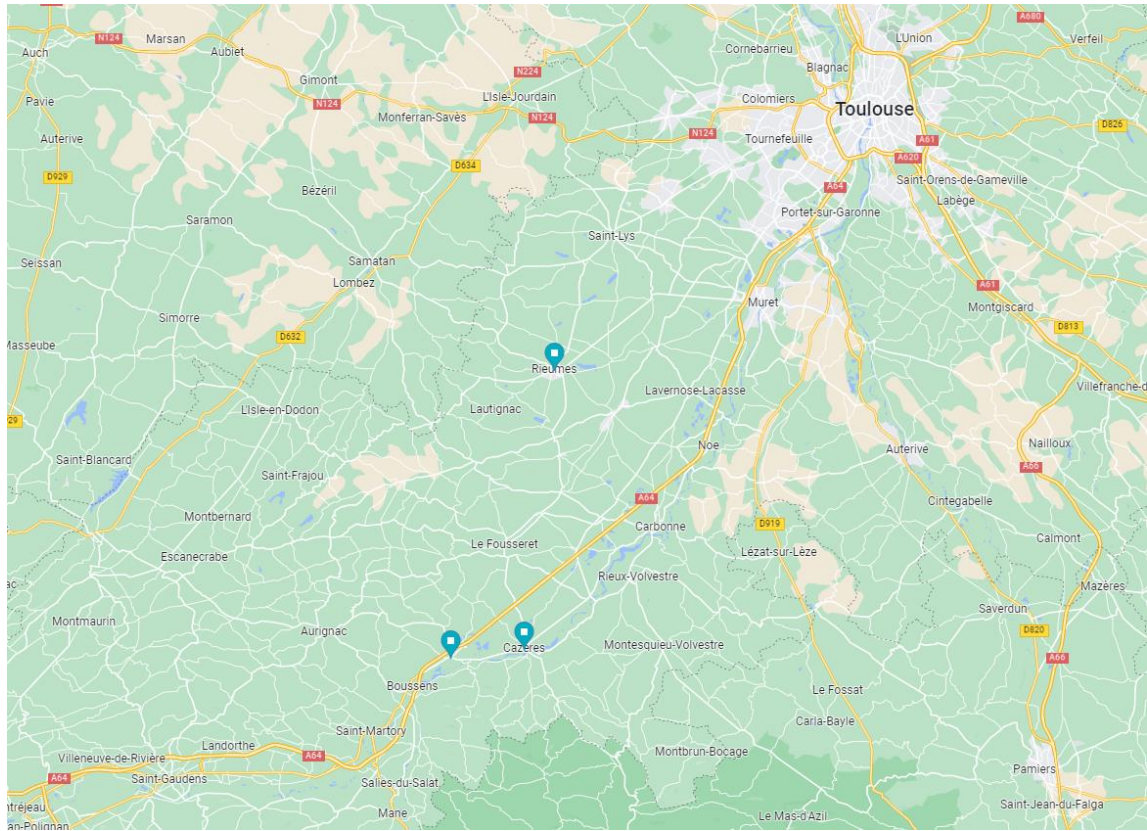


CONVENTION-CADRE OPERATION DE REVITALISATION DU TERRITOIRE 2023 – 2028

Communauté de Communes Cœur de Garonne
Pour les communes de
Cazères-sur-Garonne, Martres-Tolosane et Rieumes

Annexe 1 – Synthèse des diagnostics existants / Présentation du territoire



Située dans le département de la Haute-Garonne, la Communauté de Commune Cœur de Garonne s'étend du nord au sud entre Toulouse et Saint Gaudens. Le nord de l'intercommunalité appartient à la couronne périurbaine de l'agglomération toulousaine, tandis que le sud est plus rural. Le territoire de la CC Cœur de Garonne est également partie intégrante du Pays Sud Toulousain aux côtés du Bassin Auterivain et du Volvestre, le tout animé par le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural / PETR. Trois bourgs structurants de la communauté de communes sont lauréats au programme Petites Villes de Demain : Rieumes, au nord et Cazères et Martres-Tolosane au sud.

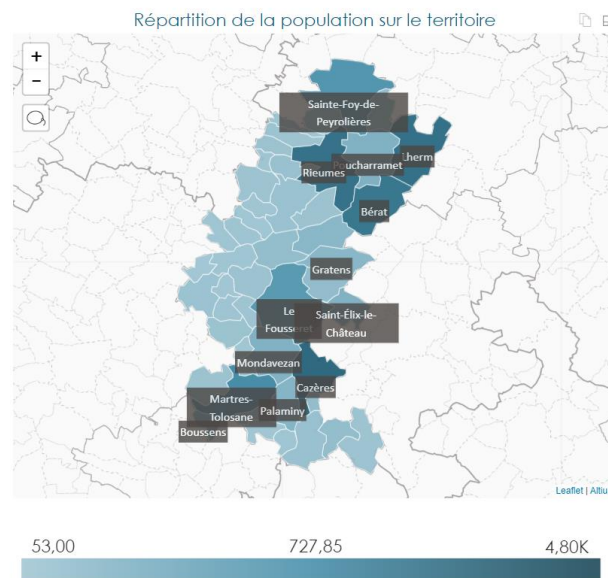
TABLE DES MATIERES

AXE 1 : LOGEMENTS, DE LA REHABILITATION A LA RESTRUCTURATION, VERS UNE OFFRE ATTRACTIVE DE L'HABITAT	4
AXE 2 : FAVORISER UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE EQUILIBRE	9
AXE 3 : LA STRUCTURATION D'UNE OFFRE DE SERVICES ET D'EQUIPEMENTS DIVERSIFIEE ET DE QUALITE	12
AXE 4 : L'AMELIORATION DE LA QUALITE DE L'ESPACE PUBLIC ET LA VALORISATION DU PATRIMOINE	17
SOURCES	20

AXE 1 : LOGEMENTS, DE LA REHABILITATION A LA RESTRUCTURATION, VERS UNE OFFRE ATTRACTIVE DE L'HABITAT

UNE DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE POSITIVE SUR L'INTERCOMMUNALITE

Située dans la **couronne périurbaine de l'agglomération toulousaine**, la communauté de communes Cœur de Garonne connaît une **dynamique démographique positive**. Le territoire attire une population familiale et aujourd'hui 70% des 14 655 ménages de l'intercommunalité sont des familles (10 076 familles).¹ La proximité de Toulouse joue un rôle clef dans ce dynamisme démographique : 21% des entrants sur le territoire du Pays Sud Toulousain dont fait partie l'intercommunalité sont originaires de l'agglomération toulousaine². **50% de la population** de l'intercommunalité se concentre sur les **cinq bourgs principaux** que sont Cazères (4 846 habitants), Lherm (3 726 habitants), Rieumes (3 531 habitants), Bérat (3 015 habitants) Martres-Tolosane (2 376 habitants).



Cazères et **Rieumes** font face à une **augmentation progressive de la population** (respectivement +3.8% et +4.3% entre 2008 et 2018)³, avec l'accueil de ménages avec enfants.

Malgré cette dynamique positive, on observe un **ralentissement de la croissance** depuis le début des années 2000. Les projections à **2030** estiment que **Rieumes gagnera 13% de population** avec une augmentation de la part des 0-9 ans, **Cazères** verra sa **population augmenter de 6%** majoritairement avec une hausse des plus de 60 ans et **Martres-Tolosane ne connaîtra pas d'augmentation majeure** de la population mais une **hausse de la part des plus de 60 ans**⁴. L'attractivité des communes ne prévient pas leur vieillissement. L'indice de jeunesse à l'échelle de l'intercommunalité est de 0.96 avec une **diminution progressive de la part des moins de 14 ans et des 30-44 ans** (23% de la population intercommunale en 2008 et 19% en 2019) et une hausse des 45-59 (19 à 22% entre 2008 et 2018) et des 60-74 ans (13 à 16.5% entre 2008 et 2018).⁵ **Martres Tolosane se distingue par une part des plus de 75 ans plus élevée** : 14% en 2018 tandis qu'à l'échelle intercommunale, ils ne représentent que 9.8% de la population. La commune **attire moins de jeunes ménages** (la part des 30-44

¹ Insee 2019

² Diagnostic partagé du SCOT du PETR Pays Sud Toulousain

³ Portrait de territoire, source INSEE

⁴ Idem

⁵ Insee 2019

ans diminue entre 2008 et 2019 et passe de 19% à 16% de la population), malgré une augmentation de la population. (+6.5% entre 2008 et 2018)⁶

► UN PARC DE LOGEMENT INADAPTE AUX BESOINS

	Nombre de logements disponibles	Pourcentage du parc total
CC Cœur de Garonne	17 083	
Cazères	2 786	16%
Rieumes	1 804	10%
Martres- Tolosane	1 307	8%

Les logements des trois communes présentent des **caractéristiques similaires**. Les **maisons de grande taille** (4 pièces et plus) représentent la majorité du parc. A Rieumes 72% des logements ont 4 pièces et plus, à Cazères, 66% et à Martres Tolosane 76%. A l'échelle de l'intercommunalité, environ 25% des résidences principales datent d'avant 1945. 11% ont été construits entre 1946 et 1970, 22.7% entre 1970 et 1991 et 40,9% depuis 1990.⁷ Rieumes fait face à la difficulté d'inciter les propriétaires privés à la rénovation du bâti.⁸ A Cazères, l'habitat historique de la bastide est plutôt préservé mais des logements dégradés sont observés sur les étages des locaux commerciaux fermés dans la rue du Quatre Septembre. Dans les deux communes, des marchands de sommeil profitent de la paupérisation d'une partie de la population.⁹

Le **parc social est peu développé sur l'intercommunalité** (5% des logements) et la majorité des logements sociaux (64%) se concentrent sur **le bassin de Cazères** dont **40% sont sur la commune** de Cazères même. **Cazères concentre également les copropriétés fragiles**, 17 sur les 27 recensées par l'ANAH sur l'intercommunalité.¹⁰ Sur l'intercommunalité, **1/3 des occupants** des logements sociaux sont des **personnes seules** tandis que l'offre de logements sociaux se compose en grande partie de logements de 4 pièces et plus.¹¹ En 2014, les logements sociaux représentaient 3,7% du parc de Rieumes. Entre 2014 et 2020, ce sont plus de 50 logements sociaux qui ont été construits ainsi qu'une dizaine de logement en accession à la propriété. Pour autant, cela est encore loin de répondre aux besoins de la population du territoire, dont près de 70% est éligible à un logement social.¹²

L'inadaptation de l'offre de logement à la demande entraîne un **phénomène de vacance** dans les trois centre-bourgs. On observe à Rieumes, 12 % de vacance, à Martres Tolosane 13% et à Cazères, 16%. L'étude ADIL menée en 2022 relève 126 logements vacants à Cazères répartis entre le centre-ville et les faubourgs. A Martres Tolosane 40 logements sont identifiés vacants, principalement dans les faubourgs. A Rieumes, 56 logements sont fléchés vacants dont 32 localisés dans le centre-ville¹³. La plupart des propriétaires de logements vacants ayant été sollicités lors de l'étude ADIL ont accueilli favorablement la démarche et sont en demande d'accompagnement sur les outils à leur disposition pour leurs logements. La vacance concerne principalement les **logements de plus de 4 pièces et des logements anciens**. A Cazères, 40% des logements vacants en 2016 sont des logements qui ont été construits avant 1946.¹⁴ Les logements vacants

⁶ Portrait de Territoire, Espelia

⁷ Insee 2019

⁸ Candidature PVD, 2020

⁹ Idem

¹⁰ PLH Intercommunal, 2019

¹¹ Diagnostic Projet de Territoire

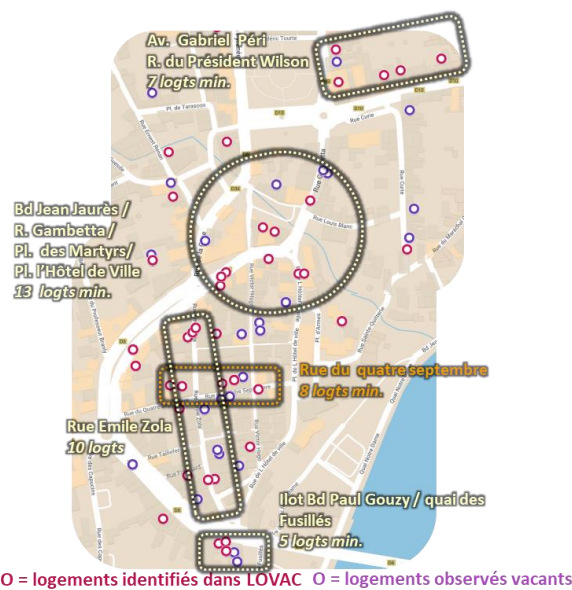
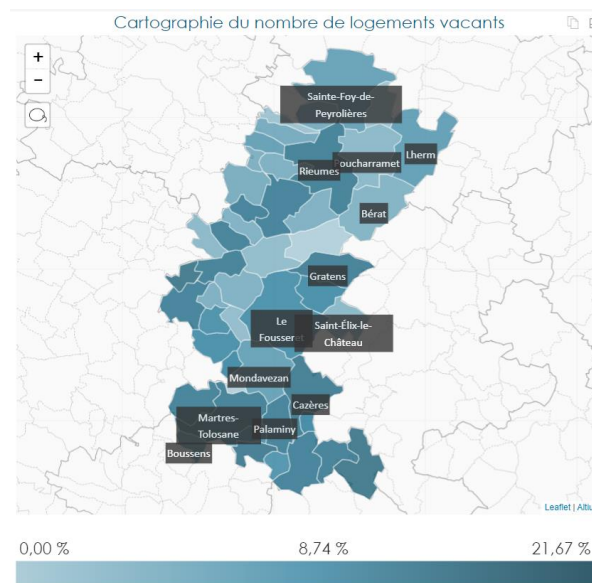
¹² Dossier de candidature PVD, 2020

¹³ Etude ADIL, 2022

¹⁴ Etude Reconquête Centre Bourg de Cazères, Urbicus

ont la particularité d'être particulièrement grands mais de disposer de **petites surfaces de terrain ou de jardin**. Les clientèles familiales qui pourraient investir ces logements semblent préférer des maisons plus contemporaines avec des terrains plus grands. Ce type de logements existant sur le marché, l'attractivité des maisons de centre-ville est limitée.¹⁵

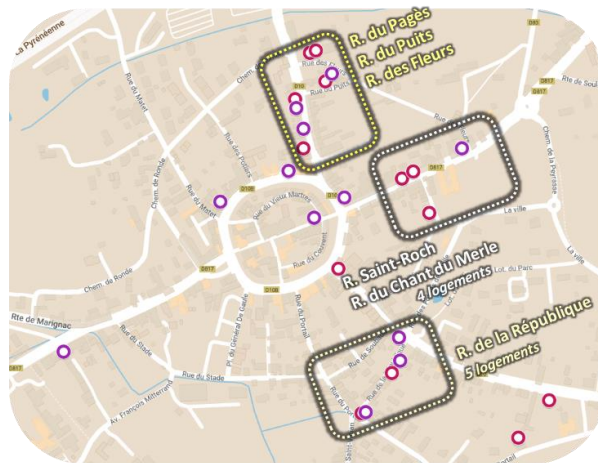
La **dynamique de construction neuves se maintient** à l'échelle de l'intercommunalité avec 1 745 m² de logements commencés en 2018 contre 1 278 m² en 2016 à Rieumes – en logements en résidence et logements individuels -, 1 068m² commencés en 2018 contre 852m² en 2016 à Cazères – en logements individuels de groupe – et 960m² commencés à Martres-Tolosane en 2018 contre 264 m² en 2016 – en logements individuels pur.¹⁶



Localisation de la vacance identifiée par l'étude ADIL à Cazères

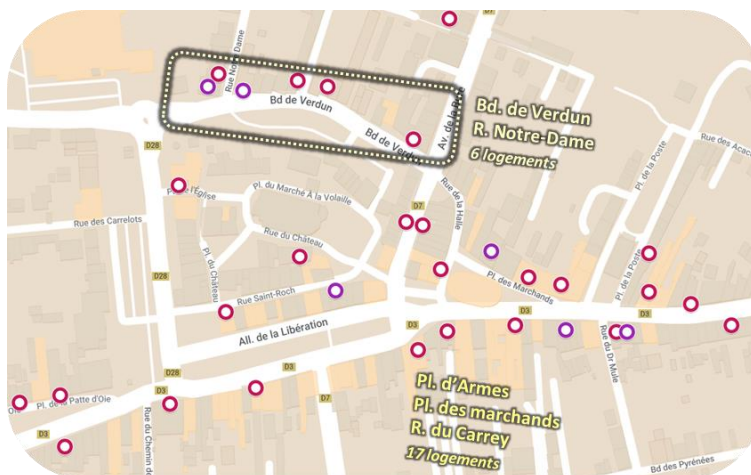
¹⁵ PLH Intercommunal

¹⁶ Portrait de Territoire, ESPELIA



O = logements identifiés dans LOVAC O = logements observés vacants

Localisation de la vacance identifiée par l'étude ADIL à Martres Tolosane



O = logements identifiés dans LOVAC O = logements observés vacants

Localisation de la vacance identifiée à Rieumes par l'étude ADIL

► UNE PROBLÉMATIQUE HABITAT PARTICULIÈREMENT FORTE À CAZÈRES

Cazères est la commune présentant le plus de signes de fragilités concernant l'habitat. Les taux de vacance y sont particulièrement élevés. L'étude ADIL menée sur la commune souligne plusieurs raisons à cette vacance. Certains bâtiments ne sont pas occupés car ils ne sont pas assimilés à des logements privés ou vacants : ils sont considérés comme des annexes aux résidences principales, ont connu un changement d'usage – annexe à usage agricole – ou sont des résidences secondaires. D'autres biens sont inoccupés car dans un état dégradé et ne sont donc pas habitables ou nécessitent d'importants travaux. Enfin, certains biens ne sont pas habités car ils sont en travaux.

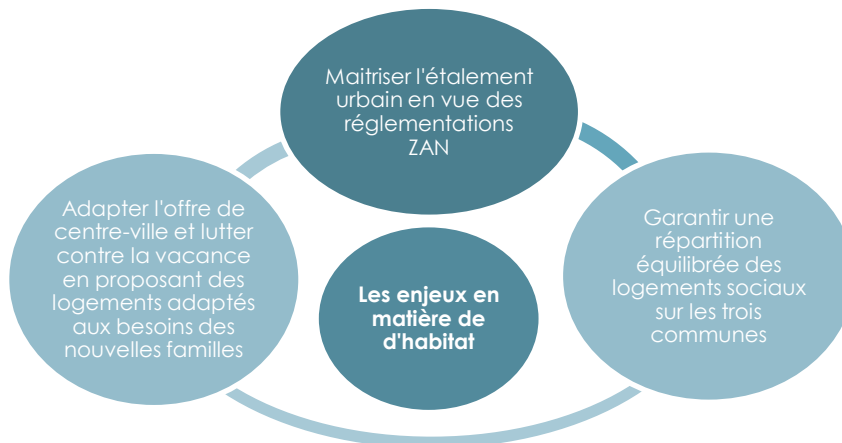
Au cours des 10 dernières années, 50 logements ont été signalés comme appartenant au Parc Privé Potentiellement Indigne à Cazères. Cette donnée alerte sur la situation du parc et l'importance du volume de potentiels logements insalubres.

34 copropriétés sont recensées à Cazères dont 85% sont considérées de petite taille par l'ANAH. 45% de ces copropriétés datent d'avant 1949. On peut supposer que les petites copropriétés anciennes, souvent situées

en centre bourg, sont composées de locaux professionnels ou commerciaux en rez-de-chaussée. Le fait qu'elles comptent moins de 75% de résidences principales les rend inéligibles aux aides de l'Anah. 79% des copropriétés de la commune sont considérées fragiles. La majorité des copropriétés fragiles sont de petite taille mais également 3 des 5 grandes copropriétés identifiées à l'échelle communale¹⁷.

▶ AFOM & ENJEUX

ATOUS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> - Des communes attractives malgré un ralentissement de la croissance de la population - Une arrivée d'une population familiale avec enfants 	<ul style="list-style-type: none"> - Un parc de logements anciens et trop grands par rapport aux attentes - Une concentration des logements sociaux dans le bassin de Cazères - Une forte vacance dans les centres villes
OPPORTUNITES	MENACES
<ul style="list-style-type: none"> - Proximité de l'agglomération toulousaine - Développement d'une « silver économie » autour du vieillissement de la population qui passe de 22 à 26% de la population intercommunale de 2008 à 2018. 	<ul style="list-style-type: none"> - Vieillesse de la population (surtout à Martres-Tolosane) - Périurbanisation et étalement urbain alors que les réglementations ZAN doivent être déclinées sur le SCOT à l'automne 2023.



¹⁷ Etude ADIL 2020 et données DGFIP 2020 dans le cadre du PIG 2018-2021 Urbanis

AXE 2 : FAVORISER UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE EQUILIBRE

► DES POLES D'EMPLOI MAJEURS POUR L'INTERCOMMUNALITE

L'intercommunalité Cœur de Garonne est structurée autour de **deux pôles d'emploi** : Rieumes au nord et Cazères au sud. Le **nombre d'emplois disponibles sur l'intercommunalité augmente** (7 934 en 2008 à 8 385 en 2018)¹⁸. La part des emplois industriels (15% en 2018) et agricoles (6% en 2018) diminue tandis que les emplois dans le commerce, transports, services divers et dans l'administration publique, enseignement, santé augmentent¹⁹.

On compte 1 167 emplois dans la zone de Rieumes et un indice de concentration d'emploi de 81.6. Le nombre d'emplois disponibles dans la zone augmente depuis 2008. 42% des emplois présents dans la zone appartiennent à la catégorie socio-professionnelle « employés ». 66% des actifs de Rieumes travaillent dans une autre commune. La proximité toulousaine génère d'importants flux pendulaires.

Le **pôle de Cazères** est structuré par la **présence de grandes entreprises industrielles**. La zone d'activité à l'entrée nord de la ville regroupe de grands noms connus sur l'ensemble du territoire toulousain (Chausson Matériaux, entreprise Malet, Naudin et Fils...). La position géographique de Cazères et l'accès au réseau routier sont un atout certain pour l'installation des activités de toute taille.²⁰ Martres-Tolosane est intégrée dans le pôle de Cazères et concentre une activité industrielle dynamique soulignée par les projets d'agrandissement de l'usine Continentale à Boussens. La commune accueille également la biscuiterie Vital. A Cazères on trouve une usine Azenco. Le secteur de Cazères – Martres-Tolosane et Boussens a été identifié comme propice au développement de l'activité industrie béton/ciment à horizon 2030.²¹ Cependant le déploiement de ces activités industrielles entraîne un mitage de la vallée de la Garonne par les gravières.²²

A Martres-Tolosane, **l'artisanat d'art** est également très présent autour de la faïencerie et de la poterie. Cependant, ces activités risquent de ne pas être reprises lors du départ des artisans installés²³. La commune compte aujourd'hui 7 ateliers de professionnels des métiers d'art : 4 ateliers de faïencières, une horlogerie-bijouterie, une tapisserie d'ameublement et un atelier de plasticienne²⁴. La commune agit pour accueillir et diversifier son positionnement sur les métiers d'art.

Les trois communes voient une **augmentation du nombre d'entreprises** sur leurs territoires. A Rieumes, on compte 313 entreprises en 2018 et une hausse de 35.6% entre 2008 et 2018. A Cazères, on trouve 435 entreprises et une hausse de 25,75% entre 2008 et 2018. Martres Tolosane accueille 217 entreprises et a vu leur nombre augmenter de 35.6% entre 2008 et 2018. La dynamique de création d'entreprises se poursuit et en 2021, sur les 37 entreprises créées à Martres-Tolosane, 30 étaient des entreprises individuelles, à Rieumes, sur 42 entreprises créées en 2021, 28 étaient individuelles et à Cazères, sur 61 entreprises créées, 40 étaient individuelles. ²⁵Cependant, Martres-Tolosane voit le nombre d'emplois présents sur son territoire diminuer depuis 2015.

► UN TERRITOIRE A LA POPULATION FRAGILE

La population de l'intercommunalité présente **plusieurs signes de fragilité**. Elle est **moins diplômée** qu'à l'échelle du département et est majoritairement composée **d'ouvriers et d'agriculteurs**.²⁶ A Rieumes, 27% de la population n'a aucun diplôme et 28% a un diplôme équivalent CAP/BEP. A Cazères, 22.7% de la

¹⁸ Insee 2019

¹⁹ Insee 2019

²⁰ Candidature PVD, 2020

²¹ Diagnostic Projet de Territoire

²² Diagnostic SCOT PETR Pays Sud Toulousain

²³ Diagnostic Projet de Territoire

²⁴ Etude InExtensio, Projet du Matet

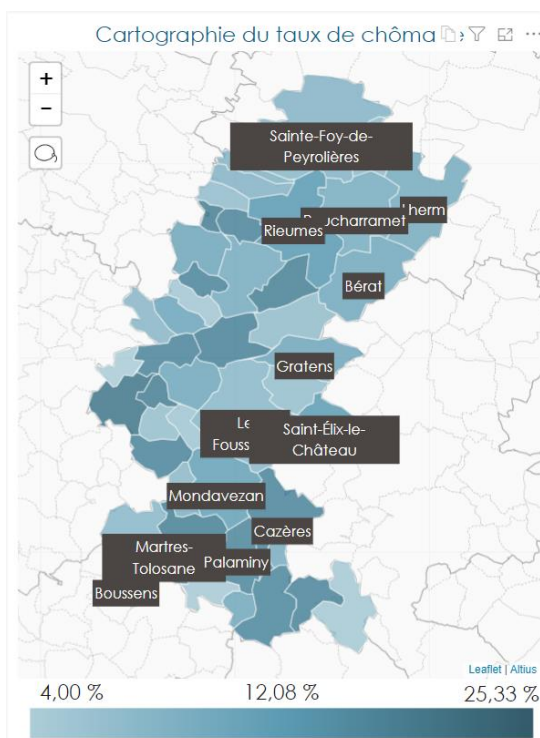
²⁵ Portrait de territoire, Espelia

²⁶ Diagnostic Projet de Territoire

population n'a aucun diplôme et 27.5% a un diplôme de niveau CAP / BEP. Enfin, à Martres Tolosane, 25% de la population est sans diplôme et 30% à l'équivalent d'un CAP / BEP²⁷.

Les trois communes de l'intercommunalité à avoir **le plus de bénéficiaires de minimas sociaux** sont Rieumes, Martres-Tolosane et Cazères²⁸.

Cependant, on observe **d'importantes disparités entre le nord et le sud de l'intercommunalité**. Ainsi, sur 715 foyers bénéficiaires du RSA en 2016, 60% sont concentrés dans le bassin de Cazères (33% à Cazères et 10% à Martres-Tolosane). Les trois communes présentent un **taux de chômage supérieur à la moyenne intercommunalité** (13%)²⁹ mais à Rieumes, au nord, ce taux reste relativement similaire : 14% tandis qu'au sud de l'intercommunalité à Cazères et Martres-Tolosane il atteint respectivement 17% et 19%.³⁰ **Les revenus médians** sont **plus élevés au nord** (21.36€/an à Rieumes) et **plus bas au sud** (19.75€/an à Martres-Tolosane et 18.86€/an à Cazères).



AFOM ET ENJEU

ATOUS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> - Des pôles d'emplois importants sur l'intercommunalité - Une attractivité pour l'installation d'entreprises sur les territoires des 3 communes 	<ul style="list-style-type: none"> - Une population qui cumule les indicateurs de fragilité - La diminution des emplois industriels et agricoles
OPPORTUNITES	MENACES

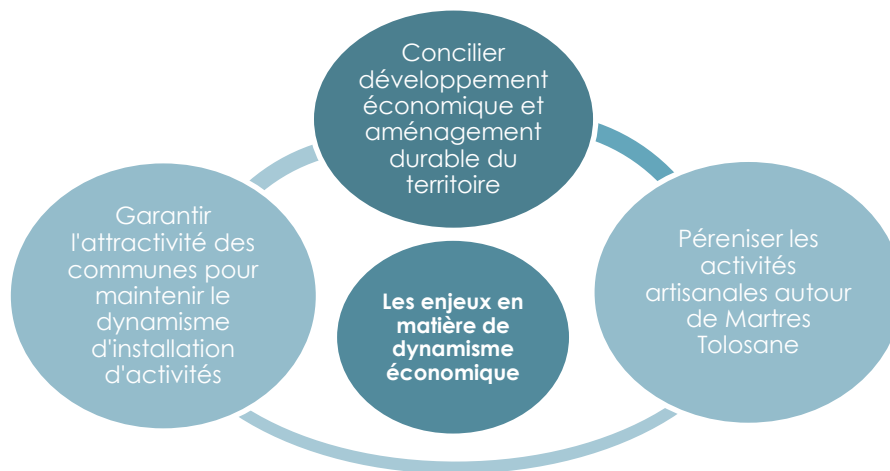
²⁷ Insee 2019

²⁸Convention Territoriale Globale, Diagnostic partagé pour un projet éducatif et social en milieu rural (données INSEE 2018).

²⁹ Portrait de Territoire, ESPELIA

³⁰ Portrait de Territoire, ESPELIA

ATOUS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none">- Augmentation des emplois de services administratifs et commerces etc...- Installation de nouvelles entreprises- Structuration de l'activité béton dans le bassin de Cazères	<ul style="list-style-type: none">- La disparition de l'artisanat d'art à Martres-Tolosane- Une fracture entre le nord et le sud de l'intercommunalité.



AXE 3 : LA STRUCTURATION D'UNE OFFRE DE SERVICES ET D'EQUIPEMENTS DIVERSIFIEE ET DE QUALITE.

► DES POLES DE SERVICES ET DE COMMERCES STRUCTURANTS POUR LE TERRITOIRE DE L'INTERCOMMUNALITE

A l'échelle de l'intercommunalité, les communes de Rieumes et Cazères concentrent un **grand nombre de services, d'équipements et de commerces**.

L'**armature commerciale** de l'intercommunalité compte 400 commerces environ organisés autour **des pôles de Rieumes et Cazères**. 84% des commerces de l'intercommunalité sont ainsi concentrés au sein des trois communes PVD. L'offre de commerce repose essentiellement sur des **commerces alimentaires** mais les deux pôles souffrent de la présence de **grandes enseignes en périphérie** qui nuisent à l'attractivité du centre-bourg³¹. En dehors de l'intercommunalité, **les pôles de Toulouse et de St Gaudens** captent une large clientèle³². Environ 73 000m² de surfaces commerciales sont accessibles à moins de 20 minutes en voiture en sortant de l'intercommunalité, notamment autour du centre Leclerc de Roques.³³ Cependant, l'augmentation du nombre d'habitants à l'échelle de l'intercommunalité est favorable au renforcement de la zone de chalandise locale.³⁴

Chaque commune a **une zone commerciale en périphérie accueillant de grandes enseignes**. Le territoire est également caractérisé par la présence de nombreux marchés avec **8 marchés hebdomadaires**.

► RIEUMES, UNE CENTRALITE EQUILIBREE AU NORD DE L'INTERCOMMUNALITE

La commune de Rieumes compte 91 cellules commerciales soit environ 1 commerce pour 40 habitants – vs 1 commerce pour 45 habitants dans les villes de taille comparable. 94% pour l'offre se situe en centre-ville ce qui est supérieur à la moyenne des villes de taille comparable. **Rieumes est donc une polarité commerciale bien identifiée**. L'offre de centre-ville est complétée par une zone Aldi en entrée de ville qui accueille 3 cellules commerciales.

Bien que l'offre commerciale soit complète, **avec un taux de vacance de 14%, inférieur à celui observé sur les communes de taille comparable**, elle présente un certain nombre d'indicateurs de fragilité. L'offre de service représente ainsi 26% des cellules commerciales et de **nombreuses activités médicales sont installées en rez-de chaussé**, ce qui nuit à l'image de dynamisme du centre-ville. La vacance est concentrée autour de la place des Marchands, soit sur un secteur stratégique du centre-ville, ce qui peut à l'avenir favoriser sa redynamisation. La commune accueille **deux halles aujourd'hui inoccupées** qui peuvent être utilisées comme des leviers pour favoriser l'installation de nouveaux porteurs de projets. **L'offre de restauration est quant à elle en deçà des moyennes comparables** (10% des cellules pour une moyenne de 13 à 15%). L'offre reste cependant variée et participe à l'attractivité du centre-bourg. On compte ainsi 8 commerces alimentaires et 8 cafés/hôtels/restaurants. Tous les jeudi matin se tient **un marché d'environ 40 exposants**.

Le centre-ville commercial est dynamisé par la **présence d'un vivier associatif dynamique** qui organise de multiples animations comme la fête de la Saint-Gilles, la fête Cœur de Forge, des marchés de Noël etc... L'enquête réalisée par Intencité souligne la satisfaction des commerçants et consommateurs sur le dynamisme du centre-ville.

► CAZERES, UN CENTRE-VILLE EN DIFFICULTE

Cazères compte **189 cellules commerciales**. 64% des activités sont concentrées dans le centre-bourg. Cette concentration est plus faible que dans des communes de taille comparable. Cela s'explique par la **présence de zones commerciales à proximité immédiate du centre-ville**, zones qui concentrent 12% de

³¹ Diagnostic projet de Territoire

³² Etude reconquête du Centre-Bourg de Cazères, Urbicus

³³ Etude commerce, Intencité 2022

³⁴ Etude commerce, Intencité 2022

L'offre commerciale de la commune. Sur ces zones se trouvent respectivement un Intermarché et un Carrefour market. La zone du Carrefour regroupe également un Monsieur Bricolage et un Centrakor. L'offre de centre-ville présente un certain nombre de fragilité avec **20% de locaux vacants en 2023 soit 25 cellules vides**. La vacance est concentrée sur la rue du Quatre Septembre. L'essentiel des locomotives commerciales se situent en périphérie du centre-ville.

Le centre-ville concentre une **diversité de commerces** (2 boucheries, 1 pâtisserie, 1 moyenne surface alimentaire) mais souffre de **l'absence d'une boulangerie**. Elle accueille également **un marché le samedi matin qui rassemble environ 80 forains**. L'offre commerçante est dynamisée par la présence d'une **association de commerçants** qui compte plus de 80 adhérents et organise de nombreux événements comme les marchés nocturnes en été, le marché de Noël, la braderie des commerçants ou encore le salon de la beauté et du bien-être. **Cazères** a mené une **Opération de Modernisation des Pôles Commerciaux et Artisanaux sur son territoire entre 2013 et 2017** pour revitaliser l'attractivité du centre-ville et le moderniser mais les commerçants se sont faiblement mobilisés³⁵. Un périmètre de sauvegarde commercial est aujourd'hui inscrit au PLU et permet de réglementer la mutation des RDC sur les secteurs évoqués afin d'assurer le maintien des commerces de proximité.

► MARTRES-TOLOSANE, UN POLE DE PROXIMITE A CONFORTER

A **Martres Tolosane**, on compte 56 cellules commerciales dont 77% sont localisées en centre-ville. Une zone Super U se situe en périphérie et regroupe 21% de l'offre de la ville. 60% des consommateurs interrogés dans le cadre de l'étude commerce font leurs courses alimentaires au Super U, ce qui souligne la force d'attraction de cette grande surface.

Dans le centre de Martres Tolosane, 5 locaux commerciaux sont vacants, soit 12% de l'offre de centre-ville. Les locaux vacants sont situés uniquement dans le périmètre du centre-ville. Ce **taux de vacance est relativement faible**, ce qui souligne la dynamique du centre-ville. **L'offre proposée présente une diversité limitée** avec une part importante hygiène-santé-beauté (14% de l'offre contre 8 à 10% dans les villes de taille similaire). **L'offre de restauration est très limitée** avec seulement 1 établissement en centre-ville. L'ensemble des fonctions clés d'un pôle de proximité sont assurées dans le centre-ville. On trouve une offre alimentaire avec 2 boulangeries, 1 petite surface alimentaire, 1 épicerie vrac, 1 boucherie. L'offre est complétée par un marché de 10 forains environ se tenant le mardi matin. **Martres-Tolosane** avait également lancé une démarche d'Opération de Modernisation des Pôles Commerciaux et Artisanaux sur son territoire

► DES COMMUNES OU L'OFFRE DE SERVICES PUBLICS EST BIEN PRESENTE

Concernant **l'offre de services sociaux et éducatifs**, on trouve sur les trois communes une **offre petite enfance structurée** entre relais assistance maternelle et crèches, ainsi qu'une **offre d'écoles primaires**. Rieumes et Cazères accueillent chacune un des quatre **collèges** de l'intercommunalité. **Le premier lycée de l'intercommunalité** (et deuxième du Pays Sud Toulousain) a ouvert à **Cazères** en 2020, il a la capacité d'accueillir entre 500 et 1 000 élèves et dispose d'un internat. Rieumes à elle un lycée professionnel rural privé qui compte 150 élèves, de la 4^{ème} au bac professionnel.

Cazères et Rieumes accueillent chacune une **maison France Services**. A Rieumes, on trouve encore un centre des Finances Publiques, un centre de secours, une communauté de brigades de gendarmerie, une déchetterie... La présence de ces services publics de proximité font de Rieumes un pôle complet. La **maison des Solidarités** du Conseil départemental est présente à Cazères et a une annexe à Rieumes. Une offre de soin présente mais inégalement accessible

► L'ACCES A LA SANTE : DES DISPARITES NORD-SUD

La communauté de communes compte 33 médecins généralistes, 22 dentistes et 77 infirmiers et un panel d'autres praticiens (kinésithérapeutes, orthophonistes, podologues...). A Rieumes se concentrent 7 médecins

³⁵ Diagnostic Projet de Territoire

et 3 à 6 pharmaciens pour 10 000 habitants. A Cazères, on compte un ratio de 3 médecins pour 10 000 habitants.³⁶ En 2021, on compte 5 médecins généralistes à Cazères. Les deux communes sont des pôles de santé pour le territoire de l'intercommunalité.

Rieumes, Cazères et Martres-Tolosane ont chacune un EPHAD et Rieumes accueille également un ESAT, établissement médico-social pour adultes en situation de handicap. On note l'absence de services d'urgences sur l'intercommunalité.

Le **Pays Sud Toulousain** dont fait partie l'intercommunalité dispose d'un **contrat local de santé, mis en œuvre par le PETR aux côtés de ses Communautés de Communes** avec des axes d'intervention définis afin de réduire les difficultés d'accès aux soins soulignées par les habitants. Parmi ces difficultés on trouve notamment **l'absence de professionnels suffisamment proches**, les **longs délais d'attente**, **l'absence de transports structurés** pour se rendre sur les lieux de soin. La **division Nord-Sud** que l'on trouvait sur le secteur économique se retrouve dans le domaine de la santé avec un indice de défavorisation sociale par commune qui montre que les territoires les plus défavorisés sont au sud.³⁷

► DES EQUIPEMENTS SPORTIFS ET CULTURELS PEU NOMBREUX

L'offre d'équipements sportifs et culturels est polarisée **à Rieumes et Cazères**. Rieumes accueille une **salle des fêtes Denis Paunéro** qui est en cours de réhabilitation et qui a pour vocation de devenir un espace culturel. On trouve également à Rieumes **des équipements sportifs** (terrain de foot et de rugby.) La ville dispose également d'une médiathèque comptant 1 700 abonnés. L'équipement dispose d'un rayonnement intercommunal.³⁸ Cazères rassemble des éléments emblématiques dans le centre-ville avec notamment **un cinéma 250 places et une médiathèque, deux gymnases, un terrain de rugby, un terrain de foot, 2 boulodromes, 2 courts de tennis, 1 stade d'athlétisme, 1 base nautique et une salle des fêtes rénovée**.³⁹ Cazères accueille également la Maison Garonne qui abrite le musée de la Batellerie. Ce bâtiment propose un ensemble d'expositions autour de la thématique de la Garonne. Les trois communes disposent également de piscines ouvertes pendant l'été mais devant faire l'objet de réhabilitations (mises aux normes, confort, problèmes d'infiltrations etc...). A **Martres-Tolosane**, un **espace culturel** Angonia est en construction. La commune dispose également d'un stade et de l'espace du Grand Presbytère qui accueille régulièrement des expositions.

► UNE OFFRE DE MOBILITE QUI REPOSE SUR LA VOITURE MALGRE DES EFFORTS DE DEPLOIEMENT D'UNE OFFRE ALTERNATIVE

Le territoire est structuré par un **maillage de routes et par la présence de l'A64** qui permet de relier Toulouse en 50 minutes de voitures depuis Cazères. Si le **bassin de Cazères est relativement épargné par les mouvements pendulaires** en raison de son pôle d'emploi, le reste du territoire est drainé par les deux polarités de Toulouse au nord et Saint Gaudens au sud. Les **déplacements domiciles-travail** sont donc nombreux et **87% sont effectués en voiture**. Pour limiter ces flux, des **espaces de coworking** ont été développés à Cazères. En effet, les communes bénéficient d'une bonne connexion au très haut débit et peuvent offrir des conditions de travail à distance satisfaisantes⁴⁰.

La **ligne TER Pau- Toulouse relie Cazères et Martres-Tolosane à Toulouse**. Malgré une bonne fréquence quotidienne de la ligne (19 aller-retours/ jour), la ligne présente des problèmes d'exploitation et de régularité, qui démotivent les usagers⁴¹. Martres Tolosane et Cazères bénéficient également de la ligne de bus Saint Gaudens -Toulouse. Une ligne de bus relie Rieumes à Toulouse. Le réseau de transport est orienté vers Toulouse ce qui rend les **liaisons entre les pôles difficiles**. Des **services de transports à la demande** se mettent

³⁶ Diagnostic partagé SCOT du PETR Pays Sud Toulousain

³⁷ Contrat Local de Santé

³⁸ Candidature PVD

³⁹ Etude de reconquête centre bourg de Cazères, Urbicus

⁴⁰ Diagnostic projet de Territoire

⁴¹ Diagnostic Mobilité Rurale

progressivement en place sur le secteur de Rieumes et de Cazères à destination des marchés hebdomadaires existants sur les communes.⁴² Ces services de TAD sont principalement à destination des publics captifs (personnes âgées ou ayant des difficultés de mobilité, personnes précaires). Le développement de liaisons entre le TAD et les TER ou les cars desservant le territoire permettrait une amélioration significative du service.

La pratique du covoiturage se répand progressivement sur le territoire. Des aires ont été créées dans les communes, cependant, les outils de mise en relation des utilisateurs restent insuffisants et peu connus des locaux.

Le **développement des mobilités douces** fait face à un **certain nombre d'obstacles**, à commencer par une structuration de l'espace peu propice aux déplacements en modes doux avec un emploi très diffus spatialement, des espaces piétons peu aménagés etc... Sous l'égide de la Région Occitanie, Autorité Organisatrice des Mobilités, le PETR travaille depuis plusieurs années déjà à déployer des mobilités alternatives à l'autosolisme dans le cadre de son Plan Climat, notamment via un Plan de Mobilité Rurale, qui a donné naissance en 2022 à un schéma cyclable en vue d'une projection cohérente de développement des itinéraires cyclables à l'échelle du territoire. Les communes vont prochainement engager des projets qui permettront de mettre en œuvre ces projets à l'échelle du territoire. Des itinéraires cyclables locaux viendront les compléter.

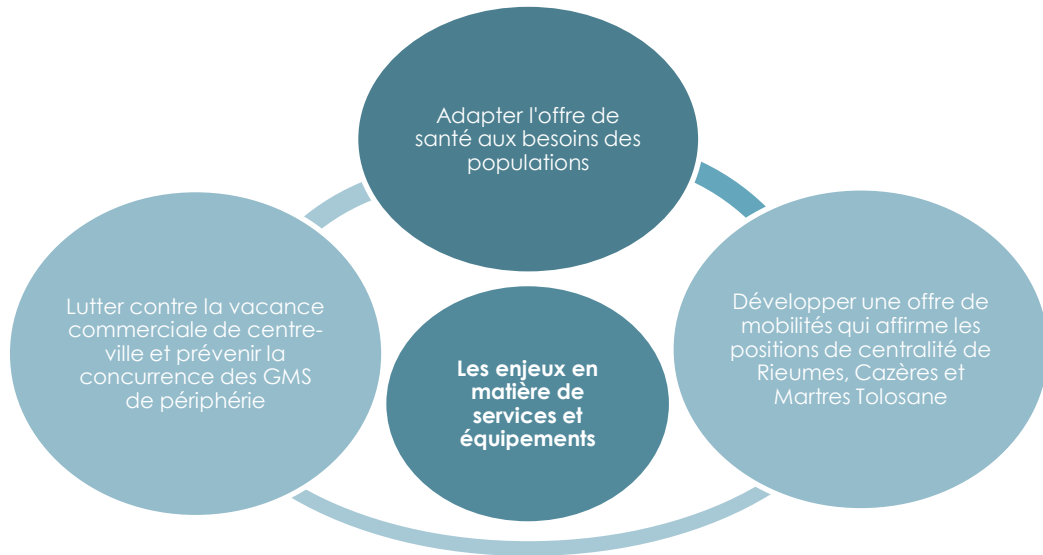
▶ AFOM ET ENJEUX

ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> - Un territoire bien desservi par les routes - Présence de gares TER à Cazères et Martres Tolosane - Une armature commerciale bien présente dans les centre-bourgs assurant l'offre de proximité - Une offre culturelle intéressante à Rieumes et Cazères (cinéma, médiathèque...) - Une offre éducative structurée (de la petite enfance au lycée) 	<ul style="list-style-type: none"> - Un accès inégal à l'offre de santé - Des mobilités alternatives à la voiture peu développées. - Une concurrence des zones commerciales périphériques - Une vacance commerciale importante en centre-ville à Cazères.
OPPORTUNITES	MENACES
<ul style="list-style-type: none"> - Développement du télétravail et des espaces de coworking - Mutualisation des services entre les communes.⁴³ - Création de l'espace culturel Angonia à Martres-Tolosane participant au renforcement des activités autour du spectacle vivant sur l'intercommunalité. - Déploiement sur le Pays Sud Toulousain de solutions de mobilités alternatives à l'autosolisme 	<ul style="list-style-type: none"> - Fracture entre le nord et le sud de l'intercommunalité sur l'accès aux soins - Une polarisation de l'intercommunalité sur Toulouse et Saint Gaudens en raison d'un manque de transports intra-communautaire. - Une dépendance croissante à l'agglomération toulousaine⁴⁴

⁴² Diagnostic Mobilité Rurale

⁴³ Diagnostic SCOT PETR Pays Sud Toulousain

⁴⁴ Diagnostic SCOT PETR Pays Sud Toulousain



AXE 4 : L'AMELIORATION DE LA QUALITE DE L'ESPACE PUBLIC ET LA VALORISATION DU PATRIMOINE

► DES CENTRES-VILLES AU PATRIMOINE HISTORIQUE A VALORISER

Le **patrimoine architectural et urbain** des trois centres-bourgs est intéressant et gagnerait à être davantage mis en valeur.⁴⁵

Cazères compte ainsi une église classée aux Monuments Historiques, une halle qui accueille des marchés et différentes animations (marché de producteurs et d'artisans pendant l'été...). Le couvent des Capucins est également un lieu d'attraction. La commune bénéficie aussi d'un environnement naturel intéressant avec la présence de la rivière de l'Hourride et un panorama sur la Garonne. Les bords de la Garonne et le patrimoine bâti offrent un cadre agréable et peuvent être autant de points d'attractivités. A noter que les quais de Garonne à Cazères sont parmi les rares où les quais sont accessibles en bateau. ⁴⁶

A **Martres-Tolosane**, on trouve également un patrimoine urbain intéressant avec une église classée au Monuments Historiques – église St Vidian et un boulevard circulaire « la circulade » caractéristique des anciennes bastides encercle le centre-ville. Cette circulade, mise en valeur favorise la déambulation piétonne dans le centre-ville de la commune⁴⁷. La commune bénéficie également de la présence d'une faïencerie datant du XVIIIème siècle.

Le passé marchand de **Rieumes** se manifeste au travers de ses grandes places et de ses deux halles, dont une place des Marchands inscrite aux Monuments Historiques. Cette inscription a des conséquences significatives puisque le règlement des ABF s'applique désormais aux alentours de la Halle. Un projet culturel est en développement dans la seconde halle. L'église St Gilles accueille des orgues inscrits aux Monuments Historiques. Un véritable enjeu existe autour de réinvestissement des maisons de caractère à colombage datant du XVème et jalonnant les allées de la Libération.

La mise en valeur de ces atouts est freinée par la structuration de l'espace public. Certains axes des trois centres-bourgs accueillent en effet une **circulation dense** et la place faite à la voiture laisse peu d'espace pour le développement d'une convivialité et d'espaces piétons ou de mobilité douce⁴⁸. Les communes de Cazères et Martres-Tolosane portent des projets de requalification des espaces publics en articulation avec un plan de circulation. Chacune des communes dispose de zones 30 et Cazères et Rieumes ont ainsi mis en place des zones bleues.

A **Cazères**, ce sont près de 15 000 véhicules qui entrent et sortent de la commune tous les jours. Les boulevards Jean Jaurès et Gouzy sont impactés par le trafic de transit des poids lourds. Les **espaces publics sont saturés par la présence de la voiture** et les continuités piétonnes peu nombreuses. Les déplacements des personnes à mobilité réduite sont particulièrement difficiles avec de nombreux obstacles, revêtements peu praticables etc Des **travaux de rénovation et d'aménagement de la voirie sont aujourd'hui en cours**. A **Martres-Tolosane**, bien que le centre-ville soit accessible et facile d'accès grâce à sa forme circulaire, la forte présence de la voiture et des places de stationnement limite les différentes déambulations possibles. A **Rieumes**, la déambulation piétonne semble favorisée par les différentes places publiques mais en réalité, celles-ci sont peu mises en valeur, occupées par de nombreuses places de stationnement à proximité du cœur marchand de la ville. ⁴⁹ Des efforts sont à mener dans les trois communes pour assurer un partage équilibré de l'espace public et limiter la place de la voiture en ville. ⁵⁰

⁴⁵ Diagnostic SCOT PETR Pays Sud Toulousain

⁴⁶ Candidature PVD, 2020

⁴⁷ Etude commerciale, Intencité 2023

⁴⁸ Diagnostic Mobilité Rurale

⁴⁹ Etude commerciale Intencité, 2023

⁵⁰ PVD, regards croisés sur la revitalisation des centres-bourgs, 12-13/09/2022

Le patrimoine public des trois communes fait aujourd'hui l'objet d'une stratégie de rénovation énergétique, portée par le PETR.

► UN POTENTIEL TOURISTIQUE AUTOUR DU PATRIMOINE DE L'INTERCOMMUNALITE

L'**office de tourisme intercommunal** se situe à **Cazères** et des **bureaux d'information touristique** sont présent dans les autres communes. Concernant l'offre d'hébergements touristiques, l'intercommunalité compte aujourd'hui 135 hébergements particuliers (AirBnB et Aritel) soit 725 lits et 85 hébergements professionnels soit 1 579 lits. En 2021, le secteur du tourisme emploie 915 personnes ce qui représente 18% de l'emploi présent sur l'intercommunalité. Enfin, en 2021, l'intercommunalité compte 127 sites touristiques dont 51 sites culturels, 50 sites de loisirs et 26 sites sportifs.⁵¹

L'intercommunalité a mis en place une **stratégie de développement touristique** structurée en trois axes : la mise en **valeur de la Garonne et du patrimoine naturel du territoire**, le **développement d'une offre d'activités de loisirs et de détente de proximité** et la **mise en valeur des animations de la vie locale** autour du tissu associatif dense et riche⁵².

Concernant le premier axe de mise en valeur de la Garonne et du patrimoine naturel, le **développement de l'itinérance douce** se poursuit sur l'intercommunalité avec la **Via Garona** pour les piétons et la **Trans Garona** pour les vélos qui traversent Cazères et Martres-Tolosane. De **nombreux itinéraires existent** par ailleurs dans la forêt de Rieumes- la plus importante forêt domaniale du département de la Haute Garonne⁵³ - et un itinéraire est en développement autour du lac de la Bure à Rieumes. Un travail de **structuration de l'offre pour une meilleure lisibilité** est en cours avec entre autres, un projet de sentier traversant l'ensemble de l'intercommunalité pour favoriser la connaissance des communes du territoire. Un **enjeu de connexion des différents sentiers de randonnée avec la Via Garona** est présent. Certaines niches sont à développer – la randonnée équestre, cycliste et VTT. L'un des itinéraires de la route européenne d'Artagnan traverse par ailleurs la CC Cœur de Garonne⁵⁴.

L'offre de loisir et de détente de proximité est portée par **une base de nautique à Cazères**, la **Ferme du Paradis** et le **parc d'attraction Tepakap** à Rieumes qui attirent entre 30 et 40 000 visiteurs par an. De **nombreux clubs sportifs** (parapente, équitation) sont présents sur le territoire ainsi que des fermes ouvertes. Des **animations ponctuelles** comme des marchés spécifiques, des visites à destination des enfants existent aussi. Des enjeux de coordination, d'animation et de promotion de l'offre sont soulignés.

Concernant la dimension patrimoniale et artisanale du territoire **Martres-Tolosane est la porte d'entrée touristique sur le territoire**. Il s'agit de mettre en valeur son patrimoine culturel autour de la faïencerie et l'artisanat d'art.. Le Grand Presbytère, centre d'art contemporain a accueilli 16 000 entrées sur les trois dernières expositions réalisées. La commune compte également un restaurant étoilé (la Maison Castet) qui permet d'attirer une certaine clientèle. Cependant, l'offre de restauration du centre-ville reste limitée avec la récente fermeture du restaurant Le Sun, ce qui n'alimente pas la dynamique touristique. ⁵⁵ Toutefois, on note une faible offre d'hébergements touristiques. La commune peut donc attirer sur le territoire de l'intercommunalité et faire découvrir le potentiel des communes voisines.

Sur la dimension de mise en valeur des animations de la vie locale, le territoire propose une **variété d'animations associatives** avec des fêtes et manifestations d'ampleur différentes. On trouve ainsi le salon des arts et du feu à Martres Tolosane, la fête des fleurs de Cazères, une soirée Rieumes sous les étoiles ... Il existe un enjeu de structuration de l'offre et de la communication.

⁵¹ Portrait Tourisme CC Cœur de Garonne, Observatoire Tourisme Haute Garonne Ingénierie, 2022

⁵² Stratégie de développement touristique 2018-2023 de la CC Cœur de Garonne

⁵³ Projet Parcours Nature de la Bure, villes de Rieumes et Poucharramet

⁵⁴ Etude InExtenso, Faïencerie du Matet, 2020

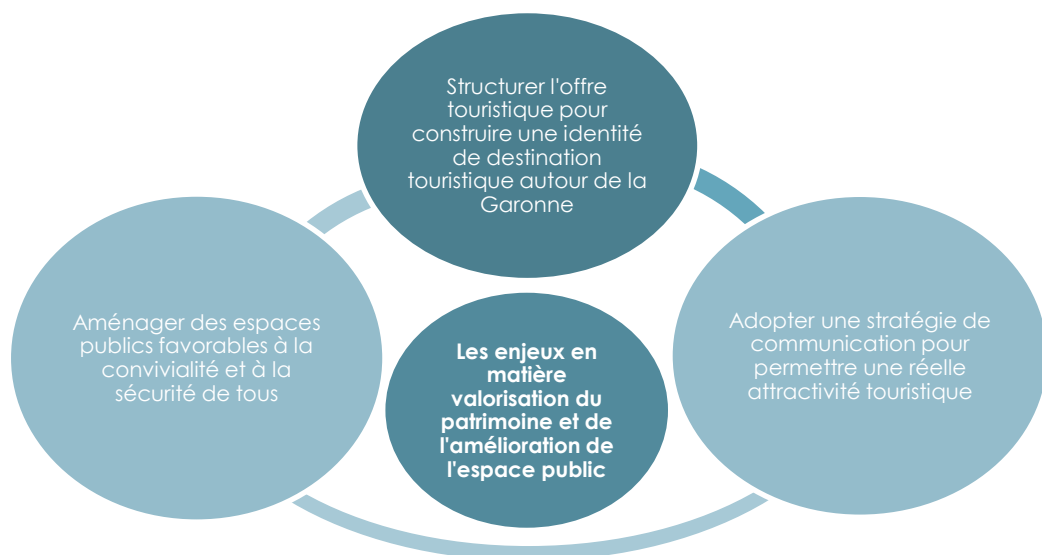
⁵⁵ Etude commerce Intencité, 2022

D'une manière plus générale, le territoire est engagé dans une **réflexion sur la structuration d'une identité touristique autour de la Garonne**, « Destination Garonne ». Il s'agit de promouvoir la Garonne, lien entre chaque commune et point commun, structurant de l'identité de l'intercommunalité.⁵⁶

À noter le rapprochement avec les OTI du Bassin Auterivain et du Volvestre en vue d'une concertation, d'une coordination et d'une cohérence dans l'approche touristique du territoire du Pays Sud Toulousain, avec des premières réalisations communes telle une carte des lieux remarquables déclinée par Communauté de Communes.

▶ AFOM & ENJEUX

ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> - Un patrimoine architectural intéressant à valoriser dans les trois centre-bourgs. - Un tissu associatif divers et dynamique - Un patrimoine artisanal à Martres-Tolosane 	<ul style="list-style-type: none"> - Une circulation dense en centre-bourg et des espaces peu adaptés aux mobilités douces et à la convivialité. - Une faible présence d'hébergements touristiques
OPPORTUNITES	MENACES
<ul style="list-style-type: none"> - Une stratégie touristique établie et définie avec au cœur la valorisation de la Garonne et des espaces naturels. - Des espaces stratégiques intéressants dans les centres-villes (places, façades, petit patrimoine bâti...etc..) - Proximité de la métropole toulousaine et desserte ferroviaire et routière aisée. 	<ul style="list-style-type: none"> - Une forte dépendance à la voiture, des habitudes à transformer - Concurrence des autres pôles touristiques de la région



⁵⁶ Destination Cœur de Garonne SMEAG

SOURCES

- Etude reconquête Centre Bourg Cazères, Urbicus (2016)
- Plan de mobilité rurale du Pays Sud Toulousain (2017)
- Schéma directeur cyclable Pays Sud Toulousain (2022)
- Projet de Territoire Cœur de Garonne (2018)
- Programme Local de l'Habitat Intercommunal (2019)
- Destination Garonne, SMEAG (2020)
- Contrat Local de Santé Pays Sud Toulousain (2021)
- CRTE Pays Sud Toulousain (2021)
- Atlas Habitat DDT (2022)
- Convention Territoriale Globale, Diagnostic partagé pour un projet éducatif et social en milieu rural, (2022)
- Synthèse des diagnostics de la révision du SCOT (2022)
- Candidatures PVD des 3 communes (2020)
- Regards croisés sur la revitalisation des trois centres-bourgs (2022)
- Etude commerce Intencité (2022)
- Portraits de Territoires, Espelia, (2018)
- Observatoire des territoires, ANCT
- Etude ADIL (septembre-décembre 2022)
- Etude Copropriétés, Urbanis (juillet 2021)