

DEPARTEMENT DE HAUTE-GARONNE
COMMUNE DE CEPET



P.L.U

Révision du Plan Local d'Urbanisme
DOSSIER ENQUETE PUBLIQUE

0 Partie administrative

0.1 Délibérations et arrêtés

P.L.U :

Arrêté le 11/03/2025

Approuvé le

Visa

Date :

Signature :



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

0.1

Envoyé en préfecture le 29/06/2021

Reçu en préfecture le 29/06/2021

Affiché le



ID : 031-213101363-20210628-20210505-DE

DEPARTEMENT
DE LA HAUTE GARONNE

NOMBRE DE MEMBRES		
EN EXERCICE	PRESENTS	VOTANTS
19	12	16

Date de la convocation: 22/06/2021

EXTRAIT DU REGISTRE
DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE CEPET

N°20210505



OBJET DE LA DELIBERATION :

*Prescription de la révision du Plan Local
d'Urbanisme-Commune de CEPET*

Séance du 28 juin 2021
à 20 H 00

L'an deux mille vingt et un, le vingt-huit juin à 20 h 00

Le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à la salle des fêtes de CEPET, sous la présidence de Mme Colette SOLOMIAC, Maire.

Etaient présents : M. CROS - MME SOLOMIAC - M. FOUGERAY - MME BONNET - MME FAU - M. HENEIN - M. KARAGOZIAN - M. BIGARAN - M. TIRLOY - M. BORRULL - MME DUVERGER - MME ROUYER

Etaient absents avec procuration : MME DELVINGT (procuration MME SOLOMIAC) - MME GONCALVES (procuration M. KARAGOZIAN) - MME DUBOUX (procuration M. FOUGERAY) - MME LADOUX (procuration MME FAU)

Etaient absents : M. ALIBEU- MME CALMONT - M. JAUZION

Monsieur HENEIN a été nommé secrétaire.

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-31, L. 153-32 et L.153-33 ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 16 avril 2013 ayant approuvé le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

Madame le Maire présente les motifs qui nécessitent d'engager la révision du PLU :

L'actuel PLU, dont le cap a été fixé à 2030, a été approuvé après une longue période d'élaboration, au regard d'un ancien cadre législatif et en n'ayant que partiellement pu intégrer les objectifs et prescriptions du SCOT du Nord Toulousain (élaboration en parallèle lors de la même période).

Ainsi, la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014, en particulier, a fait évoluer le PLU en renforçant, notamment, les exigences et les outils en matière :

- ✓ d'analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers et de chiffrage de la modération de cette consommation, dans un objectif de réduction et de maîtrise de leur utilisation ;
- ✓ d'analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales ;
- ✓ de gestion de l'habitat isolé existant dans les zones Agricoles, Naturelles et forestières ;
- ✓ de liaison entre urbanisation et desserte en transports en commun existante ou programmée ;
- ✓ de performances énergétiques et environnementales ;
- ✓ de trame verte et bleue.

La volonté de réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers pousse les élus à privilégier, pour le développement de leur Commune, le renouvellement urbain, la densification des zones déjà urbanisées, et la mise en place de formes urbaines plus compactes avec des fonctions diversifiées dans les secteurs d'urbanisation future. Les dynamiques déjà à l'œuvre sur la Commune de Cépet témoignent également de cette évolution dans les pratiques des constructeurs, sachant que le phénomène est notamment amplifié par l'appartenance de la Commune au pôle urbain de Toulouse (INSEE).

Il résulte de ces dynamiques récentes que, sans avoir au cours des dernières années ouvert de zones supplémentaires à l'urbanisation (restant ainsi sur l'enveloppe des zones U et AU ouvertes telles que définies au moment de l'approbation du PLU), la Commune est actuellement en train d'atteindre les perspectives démographiques qui étaient initialement fixés pour 2030. L'accélération de la construction de nouveaux logements depuis 2015-2016 conduit la Commune à compter plus de 2000 habitants au 1^{er} janvier 2018 (données INSEE) et nettement plus désormais, alors que l'objectif initial était d'avoisiner environ 2200 habitants en 2030.

La dynamique d'urbanisation a ainsi été plus rapide et plus dense qu'envisagée à l'époque, alors que les moyens de son encadrement et de son organisation dont est doté l'actuel PLU se sont avérés très limités et insuffisants.

Pour prendre en compte le développement durable dans la construction, une urbanisation à la fois plus qualitative, mieux maîtrisée et en cohérence avec les formes urbaines et architecturales environnantes doit être envisagée. Ces objectifs appellent à faire des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de véritables outils en faveur d'un aménagement urbain de qualité, maîtrisé dans le temps et dans l'espace.

Au regard de ces différentes évolutions et afin de disposer d'un projet d'aménagement et de développement durables (PADD) actualisé et reflétant pleinement la vision des élus du territoire, il apparaît aujourd'hui nécessaire d'engager une révision générale du PLU. Cette révision permettra de mieux exprimer et de mieux traduire la vision et le projet d'aménagement du territoire de la Municipalité.

Les principaux objectifs poursuivis dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme visent à :

➤ **Assurer la compatibilité du PLU avec le SCOT du Nord Toulousain et répondre aux derniers objectifs législatifs**

Le SCOT du Nord Toulousain a été approuvé en juillet 2012. Son Document d'Orientations et d'Objectifs détermine des prescriptions écrites, chiffrées et graphiques qu'il conviendra de traduire de manière plus optimale dans le PLU de la Commune. En outre, les travaux de révision du PLU étant menés concomitamment à la révision du SCOT, il conviendra également de s'assurer de manière régulière et itérative que le PLU révisé anticipe sa compatibilité au futur SCOT révisé.

Il s'agira en particulier :

- 1- De proposer des objectifs d'accueil compatibles avec ceux proposés dans le SCOT, notamment en termes de logements à produire,
- 2- 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,
- 3- 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,
- 4- D'approfondir la réflexion sur la place de l'agriculture,
- 5- De déterminer les composantes précises de la trame verte et bleue, notamment les corridors écologiques, et les modalités de leur préservation.

Par ailleurs, il s'agira, naturellement, dans le cadre de la révision du PLU de répondre au cadre juridique, et notamment aux attendus législatifs, les plus récents et de contribuer ainsi à la promotion d'un urbanisme durable.

➤ **Redéfinir les objectifs d'accueil et de croissance et l'organisation des développements urbains en conséquence**

Le Plan Local d'Urbanisme actuel a défini des objectifs de développement et des modalités d'accueil de ce développement qui sont, aujourd'hui, inadaptés et dépassés.

Il conviendra de proposer des hypothèses d'accueil résidentiel qui soient cohérents avec les objectifs du SCOT et structurés en fonction des capacités et de l'équipement de la Commune.

Dans tous les cas, la stratégie urbaine retenue devra :

- favoriser une limitation des consommations foncières, compatible notamment avec les orientations du SCOT,
- être adaptée aux capacités d'accueil de la Commune, notamment en termes d'équipements et de services publics,
- contribuer à renforcer et qualifier le cœur de bourg,
- offrir des moyens visant à créer et renforcer les coutures entre quartiers,
- favoriser une densité adaptée à la diversité des territoires et à la diversité des besoins.

Ces différentes ambitions vont conduire à redéfinir les localisations des zones à urbaniser (AU), et nécessiteront une remise à plat des choix de l'actuel PLU.

En outre, un soin particulier sera apporté à l'introduction d'une plus grande diversité de produit immobilier et de statut résidentiel et au respect des densités urbaines préconisées par le SCOT.

➤ **Renforcer et valoriser le centre bourg**

La Commune de Cépet dispose d'un centre bourg assez paradoxal. Bien situé, à la croisée des principales routes, il dispose d'éléments patrimoniaux qualitatifs et représentatifs, de lieux de vie et d'emploi (centres d'hébergement pour personnes âgées ou personnes handicapées) mais souffre d'un relatif isolement des zones résidentielles plus récentes, des équipements publics utilisés quotidiennement ou des commerces. Il souffre également d'une configuration urbaine peu lisible et manquant de repère de centralité.

Face à ce constat, la Commune travaille d'ores-et-déjà avec plusieurs partenaires, pour déterminer les actions et projets qui pourraient être entrepris par la Commune sur différents sujets :

- 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 ».

Le principe, auquel il conviendra de contribuer activement au travers des études du PLU, est de réunir ces différentes études et de définir une organisation globale de ce centre bourg en vue notamment d'organiser les mutations urbaines, dont la dynamique est déjà partiellement à l'œuvre.

➤ **Définir une stratégie d'équipement du territoire de long terme**

La Commune travaille actuellement, accompagnée par le CAUE, aux moyens d'adapter les équipements communaux à la forte augmentation de population constatée actuellement, notamment en ce qui concerne les écoles.

A plus long terme, il apparaît judicieux, par un focus spécifique au PLU, de préciser les nouveaux besoins en équipement de la Commune, en tenant compte des déficits actuels et des besoins probables du fait des éléments de croissance démographique envisagée au futur PLU.

Cela nécessitera de réaliser un diagnostic précis des équipements actuels (superstructures ou infrastructures), de calibrer les besoins nouveaux et de réfléchir aux possibles localisations.

Cette stratégie d'équipement comportera notamment un travail spécifique visant à établir un schéma des déplacements doux, avec en particulier, un travail spécifique sur les relations inter-quartiers et sur les circuits reliant les espaces naturels.

➤ Conforter le patrimoine et le paysage

Le paysage sur Cépet présente un caractère assez ouvert en son cœur, constitué d'une plaine agricole, avec des franges au nord et au sud constituées d'ensembles collinaires aux ambiances plus arborées et intimistes. Le bourg et les quartiers d'urbanisation les plus anciens sont dans l'ensemble peu visibles et impactants, insérés dans un maillage végétal encore dense, que l'on ne retrouve pas dans tous les quartiers récents.

La révision du PLU sera l'occasion de révéler toute la richesse de ce maillage végétal et, outre les possibilités de préservation à mobiliser, d'en faire un élément constitutif du projet.

De la même manière, des éléments bâtis participent à la richesse patrimoniale. Au-delà de leur recensement, il sera intéressant d'envisager des modalités de mise en valeur.

➤ Préserver les richesses naturelles et agricoles

D'une manière plus générale, les espaces naturels et agricoles occupent et occuperont durablement encore une large part du territoire communal. Ils constituent, en outre, l'élément central en termes de qualité de vie et d'image de marque du territoire, porte d'entrée de la campagne.

La révision du PLU est donc l'occasion d'actualiser la prise en compte et la valorisation de ces espaces :

- en détaillant la situation de l'économie et de l'occupation des sols agricoles (diagnostic agricole),
- en précisant les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue, en cohérence avec le SCOT du Nord Toulousain, et les perspectives de leur valorisation ou de leur remise en état.

Après avoir entendu l'exposé du maire et en avoir délibéré, le conseil municipal décide à l'unanimité des membres présents et représentés :

1) De prescrire la révision du PLU sur l'intégralité du territoire de la commune, conformément à l'article L. 153-1 du Code de l'Urbanisme ;

2) D'approuver les objectifs développés par Madame le Maire ;

3) Que la concertation ayant pour objectifs d'assurer une bonne information et participation de la population sera mise en œuvre selon les modalités suivantes :

- Mise à disposition du public d'un cahier de recueil des observations et d'une adresse de messagerie électronique ;
- Installation de panneaux d'exposition en mairie ;
- Insertion dans le bulletin municipal / sur le site Internet de la commune d'articles présentant l'avancement du projet de PLU ;
- Organisation d'une réunion publique de présentation des orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;

4) De soumettre à déclaration préalable, comme l'autorise l'article L. 113-2 du code de l'urbanisme, toute coupe ou abattage d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement, sur l'ensemble du territoire communal ;

5) De solliciter l'assistance gratuite d'HGI/ATD (agence technique départementale de la Haute-Garonne) en tant qu'assistant à maître d'ouvrage ;

6) De solliciter de l'Etat, conformément à l'article L.132-15 du Code de l'Urbanisme, qu'une dotation soit allouée à la commune pour couvrir les dépenses nécessaires à la révision du PLU ;

7) Que les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à la révision du PLU sont inscrits au budget de l'exercice considéré (chapitre 20 article 202)

La présente délibération sera transmise au préfet de la Haute-Garonne et notifiée aux Personnes Publiques Associées (PPA) mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme. A savoir :

- à la présidente du Conseil Régional ;
- au président du Conseil Départemental ;
- aux présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat et de la Chambre d'Agriculture ;
- au président du syndicat mixte du SCOT du Nord Toulousain, chargé du schéma de cohérence territoriale (SCOT) ;
- au président de la Communauté de Communes du Frontonnais compétente en matière de programme local de l'habitat (PLH) ;

Conformément aux articles R. 153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un délai d'un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Certifié exécutoire après transmission à la Préfecture et publication.

Fait et délibéré en séance du 28/06/2021

Au registre sont les signatures

Le Maire,
Colette SOLOMIAC





**DEPARTEMENT
DE LA HAUTE GARONNE**

NOMBRE DE MEMBRES		
EN EXERCICE	PRESENTS	VOTANTS
19	13	16

Date de la convocation : 06/01/2023

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE CEPET**

N°20230101

OBJET DE LA DELIBERATION :



*Débat sur les orientations générales du PADD
(projet d'aménagement et de développement
durables) du PLU de Cépet*

**Séance du 12 janvier 2023
à 20 H 00**

L'an deux mille vingt-trois, le douze janvier à 20 h 00

Le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à la salle des fêtes de la commune, sous la présidence de Mme Colette SOLOMIAC, Maire.

Etaient présents : MME SOLOMIAC - M. FOUGERAY - MME BONNET - MME FAU - M. HENEIN - M. KARAGOZIAN - M. BIGARAN - M. CROS - M. BORRULL - MME GONCALVES - MME DUBOUX - MME ROUYER - M. JAUZION

Etaient absents avec procuration : MME DELVINGT (procuration Mme FAU) - MME LADOUX (procuration MME BONNET) - M. TIRLOY (procuration M. HENEIN)

Etaient absents : M. ALIBEU - MME CALMONT - MME DUVERGER

Madame ROUYER a été nommée secrétaire.

Vu le Code de l'urbanisme et notamment son article L153-12,

Vu la délibération du 28/06/2021 ayant prescrit la révision générale du PLU,

Madame le Maire rappelle les enjeux issus de la phase de diagnostic et d'état initial de l'environnement qui ont permis de construire le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Elle indique aux conseillers la démarche qui a été suivie afin de concevoir collectivement un projet cohérent, qui respecte le cadre législatif et les documents qui s'imposent au PLU, en premier lieu le SCOT du Nord Toulousain et qui traduit au mieux la vision des élus concernant l'aménagement et le développement du territoire communal à un horizon de 10 ans environ. Cette démarche a donné lieu à l'organisation d'ateliers participatifs (présence des PPA, de citoyens et d'élus) et de plusieurs réunions de travail ouvertes à l'ensemble du conseil municipal ainsi qu'à un certain nombre de partenaires (DDT, Responsables de réseaux, citoyens...) dont le projet de PADD présenté est l'aboutissement.

Madame le Maire rappelle la place centrale et stratégique du PADD au sein du PLU. La prochaine étape de la procédure de révision du PLU consistera en la traduction des orientations et objectifs du PADD dans les pièces du PLU qui s'imposeront aux demandes d'autorisation d'urbanisme, en particulier au travers du règlement écrit et graphique et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Madame le Maire, avec l'appui du bureau d'études Paysages, présente et détaille en séance du conseil municipal, les choix et orientations générales retenus par le PADD. Cette présentation du PADD est annexée à la présente délibération

Suite à la présentation du projet de PADD, un débat est engagé, afin que les conseillers municipaux s'expriment pour donner leur point de vue.

Lors du débat, les élus se sont exprimés sur les orientations suivantes :

- Le PADD exprime la volonté de l'équipe municipale en termes d'aménagement urbain et environnemental
- Le souhait de maîtriser et planifier les éventuelles évolutions de population
- La volonté de préserver l'environnement naturel caractéristique de la commune grâce notamment à la coulée verte qui traverse la commune et les deux barrières naturelles que sont, d'un côté, le Girou et de l'autre les bois des côteaux.

Après avoir entendu l'exposé de Madame le Maire et les conclusions du débat, le conseil municipal :

- **PREND ACTE** et **ATTESTE** de la tenue du débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme, conformément à l'article L. 153-12 du Code de l'Urbanisme.

Certifié exécutoire après transmission à la Préfecture et publication.

Fait et délibéré en séance du 12/01/2023

Au registre sont les signatures

Le Maire, Colette SOLOMIAC



REVISION DU PLU DE C



Envoyé en préfecture le 23/02/2023

Reçu en préfecture le 23/02/2023

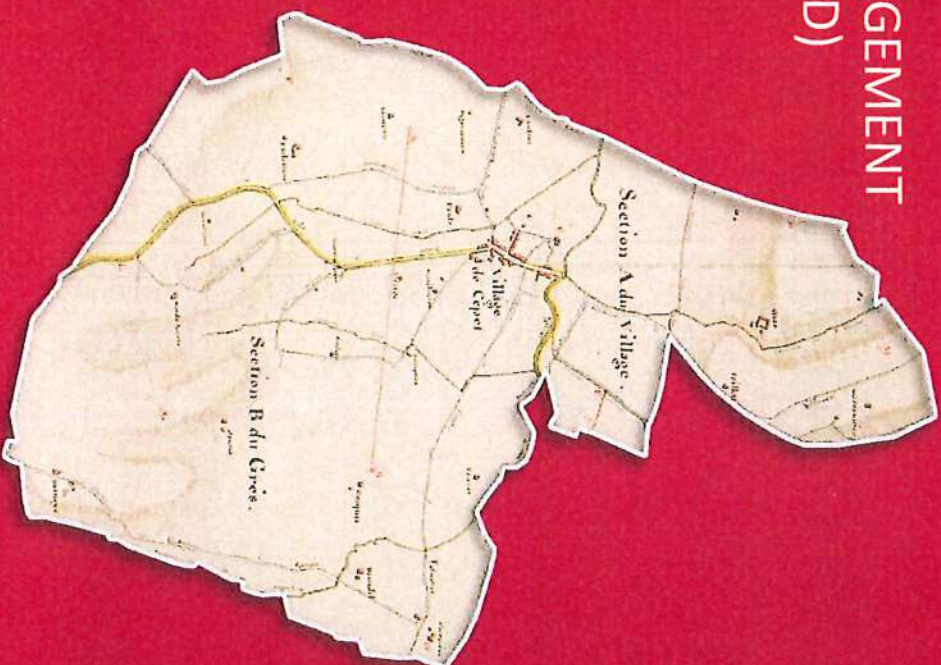
Publié le

ID : 031-213101363-20230112-20230101-DE

PAYSAGES/ARTIFEX

CEPET

DEBAT EN CONSEIL DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Janvier 2023

REVISION DU PLU DE CÉZENVE

Envoyé en préfecture le 23/02/2023

Reçu en préfecture le 23/02/2023

Publié le

ID : 031-213101363-20230112-20230101-DE



METHODOLOGIE

MÉTHODOLOGIE DE LA REVISION

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
 Reçu en préfecture le 23/02/2023
 Publié le
 ID : 031-213101363-20230112-20230101-DE



PAYSAGES/ARTIFEX



DIAGNOSTIC ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Photographie du
territoire à l'instant T

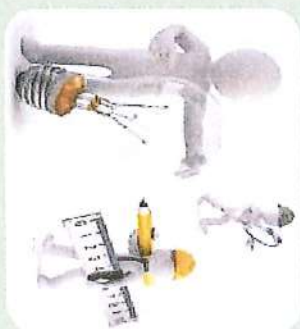
*Cette étape fonde la
connaissance du territoire
et la justification des choix*



PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Définition des
orientations de
développement

*Projet politique définissant
les orientations de
développement*



PIECES REGLLEMENTAIRES

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

*Définition des normes
opposables aux
autorisations
d'urbanisme*



ARRÊT DU PLU

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

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

METHODOLOGIE

MÉTHODOLOGIE DE LA REVISION

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le



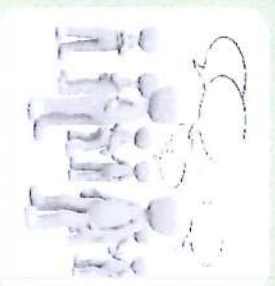
ID : 031-213101363-20230112-20230101-DE

PAYSAGES/ARTIFEX



CONSULTATION DES PPA

Recueil des avis de
toutes les personnes
publiques associées



ENQUÊTE PUBLIQUE

Phase d'information
et recueil des
observations du
public



APPROBATION

Intégration des
observations des
PPA et de la
population



APPLICATION

Application du
nouveau document
sur le territoire

METHODOLOGIE

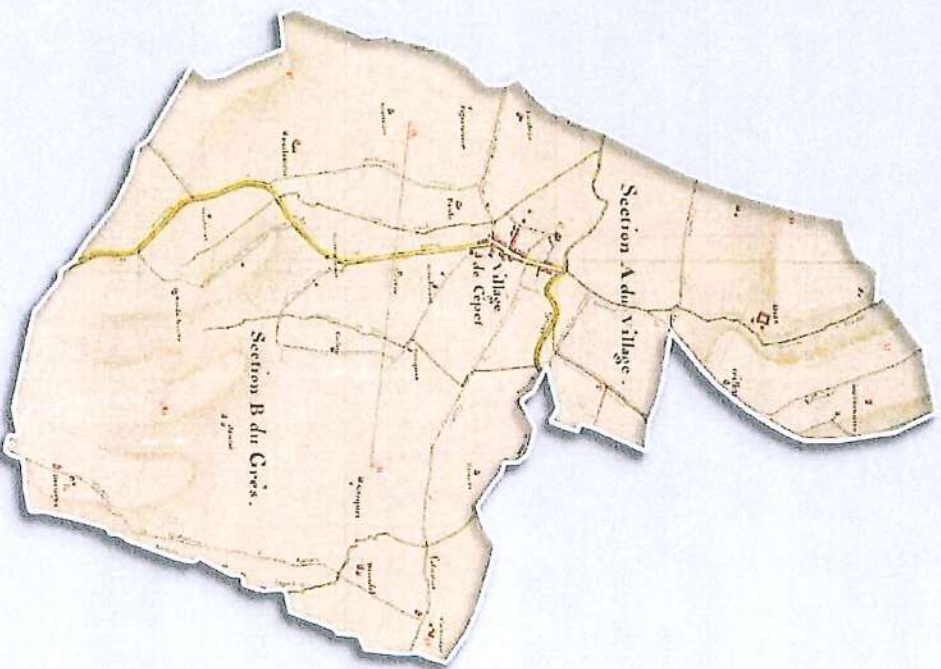
REVISION DU PLU DE CÉPEL

Envoyé en préfecture le 23/02/2023

Reçu en préfecture le 23/02/2023

Publié le

ID : 031-213101363-20230112-20230101-DE



UN PROJET POUR DEMAIN

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPEMENT DURABLES

LE PROJET COMMUNAL

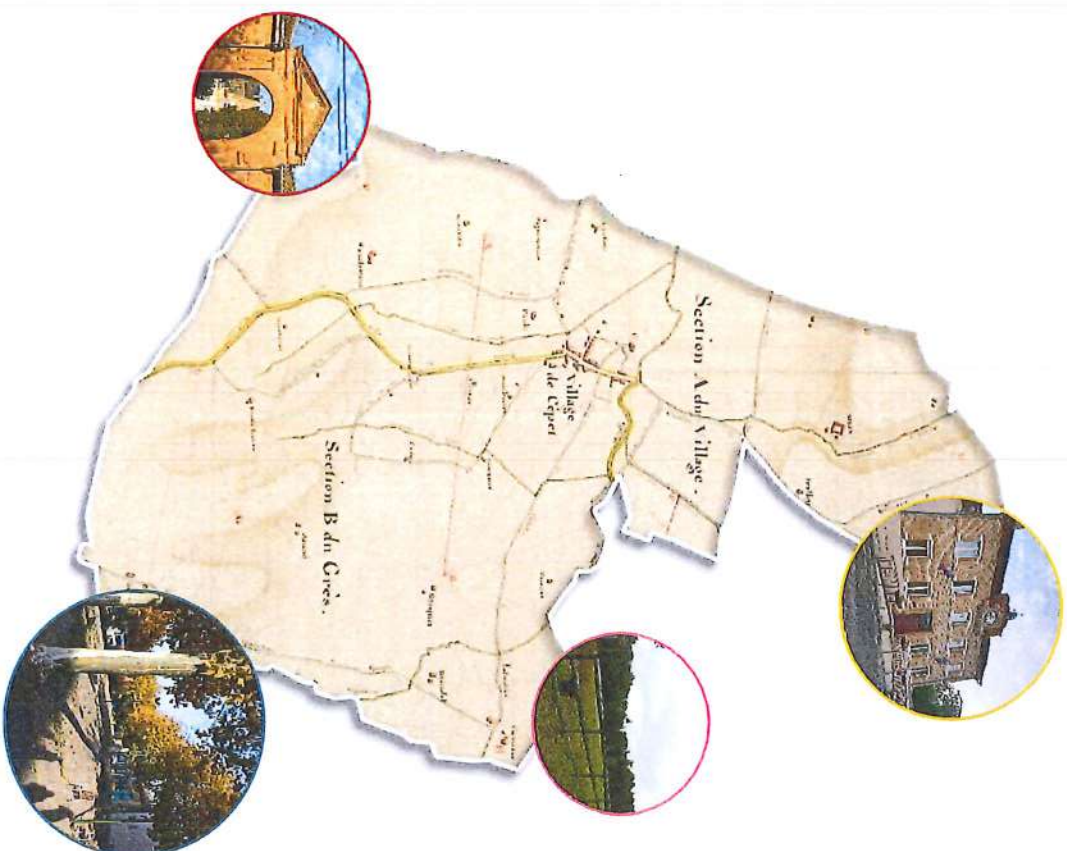
Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le

ID : 031-213101363-20230112-20230101-DE



PAYSAGES/ARTIFEX

- 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.
- Commune située aux portes de la métropole toulousaine, Cépét constitue un lieu de vie plaisant et attractif où les élus souhaitent accompagner un développement mesuré et maîtrisé pour pérenniser ce cadre de vie.
- Le PADD est la pièce centrale du PLU exprimant une vision à long terme du territoire : il expose un projet politique répondant aux enjeux du territoire.



UN PROJET POUR DEMAIN

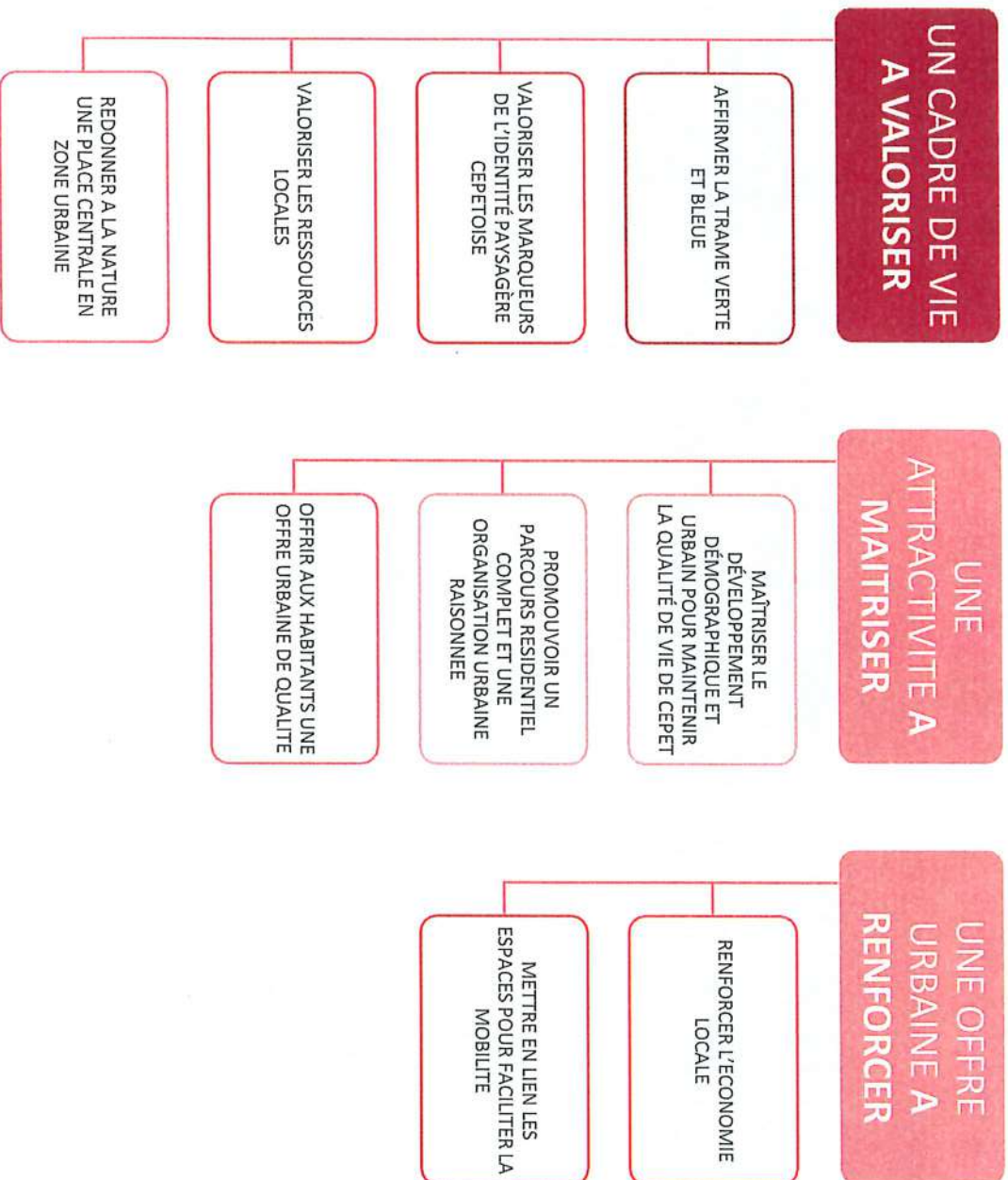
LE PROJET COMMUN

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le



ID : 031-213101363-20230112-20230101-DE

PAYSAGES/ARTIFEX



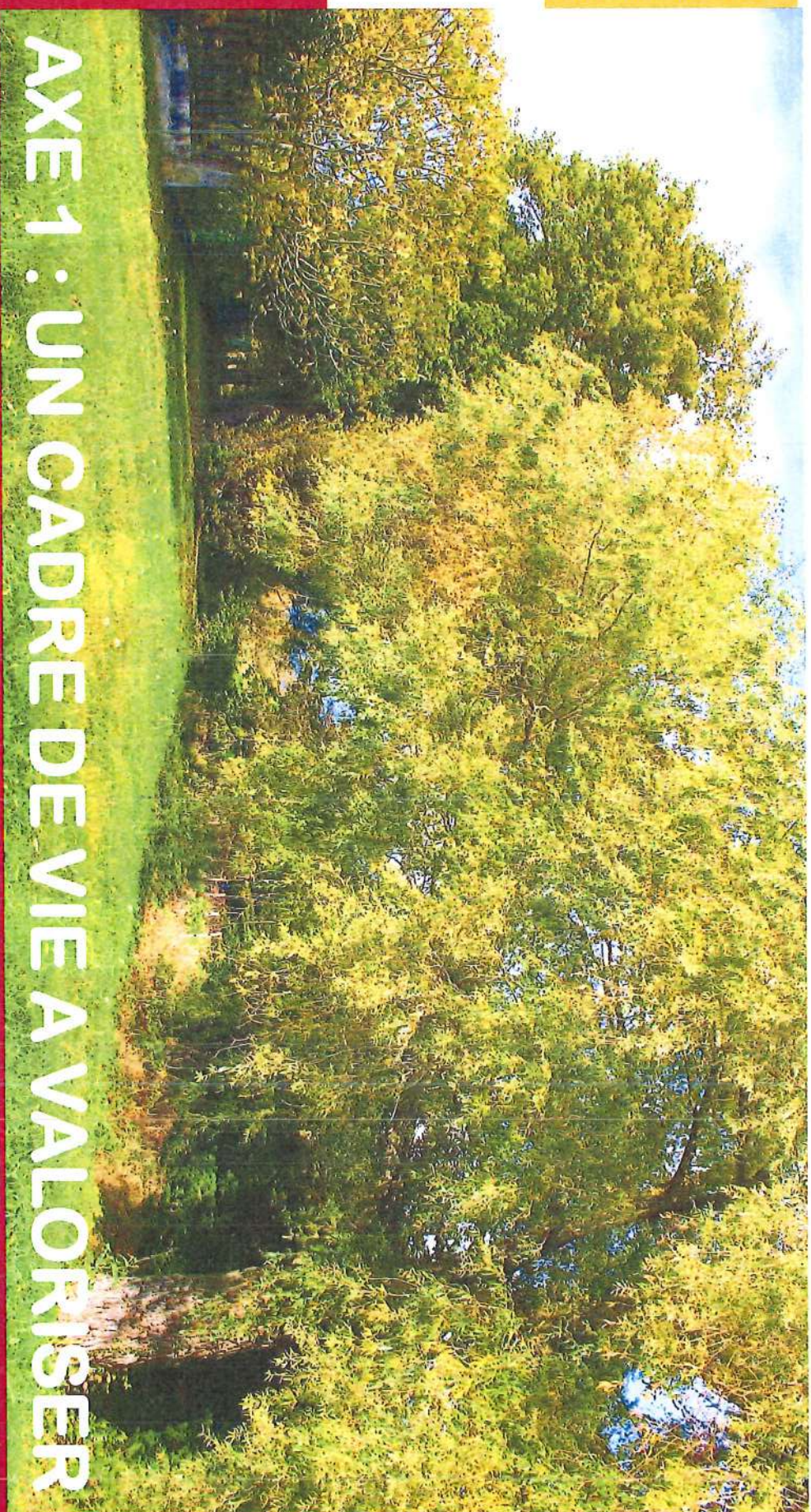
REVISION DU PLU DE CÉZENNE

Envoyé en préfecture le 23/02/2023

Reçu en préfecture le 23/02/2023

Publié le

ID : 031-213101363-20230112-20230101-DE



AXE 1 : UN CADRE DE VIE A VALORISER

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

CONSTATS

- Des réservoirs de biodiversité de la trame verte assez importants et bien conservés
- Le Girou et ses ripisylves (réservoir et corridor de la trame bleue) bien préservés
- Des corridors écologiques de la trame verte en bon état dans la moitié Sud de la commune
- Un réseau hydrographique secondaire bien représenté mais dégradé, surtout au Nord
- Des ripisylves discontinues ou absentes le long des cours d'eau intermittents au Nord
- Un réseau de haies et d'alignements d'arbres (corridor écologique de la trame verte) peu développé au Nord

PAYSAGES/ARTIFEX

ENJEUX

- Conservation et renforcement des éléments existants de la trame verte (boisements) et bleue (le Girou et ripisylves)
- Renforcement et création de corridors écologiques de la trame verte au Nord (réseau de haies) et de la trame bleue
- Mise en scène de la nature en ville
- Réflexion autour d'un projet de territoire cohérent avec les réseaux

• Action 1 : Préserver l'ensemble des corridors Verts et Bleus locaux

- 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 Nalbeze, 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.

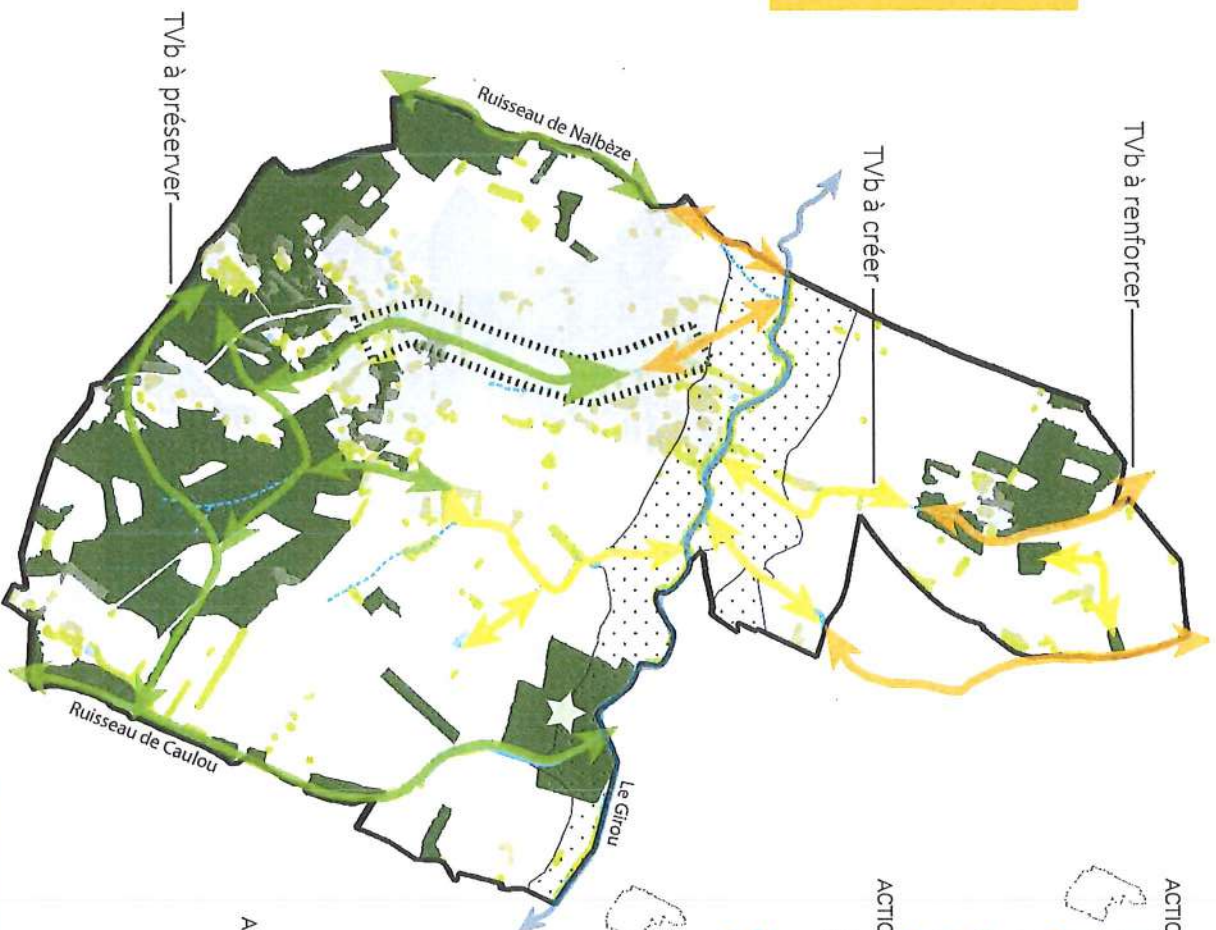
AFFIRMER LA TRAME VERTE ET

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le



ID : 031-213101363-20230112-20230101-DE

PAYSAGES/ARTIFEX



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

UN PROJET POUR DEMAIN

CONSTATS

- L'identité des paysages agricoles de la vallée du Girou
- Un patrimoine du quotidien vecteur d'un cadre de vie de qualité : patrimoine bâti et végétal
- Une préservation du bâti historique et patrimonial dans le cœur de bourg, renforçant l'identité communale
- Un traitement architectural assez hétérogène et une banalisation des formes urbaines en dehors du centre ancien

PAYSAGES/ARTIFEX

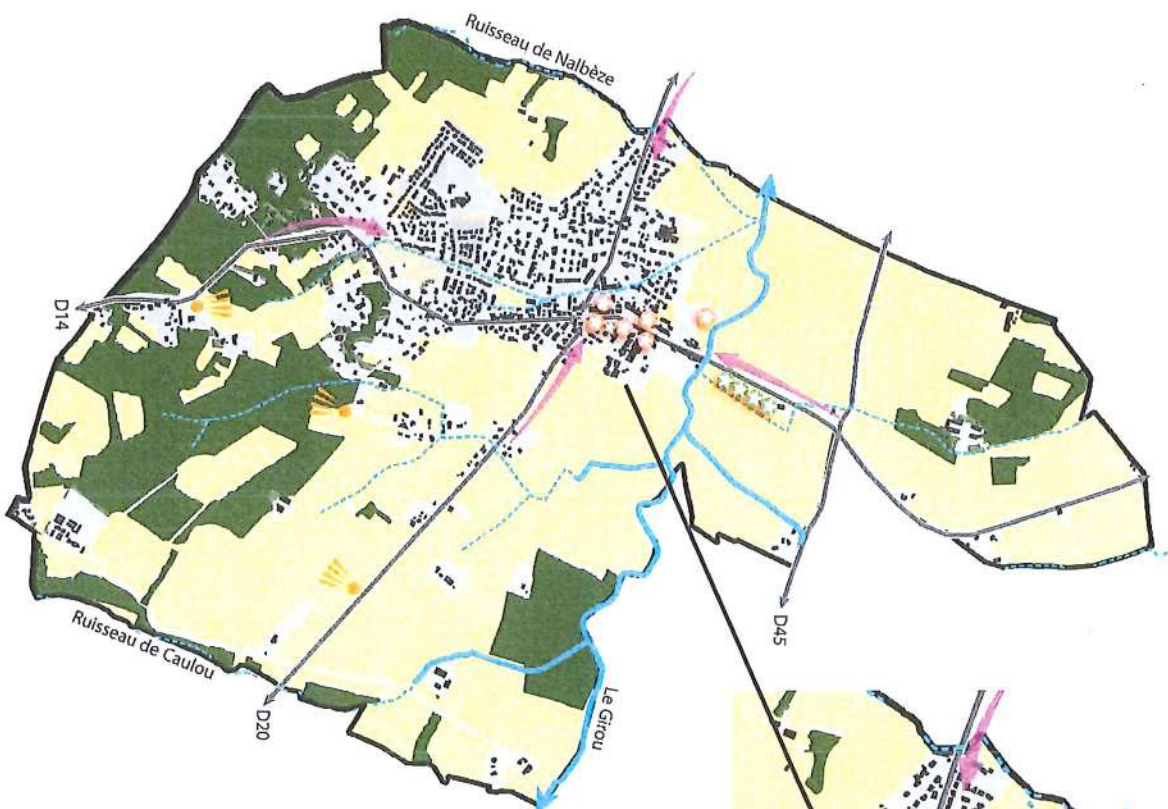
ENJEUX

- Valorisation de l'identité paysagère de la commune
 - Préservation et valorisation du patrimoine du quotidien
 - Intégration architecturale et paysagère des futures constructions et aménagement
 - Traitement des entrées de ville
- **Action 1 : Assurer le maintien des paysages du Girou**
 - Préserver la plaine agricole et les côteaux boisés, marqueurs forts de l'identité communale,
 - Conserver les points de vues sur et depuis les côteaux,
 - 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.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
 Reçu en préfecture le 23/02/2023
 Publié le 23/02/2023
 ID : 031-213101363-20230112-20230101-DE

VALORISER LES MARQUEURS DE L'IDENTITÉ PAYSAGÈRE CEPETOISE

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 031-213101363-20230112-20230101-DE



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

- Préservé la plaine agricole et les côteaux boisés, marqueurs forts de l'identité communale,
- Conserver les points de vues sur et depuis les côteaux,
- 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.

CONSTATS

- La perte de nombreuses exploitations depuis le début des années 1990
- 5 exploitations identifiées en activité sur le territoire en 2020
- Une activité agricole omniprésente qui couvre 54 % du territoire
- L'identité des paysages agricoles de la vallée du Girou

PAYSAGES/ARTIFEX

ENJEUX

- **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.

- Valorisation des richesses locales dont l'agriculture
- Préservation des fonctions productives du territoire
- Traitement de l'interface agriculture/urbanisme

CONSTATS

- Des richesses environnementales insérées dans le tissu urbain participant de la qualité de vie de la population locale
- Des espaces de nature sous pression en cœur urbain, notamment les ruisseaux
- L'absence de traitement de certaines lisières urbaines

PAYSAGES/ARTIFEX

- **Action 1 : Revaloriser les richesses environnementales au cœur urbain**

- Placer le ruisseau de Paule en corridor central de la biodiversité urbaine de Cépét 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 fraîcheurs.

- **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.

ENJEUX

- Revalorisation des espaces de nature sous pression dans la ville
- Maintien des continuités écologiques au sein des projets d'urbanisation et d'aménagements (création d'espaces verts)
- Traitement des lisières urbaines

VALORISER LES RESSOURCES LOCALES & RE NATURE UNE PLACE CENTRALE EN ZONE

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le 23/02/2023
ID : 031-213101363-20230112-20230101-DE



VALORISER LES RESSOURCES LOCALES

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

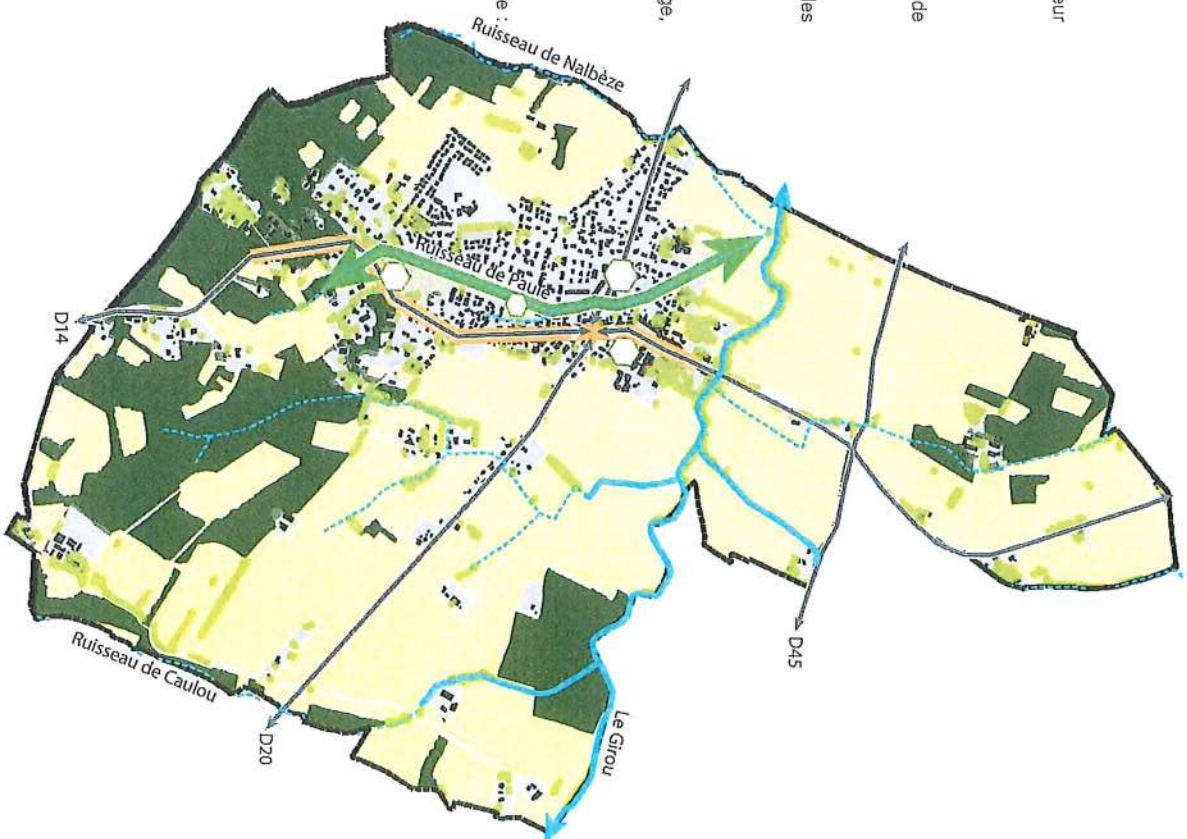
- Maintenir des entités agricoles homogènes et limiter leur enclavement pour garantir leur exploitation,
- Préserver les terres agricoles en recentrant l'urbanisation sur le tissu urbain constitué,
- Gérer l'interface entre espaces agricoles et tissus urbanisés pour limiter les risques de conflits liés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



UN PROJET POUR DEMAIN

PAYSAGES/ARTIFEX

VALORISER LES RESSOURCES LOCALES & REDONNER A LA NATURE UNE PLACE CENTRALE EN ZONE URBAINNE

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le



ID : 031-213101363-20230112-20230101-DE

PAYSAGES/ARTIFEX

REDONNER A LA NATURE UNE PLACE CENTRALE EN ZONE URBAINNE

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 fraîcheurs.

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



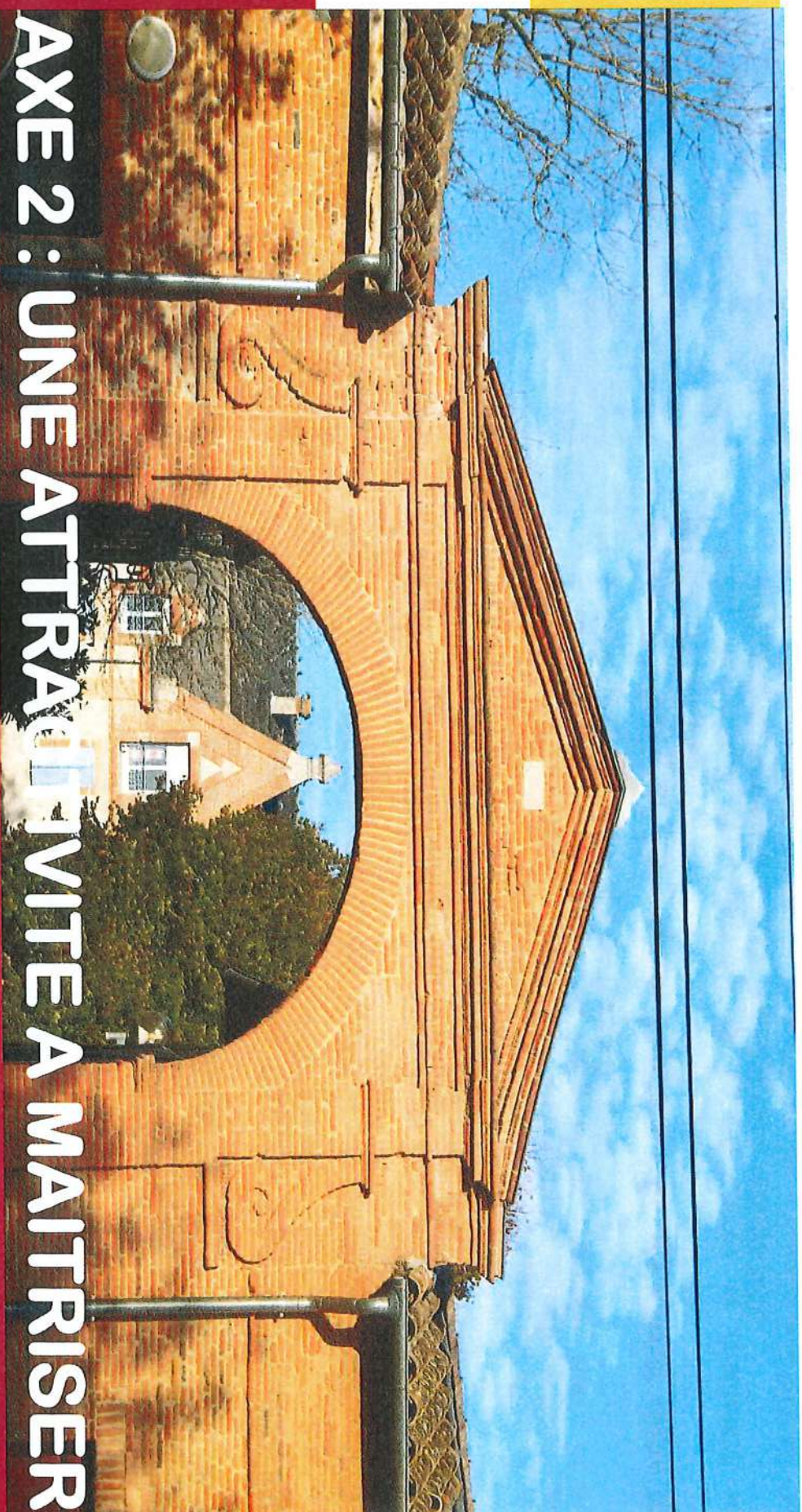
REVISION DU PLU DE CEN

Envoyé en préfecture le 23/02/2023

Reçu en préfecture le 23/02/2023

Publié le

ID : 031-213101363-20230112-20230101-DE



AXE 2 : UNE ATTRACTIVITE A MAITRISER

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

CONSTATS

- Une consommation de 22,2 ha entre 2011 et 2020
- Une croissance démographique soutenue depuis l'Après Guerre
- Une prédominance de familles avec enfant(s)
- Un impact de la croissance démographique sur les équipements communaux et leur besoin d'adaptation permanente
- Une diminution de la taille des ménages impliquant la construction de logements et le développement des équipements et services

PAYSAGES/ARTIFEX

ENJEUX

- Poursuite d'un modèle urbain limitant l'impact sur l'environnement, l'agriculture et les paysages
- Intégration des enjeux climatiques dans le projet développement communal
- Maîtrise de la croissance démographique communale
- Définition d'un projet urbain et démographique cohérent avec les capacités du territoire (équipements, infrastructures, réseaux, ...)

• Action 1 : Réguler l'accueil de nouveaux habitants

- Par sa position stratégique aux portes de la métropole toulousaine, la commune de Cépét 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.

• 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 parachevement 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, la consommation d'espace pour l'habitat sera réduite 50%,

- Entre 2011 et 2020, le développement urbain a consommé 22,2 ha : le modèle à développer dans le futur vise à réduire de moitié l'impact du projet urbain sur les espaces naturels et agricoles en ciblant une consommation globale d'ENAF d'environ 11 ha.

Envoÿé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le

ID: 031-213101363-20230112-20230101-DE

19

CONSTATS

- Des équipements, services et commerces cohérents avec l'échelle communale
- La présence de nombreuses associations participant à la vie culturelle et à l'animation locale
- La présence de deux polarités complémentaires liée pour l'un aux services, commerces et santé, pour l'autre aux équipements et à l'enseignement
- La dépendance aux pôles alentours en termes d'équipements, de services et de commerces de gamme supérieure
- Une prédominance de familles avec enfant(s)

ENJEUX

- Soutien aux associations et à leurs événements pour développer la vie culturelle et dynamiser la vie locale
- Développement des équipements en réponse aux besoins de toutes les générations
- Adaptation de l'offre urbaine aux évolutions de la population, notamment en lien avec les commerces de centre bourg, le vieillissement et l'enfance

- **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 Cépétquoise**

- 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.

OFFRIR AUX HABITANTS UNE OFFRE URBAINE DE QUALITE

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
 Reçu en préfecture le 23/02/2023
 Publié le

ID : 031-213101363-20230112-20230101-DE

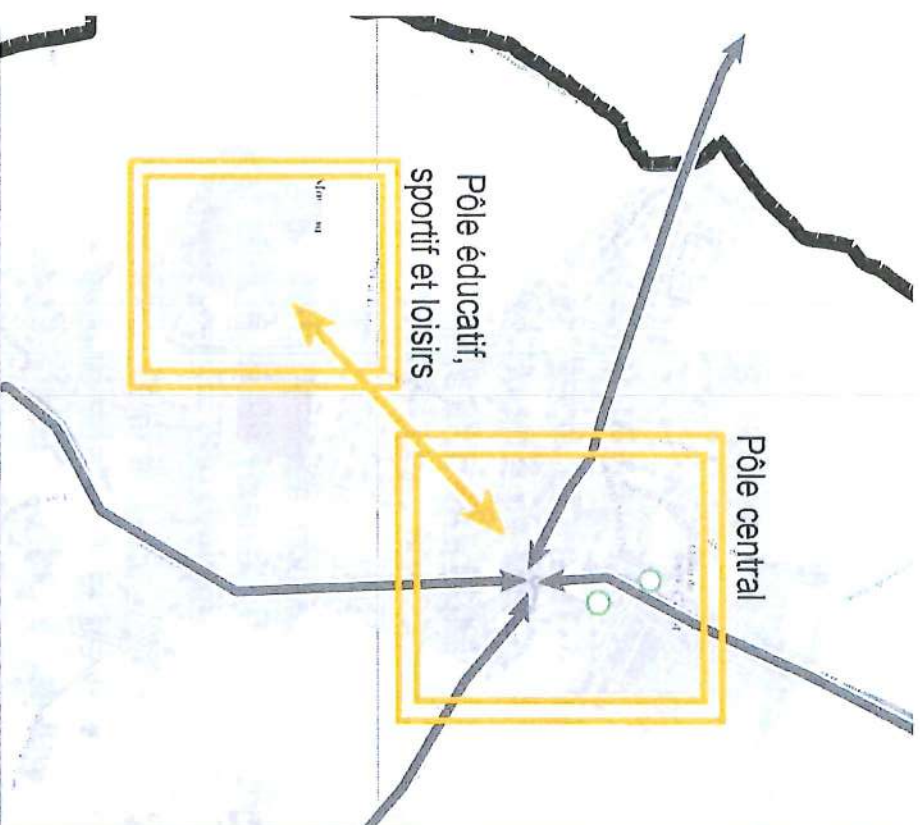
PAYSAGES/ARTIFEX

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 Cépétquoise

- 
 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.



UN PROJET POUR DEMAIN

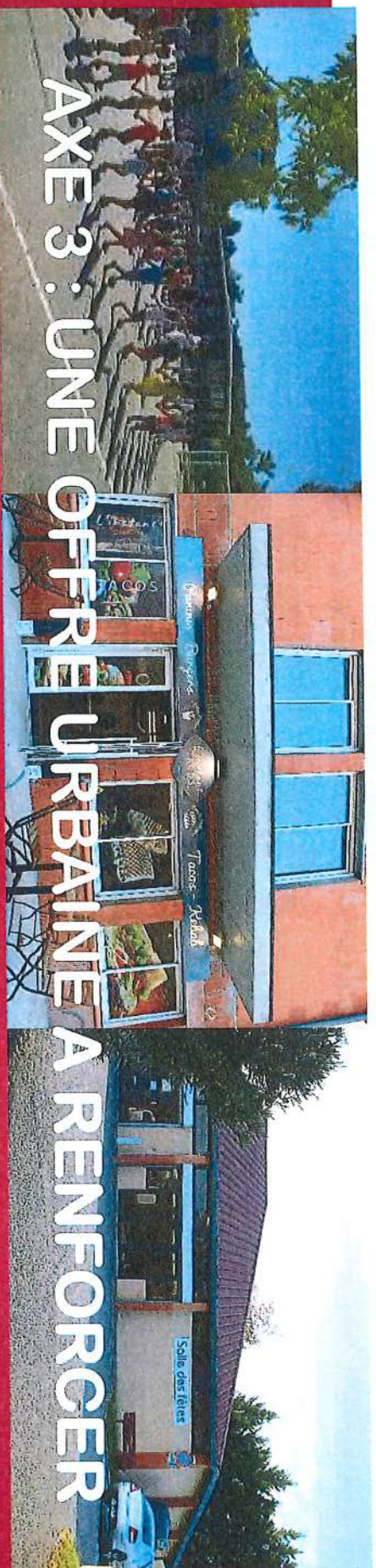
REVISION DU PLU DE CEN

Envoyé en préfecture le 23/02/2023

Reçu en préfecture le 23/02/2023

Publié le

ID : 031-213101363-20230112-20230101-DE



AXE 3 : UNE OFFRE URBAINE A RENFORCER

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

CONSTATS

- Une intégration à la zone d'emploi de Toulouse
- Une économie locale dynamique par la création d'établissements dans tous les secteurs d'activités
- Une présence d'établissements spécifiques et pourvoyeurs d'emplois dans le domaine médico-sociale
- Une dépendance aux pôles plus importants en termes d'emplois (hors médico-sociale), de commerces et services de gamme supérieure
- Un tissu commercial en développement dans le centre-bourg

PAYSAGES/ARTIFEX

ENJEUX

- Accompagnement au développement de l'économie résidentielle et de l'emploi local
- Définition d'un projet accompagnant le maintien et le développement des structures médico-sociale
- Confortement de la dynamique commerciale et de services dans le cœur de ville
- Valorisation des richesses locales
- Inscription de la dynamique économique dans la stratégie intercommunale

• Action 1 : Développer l'économie présente repoussant 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 Cépét.

• 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.

CONSTATS

- Des solutions de mobilités plus sobres en énergie
- Une forte dépendance à l'automobile
- Un réseau routier communal et départemental développé permettant de desservir l'ensemble des zones d'habitat et facilitant l'accès aux pôles voisins et à la métropole
- Un réseau routier de transit pouvant engendrer des nuisances, notamment en termes de sécurité et de pollution
- La présence d'équipements piétons desservant les principaux équipements
- Des pratiques de conduite jugées dangereuses dans des secteurs résidentiels

PAYSAGES/ARTIFEX

ENJEUX

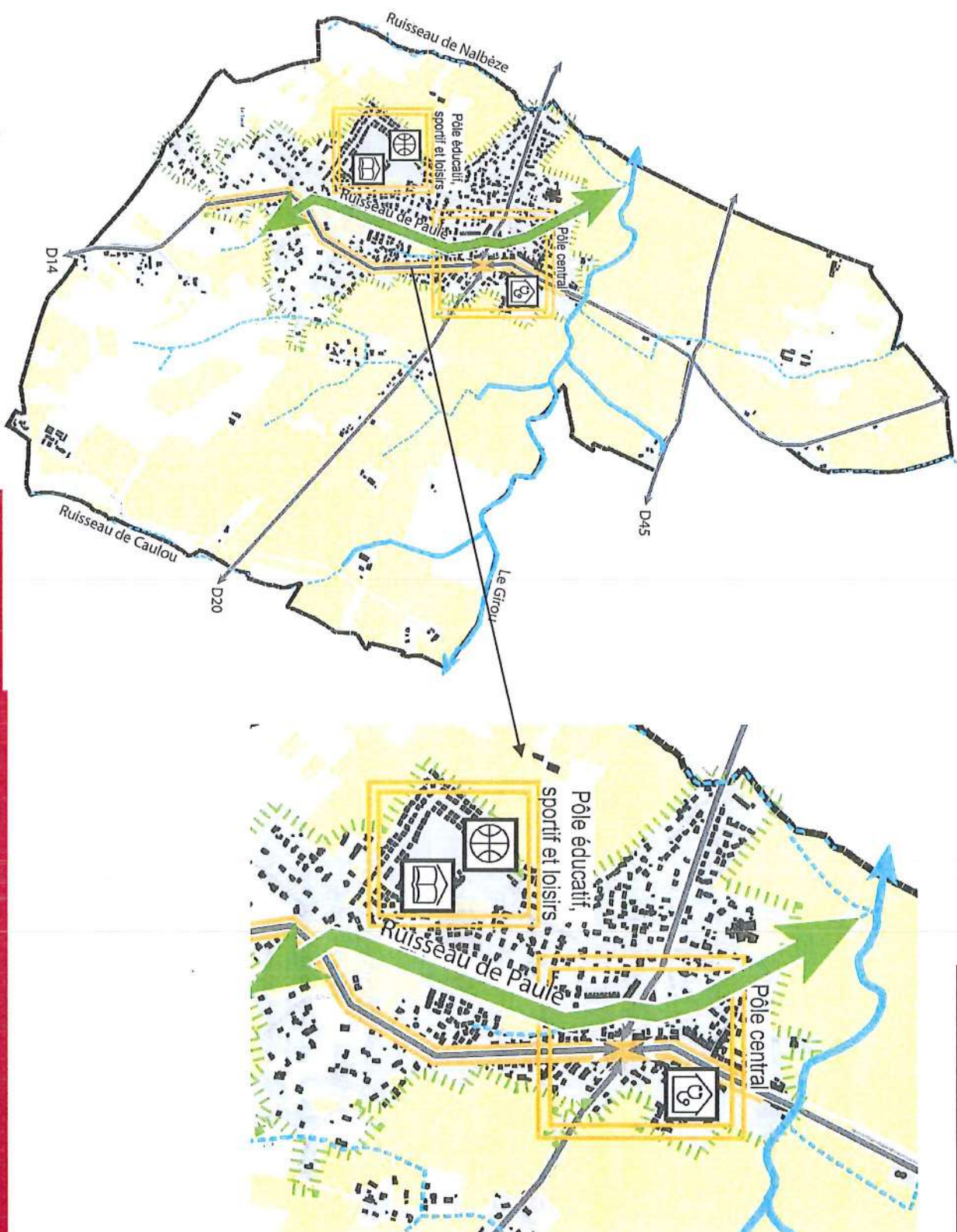
- Réduction de la dépendance à l'automobile
 - Renforcement des aménagements piétons dans tout le tissu résidentiel
 - Accompagnement au développement des pratiques et des modes de déplacements alternatifs au tout automobile
 - Sécurisation des axes routiers principaux
- **Action 1 : Mailler le territoire pour faciliter**
 - 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...
 - **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.

RENFORCER L'ECONOMIE LOCALE & M LIEN LES ESPACES POUR FACILITER LA

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le



ID : 031-213101363-20230112-20230101-DE



UN PROJET POUR DEMAIN

RENFORCER L'ECONOMIE LOCALE & METTRE EN LIEN LES ESPACES POUR FACILITER LA MOBILITE

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 031-213101363-20230112-20230101-DE



RENFORCER L'ECONOMIE LOCALE

ACTION 1 : Développer l'économie présente et répondre 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.



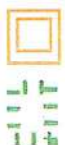
ACTION 3 : Valoriser les ressources locales

- 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 : 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 voies 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...

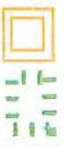


ACTION 2 : Accompagner la mobilité du loisir

- 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.



PAYSAGES/ARTIFEX

UN PROJET POUR DEMAIN

REVISION DU PLU DE CEYSSAT

Envoyé en préfecture le 23/02/2023

Reçu en préfecture le 23/02/2023

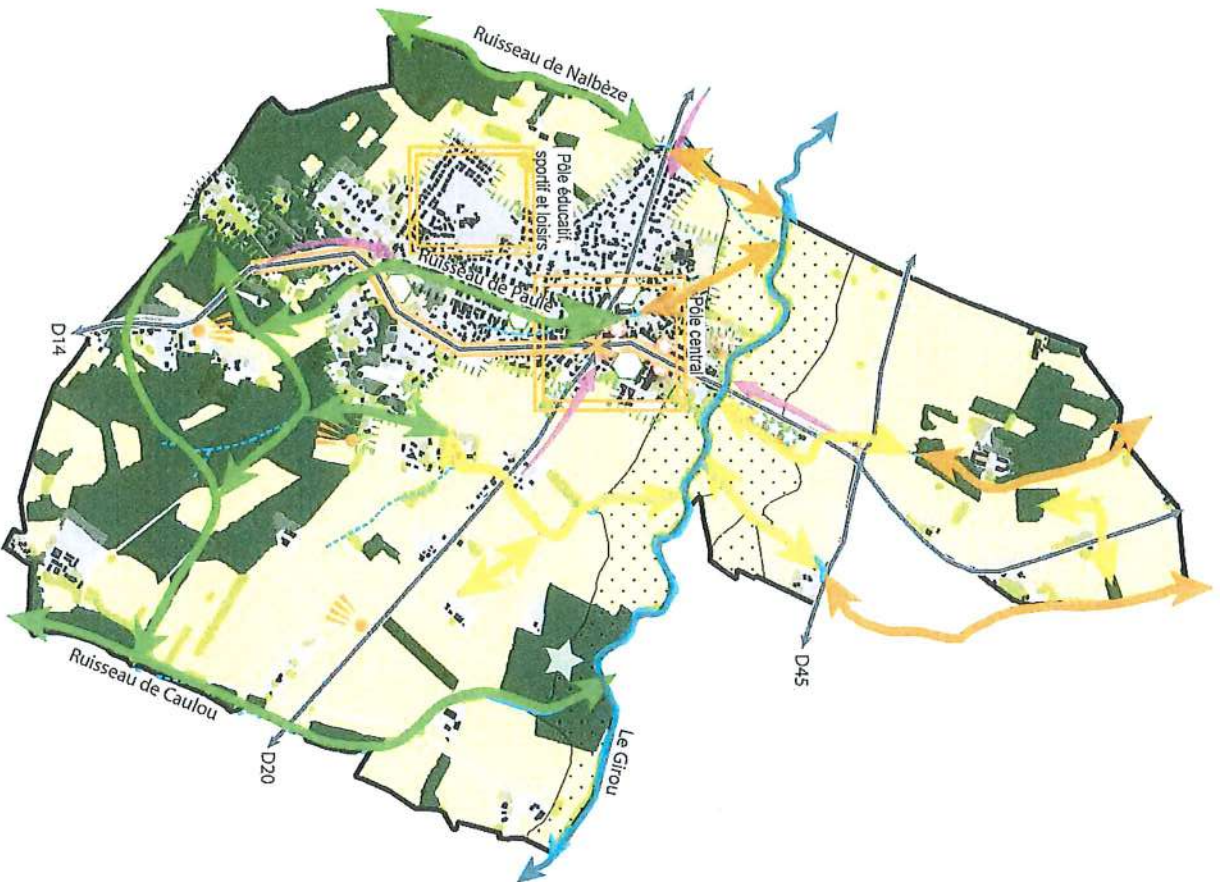
Publié le

ID : 031-213101363-20230112-20230101-DE



SYNTHESE

SYNTHESE DU PROJET COM



Envoyé en préfecture le 23/02/2023
 Reçu en préfecture le 23/02/2023
 Publié le
 ID : 031-213101363-20230112-20230101-DE



UN PROJET POUR DEMAIN

Envoyé en préfecture le 31/12/2024

Reçu en préfecture le 31/12/2024

Publié le

ID : 031-213101363-20241219-20241005_1-DE

DEPARTEMENT
DE LA HAUTE GARONNE

NOMBRE DE MEMBRES		
EN EXERCICE	PRESENTS	VOTANTS
17	10	15

Date de la convocation : 13/12/2024

EXTRAIT DU REGISTRE
DES

DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE CEPET

N°20241005

◆ ◆ ◆ ◆

OBJET DE LA DELIBERATION

Modification de Projet d'Aménagement et de
Développement Durables (PADD)

Séance du 19 décembre 2024 à 20h00

L'an deux mille vingt-quatre, le dix-neuf décembre 2024 à 20h00

Le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à la salle du conseil de la mairie de CEPET, sous la présidence de Mme Colette SOLOMIAC, Maire.

Etaient présents : Mme SOLOMIAC ; M. FOUGERAY ; Mme ROUYER ; M. CROS ; Mme FAU ; M. KARAGOZIAN ; Mme LADOUX ; M. HEINEIN ; Mme DUBOUX ; Mme GONCALVES.

Etaient absents avec procuration : M. TIRLOY ; M. JAUZION ; Mme DUVERGER ; Mme BONNET ; M. BORRULL.

Etaient absents : Mme DELVINGT ; M. BIGARAN.

Madame Marlène GONCALVES a été nommée secrétaire.

Vu le Code Général de l'urbanisme et notamment son article L.153-12,
Vu la délibération du 28/06/2021 ayant prescrit la révision générale du PLU,

Madame le Maire rappelle les enjeux issus de la phase de diagnostic et d'état initial de l'environnement qui ont permis de construire le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Madame le Maire évoque la place centrale et stratégique du PADD au sein du PLU.

Un premier débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été acté par un Conseil Municipal qui s'est tenu le 12 janvier 2023.

Madame le Maire indique qu'à la suite de la présentation du projet du PLU aux Personnes Publiques Associées du 16 Septembre 2024, des arbitrages ont été menés conduisant à une modification du PADD.

Madame le Maire présente et détaille en séance du Conseil Municipal ces modifications du PADD, à savoir :

- Adaptation du potentiel urbanisable du projet.
- Réévaluation de la consommation d'espace en fonction de celui déjà consommé entre 2021 et 2022 selon les données du CEREMA.

Cette présentation du PADD modifié est annexée à la présente délibération.

A la suite de la présentation du projet du PADD modifié, un débat s'est engagé afin que les conseillers municipaux s'expriment pour exposer leur point de vue sur les modifications apportées ci-dessus.

Après avoir entendu l'exposé de Madame le Maire et les conclusions du débat, le Conseil Municipal :

- **PREND ACTE et ATTESTE** de la tenue du débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables modifié du Plan Local d'Urbanisme, conformément à l'article L153-12 du Code de l'Urbanisme.

Certifié exécutoire après transmission à la Préfecture et publication.

Fait et délibéré en séance du 19 décembre 2024

Au registre sont les signatures



Le Maire,
Colette SOLOMIAC

Envoyé en préfecture le 31/12/2024

Reçu en préfecture le 31/12/2024

Publié le



ID : 031-213101363-20241219-20241005_1-DE

REVISION DU PLU DE CEPET

SYNTHESE : MODIFICATIONS



RE DEBAT EN CONSEIL DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

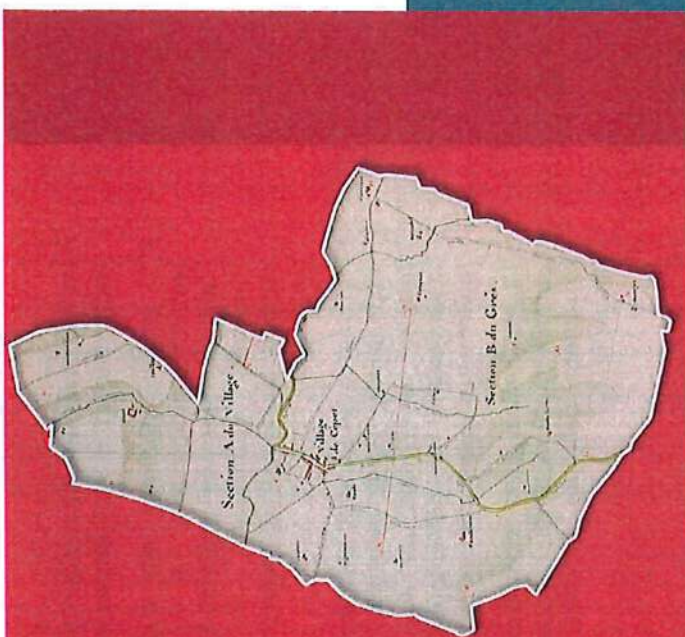


Suite à la présentation du projet PLU le 16 septembre 2024 aux PPA (avant son arrêt) nous avons tenu compte des demandes exprimées par :

- La DTT
- Le SCOT
- Le CD31 et autres partenaires



En CM Le débat porte essentiellement pour le PADD sur la maîtrise du développement démographique et urbain (Axe 2)



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

19 Décembre 2024

Envoyé en préfecture le 31/12/2024

Reçu en préfecture le 31/12/2024

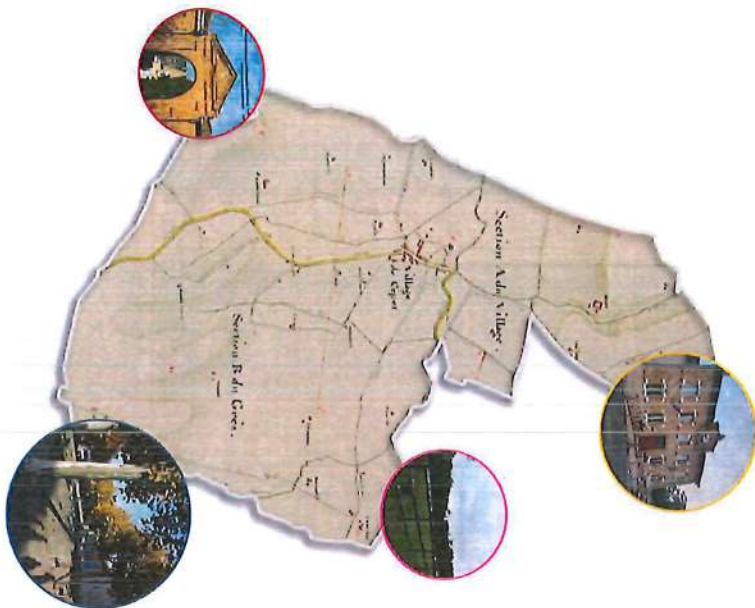
Publié le

ID : 031-213101363-20241219-20241005_1-DE



LE PROJET COMMUNAL

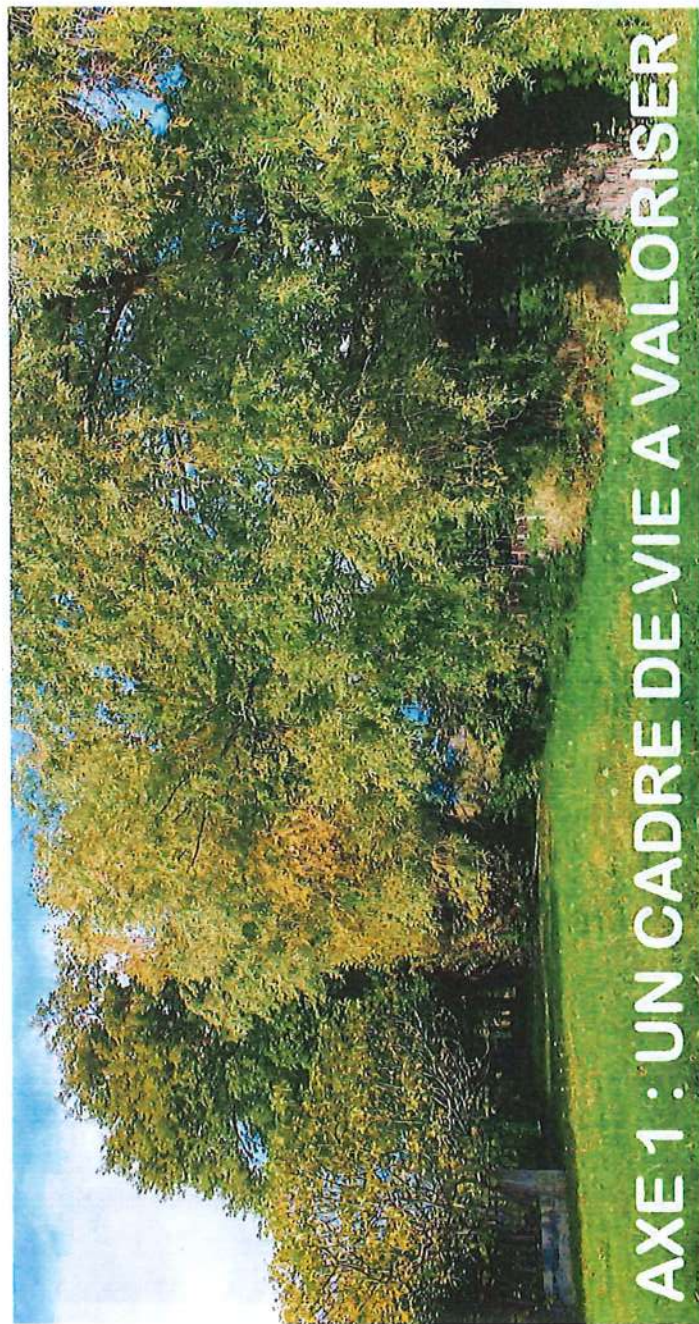
- Le PADD exprime le projet de territoire de la commune pour les dix années à venir.
- Il traduit l'ambition des élus d'afficher des actions volontaristes et qualitatives pour composer une cité agréable à vivre pour ses habitants promouvant un développement durable répondant aux enjeux d'aujourd'hui et de demain.
- Commune située aux portes de la métropole toulousaine, Cépet constitue un lieu de vie plaisant et attractif où les élus souhaitent accompagner un développement mesuré et maîtrisé pour pérenniser ce cadre de vie.
- Le PADD est la pièce centrale du PLU exprimant une vision à long terme du territoire : il expose un projet politique répondant aux enjeux du territoire.



UN PROJET POUR DEMAIN

REVISION DU PLU DE CEPET

(voir le document remis)



PAYSAGES/ARTIFEX

Envoyé en préfecture le 31/12/2024

Reçu en préfecture le 31/12/2024

Publié le

ID : 031-213101363-20241219-20241005_1-DE

RECEVÉ

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Envoyé en préfecture le 31/12/2024

Reçu en préfecture le 31/12/2024

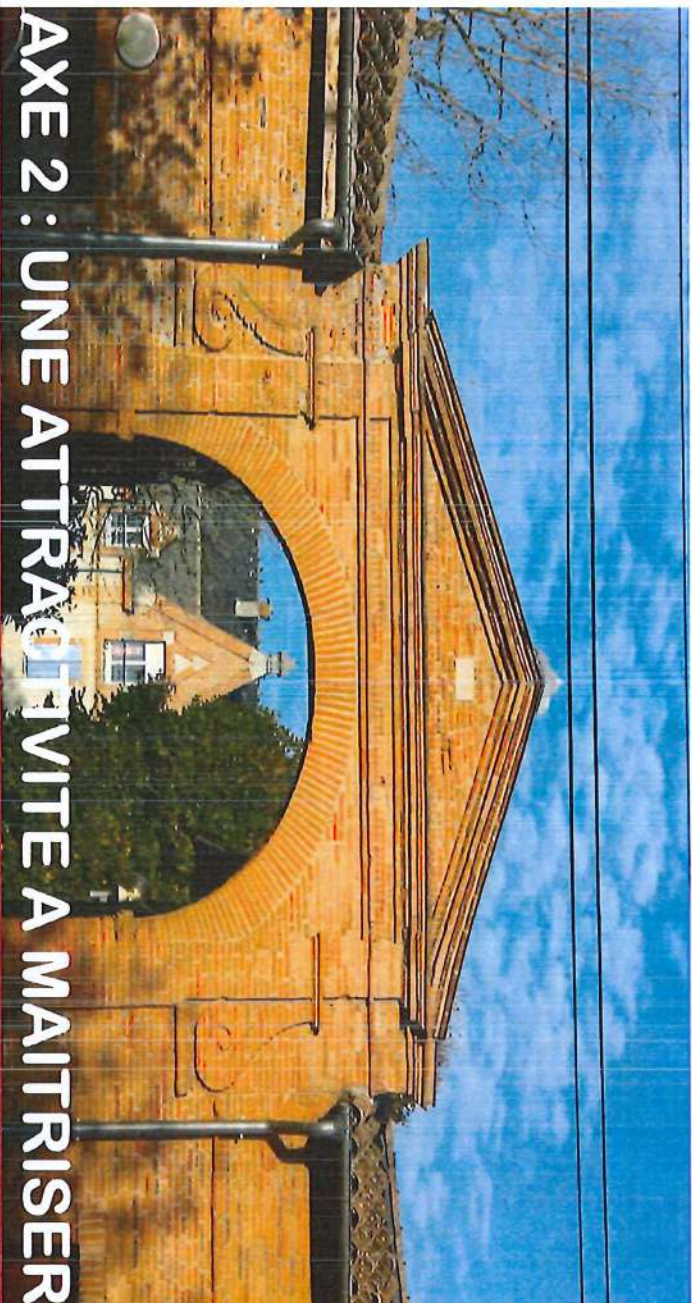
Publié le

ID : 031-213101363-20241219-20241005_1-DE

BRENET
LE VILLAGE

PAYSAGES/AF

REVISION DU PLU DE CEPET



AXE 2 : UNE ATTRACTIVITE A MAITRISER

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

CONSTATS

- Une consommation de 22,2 ha entre 2011 et 2020
- Une croissance démographique soutenue depuis l'Après Guerre
- Une prédominance de familles avec enfant(s)
- Un impact de la croissance démographique sur les équipements communaux et leur besoin d'adaptation permanente
- Une diminution de la taille des ménages impliquant la construction de logements et le développement des équipements et services

ENJEUX

- Poursuite d'un modèle urbain limitant l'impact sur l'environnement, l'agriculture et les paysages
- Intégration des enjeux climatiques dans le projet de développement communal
- Maîtrise de la croissance démographique communale
- Définition d'un projet urbain et démographique cohérent avec les capacités du territoire (équipements, infrastructures, réseaux, ...)

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

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

- **Action 1 : Réguler l'accueil de nouveaux habitants**
 - Par sa position stratégique aux portes de la métropole toulousaine, la commune de Cepet 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.
- **Action 2 : Assurer une production de logements cohérente 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 parachevement 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 partenaires associés, **la consommation d'espace sera réduite de 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**.

Maillage Viaire = le réseau formé par toutes les voies de circulation qui desservent la commune

UN PROJET POUR DEMAIN

Envoyé en préfecture le 31/12/2024

Reçu en préfecture le 31/12/2024

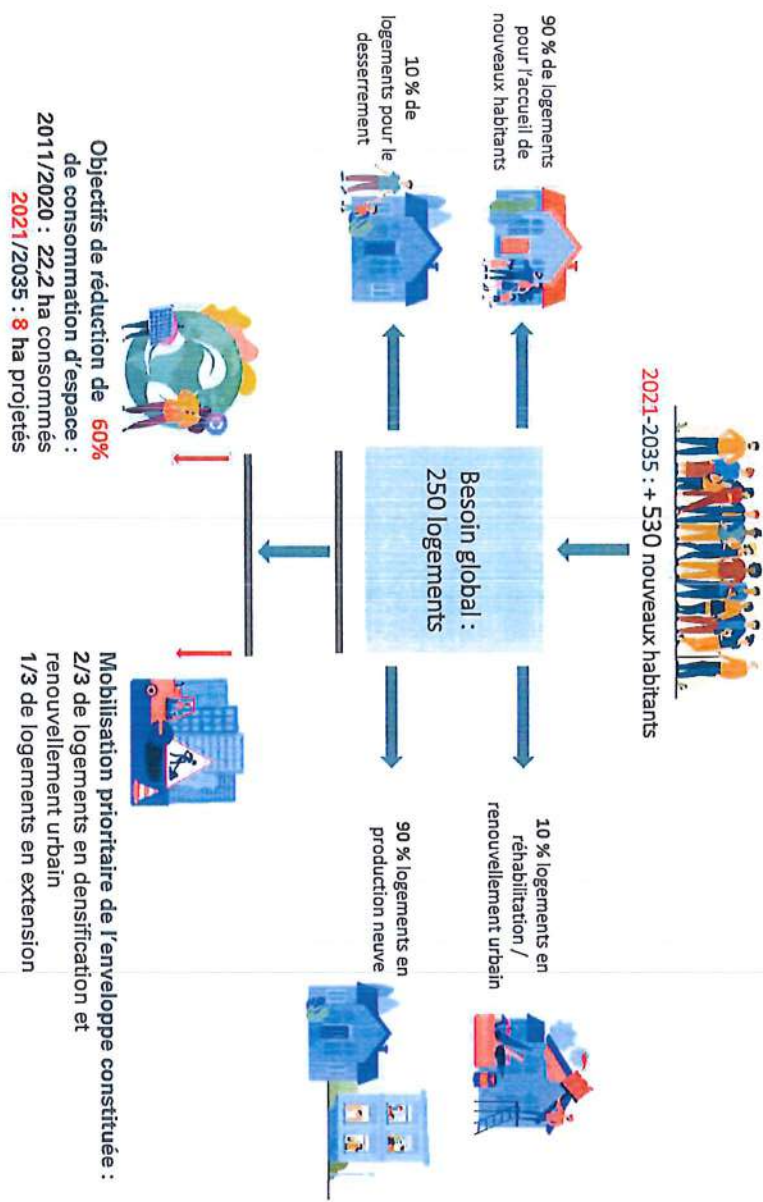
Publié le

ID : 031-213101363-20241219-20241005_1-DE

BRENET LEVILLON

PAYSAGES/ARTIFEX

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



REVISION DU PLU DE CEPET

(voir le document remis)



PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Envoyé en préfecture le 31/12/2024

Reçu en préfecture le 31/12/2024

Publié le

ID : 031-213101363-20241219-20241005_1-DE

BRETAGNE
LEVANT

REVISION DU PLU DE CEPET

Résumé MAJ PADD

- Réadaptation du zonage en fonction des arbitrages (exclusion du secteur entrée de ville Sud notamment et réduction au périmètre initial du secteur Stade),
 - **Adaptation du potentiel urbanisable** du projet en fonction des secteur ciblés par les OAP mais également par la mobilisation du tissu urbain (division parcellaire potentielle, mobilisation des dents-creuses, réhabilitation (secteur entrée de ville Nord),
 - **Calcul de la consommation d'espace sur la temporalité 2021-2035**
 - ✓ Soit 5 ha de consommation projetée entre 2025 et 2035 (extension = les secteurs d'OAP mais également des secteurs non couverts pouvant s'apparenter à de la consommation (zones UC du PLU précédent reconduites),
 - ✓ Soit 2,5 ha consommés entre 2021 et 2022 (info DDT et SCOT)
 - ✓ Soit 0,3 ha consommés (selon notre méthodologie et en s'appuyant sur les Pc
 - Soit 0,09ha correspondant à l'ER générant de la consommation d'espace
- Soit 7,89 ha de consommation entre 2021 et 2035.**
185 logements 2025-2035
57 logements 2021-2024 selon PC
Soit 242 logements

REVISION DU PLU DE CEPET

Résumé MAJ PADD

• Les objectifs initiaux du PADD sont maintenus :

- 530 habitants supplémentaires à l'horizon 2035,
- 250 logements à l'horizon 2035

Les objectifs suivants sont modifiés :

- 8ha de consommation projetée entre 2021 et 2035 (contre 11ha entre 2022 et 2035)
- En déclinaison des objectifs de la loi climat et résilience la consommation d'espace pour l'habitat sera réduite de 60% (initialement 50%)

Remarque : Il apparaît préférable de s'appuyer sur la temporalité 2021-2035 au regard de la consommation passée et du nombre de logements déjà produits (qui collent avec les objectifs initiaux)

- **Quid du projet d'ENEDIS pour le poste source**, une adaptation du règlement écrit pour permettre ce type d'équipement en zone A pourrait être ok. (non identifiée sur le zonage et non quantifiée)
- **Idem pour la zone d'activités** non identifiée dans le règlement graphique, le projet et sa validation n'étant pas confirmée.

Envoyé en préfecture le 31/12/2024

Reçu en préfecture le 31/12/2024

Publié le

ID : 031-213101363-20241219-20241005_1-DE



DEPARTEMENT
DE LA HAUTE GARONNE

NOMBRE DE MEMBRES		
EN EXERCICE	PRESENTS	VOTANTS
17	13	16
ABSENTS	PROCURATIONS	
1	3	

EXTRAIT DU REGISTRE
DES

DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE CEPET
N°2025-03-02

✧ ✧ ✧ ✧

Date de la convocation : 03/03/2025

OBJET DE LA DELIBERATION :

*Arrêt du plan local d'urbanisme
et du bilan de concertation de Cépet*

Le 11 mars 2025
à 20h15

L'an deux mille vingt-cinq, le 11 mars.

Le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à la salle du conseil de la mairie, sous la présidence de Mme SOLOMIAC Colette, Maire.

Etaient présents : Mme SOLOMIAC ; M. CROS ; Mme LADOUX ; Mme FAU ; Mme BONNET ; M. BORRULL ; Mme DUBOUX ; Mme GONCALVES ; M. JAUZION ; M. FOUGERAY ; Mme ROUYER ; M. BIGARAN ; M. HEINEIN.

Etaient absents avec procuration : M. TIRLOY ; Mme DUVERGER ; M. KARAGOZIAN

Etaient absents : Mme DELVINGT.

Secrétaire de séance : Mme Frédérique BONNET

Vu le Code Général de l'urbanisme et notamment son article L.153-12,

Vu le Code de l'environnement et notamment ses articles L.1222-4 et R. 122-17 relatifs à l'évaluation environnementale ;

Vu le bilan de concertation tiré dans les conditions prévues à l'article L.103-6 du Code de l'urbanisme et L. 120-1 du Code de l'environnement ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-14 et R.153-3 ;

Vu la délibération du 28/06/2021 ayant prescrit la révision générale du PLU et défini également les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation ;

Vu le décret n°2023-195 du 22 mars 2023 portant diverses mesures relatives aux destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu ;

Considérant que l'article 2 du décret n°2023-195 du 22 mars 2023 précise que le conseil municipal ou communautaire peut décider que seront applicables au projet les dispositions des articles R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme (CU), dans leur rédaction en vigueur depuis le 1er juillet 2023 ;

Vu la délibération du 12/01/2023 portant sur le débat des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;

Vu la délibération du 19/12/2024 portant sur la modification du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;

Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

Vu le bilan de la concertation présenté par Madame le Maire ;

RAPPEL DES OBJECTIFS DE LA REVISION DU PLU

Madame le Maire rappelle les objectifs de la révision du PLU inscrits dans la délibération du 28/06/2021 ayant prescrit la révision du PLU :

- Assurer la compatibilité du PLU avec le SCOT Nord Toulousain et répondre aux derniers objectifs législatifs ;
- Redéfinir les objectifs d'accueil et de croissance et l'organisation des développements urbains en conséquence ;
- Renforcer et valoriser le centre bourg ;
- Définir une stratégie d'équipement du territoire de long terme ;
- Conforter le patrimoine et le paysage,
- Préserver les richesses naturelles et agricoles.

Madame le Maire rappelle que le projet du PADD a été débattu en conseil municipal du 12/01/2023.

Madame le Maire indique qu'à la suite de la présentation du projet du PLU aux Personnes Publiques Associées du 16 Septembre 2024, des arbitrages ont été menés conduisant à une modification du PADD qui a été débattue et adoptée au Conseil Municipal du 19/12/2024.

BILAN DE CONCERTATION

Considérant que ce projet a été soumis à concertation pendant toute la durée de son élaboration, conformément aux éléments inscrits dans la délibération de prescriptions du 28/06/2021, Madame le Maire donne lecture au Conseil Municipal du rapport établissant le bilan de la concertation rédigé par le Cabinet PAYSAGES joint en annexe à cette délibération, qui a analysé et commenté les demandes du public.

Madame le Maire expose et précise les éléments suivants :

- Conformément à la délibération citée ci-dessus, un registre de concertation a été ouvert en Mairie de Cépet, à destination du public à partir du 28/06/2021. Ce registre est accessible au public aux horaires d'ouverture de la mairie, soit du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00.
- Le registre est une pièce du dossier de concertation tenu à disposition du public aux horaires d'ouverture de la mairie qui contient également :
 - les actes réglementaires (délibérations) relatifs à la procédure ;
 - les courriers reçus (12) ;
 - l'ensemble des supports de présentation sur la révision du PLU ;
 - les articles parus sur le bulletin municipal faisant état de l'avancement du dossier ;Ce dossier de concertation a été mis en place dès le début de la procédure de révision du PLU et consulté quelques fois au cours de celle-ci.
- Les supports de présentation, les actes réglementaires ont également été mis en ligne au fur et à mesure de leur production, sur le site internet de la Commune « cepet.fr »
- Conformément à la délibération de prescription du PLU, une réunion publique a été organisée le 09/10/2023 portant sur la présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;

- En outre, 3 articles sur la révision du PLU sont parus sur le bulletin municipal de Cépet qui a été distribué à l'ensemble des foyers de la commune :
 - Bulletin municipal d'Août 2022 ;
 - Bulletin municipal d'Août 2023,
 - Bulletin municipal d'Août 2024.
- Par ailleurs, les personnes publiques associées, telles que définies par l'article L.132-7 du Code de l'urbanisme, ont été associées tout au long de la procédure et notamment lors des réunions suivantes :
 - o Atelier 1 - environnement, agriculture, espaces naturels, patrimoine, biodiversité du 24/03/2022 ;
 - o Atelier 2 – Aménagement, développement démographiques, urbanisation, mixité sociale du 14/04/2022 ;
 - o Atelier 3 – Développement économique, équipements, réseaux, mobilité du 22/05/2022 ;
 - o Réunion de présentation des études concourant à la révision du PLU au stade du PADD du 21/03/2023,
 - o Réunion de présentation du projet de PLU du 16/09/2024.

Après avoir présenté le bilan de la concertation et le projet d'arrêt de PLU tel qu'annexé à la présente délibération, Madame le Maire demande au Conseil Municipal de bien vouloir arrêter le projet du Plan Local d'Urbanisme et tirer le bilan de concertation.

Après avoir entendu l'exposé de Madame le Maire et en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide :

- 1°) D'appliquer à la révision du PLU actuellement engagée les articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'Urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1^{er} Juillet 2023 ;
- 2°) D'approuver le bilan de concertation tel qu'il a été présenté par Madame le Maire et est annexé à la présente délibération ;
- 3°) D'arrêter le projet du PLU et le bilan de la concertation tels qu'annexés à la présente délibération ;
- 4°) De soumettre pour avis le projet du PLU aux Personnes Publiques Associées ainsi qu'aux Personnes Publiques Consultées ;

Conformément aux articles L.151-12 et L.151-13, à l'article R.113-1, à l'article R.153-6, à l'article L.153-13 et à l'article R.104-23 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération et le projet de PLU annexé seront également transmis :

- A la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) ;
- Au Centre National de la Propriété Forestière (CNPFF) ;
- A TISSEO-COLLECTIVITES – Syndicat mixte des transports en commun de l'agglomération de Toulouse, autorité organisatrice prévue à l'article L.1231-1 du Code des Transports, pour avis sur le PADD ;
- A la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) d'Occitanie.

Conformément à l'article L.453-22 du Code de l'Urbanisme, le dossier définitif du projet de Plan Local d'Urbanisme, tel qu'arrêté par le Conseil Municipal, est tenu à la disposition du Public.

Conformément à l'article R.153.3 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera affichée pendant une durée d'un mois en Mairie de Cépet.

Certifié exécutoire après transmission à la Préfecture et publication.

Fait et délibéré en séance du 11 Mars 2025

Au registre sont les signatures

ABSTENTION	CONTRE	POUR
1	0	15

Le Maire,

Colette SOLOMIAC

