière, commerce de gros, industrie, entrepôt, centre de congrès et la cuisine en ligne.

Enfin, pour développer la mixité sociale dans ce tissu voué à se densifier, des objectifs de production de logements sociaux sont attendus, le taux est identique à toutes les zones urbaines « habitat » et à urbaniser.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Définir des règles adaptées aux différents secteurs en cohérence avec leur identité : centre-*

*bourg, lotissements, bâtis diffus, bâtis agricoles etc. tout en s'inspirant des codes de l'urbanisation traditionnelle / Favoriser la production de logements inclusifs en cœur de bourg, en lien avec les structures médico-sociales / Poursuivre la politique de revitalisation du bourg afin d'optimiser le tissu urbain et limiter l'impact du développement urbain sur les terres agricoles / Maintenir et renforcer l'offre commerciale et de services de proximité en centre-bourg / Accompagner la mixité fonctionnelle non nuisante au sein du tissu résidentiel / Privilégier l'urbanisation sous forme de quartiers afin d'accompagner la production de différentes typologies de logements : maisons individuelles, maisons de ville, logements intermédiaires, petits collectifs, logements sociaux ...*

## ● Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### Volumétrie des constructions

Les dispositions de volumétrie de la zone UB assurent la continuité avec les formes urbaines existantes sur ces espaces majoritairement constitués d'urbanisation sous forme de quartiers résidentiels.

Les règles d'implantation permettront d'accompagner l'évolution et la densification de ces espaces tout en préservant la quiétude des zones résidentielles. Ainsi, il sera possible de s'implanter soit avec un recul de 5 mètres minimum, soit à l'alignement de la voie ou bien avec un recul semblable aux constructions existantes pour les extensions et les surélévations. Cette distinction permettra de s'adapter à la réalisation de projets plus ou moins denses.

Concernant l'implantation sur les limites séparatives et afin de rechercher l'équilibre entre densification et préservation du caractère résidentiel pavillonnaire, la possibilité est donnée de s'implanter soit en limite si le linéaire cumulé est de maximum 15m soit à minimum 3m pour limiter le phénomène d'ombrage et préserver l'intimité de ces espaces. Pour limiter la pression sur la zone agricole et réduire les potentielles nuisances, une zone tampon de 5m est demandée, et ce, quel que soit la construction (annexe et piscines incluses).

La règle concernant la hauteur (6,5m max) est fixée pour préserver l'harmonie de la zone et la visibilité. En limite séparative, la hauteur est quant à elle fixée à 2,5m pour se prémunir de l'ombrage.

L'emprise au sol est encadrée à hauteur de 30% et sera complétée par des dispositions liées au maintien d'espaces de pleine terre.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Définir des règles adaptées aux différents secteurs en cohérence avec leur identité : centre-bourg, lotissements, bâtis diffus, bâtis agricoles etc. tout en s'inspirant des codes de l'urbanisation traditionnelle / Poursuivre la politique de revitalisation du bourg afin d'optimiser le tissu urbain et limiter l'impact du développement urbain sur les terres agricoles*

### **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

De façon générale, les conditions d'intégration des constructions recherchent l'harmonie avec l'existant et sont globalement semblables aux dispositions imposées dans la zone Ua afin de préserver la continuité de la trame du bourg.

Les procédés de nature à améliorer les performances énergétiques des constructions ne sont pas exclus, leur intégration dans l'environnement devra être recherchée.

Les clôtures en limites avec la zone agricole et naturelle sont réglementées pour permettre le passage de la petite faune en interdisant notamment les murs maçonnes. Pour les clôtures en limite de voie et emprise publique et en limite séparative, les règles identiques à la zone Ua s'appliquent.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Définir des règles adaptées aux différents secteurs en cohérence avec leur identité : centre-bourg, lotissements, bâtis diffus, bâtis agricoles etc. tout en s'inspirant des codes de l'urbanisation traditionnelle / Maintenir et recréer les connexions entre ces ensembles par la protection et la requalification des corridors*

*écologiques facilitant la circulation de la faune et de la flore / Gérer l'interface entre espaces agricoles et tissus urbanisés pour limiter les risques de conflits liés à l'exploitation agricole / Traiter la lisière des franges urbaines de manière éco-aménageable pour limiter l'impact du développement urbain sur la biodiversité.*

### **Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions**

Les règles relatives aux plantations à maintenir et à créer sont semblables à la zone Ua mais sont pour autant renforcées dans la mesure où il est demandé de planter les aires de stationnement aériennes à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement ou de les accompagner d'espaces plantés en pleine terre de 1 m<sup>2</sup> minimum pour 2 places. Les aires de stockages extérieures y sont interdites.

Un pourcentage minimal d'espace de pleine terre est également demandé. Pour une meilleure opérationnalité des projets, une distinction est faite au regard de la taille des terrains ; ainsi, il est demandé 40% minimum pour les emprises foncières inférieure à 500m<sup>2</sup> et de 50% pour les autres terrains. En plus, les parcelles, qu'importe leur taille, devront être accompagnées d'un arbre à grand développement pour 200m<sup>2</sup> d'espace planté.

Les bénéfices de ces espaces sont nombreux : amélioration de la qualité de l'air, réduction des îlots de chaleur urbains, bien-être des habitants, stimulation de la biodiversité et promotion d'un mode de vie plus durable. Ces initiatives visent ainsi à maintenir la commune de Cépet vivable et résiliente notamment face aux défis environnementaux.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Favoriser la nature en ville au sein des futurs secteurs de développement : plantations adaptées*

*au changement climatique, essences locales, gestion des eaux pluviales, espaces verts, densité... / Créer et valoriser les espaces de nature en ville au titre de réservoirs de biodiversité locale et d'espaces de respiration dans le tissu urbain : parcs, espaces verts, ... / Encourager la création de nouveaux espaces publics végétalisés pour générer des îlots de fraîcheur / Accompagner une densité soutenable du tissu urbain afin de répondre aux objectifs du SCoT Nord Toulousain et du PLH tout en favorisant l'acceptation de la densité par les habitants (espaces collectifs, intimisation des parcelles...).*

## Stationnement

Tout comme la zone Ua, la création de stationnement est demandée pour répondre aux besoins engendrés par les projets et est distinguée en fonction des destinations, notamment l'habitat, les commerces et activités de services et autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaire ou encore les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Il est également demandé des bornes de recharge électrique ainsi qu'une offre de stationnements pour les deux roues.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Organiser une offre de stationnement satisfaisante pour limiter les conflits d'usages.*

## ➲ Equipements et réseaux

Cf zone UA.

## Zone Uc

### ➲ Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

La zone UC couvre les hameaux et quartiers excentrés du centre-bourg.

Une certaine mixité des fonctions s'exerce dans cette zone, ainsi, tout comme pour la zone Ub, la commune souhaite maintenir cette mixité et lui donner la possibilité de se développer tout en préservant la quiétude de ce tissu résidentiel. En ce sens, les mêmes destinations y sont autorisées mais le seuil pour les commerces et activités de service est fixé à 150m<sup>2</sup> (contre 300m<sup>2</sup> en zone Ub).

Le règlement exclue également de cet ensemble les activités qui n'y sont pas adaptées : exploitations agricoles et forestière, commerce de gros, industrie, entrepôt, centre de congrès et la cuisine en ligne.

La mixité sociale est également ciblée au même titre que toutes les zones urbaines « habitat » et à urbaniser.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Définir des règles adaptées aux différents secteurs en cohérence avec leur identité : centre-bourg, lotissements, bâtis diffus, bâtis agricoles etc. tout en s'inspirant des codes de l'urbanisation traditionnelle / Favoriser la production de logements inclusifs en cœur de bourg, en lien avec les structures médico-sociales / Maintenir et renforcer l'offre commerciale et de services de proximité en centre-bourg / Accompagner la mixité fonctionnelle non nuisante au sein du tissu résidentiel / Privilégier l'urbanisation sous forme de quartiers afin*

d'accompagner la production de différentes typologies de logements : maisons individuelles, maisons de ville, logements intermédiaires, petits collectifs, logements sociaux ...

## ➲ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### Volumétrie des constructions

Les reculs d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives visent à accompagner une évolution de ces tissus constitués cohérente avec le caractère rural de ces zones souvent isolées et parfois distantes de plusieurs kilomètres du centre et de ses équipements et des services.

L'implantation sur les limites séparatives recherche l'équilibre entre densification et préservation du caractère résidentiel pavillonnaire, l'implantation en limite séparative est réservée aux annexes dont le gabarit est encadré (2.5m de haut sur 6 m de long), pour limiter le phénomène d'ombrage et préserver l'intimité de ces espaces. Sinon, les constructions devront être implantées avec un recul de 3m minimum.

La règle concernant la hauteur (6,5m max) est identique à la zone Ub, pour préserver l'harmonie de la zone et la visibilité. En limite séparative, la hauteur est quant à elle fixée à 2,5m pour se prémunir de l'ombrage.

L'emprise au sol est également encadrée à hauteur de 20% et sera complétée par des dispositions liées au maintien d'espaces de pleine terre.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Définir des règles adaptées aux différents secteurs en cohérence avec leur identité : centre-bourg, lotissements, bâtis diffus, bâtis agricoles etc. tout en s'inspirant des*

*codes de l'urbanisation traditionnelle / Poursuivre la politique de revitalisation du bourg afin d'optimiser le tissu urbain et limiter l'impact du développement urbain sur les terres agricoles / Conserver les points de vue sur et depuis les coteaux.*

### Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

De façon générale, les conditions d'intégration des constructions recherchent l'harmonie avec l'existant et sont globalement semblables aux dispositions imposées dans la zone Ua et Ub afin d'assurer une cohérence à l'échelle du territoire et des zones d'habitat. Dans la même démarche, les règles concernant les clôtures sont identiques.

Les procédés de nature à améliorer les performances énergétiques des constructions ne sont pas exclus, leur intégration dans l'environnement sera recherchée.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Définir des règles adaptées aux différents secteurs en cohérence avec leur identité : centre-bourg, lotissements, bâtis diffus, bâtis agricoles etc. tout en s'inspirant des codes de l'urbanisation traditionnelle / Maintenir et recréer les connexions entre ces ensembles par la protection et la requalification des corridors écologiques facilitant la circulation de la faune et de la flore / Gérer l'interface entre espaces agricoles et tissus urbanisés pour limiter les risques de conflits liés à l'exploitation agricole / Traiter la lisière des franges urbaines de manière éco-aménageable pour limiter l'impact du développement urbain sur la biodiversité.*

## Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Le traitement des plantations à maintenir et à créer est géré de la même manière qu'en zone Ub.

L'espace de pleine terre quant à lui se distingue dans la mesure où il n'est pas fait référence à une taille de terrain, ainsi, il est imposé un minimum de 50% d'espace vert de pleine terre avec au moins 1 arbre à grand développement pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces plantés. Ces espaces étant situés globalement en milieu rural, il s'agit de préserver ce caractère et de ne pas dénaturer ces espaces.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Favoriser la nature en ville au sein des futurs secteurs de développement : plantations adaptées au changement climatique, essences locales, gestion des eaux pluviales, espaces verts, densité... / Créer et valoriser les espaces de nature en ville au titre de réservoirs de biodiversité locale et d'espaces de respiration dans le tissu urbain : parcs, espaces verts, ... / Accompagner une densité soutenable du tissu urbain afin de répondre aux objectifs du SCoT Nord Toulousain et du PLH tout en favorisant l'acceptation de la densité par les habitants (espaces collectifs, intimisation des parcelles...).*

## Stationnement

Cf zone Ub.

## ⌚ Equipements et réseaux

Cf zone UA.

## Zone UMs

### ➲ Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

La zone UMs correspond à la zone urbaine d'équipements médico-sociaux. La zone est située dans le bourg, face à la mairie et à la place Sainte-Foy. Une structure d'accueil spécialisée (ARSEAA) investie les lieux ainsi qu'une maison de retraite. Pour maintenir ces structures génératrices d'inclusion et d'emplois pour la commune et ses alentours ; un secteur spécifique est créé pour leur permettre d'évoluer afin de s'adapter à leurs besoins de développement.

Dans ce contexte ne sont autorisés dans la zone que les logements et hébergements sous réserve d'être liés à un établissement d'enseignement de santé et d'action sociale ou à un établissement ou à une activité médico-sociale.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Anticiper le développement des activités existantes, notamment le pôle médico-social.*

### ➲ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

#### Volumétrie des constructions

Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques sont similaires à la zone UC pour permettre une implantation en retrait de 5m par rapport à la voie. Les constructions peuvent cependant s'implanter en limite séparative ou à une distance de 3m.

L'emprise au sol n'est pas règlementée, la hauteur quant à elle est semblable à celle du bourg, les structures étant implantées notamment face à la mairie.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Anticiper le développement des activités existantes, notamment le pôle médico-social / Définir des règles adaptées aux différents secteurs en cohérence avec leur identité : centre-bourg, lotissements, bâtis diffus, bâtis agricoles etc. tout en s'inspirant des codes de l'urbanisation traditionnelle.*

#### Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

De façon générale, les conditions d'intégration et l'aspect des constructions recherchent l'harmonie avec l'existant et sont similaires aux autres zones urbaines, s'agissant de structures occupant les anciens châteaux de Cépet et étant situés en cœur de bourg.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Définir des règles adaptées aux différents secteurs en cohérence avec leur identité : centre-bourg, lotissements, bâtis diffus, bâtis agricoles etc. tout en s'inspirant des codes de l'urbanisation traditionnelle.*

## ➲ Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Semblable aux autres zones, il est demandé de maintenir la végétation existante ; les aires de stationnement sont également concernées par la plantation d'un arbre pour 4 emplacements ou d'espaces plantés à raison de 1m<sup>2</sup> pour 2 places. Cette normalisation de la règle permettra une cohérence globale à l'échelle de la commune et contribuera à réintroduire la nature en ville et de bénéficier de ses bienfaits.

Aussi, un minimum de 30% de l'unité foncière sera maintenu en espace vert de pleine terre avec au moins 1 arbre à grand développement pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces plantés. Cette mesure vise à maintenir des espaces de fraîcheurs pour les résidents et plus largement à l'échelle du bourg.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Favoriser la nature en ville au sein des futurs secteurs de développement : plantations adaptées au changement climatique, essences locales, gestion des eaux pluviales, espaces verts, densité... / Créer et valoriser les espaces de nature en ville au titre de réservoirs de biodiversité locale et d'espaces de respiration dans le tissu urbain : parcs, espaces verts, ... / Encourager la création de nouveaux espaces publics végétalisés pour générer des îlots de fraîcheurs/*

## ➲ Stationnement

Il est demandé d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations. Ces besoins seront déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et non pas défini dans le règlement au regard des besoins différents.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Organiser une offre de stationnement satisfaisante pour limiter les conflits d'usages.*

## ➲ Equipements et réseaux

Cf zone UA.

## Zone UE

### ➲ Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

La zone UE correspond à la zone urbaine à vocation d'équipements collectifs qui sont principalement tournés vers les équipements sportifs, scolaires et le service technique communal.

Ces équipements sont existants et doivent pouvoir évoluer pour s'adapter aux besoins de la population et de la collectivité.

Dans ce contexte ne sont autorisés dans la zone que les équipements d'intérêt collectif et services publics (hormis les lieux de culte) et les logements destinés à la direction, le gardiennage et la surveillance ou la sécurité des équipements.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Pérenniser l'offre urbaine de la commune pour répondre aux besoins d'une pluralité de profils en adaptant et développant les équipements, services et espaces publics / Définir une stratégie d'équipements complémentaires entre le bourg et le pôle éducatif, sportif et de loisirs : groupe scolaire, parc multi-activités, aire de jeux, espace culturel et tiers-lieu etc. / Adapter le projet de développement aux capacités des équipements pour garantir la qualité de l'offre urbaine locale.*

### ➲ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

#### Volumétrie des constructions

Au regard de la diversité des équipements, des besoins différents, de leurs fonctions et de leurs caractéristiques, l'implantation des bâtis par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée ni l'emprise au sol. Pour autant, le secteur étant situé au cœur d'une zone résidentielle et constituant la seconde polarité communale, l'implantation par rapport aux limites séparatives est fixée à 3 mètres minimum et la hauteur maximale à 15m.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Pérenniser l'offre urbaine de la commune pour répondre aux besoins d'une pluralité de profils en adaptant et développant les équipements, services et espaces publics / Adapter le projet de développement aux capacités des équipements pour garantir la qualité de l'offre urbaine locale.*

#### Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

De façon générale, les conditions d'intégration et l'aspect des constructions doivent avoir un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, mais au regard du rôle des équipements publics dans l'espace comme marqueur urbain, les dispositions sur l'aspect des constructions sont plus souples que dans les autres zones pour ouvrir à l'affirmation architecturale liée aux équipements d'envergure le cas échéant.

Seules les caractéristiques architecturales des clôtures en limite avec la zone A ou N sont encadrées au même titre que les autres zones urbaines.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Maintenir et recréer les connexions entre ces ensembles par la protection et la requalification des corridors écologiques facilitant la circulation de la faune et de la flore / Gérer l'interface entre espaces agricoles et tissus urbanisés pour limiter les risques de conflits liés à l'exploitation agricole / Traiter la lisière des franges urbaines de manière éco-aménageable pour limiter l'impact du développement urbain sur la biodiversité.*

### **Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions**

Les aires de stationnement liées aux équipements devront être plantées et les arbres de hautes tiges existants, maintenus.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Favoriser la nature en ville au sein des futurs secteurs de développement : plantations adaptées au changement climatique, essences locales, gestion des eaux pluviales, espaces verts, densité...*

### **Stationnement**

Le stationnement n'est pas réglementé sur cette zone communale.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Organiser une offre de stationnement satisfaisante pour limiter les conflits d'usages.*

### **➲ Equipements et réseaux**

Cf zone UA.

## **Zone AU**

### **➲ Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités**

La zone AU correspond aux zones à urbaniser à moyen terme à vocation d'habitat, en cohérence avec l'échéancier d'urbanisation intégrer dans les OAP.

Les zones AU ont vocation, à terme, à devenir, une fois aménagées, des zones urbaines, c'est pourquoi dans la cohérence du projet urbain, la rédaction règlementaire affiche un certain nombre de similitudes avec les dispositions de la zone UB.

Ce parallèle entre les deux zones s'exprime notamment dans les constructions autorisées avec des dispositions similaires de celles de la zone UB (hormis les bureaux qui y sont interdits). Au-delà de l'habitat qui en est la vocation principale, le règlement permet une mixité des fonctions en autorisant la création de commerces et activités de services sous réserve d'absence de nuisance non compatible avec le caractère résidentiel de la zone.

Les projets attendus devront d'une part assurer la compatibilité avec les OAP qui détaillent les principes d'aménagement cohérents avec les objectifs communaux et les orientations du PADD (cf partie B) et d'autre part être conformes avec les dispositions du règlement écrit.

Les modalités d'urbanisation de chaque secteur sont définies par une opération d'aménagement d'ensemble couvrant chaque secteur pour

faciliter l'émergence de projets tout en garantissant la réalisation des objectifs d'aménagement, notamment en termes de densité, d'intégration et d'impact spatial du projet.

En effet, pour pouvoir prétendre répondre aux besoins et aux capacités financières des ménages, les projets doivent proposer des logements variés par leur taille, leur financement et leur typologie<sup>6</sup>.

La mixité sociale se traduit par des objectifs de réalisation de logements sociaux à hauteur de 20% minimum pour les programmes de logements de 20 logements ou plus pour participer à la diversification du parc notamment sur le secteur du Stade situé à proximité directe des équipements sportifs et scolaires.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Définir des règles adaptées aux différents secteurs en cohérence avec leur identité : centre-bourg, lotissements, bâtis diffus, bâtis agricoles etc. tout en s'inspirant des codes de l'urbanisation traditionnelle / Poursuivre la diversification du parc de logements dans sa taille, sa forme, son type, sa temporalité ... afin de répondre à une pluralité de profils / Privilégier l'urbanisation sous forme de quartiers afin d'accompagner la production de différentes typologies de logements : maisons individuelles, maisons de ville, logements intermédiaires, petits collectifs, logements sociaux ... / Accompagner une densité soutenable du tissu urbain afin de répondre aux objectifs du SCoT Nord Toulousain et du PLH tout en favorisant l'acceptation de la densité par les habitants (espaces collectifs, intimisation des parcelles...) /*

<sup>6</sup> Sobriété foncière et qualité du cadre de vie dans les opérations d'aménagement, CAUE 31.

*Accompagner la mixité fonctionnelle non nuisante au sein du tissu résidentiel.*

## ➲ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### Volumétrie des constructions

Un découpage parcellaire varié permettra de combiner différentes typologies de logements (habitat individuel, individuel groupé, logement intermédiaire...) et contribuera à offrir un paysager urbain non répétitif et répondant aux diverses trajectoires de vie.

Les règles encadrant la forme urbaine des zones AU sont complémentaires aux dispositions prévues dans les OAP définissant notamment l'organisation des quartiers et leur densité.

Pour accompagner l'intégration du quartier dans son environnement et favoriser la densification attendue et fléchée sur ces secteurs stratégiques, plusieurs possibilités sont données quant à l'implantation des constructions, en permettant notamment une implantation soit à l'alignement des voies pour recréer un effet front de rue ou à une distance de 5 m min en fonction des projets et de la typologie des logements attendus. Il en est de même pour l'implantation par rapport aux limites séparatives avec une condition de longueur de linéaire bâti ; une distance de 5m minimum est aussi demandée

au regard de la zone agricole et de la zone naturelle trame verte et bleue (Ntvb).

La hauteur des constructions autorisées (6,5 m maximum) assure la cohérence avec l'objectif de densification et l'intégration des projets dans les espaces pavillonnaires proches.

L'emprise au sol est toutefois réglementée en fonction de la taille de la parcelle (60% pour les parcelles de moins de 500m<sup>2</sup> et 50% pour les parcelles supérieures) afin de densifier tout en préservant des espaces non bâtis contribuant au mieux-vivre de habitants.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Définir des règles adaptées aux différents secteurs en cohérence avec leur identité : centre-bourg, lotissements, bâtis diffus, bâtis agricoles etc. tout en s'inspirant des codes de l'urbanisation traditionnelle / Accompagner une densité soutenable du tissu urbain afin de répondre aux objectifs du SCoT Nord Toulousain et du PLH tout en favorisant l'acceptation de la densité par les habitants (espaces collectifs, intimisation des parcelles...) / Poursuivre la diversification du parc de logements dans sa taille, sa forme, son type, sa temporalité ... afin de répondre à une pluralité de profils.*

### **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Dans la cohérence entre les dispositions des zones U et AU, la rédaction réglementaire des caractéristiques architecturales sont similaires entre la zone urbaine et la zone à urbaniser.

De façon générale les conditions d'intégration et l'aspect des constructions recherchent l'harmonie avec le tissu existant en prenant référence sur les

bâtis anciens. Les couleurs de façades seront choisies dans la palette de couleurs du Midi Toulousain (cf dispositions générales).

Dans un souci de continuité de la règle, la question des clôtures est traitée de la même façon entre la zone urbaine et à urbaniser. En effet, les clôtures, au-delà de leur rôle de protection des habitants, jouent une fonction majeure de qualification des espaces publics et ont un impact sur ce qui s'y déroule. La commune, au regard du développement d'une limite entre l'emprise publique et le domaine privée, qui s'est traduite au fil du temps par une diversité de styles et de matériaux, favorise une qualité urbaine et la convivialité dans les nouveaux quartiers par une perméabilité visuelle entre espace public et privé (mur maçonnerie pouvant être surmonté d'une grille métallique ou d'une haie par exemple).

La constitution de haies est imposée en limite de l'espace agricole et de l'espace naturel pour conforter le maillage écologique, préserver la nature en milieu urbain et accompagner l'intégration paysagère des constructions ; les murs maçonnés et occultants ainsi que les haies monospécifiques sont interdits au profit de plantations diversifiées d'essences locales.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Protéger la trame écologique communale en assurant le maintien des éléments de biodiversité ordinaire : boisements, linéaires végétaux, haies, ruisseaux, ripisylves des cours d'eau, ... / Maintenir et recréer les connexions entre ces ensembles par la protection et la requalification des corridors écologiques facilitant la circulation de la faune et de la flore / Gérer l'interface entre espaces agricoles et tissus urbanisés pour limiter les risques de conflits liés à l'exploitation agricole / Traiter la lisière des franges urbaines de manière éco-aménageable pour limiter l'impact du développement urbain sur la biodiversité.*

## Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Semblable aux autres zones, il est demandé de maintenir la végétation existante et de planter des arbres ou de maintenir des espaces plantés en lien avec la réalisation d'aire de stationnement.

En lien avec l'emprise au sol, il est également demandé d'assurer le maintien d'espaces plantés à hauteur de 40% au moins pour les terrains de moins de 500m<sup>2</sup> et à hauteur de 50% pour les autres. En plus, la plantation d'arbres est exigée pour 200m<sup>2</sup> d'espace planté.

Au-delà, il est précisé que pour un permis d'aménager ou un permis valant division, 15% au moins de la superficie de l'opération sera aménagée en espaces collectifs accessibles et de nature à permettre la détente, le repos ou le jeu. Cette prérogative permet d'assurer la présence d'espace communs dans un contexte dense.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Favoriser la nature en ville au sein des futurs secteurs de développement : plantations adaptées au changement climatique, essences locales, gestion des eaux pluviales, espaces verts, densité... / Créer et valoriser les espaces de nature en ville au titre de réservoirs de biodiversité locale et d'espaces de respiration dans le tissu urbain : parcs, espaces verts, ... / Encourager la création de nouveaux espaces publics végétalisés pour générer des îlots de fraîcheur / Accompagner une densité soutenable du tissu urbain afin de répondre aux objectifs du SCoT Nord Toulousain et du PLH tout en favorisant l'acceptation de la densité par les habitants (espaces collectifs, intimisation des parcelles...).*

## Stationnement

La création de stationnement est demandée pour répondre aux besoins engendrés par les projets.

Il doit répondre au stationnement motorisé pour limiter la surcharge des espaces publics, mais également à celui des deux roues pour accompagner le report modal des habitants vers les mobilités actives.

La règle est distinguée entre l'usage d'habitation et les autres usages permis dans la zone (commerces et activités de services, équipements d'intérêt collectif et services publics).

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Organiser une offre de stationnement satisfaisante pour limiter les conflits d'usages / Réduire la dépendance au tout automobile en offrant aux habitants des alternatives efficaces : aire de covoiturage, amélioration du réseau de transport en commun, voies douces...*

## Equipements et réseaux

S'agissant de nouvelles zones à urbaniser, la question de la desserte en réseau et voirie et traiter de la même manière que dans les autres zones urbaines.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Assurer la desserte en réseaux des secteurs urbanisés et de projets.*

## Zone A

### ➲ Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

La zone agricole (A), a vocation à donner la priorité à la préservation de l'activité agricole en permettant les constructions nécessaires à l'activité agricole et l'évolution des logements existants. Ainsi, seules les exploitations agricoles sont autorisées ainsi que les logements, les locaux des administrations publiques ou assimilés et les locaux techniques sous conditions.

L'évolution des habitations dans l'ensemble de la zone agricole est encadrée dans un souci de limitation de l'impact de l'habitat sur l'activité agricole et la limitation de conflits, en lien avec la note de cadrage de la CDPENAF de Haute-Garonne.

Enfin, des bâtiments identifiés pourront changer de destination sous réserve de l'analyse des projets et de la desserte des réseaux, le règlement n'autorise le changement de destination que vers la destination d'habitation et d'hébergement touristique pour assurer le maintien de l'activité agricole environnante.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Accompagner la mutation du patrimoine bâti vers des besoins identifiés : réhabilitation du presbytère, activité touristique... / Maintenir des entités agricoles homogènes et limiter leur enclavement pour garantir leur exploitation /*

*Préserver les terres agricoles en recentrant l'urbanisation sur le tissu urbain constitué / Gérer l'interface entre espaces agricoles et tissus urbanisés pour limiter les risques de conflits liés à l'exploitation agricole / Définir les conditions du maintien des exploitations existantes et d'installation de nouvelles structures / Accompagner la diversification des activités agricoles : jardins partagés, maraîchage, agroforesterie, énergies renouvelables etc.*

### ➲ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

#### Volumétrie des constructions

En harmonie avec les bâtis situés dans la zone agricole et pour assurer la continuité de la règle, la gestion de l'implantation des constructions est traitée de manière distinguée en fonction des axes routiers dans un souci de sécurité vis-à-vis des routes départementales, de visibilité et de nuisances.

Les constructions agricoles font l'objet de dispositions plus souples pour s'adapter aux projets agricoles et à leurs spécificités, les hauteurs sont limitées à 10 m pour accompagner l'intégration paysagère des constructions.

La gestion des gabarits pour les autres constructions, notamment l'évolution des logements, s'appuie sur les dispositions des zones urbaines pour assurer la cohérence des projets dans le paysage.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Préserver la plaine agricole et les coteaux boisés, marqueurs forts de l'identité communale,*

*Conserver les points de vue sur et depuis les coteaux / Définir des règles adaptées aux différents secteurs en cohérence avec leur identité : centre-bourg, lotissements, bâtis diffus, bâtis agricoles etc. tout en s'inspirant des codes de l'urbanisation traditionnelle / Porter des exigences de qualité sur l'intégration paysagère des projets en milieu agricole : bâtiments, agrivoltaïsme, énergies renouvelables etc.*

### **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Les constructions attendues dans la zone A sont principalement liées à l'extension des logements existants ou à la construction d'annexes. C'est pourquoi l'attention a été portée sur l'harmonie entre la construction principale, ses extensions et ses annexes pour assurer l'intégration de ces bâtis dans le paysage agricole. Ces règles assurent la continuité avec les dispositions de la zone U pour assurer la cohérence des projets dans le paysage.

Concernant les constructions agricoles, dans un souci d'accompagnement au développement des exploitations agricoles et de préservation du paysage, des gammes de couleurs sont données, notamment le brun. Les matériaux utilisés sont également encadrés, en lien avec les constructions agricoles existantes sur le territoire à savoir ; l'enduit, la brique foraine, le bois et le bac acier.

La question de l'intégration visuelle des toitures est également traitée en demandant à ce que la couleur de la toiture du bâti agricole soit plus foncée que la façade et en demandant deux versants.

Pour les autres constructions, le règlement s'appuie sur la continuité des dispositions de la zone U.

Les procédés de nature à améliorer les performances énergétiques des constructions ne sont pas exclus, leur intégration dans l'environnement devra être recherchée.

Les règles concernant les clôtures sont distinguées par type d'interface : en limite avec la zone agricole ou naturelle, la voie et emprise publique, la limite séparative entre deux logements.

Ainsi, globalement, les clôtures doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant. Les clôtures permettront le passage de la petite faune pour faciliter sa circulation.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Définir des règles adaptées aux différents secteurs en cohérence avec leur identité : centre-bourg, lotissements, bâtis diffus, bâtis agricoles etc. tout en s'inspirant des codes de l'urbanisation traditionnelle / Gérer l'interface entre espaces agricoles et tissus urbanisés pour limiter les risques de conflits liés à l'exploitation agricole / Porter des exigences de qualité sur l'intégration paysagère des projets en milieu agricole : bâtiments, agrivoltaïsme, énergies renouvelables etc.*

### **Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions**

Il est demandé de maintenir les plantations d'arbres existantes sauf impossibilité technique, dans ce cas, un principe de compensation est introduit. Cette mesure s'applique en plus des sujets végétaux identifiés au titre de l'article L151-19 du CU et pour lequel les dispositions générales s'appliquent.

Au-delà, pour la destination habitat, il est demandé un minimum de 70% d'espace de pleine terre avec au moins 1 arbre à grand développement pour 200m<sup>2</sup> d'espaces plantés. Cette mesure vise à densifier le tissu boisé de la commune et rendre cohérent la zone agricole avec le reste du territoire.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Définir des règles adaptées aux différents secteurs en cohérence avec leur identité : centre-bourg, lotissements, bâtis diffus, bâtis agricoles etc. tout en s'inspirant des codes de l'urbanisation traditionnelle / Maintenir et recréer les connexions entre ces ensembles par la protection et la requalification des corridors écologiques facilitant la circulation de la faune et de la flore / Préserver le patrimoine végétal remarquable : alignement d'arbres, arbres isolés... pour son rôle paysager et environnemental.*

## Stationnement

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installation autorisées et sera traité avec un matériau perméable à l'eau et sera paysager.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Organiser une offre de stationnement satisfaisante pour limiter les conflits d'usages.*

## ➲ Equipements et réseaux

Les conditions d'aménagement et de desserte des constructions visent à assurer la sécurité des usagers et des services publics.

La gestion des réseaux vise d'une part à assurer la cohérence avec les capacités du territoire, mais également à limiter l'impact du développement urbain sur le territoire.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Assurer la desserte en réseaux des secteurs urbanisés et de projets / Encadrer le développement du bâti hors des noyaux urbains en définissant une évolution conforme à la législation en vigueur.*

## Zone N

### ➲ Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Les zones naturelles (N), ont vocation à donner la priorité à la préservation qualités environnementales du territoire.

Dans cette perspective, le règlement prévoit plusieurs types d'espaces et un règlement adapté à chacun d'entre eux :

- Le secteur N couvre les ensembles boisés et naturels sur lesquels sont uniquement attendues les constructions liées à l'exploitation forestière et les évolutions mesurées de l'habitat existant,
- Le secteur NI correspond à un espace naturel de loisirs,
- Le secteur Ntvb participe aux continuités écologiques du territoire (cours d'eau notamment).

Sur l'ensemble des zones, il reste possible d'autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

La zone NI permettra les aménagements liés aux sports et aux loisirs afin de permettre à la commune de créer de nouveaux espaces de loisirs accessibles à l'ensemble de la population.

Sur la zone Ntvb, notamment pour permettre la poursuite de l'aménagement du ruisseau de Paule, il est mentionné que les circulations douces et les aménagements en lien sont autorisés.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Préserver les grands ensembles de biodiversité identifiés à large échelle : SRCE, espaces naturels remarquables et de qualité notable du SCoT Nord Toulousain.../ Pérenniser l'offre urbaine de la commune pour répondre aux besoins d'une pluralité de profils en adaptant et développant les équipements, services et espaces publics / Définir une stratégie d'équipements complémentaires entre le bourg et le pôle éducatif, sportif et de loisirs : groupe scolaire, parc multi-activités, aire de jeux, espace culturel et tiers-lieu etc. / Offrir aux habitants des espaces publics de qualité au sein des secteurs de développement et dans le tissu existant pour favoriser le lien social et l'animation locale.*

### ➲ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

#### Volumétrie des constructions

Les règles prescrites sont identiques à la zone A.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Préserver la plaine agricole et les coteaux boisés, marqueurs forts de l'identité communale, / Conserver les points de vue sur et depuis les coteaux / Définir des règles adaptées aux différents secteurs en cohérence avec leur identité : centre-bourg, lotissements, bâtis diffus, bâtis agricoles etc. tout en s'inspirant des codes de l'urbanisation traditionnelle / Porter des exigences de qualité sur*

*l'intégration paysagère des projets en milieu agricole : bâtiments, agrivoltaïsme, énergies renouvelables etc.*

### **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Les règles prescrites sont identiques à la zone A. Le traitement des façades et de toitures pour les constructions assurent une continuité avec les dispositions des autres zones pour assurer la cohérence des projets dans le paysage. Il en est de même pour la gestion des clôtures.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Définir des règles adaptées aux différents secteurs en cohérence avec leur identité : centre-bourg, lotissements, bâtis diffus, bâtis agricoles etc. tout en s'inspirant des codes de l'urbanisation traditionnelle / Maintenir et recréer les connexions entre ces ensembles par la protection et la requalification des corridors écologiques facilitant la circulation de la faune et de la flore / Préserver le*

*patrimoine végétal remarquable : alignement d'arbres, arbres isolés... pour son rôle paysager et environnemental.*

### **Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions**

Cf zone A.

### **Stationnement**

Cf zone A.

### **⌚ Equipements et réseaux**

Cf zone UA.

## IV. Compatibilité du projet avec le SCoT

La comptabilité avec le SCoT Nord Toulousain est analysée dans l'évaluation environnementale.