



P.L.U

Révision du Plan Local d'Urbanisme
DOSSIER APPROUVE

0 Partie administrative

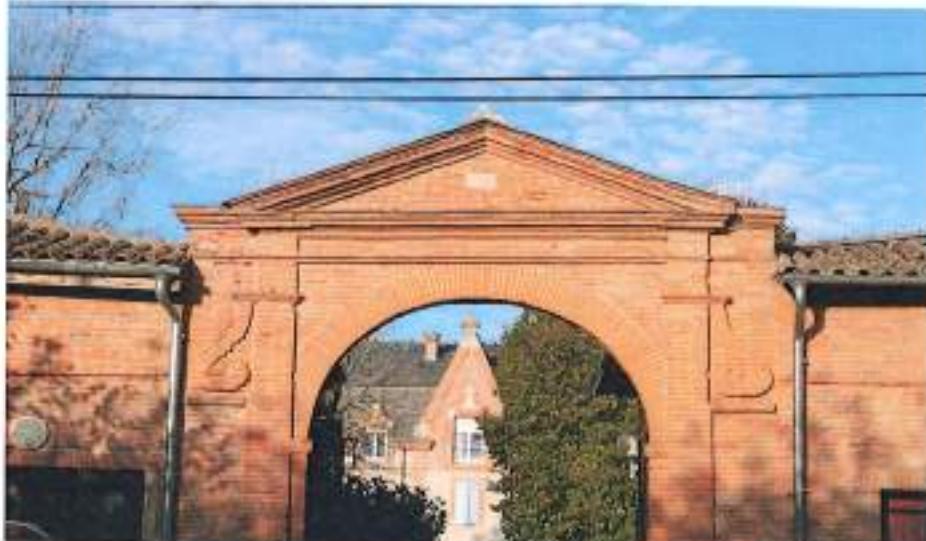
0.2 Avis des PPA

P.L.U :

Arrêté le 11/03/2025

Approuvé le :
09/12/2025

Visa :
Date :
Signature :



PAYSAGES
Stades & aménagements urbains

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

0.2



Syndicat Mixte des Transports en Commun
de l'Agglomération Toulousaine

Le Président



MAIRIE DE CEPET
Madame Colette SOLOMIAC
Maire

Toulouse, le 21/03/2025

Vos réf : 2025-01 PE

Nos réf : 2025-03-21-00571-DEP

Affaire suivie : Stratégie & Planification

Objet : Courrier Tisséo Collectivités - Projet de PLU révisé de Cépet

J'ai pris connaissance avec attention de votre courrier en date du 13 mars 2025 concernant l'arrêt du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Cépet, et l'invitation à formuler d'éventuelles remarques sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

La commune de Cépet ne relevant pas du ressort territorial de Tisséo Collectivités, nous n'avons aucune observation à formuler sur le PADD du PLU révisé.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Jean-Michel LATTES
Président de Tisséo Collectivités
Vice-Président de Toulouse Métropole
Adjoint au Maire de Toulouse



Toulouse le 16 avril 2025



Mairie de Cépet
Madame Colette SOLOMIAC
Maire
Rue de l'Eglise
31620 CÉPET

Direction des Affaires Economiques
Horaires : 8h-12h30/13h-17h
Dossier suivi par Guy DAIMÉ
Mail : gdaime@cm-toulouse.fr
Tél. : 05.61.10.47.11

Nos réf. : LA/GD/SDE/NS0425 028
 Objet : Consultation des PPA sur le projet de PLU arrêté

Madame la Maire,

La Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Haute-Garonne a été destinataire de votre courrier daté du 13 mars 2025 relatif à la consultation des PPA sur le projet de PLU arrêté de Cépet.

Nous relevons dans le rapport de présentation / Justification des choix / l'action 1 : Développer l'économie présente réponduant aux besoins de la population locale » qui a pour objectifs « de maintenir et renforcer l'offre commerciale et de services de proximité en centre bourg et d'accompagner la mixité fonctionnelle non nuisante au sein du tissu résidentiel ». Il s'agit là d'objectifs partagés par notre établissement.

Nous retrouvons d'ailleurs dans l'OAP Espaces publics et commerces, les mêmes objectifs avec la volonté de créer un tiers-lieu et de faciliter l'accès aux commerces du bourg.

Les différents rapports de présentation n'appellent pas de remarque particulière de notre part, la Chambre de Métiers émet un avis favorable sur votre projet arrêté de PLU.

Nous vous prions de croire, Madame la Maire, en l'assurance de notre sincère considération.

Le Président
L. AMOROS




RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
 Liberté • Égalité • Fraternité

CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT OCCITANIE

HAUTE-GARONNE : 10 bis boulevard Lascrosses - BP 91000 - 31010 Toulouse Cedex 6 - 05 61 10 47 47 - contact@cm-toulouse.fr - cm-toulouse.fr - creer-et-gerer-sa-entreprise.fr
 SIRET 3101793100051 - NDA 3101050051

Décret n° 2000-146 du 18 novembre 2000



**PRÉFET
DE LA HAUTE-
GARONNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**



Toulouse, le **22 MAI 2025**

Objet : Avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) du 06 mai 2025 sur le projet de révision du Plan local d'urbanisme de la commune de Cépet.

Vu le code rural et de la pêche maritime, notamment l'article L 112-1-1 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L 151-12 et L 151-13 ;

Vu la saisine de la CDPENAF en date du 17 mars 2025 ;

Vu le projet arrêté de révision du PLU de la commune de Cépet ;

Après présentation et à l'issue des débats, la commission émet :

A – Concernant l'économie générale du projet :

- Constate que le diagnostic agricole est incomplet et devrait être approfondi afin d'affiner le degré de protection des zones agricoles en fonction des enjeux ;

Émet un **avis favorable sous réserve de :**

- Augmenter la densité de logements planifiée dans les secteurs d'OAP 2 et 3, destinés à l'ouverture de l'urbanisme.
- Développer et détailler les arguments en faveur de l'ouverture à l'urbanisme du secteur d'OAP n°2;
- Privilégier la protection des boisements au titre de l'article L.151-23, plutôt que d'opter pour un surzonage au titre de à l'article L.151-19.

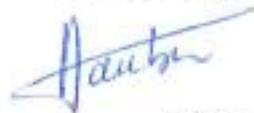
18 suffrages exprimés : Favorable à l'unanimité avec réserves

B – Concernant le règlement :

Émet un avis favorable sur les dispositions visant à encadrer les extensions et les annexes des habitations existantes en zone A et N.

18 suffrages exprimés : **Favorable à l'unanimité**

La présidente de séance,



Mélanie TAUBER

EXTRAIT DU RÉGISTRE DES DELIBÉRATIONS
SYNDICAT MIXTE DU SCoT DU NORD TOULOUSAIN

Décision n° 2025 /11 du 23 mai 2025

Domaine : Urbanisme

2.1 – Urbanisme – Documents d'urbanisme

Objet : Décision portant avis sur la révision générale du PLU de Cépet

Vu l'article L. 5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l'article L. 132-9 du Code de l'Urbanisme mentionnant le Syndicat Mixte du SCoT du Nord Toulousain parmi les personnes publiques associées,

Vu la délibération du Syndicat Mixte n° 2012/09 du 4 juillet 2012, portant approbation du Schéma de Cohérence Territoriale du Nord Toulousain,

Vu la délibération du Syndicat Mixte n° 2016/25 du 20 décembre 2016 approuvant la 1^{ère} modification du SCoT du Nord Toulousain,

Vu la délibération du Syndicat Mixte n° 2019/14 du 12 juin 2019 approuvant la mise en compatibilité du SCoT du Nord Toulousain avec la déclaration de projet relative au projet de création d'un lycée d'enseignement général, d'équipements sportifs et d'aménagements d'espaces publics attenants sur la Commune de Gragnague,

Vu la délibération du Syndicat Mixte n° 2020/12 du 28 juillet 2020, donnant délégation de compétences du Comité syndical au Président dans le cadre d'avis à rendre,

Vu la délibération du Syndicat Mixte n° 2020/27 du 1er décembre 2020 approuvant la modification simplifiée du SCoT du Nord Toulousain,

Vu la délibération du Conseil Municipal n°20210505 en date du 28 juin 2021 prescrivant une révision du PLU de Cépet,

Considérant le projet de révision générale du PLU de Cépet, reçu en date du 17 mars 2025 au Syndicat Mixte pour avis,

Considérant l'exposé des motifs et justifications du rapport de présentation, les modifications apportées au carnet d'OAP, au règlement écrit et graphique du PLU,

Considérant les éléments exposés en Commission urbanisme en date du 23 mai 2025, dont un résumé est annexé à la présente Décision, ainsi que les arguments échangés,

Sur proposition de la Commission urbanisme, le Président du Syndicat Mixte du SCoT du Nord Toulousain, en réponse aux voeux exprimés par les membres de la Commission urbanisme,

Le Président du Syndicat Mixte du SCoT du Nord Toulousain

DÉCIDE

Article 1 : D'ÉMETTRE UN AVIS FAVORABLE avec une réserve et une remarque sur le projet de révision générale du PLU de CEPET.

Article 2 : DE DEMANDER à la commune de CEPET de justifier le changement d'outil concernant la protection des espaces boisés sur la commune, ainsi que sa participation à l'objectif de production de logements sociaux sur la commune.

Article 3 : La présente décision sera transmise à Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne et notifiée à la commune intéressée.

A Villeneuve-lès-Bouloc, le 23/05/2025
Pour extrait conforme
Le Président,
Philippe PETIT

Le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente décision peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Toulouse (68 rue Raymond IV 31000), dans un délai de 2 mois à compter de sa notification

Annexe à la Décision n° 2025 /11 du 22 mai 2025 :
Relevé de la réserve et de la recommandation sur la révision générale du PLU de la commune de Cépet

1. Réserve

1.1 Sur l'absence des Espaces boisés classés

Le Règlement écrit et graphique en vigueur du PLU de Cépet décline de nombreux espaces boisés classés (EBC, L113-1 et L113-2 du Code de l'urbanisme) sur le territoire communal. Cet outil permet de classer les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer. Il inclut également les arbres isolés, haies, réseaux de haies ou des plantations d'alignements. Ce classement interdit tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, protection ou création de boisements. Il intervient donc dans des situations variées concernant la protection des arbres et des bois, avoir une protection forte de ceux-ci.

Dans le projet de révision du PLU de Cépet, cet outil n'est plus présent dans le règlement graphique, ni dans le règlement écrit. Les espaces auparavant classés EBC sont maintenant protégés par l'article L151-19 du code de l'urbanisme permettant d'identifier, localiser et délimiter des secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. Le nouveau règlement écrit précise : « *Les éléments de paysage identifiés sur le document graphique au titre de l'article L1151-19 du CU ne peuvent faire l'objet d'abattage sauf si l'état sanitaire le justifie. Dans le cas d'abattage pour des raisons justifiées, tout arbre abattu devra être remplacé par des plantations au moins équivalentes. Toute intervention sur les éléments de paysage identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-19 du CU est subordonnée à une déclaration préalable à déposer en mairie et à un accord préalable de la commune* » (projet de règlement écrit p.17).

Réserve 1.1 : Le SCoT demande à la commune de justifier l'intérêt et l'impact du changement de protection des espaces boisés afin de mieux comprendre la suppression de tous les EBC sur la commune.

2. Recommandation

2.1 Sur la précision des objectifs d'accueil de logements sociaux sur la commune

La P106 du DCO du SCoT introduit des objectifs quantitatifs de production de logements sociaux. En dehors des communes « pôles » du territoire : « *Dans les autres communes, en particulier les plus importantes, les mieux équipées et desservies en transport en commun : Envisager que 25 % de la production de logements soit constituée de logements locatifs, dont environ 40 % de logements locatifs sociaux (soit 10 % de la production totale à usage locatif social).* »

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du projet de révision de la commune décline l'objectif de « *privilégier l'urbanisation sous forme de quartiers afin d'accompagner la production de différentes typologies de logements : maisons individuelles, maisons de ville, logements intermédiaires, petits collectifs, logements sociaux ...* » (PADD p.19).

Dans le règlement écrit en projet, au sein des zones UA, UB, UC et AU, il est décliné la règle suivante : « *Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme : le seuil de déclenchement de la servitude de mixité sociale est fixé à partir des programmes de logements de 20 logements ou plus. La part de logements sociaux (agrandi à l'entier le plus proche) est de 20% minimum du nombre de logement.* »

Au sein du carnet d'OAP, 4 secteurs ont vocation à accueillir la production de logements neufs sur la commune. 2 secteurs attendent un volume égal ou supérieur à 20 logements, seuil de déclenchement de la servitude de mixité sociale fixée dans le règlement. Parmi ces 2 secteurs, seule l'OAP secteur 2 « le stade » décline et affiche clairement un objectif de production de 20% de logements sociaux.

En se référant à la servitude de mixité sociale fixée par la commune et aux 2 secteurs concernés, il serait produit entre 4 à 10 logements sociaux d'ici 2035, sur les 250 logements prévus (dont 90% sont en production neuve). Cette production de logements sociaux à 2035 est éloignée de l'objectif de la P106 du DCO en vigueur.

Recommandation 2.1 : Le SCoT demande à la commune de mieux justifier sa participation à l'objectif de production de logements sociaux du SCoT, en se rapprochant de l'objectif de la P106, afin de permettre au territoire de pouvoir répondre aux différents parcours résidentiels.

Si la commune a déjà produit de nombreux logements sociaux sur la première période d'application du SCoT, il serait bon de le faire figurer plus précisément dans le diagnostic ou dans les justifications apportées à la P106 au sein du rapport de présentation du projet de révision de la commune (rapport_4 p.66).

Pôle Planification
et Habitat

3 rue du Vigé - CS
20053
31620 Bouloc

A l'attention de Madame Le Maire

Mairie de Cépet
Rue de l'église,
31620 Cépet

Bouloc, le 30 mai 2025

OBJET : Avis CCF / Révision générale

Notre référence courrier
tel0525_PLU_RG136

PLU Commune de Cépet

Affaire suivie par :
Marion BORRULL

Madame le Maire,

Dans le cadre de la notification du projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cépet, et après lecture des éléments fournis, vous trouverez ci-dessous quelques remarques techniques.

Dans le cadre des révisions en cours des différents documents de planification et de programmation, nous attirons votre attention sur la nécessaire démonstration de la compatibilité dans la hiérarchie des normes, et la prise en compte des travaux en cours qui pourraient concourir à un ajustement du PLU sur différents volets : sobriété foncière, accueil de population, construction et typologies de logements, gestion des ressources naturelles...notamment via les outils suivants : SCoT, PLH, Plan Vélo, Schéma Directeur Pluvial, PCAET...

En matière de foncier, la stratégie T0 du PLU est fixée depuis 2021, pour une surface de 8Ha de consommation d'ENAF projetée. Or, depuis 2021, le rapport de présentation démontre une consommation d'espace d'ores et déjà de 2,6 Ha, soit 1/3 en 3 ans, du projet foncier de la commune en 2035. Il pourrait être intéressant d'actualiser la stratégie foncière en matière de densification de l'enveloppe urbaine et les secteurs en extension.

Au sein de votre PADD, l'orientation « renforcer l'économie locale » stipule l'accueil d'activités économiques en répondant à la demande locale et intercommunale, notamment au regard de l'offre et de la stratégie de la CCF. Nous observons l'absence de traduction dans le règlement et la stratégie foncière de la commune, exclusivement tournée vers l'habitat.

Aussi, le rapport de présentation mentionne cette orientation sur l'ensemble de la commune, sans zonage déterminé et est argumenté par « diffusion de l'activité économique par le biais de la mixité des fonctions au sein du tessu urbain ». Cette mixité des fonctions reste cependant encadrée en termes d'impact et de compatibilité avec l'habitat ». Les échanges avec la CC du Frontonnais relativisent à l'opportunité de répondre à une demande d'artisanat sur la commune par la création d'une zone d'activités économiques ne trouvant donc pas place dans le projet de la commune.

Concernant la gestion des eaux pluviales, nous vous invitons à vous reporter au travail de schéma directeur pluvial actualisé, pour lequel la commune dispose des éléments à son échelle. Ces informations viendront compléter le diagnostic stratégique et traduire les orientations (PADD) et principes (Rapport de présentation) dans le règlement écrit et les OAP. Ces derniers ne présentent effectivement aucunes règles concernant la gestion des eaux pluviales dans les projets et secteurs d'aménagement.

Il est inscrit dans votre PADD et dans le rapport de présentation la volonté de développer l'offre en logements sociaux. Le règlement écrit inscrit en zones U et AU, un objectif de 20% de logements sociaux à partir d'opérations de 20 logements ou plus. Ce seuil semble peu attractif pour les bailleurs sociaux et bien trop élevé pour permettre la réponse aux besoins (demandes actives). Aussi, les OAP ne viennent pas encourager la production sociale locative et/ou abordable, aucune mention n'étant faite des attendus en la matière. Dans une bonne expression des travaux autour du PLH actuel et futur. Il est attendu de détailler cette offre potentielle en nombre (dont le ratio) et en typologie (tailles, types de produits ou logements sociaux locatifs et abordables) dans votre travail de révision générale, pour répondre à la cynorrhône d'accueil de population et à la demande.

Au sein du règlement écrit, en zone UA et UB, la règle prévoit que les clôtures sur voie et emprises publiques doivent être constituées d'un mur maçonnié et d'une haie. Ces deux dispositions sont donc cumulatives. Aussi, les règles applicables aux clôtures en limites séparatives ne sont pas présentées. Quant au stationnement, aucune règle n'est prévue pour les extensions créant de la surface de plancher. En ce qui concerne la zone UC, telles que les règles sont écrites, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est possible sur une limite uniquement pour les annexes sur un linéaire maximum de 6 mètres. L'implantation sur deux limites de l'annexe est non réglementée. Aussi, les annexes ne sont pas comprises dans le calcul de l'emprise au sol, à l'inverse des extensions Cr, suivant la définition posée dans le règlement, les annexes peuvent être accolées à la construction existante. Nous aurons votre vigilance quant à la permisibilité de cette règle par le dépôt d'une demande d'annexe pour une construction qui dépasse déjà 30% d'emprise au sol. En zone N, les clôtures doivent limiter l'engrangement des espaces naturels et permettre le passage de la petite faune. Nous vous rapportons à la loi du 2 février 2023 qui vient fixer de nouvelles normes en matière d'implantation de clôtures qui ne sont pas collées éentes aujourd'hui dans le règlement.

Dans le règlement graphique, la légende « patrimoine à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural » apparaît à plusieurs reprises pour ces synergies différentes. Il serait opportun de corriger l'erreur de légende trompant la lecture. Aussi, il est mentionné dans le diagnostic stratégique la présence d'EBC identifiés comme inconstructibles. Toutefois, plus aucun EBC n'est matérialisé dans le plan de zonage.

Enfin, nous attirons votre attention sur les données au format CNIG à constituer pour l'approbation de votre procédure. Nous vous demandons donc de fournir le résultat du validateur ne mentionnant aucune erreur lors du téléversement du dossier sur le Géoportal de l'Urbanisme. Aussi, nous avions pouvoir bénéficié des services d'utilité publique au format SIG.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, mes sincères salutations.

Le Vice-Président,

Serge TERRANCE




**PRÉFET
DE LA HAUTE-
GARONNE**

*État
Énergie
Transition*

**Direction départementale
des territoires**

Toulouse, le / 3 JUIN 2025

Le préfet de la région Occitanie,
préfet de la Haute-Garonne

à

Madame la maire de Cépet,
1 rue de l'église
31620 Cépet

Objet : Avis de l'Etat sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) arrêté de la commune de Cépet

PL : Rapport de synthèse de la direction départementale des territoires (DDT)
Copie des avis des services

Le projet de révision du PLU de la commune de Cépet, prescrit le 28 juin 2021, a été arrêté par délibération du conseil municipal le 11 mars 2025 et transmis le 13 mars 2025 dans sa version complète aux services de l'Etat.

Cépet est une commune périurbaine très attractive, qui se caractérise par une croissance démographique très importante de 5 % par an entre 2015 et 2021. Cet accueil n'est pas en adéquation avec son positionnement au sein de l'armature territoriale du Nord Toulousain. Ces dernières années, l'accueil de population s'est réalisé sous la forme dominante d'un habitat pavillonnaire qui a généré une consommation de l'espace importante et un étalement urbain notable.

L'arrêt de ce projet marque une étape importante pour la commune. En effet, cette procédure de révision du PLU vise un objectif de développement plus cohérent pour Cépet, et propose un modèle d'urbanisation plus durable.

C'est le sens des orientations inscrites dans les axes du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui consistent en substance à :

1. Conforter la qualité du cadre de vie.
2. Encadrer l'attractivité résidentielle.
3. Opérer une transition apportant davantage de mixité fonctionnelle et un meilleur maillage du territoire.

L'analyse du projet de révision PLU permet de constater que la commune a enrichi son projet en tenant compte des contributions formulées, notamment par les services de la direction départementale des territoires.

Dans l'ensemble, les choix opérés par la commune sont cohérents, et offrent un modèle de développement mieux adapté à sa typologie et à son positionnement au sein de l'armature territoriale du Nord Toulousain.

Néanmoins, certaines améliorations demeurent souhaitables, et pour certaines indispensables.

Par conséquent, j'émetts un avis favorable au projet de PLU arrêté sous réserve de prendre en compte les points suivants avant l'approbation du PLU :

- de mieux prendre en compte le risque inondation ;
- d'indiquer les secteurs concernés par des autorisations légales de débroussaillement dans le règlement graphique et de les annexer au futur PLU ;
- de mieux traduire les ambitions de production de logement afin de consolider la mixité sociale dans l'habitat ;
- d'encadrer l'urbanisation en zone U par des OAP, en particulier sur le secteur situé en zone Ub situé au sud des équipements scolaires ;
- de reprendre la délimitation de la zone Uc en retirant les secteurs d'extension non bâties.

Ces réserves ainsi que des propositions d'amélioration sont détaillées dans le rapport de synthèse de la DDT qui est joint en annexe.

J'attire votre attention sur le fait que ces réserves seront examinés avec vigilance par le contrôle de légalité lors de l'approbation de votre document.

Les services de la DDT restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et, en particulier, pour échanger sur la prise en compte des avis et demandes formulés à l'issue de l'enquête publique.

Pour le préfet et par délégation,
la directrice départementale des territoires,

Laurence Pujo



**Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
de la commune de Cépet
arrêté par délibération du conseil municipal du 11 mars 2025**

**RAPPORT DE SYNTHÈSE
DE LA DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES**

Localisée au nord du département de la Haute-Garonne, sous influence de la métropole toulousaine, située à 17 km, la commune de Cépet est membre de la communauté de communes du Frontonnais. Elle est couverte par le schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Nord Toulousain, qui l'identifie comme commune rurale appartenant au bassin de vie de Fronton.

Le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU), prescrit le 28 juin 2021, a été arrêté par délibération du conseil municipal le 11 mars 2025, et transmis le 13 mars 2025 dans sa version complète aux services de l'État.

Cépet est une commune périurbaine très attractive, qui se caractérise par une croissance démographique très importante de 5 % par an entre 2015 et 2021. Cet accueil n'est pas en adéquation avec le positionnement de la commune au sein de l'armature territoriale du Nord Toulousain.

L'arrêt de ce projet marque une étape importante pour la commune. En effet, cette procédure de révision du PLU vise un objectif de développement plus cohérent pour Cépet, et propose un modèle d'urbanisation plus durable.

C'est le sens des orientations inscrites dans les axes du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui consistent en substance à :

1. Conforter la qualité du cadre de vie ;
2. Encadrer l'attractivité résidentielle ;
3. Opérer une transition apportant davantage de mixité fonctionnelle et un meilleur maillage du territoire.

L'analyse du projet de PLU révèle que le travail produit, auquel les services de la direction départementale des territoires (DDT) ont été associés, est de bonne facture. Il traduit, par les choix effectués, la volonté affichée par la municipalité de proposer un modèle de développement plus durable et mieux adapté à la commune et à son positionnement au sein de l'armature territoriale du Nord Toulousain.

Néanmoins, le document doit évoluer sur certains points qui nécessiteront des précisions ou des ajustements avant l'approbation.

Par conséquent, j'émets un avis favorable au projet de PLU arrêté sous réserve de prendre en compte avant l'approbation du PLU les points suivants, qui sont détaillés dans le présent rapport :

- mieux prendre en compte le risque d'inondation ;
- indiquer les secteurs concernés par des autorisations légales de débroussaillage dans le règlement graphique et les annexer au futur PLU ;
- mieux traduire les ambitions de production de logement afin de consolider la mixité sociale dans l'habitat ;
- encadrer l'urbanisation en zone U par des OAP, en particulier sur le secteur situé en zone Ub situé au sud des équipements scolaires ;
- reprendre la délimitation de la zone Uc en retirant les secteurs d'extension non bâties.

Le présent rapport propose également des pistes d'amélioration, détaillées ci-après.

I. Un projet d'accueil cohérent – des améliorations possibles

Le projet de développement programmé par le PLU, qui réduit le rythme d'accueil de nouveaux habitants, paraît adapté à la commune de Cépet. Il propose de mieux mettre en cohérence la croissance démographique avec ses capacités d'accueil, et vise à promouvoir une organisation urbaine raisonnée.

Néanmoins, des ajustements sont encore nécessaires pour améliorer le projet, sans remettre en cause les grands équilibres présents.

a/ Une croissance démographique adaptée

La commune de Cépet est situé à 30 minutes de la métropole toulousaine et de l'agglomération montalbanaise, à proximité de l'autoroute A62, ce qui place la commune proche de 2 échangeurs, celui de Saint-Jory et celui d'Eurocentre.

La commune est donc très attractive et elle a vu sa population doubler entre 1990 et 2021, passant de 1 023 à 2 260 habitants. Au cours des dernières années, cette croissance a marqué une accélération avec un taux annuel moyen de 5,6 % entre 2015 et 2021.

Ainsi, la commune a largement dépassé les objectifs de production de logements fixés dans le plan local de l'habitat (PLH) du Frontonnais pour la période 2018-2023 : 172 logements ont été construits alors que l'objectif initial était seulement de 72. Ce rythme est trop important pour la commune, qui risque d'être en grande difficulté en matière de structuration de ses équipements et de ses réseaux.

Pour rompre avec cette tendance qui n'est pas soutenable, il est projeté un accroissement démographique réduit à 1,5 % par an sur la période 2021-2035. Ce projet se traduit par un objectif de construction de 225 logements pour l'accueil de 530 nouveaux habitants. En complément, un objectif de construction de 25 logements est fixé pour permettre un relatif desserrement des ménages, dont la composition moyenne passerait de 2,48 à 2,40 habitants par ménage.

Au total, le PLU fixe un objectif de production de 250 logements entre 2021 et 2035. Depuis 2021, 57 nouveaux logements ont déjà été créés, ce qui implique que 193 logements restent à programmer d'ici 2035.

Ces projections sont en adéquation avec la place de la commune au sein de l'aménagement territorial, et constituent une base solide pour la révision du PLU.

b/ Un projet d'urbanisme raisonné dont la traduction réglementaire doit être renforcée

En réponse au fort développement des dernières années, la commune entend proposer un modèle de développement urbain recentré sur l'enveloppe urbaine existante, passant par la requalification des espaces publics et du centre-bourg de façon plus générale.

La commune est d'ailleurs lauréate du dispositif bourg-centre porté par la région Occitanie, ce qui a permis d'alimenter la réflexion tant en matière de diagnostic que d'actions à mener pour améliorer le cadre de vie.

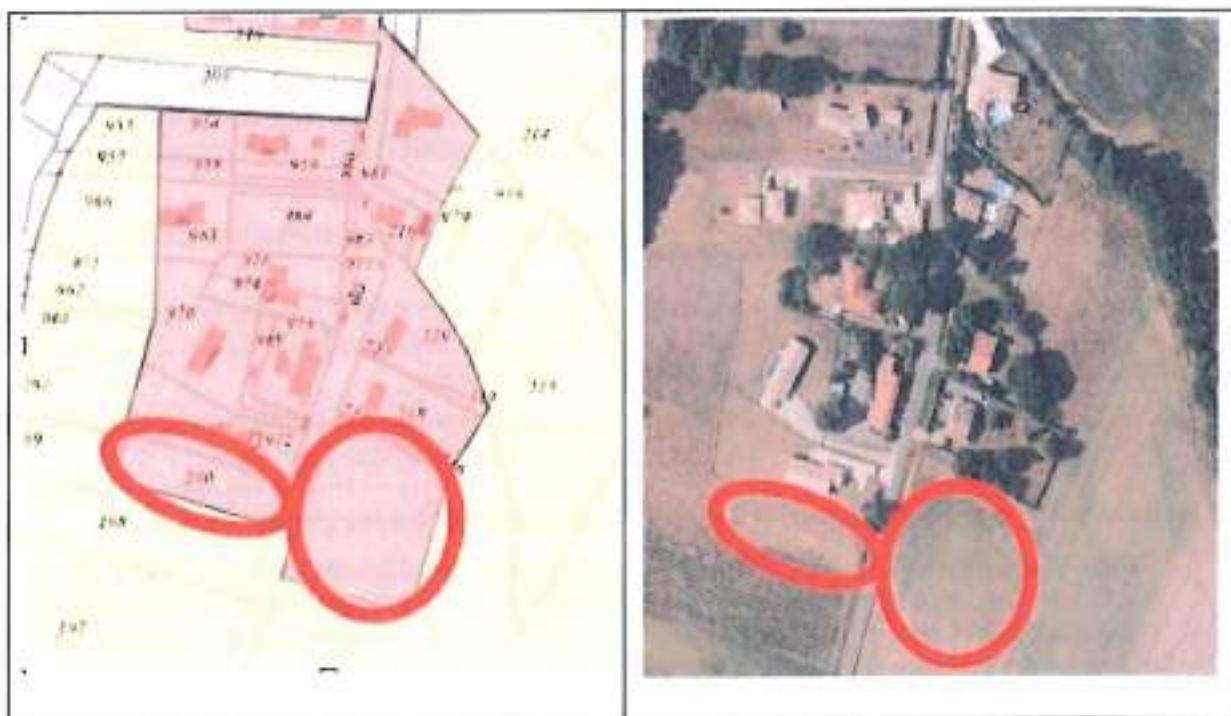
Ainsi, la traduction de cette ambition au sein de l'OAP "espaces publics et commerces" fixe des orientations pertinentes en matière de confortement des commerces et des services en centre-bourg, de circulations douces, de conservation de la végétation...

Ce travail de qualité est à saluer et permet d'offrir à la commune un cadre opérationnel cohérent avec les objectifs annoncés.

Toutefois, en contradiction avec ce travail, le règlement graphique délimite plusieurs secteurs d'extension, qui sont certes modestes mais générateurs d'un étalement urbain déconnecté de la stratégie globale de développement.

Ils sont situés au sein du secteur Uc qui correspond à « l'urbanisation bien moins dense, en partie linéaire et plus éloignée du centre », qui ne devrait donc pas avoir vocation à se développer particulièrement.

Ci-dessous un exemple de délimitation du secteur Uc illustrant cette problématique (extrait du règlement graphique : secteur Uc en rose).



Les différents secteurs d'extension présents dans la zone Uc devront être retirés du dossier qui sera approuvé dans la mesure où leur maintien n'est pas cohérent avec la stratégie de développement raisonné que la commune souhaite mettre en place.

En outre, il est à noter qu'ils génèrent de la consommation d'espace supplémentaire (Cf § II.a).

Par ailleurs, l'étude de densification présentée dans le dossier aboutit à un potentiel final de 105 logements en densification, ce qui est non négligeable au regard de l'objectif total de construction de 186 logements, et traduit la volonté de recentrer l'urbanisation.

Toutefois, des travaux plus loussés seront nécessaires pour bien faire ressortir tous les secteurs d'enjeux présents dans la zone urbaine, et programmer avec finesse le développement de la commune par la mise en place d'une stratégie foncière et d'outils permettant de faciliter et organiser la construction de ces 105 logements.

Le rapport de présentation indique une répartition de ces 105 logements à partir d'une cartographie (Cf. page 96). Cette répartition gagnerait à être plus détaillée, en envisageant des densités plus importantes sur certains secteurs et une traduction dans le règlement du PLU ou dans des OAP qui permettrait de s'assurer d'un aménagement cohérent. À défaut, la réalisation de ces logements n'est pas garantie et ne permettra pas d'accueillir des nouveaux habitants dans de bonnes conditions.

c/ Une diversification du parc résidentiel à renforcer en matière de logements sociaux

Le diagnostic stratégique souligne l'enjeu « d'accompagner la construction de logements répondant à toutes les étapes des trajectoires résidentielles » dans le but de répondre au parcours résidentiel des ménages (Cf. page 102). Cette diversification est déjà en cours depuis quelques années, comme en témoigne l'accroissement de la part des logements collectifs, et des logements de petite taille (T3 ou moins). En effet, ces derniers représentaient 25 % des résidences principales en 2020 contre 16,7 % en 2009.

Le travail réalisé dans les secteurs d'OAP permet de poursuivre cet effort de diversification, ce qui constitue donc un point positif.

Par ailleurs, la commune doit proposer un modèle d'accueil répondant à l'objectif de mixité sociale dans l'habitat¹. En effet, le récent bilan du plan local de l'habitat (PLH) de la communauté de communes du Frontonnais révèle que, si la commune dispose bien de 30 logements sociaux, elle n'en a réalisé aucun au cours de la période 2018-2023 alors que son objectif était fixé à 18 unités.

Le projet de révision vise à apporter une réponse à cet enjeu au travers des dispositions suivantes :

- instauration de zones de servitudes de mixité sociale² dans le règlement écrit des zones Ua, Ub, Uc et Au ; obligation de réaliser au minimum 20 % de logements sociaux pour les programmes de 20 logements ou plus ;
- fixation d'un objectif de 20 % de logements sociaux au sein de l'OAP du secteur dit « du stade », ce qui devrait représenter environ 4 logements.

Il conviendra de compléter le dossier avant son approbation sur les points suivants :

- **Dans le projet de PLU, ces objectifs sont traduits uniquement dans le règlement écrit, ce qui rend le dispositif peu opérationnel. En application du code de l'urbanisme³, il est indispensable de compléter le règlement graphique en délimitant les secteurs soumis à cette servitude de mixité sociale.**
- **Il conviendra de compléter le rapport de présentation afin de justifier de façon circonstanciée les objectifs de production de logements sociaux, le seuil de déclenchement de la servitude et la délimitation des secteurs concernés.**

Le PLU pourrait également évoluer sur deux points afin de gagner en efficacité :

1 - article L101-2 du code de l'urbanisme

2 - article L151-15 du code de l'urbanisme

3 - article R151-38 du code de l'urbanisme

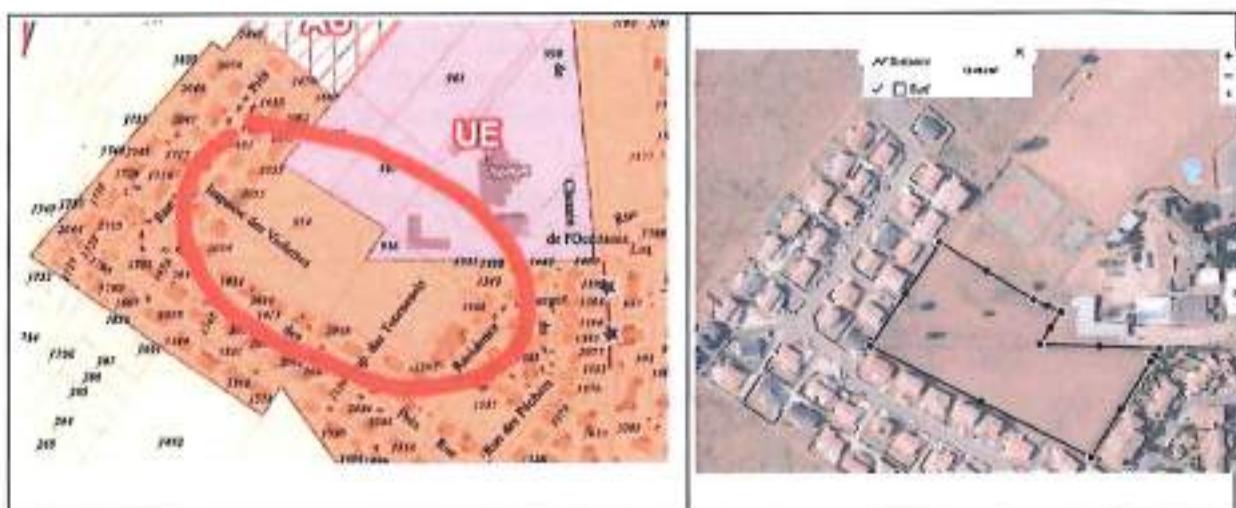
- Le seuil de déclenchement de la servitude pourrait être abaissé pour concerner davantage d'opérations, et pourrait être différencié en fonction des secteurs afin d'avoir une meilleure répartition spatiale de la production des logements sociaux.
- Le PLU pourrait imposer la réalisation de logements sociaux dans l'ensemble des secteurs d'OAP pour déployer une offre sociale consistante et territorialement bien répartie, car seule l'OAP du « stade » fixe cette exigence dans les nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation.

d/ Un cahier des OAP sectorielles à compléter

Ajout d'une OAP sur le secteur Ub, situé au sud des équipements scolaires

L'analyse du dossier révèle la présence d'un secteur stratégique non couvert par une OAP.

Il s'agit d'un secteur situé en zone Ub, au Sud de la zone Ue qui constitue le "pôle éducatif, sportif, loisirs" de la commune. Il est actuellement dépourvu de construction et représente environ 1 ha (Cf. ci-dessous).



Actuellement, le PLU classe ce secteur en zone Ub ; ce qui correspond à la délimitation des extensions urbaines du centre historique, et l'identifie dans la partie relative à l'étude de densification.

Compte-tenu de la localisation stratégique de ces parcelles, qui semblent appartenir à la commune et ne seraient donc pas concernées par un risque de rétention foncière, il est fortement recommandé de définir une OAP pour fixer des objectifs spécifiques et une forme urbaine adaptée à ce secteur central proche des équipements.

Cette OAP sera un levier de réflexion et de planification pour aboutir à des orientations d'aménagement cohérentes avec les enjeux urbanistiques présents : type d'habitat, densités souhaitées, mobilités, végétation dans la zone... De plus, il serait pertinent de proposer une offre locative, privée et sociale, afin que le renouvellement des habitants dans ce secteur alimente durablement les équipements scolaires.

Sa conception doit être réalisée dans une logique de complémentarité au service de la consolidation de la polarité éducative. À ce titre, il semble indispensable de lier le phasage de ce secteur avec l'OAP du "Stade", située à proximité immédiate, ce secteur présentant des caractéristiques justifiant que son aménagement intervienne avant la réalisation de l'OAP du stade.

Par voie de conséquence, l'objectif global de la commune devra être modifié pour intégrer la production de logements attendue sur cette zone. Il en va de même pour l'adaptation de l'échéancier des OAP qui programme à ce jour l'OAP du Stade à 2026-2028.

Compléter l'OAP « Le Stade »

La localisation de ce secteur en extension interroge car elle présente les inconvénients d'imposer la création d'une desserte nouvelle et de générer une nouvelle zone de contact avec l'activité agricole située à l'ouest.

En effet, les orientations autorisent la construction des logements pratiquement jusqu'à l'extrême ouest du secteur. Une lisière végétale basse est prévue comme espace de transition, ce qui risque d'être insuffisant dans la mesure où cette lisière ne couvre pas la totalité de la zone de contact et qu'il s'agit de formations végétales basses sur une faible largeur. Enfin, ce principe sera difficilement vérifiable lors des demandes d'autorisations d'urbanisme.

Au-delà de cet aspect, le projet d'aménagement pourrait être amélioré dans l'optique de faciliter l'insertion avec les espaces environnants. En effet, on retrouve à l'est du projet le pôle éducatif, sportif et de loisirs, alors qu'à l'ouest se situe le secteur agricole. Une mise en cohérence est attendue dans le dossier approuvé en orientant l'implantation des constructions au plus près des équipements, et en replaçant les espaces non bâties au contact de la zone agricole, confortant la vocation de zone de transition avec la zone agricole par la même occasion.

Enfin, l'espace collectif de type parc de loisirs, actuellement programmé au nord de l'OAP, n'est pas justifié dans le dossier. Comme tout choix d'aménagement opéré, il est demandé de motiver ce choix pour, le cas échéant, mobiliser l'outil permettant d'identifier ce secteur et de le protéger, en recourant par exemple à un classement au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. À défaut, il conviendrait de reclasser ce secteur en zone agricole, voire naturelle, d'autant plus si les espaces non bâties sont replacés sur la partie attenante à la zone agricole comme proposé ci-dessus.

Ainsi, l'OAP devra être complétée par une meilleure justification et par une meilleure insertion paysagère au regard des observations formulées ci-dessus.

Préciser l'OAP « Simone Veil »

Les orientations de cette OAP sont imprécises en tant qu'elles permettraient l'édification de 10 à 16 logements, ce qui constitue une fourchette assez large pour un secteur de seulement 3 600 m². Les typologies de logements possibles traduisent cette forme d'incertitude, puisque la réalisation de logements collectifs et/ou intermédiaires ou individuels denses serait autorisée. Il conviendrait de préciser les attentes sur le type de logement attendu, et de mettre en adéquation l'objectif quantitatif.

II Un traitement variable du risque naturel, des enjeux agricoles et naturels

a / Une modération notable de la consommation de l'espace, dont le calcul reste à affiner

La mise en place d'un scénario d'accueil adapté permet de procéder à une importante réduction de la consommation d'espace planifiée, ce qui constitue une trajectoire positive.

Alors que la consommation foncière entre 2011 et 2020 se chiffre à 22 ha, la commune a fait le choix de fixer un objectif de modération de l'ordre de 60 % pour l'habitat, et vise une consommation globale d'environ 8 ha entre 2021 et 2035.

Le point de départ de cet objectif étant à 2021, la commune intègre bien la consommation des années dont les résultats sont déjà publiés sur le portail de l'artificialisation : 2,5 ha

entre 2021 et 2022. Depuis l'arrêt du PLU, le portail a été mis à jour avec les données de l'année 2023 pendant laquelle la commune aurait connu une consommation d'espace de 0,1 ha, ce qui porte le total à 2,6 ha entre 2021 et 2023.

D'autres évaluations de la consommation de l'espace sont fournies dans le dossier, reposant sur l'analyse des autorisations d'urbanisme délivrées. Afin d'assurer le suivi de la consommation d'espace, il est préconisé de retenir une méthode unique et argumentée. À défaut, il conviendrait de garder comme référence le portail de l'artificialisation.

Concernant la consommation planifiée, le projet de révision programme 3 secteurs d'extension, couverts par des OAP, qui devraient générer une consommation de 2,1 ha à l'horizon 2035.

Au-delà de ces secteurs d'OAP, le PLU prévoit d'autres secteurs qui vont générer de la consommation d'espace :

- secteur Ub situé au sud du pôle « éducatif, scolaire, loisirs » ;
- possibilités d'extension urbaines offertes par la délimitation de la zone UC comme indiqué précédemment (Cf. § b du titre I).

Ces secteurs ne remettent pas en cause l'équilibre général de modération de la consommation de l'espace. Il convient de clarifier et d'améliorer l'affichage de la consommation planifiée dans le dossier qui sera approuvé en procédant aux modifications suivantes :

- intégrer à la planification programmée, la consommation foncière induite par le secteur Ub (sud du groupe scolaire) ;
- au sein du sous-secteur Uc : retirer les sections qui constituent de la consommation d'espace par étalement urbain, venant ainsi en contradiction avec la mise en place d'une organisation urbaine raisonnée comme indiqué dans le PADD.

b/ Une prise en compte du risque d'inondation à améliorer

La cartographie informative des zones inondables (CIZI) couvre une partie du territoire de la commune, le long du Girou, avec deux niveaux d'aléas : fort, et faible à moyen. Même si ce n'est pas un outil réglementaire, la CIZI représente le niveau de connaissance le plus précis du risque inondation sur la commune, qui sert de référence pour l'application à la planification, à l'urbanisme et au droit des sols. Il convient d'en tenir compte dans le présent exercice pour appliquer pleinement le principe de prévention et éviter d'exposer des personnes ou des biens au risque inondation connu. À terme, la commune devrait être couverte par un plan de prévention des risques inondation (PPRI) dont l'élaboration a été lancée fin 2023.

Dans le dossier produit, la délimitation de la CIZI est présente dans le règlement graphique, mais elle représente les différentes occurrences de crues, alors qu'il faudrait indiquer les différents niveaux d'aléas. En effet, ce sont les niveaux d'aléas qui engendrent des conséquences en matière de constructibilité.

Il revient à la commune de proposer des dispositions spécifiques au sein du règlement écrit pour une application effective du principe de prévention du risque inondation. Concrètement, il est attendu que le règlement interdise de façon explicite les aménagements, installations et constructions susceptibles d'accroître le risque d'inondation ou d'exposer de nouvelles populations à ce risque.

Par conséquent, dans toutes les zones inondables, le règlement devrait être complété par les dispositions suivantes :

- Interdire la réalisation de remblais, autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisées ;
- Interdire le stockage de toute matière dangereuse, polluante ou sensible à l'eau, sauf si le site est situé au-dessus des plus hautes eaux connues (PHEC) ;
- Interdire les équipements d'intérêt collectif et services publics susceptibles d'exposer des populations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'assemblée et de spectacles... ;
- interdire les sous-sols (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée uniquement pour les locaux techniques indispensables au fonctionnement de la construction autorisée, sous réserve de ne pas exposer de matériels ou installations sensibles à l'eau) ;
- l'implantation des bâtiments devra se faire dans le sens principal d'écoulement des eaux en cas de crue. Une exception pourra être définie pour les bâtiments de surface limitée (inférieure à 200 m²) qui ont une forme carrée (par exemple dont la longueur est inférieure à 1,5 fois la largeur) ;
- les nouvelles clôtures devront permettre la transparence hydraulique ;
- les constructions autorisées sous conditions dans les zones inondables devront situer le premier plancher au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau refuge adapté) ; en l'absence de côte PHEC, le premier plancher sera situé à +2,50m au-dessus du terrain naturel en aléa fort ; à +1m au-dessus du terrain naturel en aléa faible à moyen.

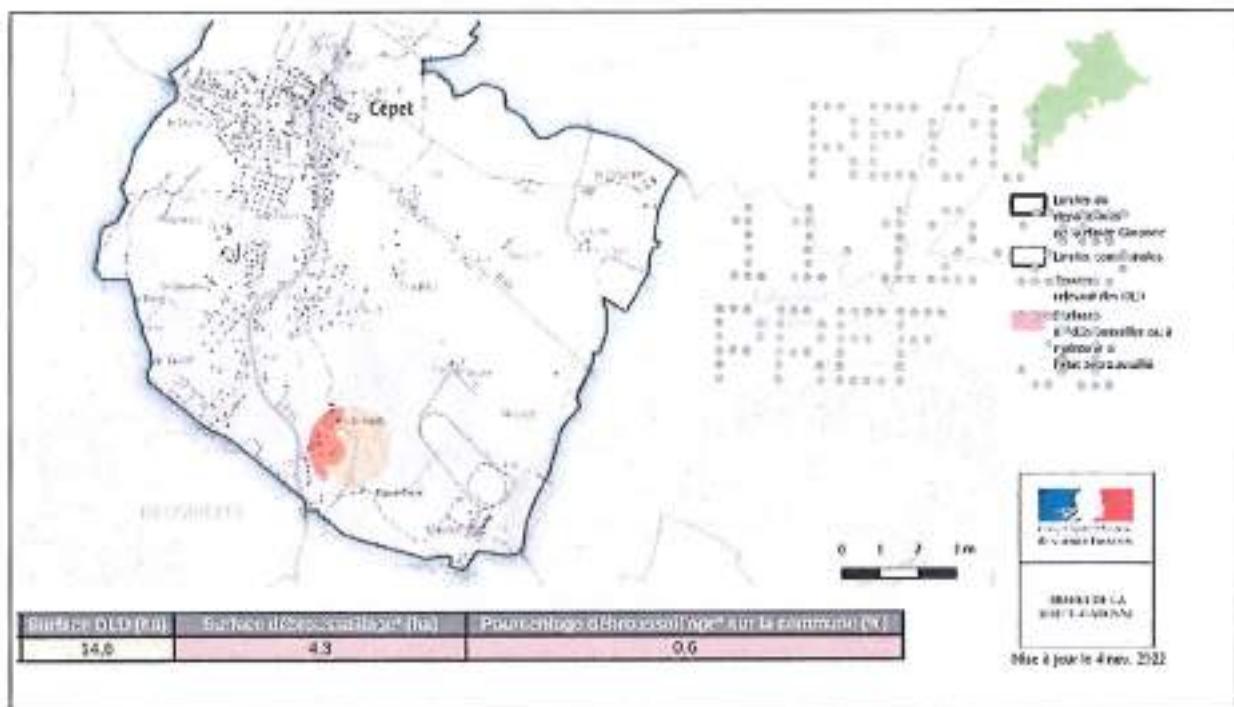
c/ La nécessaire traduction des obligations légales de débroussaillage (OLD)

Dans un contexte de réchauffement climatique qui accroît le risque d'incendie, la loi du 10 juillet 2023 visant à renforcer la prévention et la lutte contre l'intensification et l'extension du risque incendie a été adoptée. Elle impose aux PLU d'annexer les périmètres des terrains concernés par des obligations légales de débroussaillage (nouvel article L131-16-1 du code forestier). Les informations géographiques relatives à ce périmètre sont disponibles sur le site « geoportail.gouv.fr » (onglet développement durable/forêt).

Dans les zones les plus à risques, le débroussaillage réglementaire permet de réduire considérablement l'impact des incendies, de protéger la forêt et de faciliter la lutte.

La commune est concernée par un périmètre soumis aux OLD en lien avec un massif boisé au sud de la commune (Cf. Carte ci-dessous).

En application de l'article L.131-16-1 du Code forestier (nouveau), ces périmètres devront être repris par le PLU.



d/ Un traitement satisfaisant de la trame verte et bleue (TVB)

Le projet de PLU prend en compte de façon pertinente les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques, avec un maillage à préserver, à renforcer ou à créer, permettant ainsi une fonctionnalité effective de la trame verte et bleue. Ces éléments sont repris dans le règlement graphique et classés de façon pertinente en zonage Ntvb, avec des règles applicables protectrices.

Concernant les boisements, qui ont été classés en N avec un surzonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (motifs d'ordre culturel, historique ou architectural) : il aurait été plus pertinent d'utiliser l'article L.151-23 (éléments de paysage et secteurs à protéger pour raison écologique).

L'OAP TVB et les OAP sectorielles permettent une bonne prise en compte de l'environnement et des éléments végétalisés à intégrer dans les opérations d'aménagement, avec notamment une réflexion sur les continuités à maintenir et celles à renforcer/créer, la gestion des franges avec les milieux adjacents (excepté sur l'OAP du Stade comme indiqué dans la partie I.d), la création d'espaces paysagers ou une réflexion sur l'infiltration des eaux pluviales.



Concernant l'OAP « *impasse Simone Veil* » : les constructions devront être éloignées le plus possible de la lisière du boisement. En effet, avec le temps et l'augmentation de la taille des houppiers, cela permettra d'éviter l'abattage des arbres proches par crainte de chutes de branches.

e/Des compléments à apporter pour améliorer la consolidation de l'activité agricole

Comme indiqué précédemment, l'effort de préservation des espaces concourt à préserver le foncier agricole ce qui est très positif au regard de la pression foncière liée à l'attractivité de la commune, et à la disparition d'espaces au cours des dernières années.

Toutefois, l'examen du dossier démontre que le diagnostic de la commune est principalement basé sur une analyse des données du dernier recensement agricole (Agreste). Ces éléments devront être complétés pour dégager et qualifier avec finesse des secteurs d'enjeux, qui ne peuvent pas être traduits spatialement (recensement des parcelles à fortes valeurs, qualité agronomique, parcelles irriguées, drainées, en AB ou conversion...). Ces éléments pourraient permettre une traduction dans le zonage et dans les règles du PLU garantissant de ne pas entraver les activités agricoles (déplacement des engins agricoles, approvisionnement local, épandage, entretien du paysage...).

Ainsi, le PLU pourra être amélioré en tenant compte des 2 observations suivantes :

- Concernant le règlement écrit de la zone A et N : il devra tenir compte des remarques de la commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF), en particulier pour les extensions et les annexes des habitations existantes ;
- Concernant les 4 bâtiments désignés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, l'annexe au rapport de présentation dédiée (Cf. page 115) devra être complétée par des photographies de l'état actuel du bâtiment, et de justifications sur les réseaux en lien avec la destination envisagée. La présentation de ces éléments doit conduire à exclure toute désignation de bâtiment nécessitant des travaux assimilables à une démolition-reconstruction, puisque le changement de destination ne doit constituer qu'un changement d'affectation du bâtiment.

Mes services restent à votre disposition pour vous accompagner dans la prise en compte de cet avis avant l'approbation de votre PLU.

La directrice départementale
des territoires

Laurence PUJO



Le Président

COURRIER REÇU

LE

16 JUIN 2025

MAIRIE DE CEPET

A 2025 06 50

Référence
F6

Objet
Révision du PLU de
Cépet

Madame Colette SOLOMiAC

Maire de Cépet

Hôtel de ville

1 rue de l'Eglise

31620 CEPET

Toulouse, le 4 juin 2025

Madame le Maire,

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, vous nous avez adressé le projet cité en objet.

Après consultation de mes collègues et instruction de ce dossier par mes services, la Chambre de Commerce et d'Industrie Toulouse Haute-Garonne émet un avis favorable sur la révision du P.L.U. de Cépet.

Dans le domaine du développement démographique, les objectifs d'accueil de 530 personnes de plus à l'horizon 2035 pour atteindre une population de 2 840 habitants, ainsi qu'une production totale de 250 logements dont les 2/3 en densification, apparaissent cohérents par rapport aux orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Nord Toulousain. Parallèlement, la réduction de la consommation foncière de plus de 50%, s'inscrit dans les orientations de la loi Climat et Résilience.

Pour répondre aux besoins des habitants, nous sommes favorables à la proposition d'une offre diversifiée de logements avec notamment la production de logements locatifs et locatifs sociaux adaptés aux conditions et aux modes de vie des jeunes ménages et des personnes âgées. A ce sujet, nous attirons votre attention sur l'intérêt de proposer une offre diversifiée de logements à produire, tant pour assurer la continuité des parcours résidentiels et répondre à la diversité de la taille des ménages, que pour permettre aux salariés des entreprises locales d'habiter à proximité de leur lieu de travail.

Au niveau du développement des commerces et services de proximité et pour maintenir l'activité existante nous sommes d'accord avec les dispositions réglementaires visant à interdire le changement de destination des rez-de-chaussée existants à destination de commerce et d'activité de service vers la destination d'habitat sur certains linéaires commerciaux.

Parallèlement, nous vous invitons à privilégier un aménagement qualitatif au plus près des espaces d'habitation et bénéficiant d'une bonne accessibilité routière. L'implantation des commerces et des services de proximité ne pourra se réaliser que sous plusieurs conditions :

- Une densité de population et de logements occupés suffisants ;
- Une accessibilité en véhicule particulier et des capacités de stationnement satisfaisante ;
- Le développement de fonction de e-commerce dans les commerces de proximité pour pérenniser et renforcer l'activité traditionnelle ;
- Une organisation des complémentarités commerciales entre les diverses activités.

Veuillez agréer, Madame le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Patrick PIEDRAFITA



DIRECTION
DÉVELOPPEMENT
ET APPUI AUX
TERRITOIRES

A-6025-06-32
'COURRIER REÇU
LE 10 JUIN 2025
MAIRIE DE CEPET

Toulouse le 03 JUIN 2025

Madame Colette SOLOMIAC
Maire de Cepet
Mairie
31 620 CEPET

Dossier suivi par :
Catherine TEULERE
Tél : 05 34 33 46 05
Réf. à rappeler :
DDAT/CT /

Vu le

Madame le Maire,

J'ai l'honneur d'accuser réception du projet de P.L.U. arrêté de votre commune, que vous m'avez transmis par courrier du 13 mars dernier.

Ce dossier appelle de ma part les observations suivantes :

- Orientations d'aménagement secteur 1 « Entrée de ville Nord » : pour mémoire il avait été demandé en août 2024, qu'il n'y ait pas d'accès direct sur la RD 14, qu'un accès soit prévu à l'arrière, côté cimetière ou directement sur la VC chemin de Pradet via la parcelle OA 360 qui appartient à la commune.
L'intersection de la voie communale du Pradet et de la RD 14 est déjà aménagée avec un plateau ralentisseur ;
- dans le PLU arrêté, l'OAP n'a pas été modifiée, l'accès proposé est toujours sur la RD 14. Néanmoins, la commune prévoit l'emplacement réservé n°1 pour l'aménagement d'une aire de stationnement en continuité de l'OAP ;
- l'accès pour ce futur parking devrait donc s'effectuer au niveau du chemin du Pradet. L'accès à l'OAP pourra être mutualisé avec ce futur accès parking.

D'autre part, il est indispensable, pour une meilleure lisibilité du règlement graphique, de faire apparaître le nom des Routes Départementales.

Je vous prie d'agrérer, Madame le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Sébastien VINCINI
Président



CHAMBRE
D'AGRICULTURE
HAUTE-GARONNE

Réf : CD.FM.SD.2025_195
Service urbanisme et foncier
Dossier suivi par : Florie MEISSONNIER/Aude VIELLE
Tél : 05 61 10 42 69

MADAME COLETTE SOLCMIAC
MAIRE DE CÉPET
MAIRIE
RUE DE L'ÉGLISE
31620 CÉPET

Toulouse, le 10 juin 2025

Siège social

37 rue de Lasreux
CS 90105

31026 Toulouse Cedex 3
Tél. : 05.61.10.42.50
Fax : 05.61.23.45.98

Antennes

Château de Capdeville
140 mètres du château
31620 Fronton
Tél. : 05.61.82.13.28
Fax : 05.61.82.51.88

3 av. Flandres Dunkerque
31440 Caraman
Tél. : 05.61.27.83.37
Fax : 05.61.81.74.92

28 route d'Eauze
31405 Muret Cedex
Tél. : 05.34.66.08.50
Fax : 05.34.51.34.49

6 Espace Pégiot
31800 St-Gaudens
Tél. : 05.61.94.81.40
Fax : 05.61.94.81.55

Objet : Avis sur le projet de PLU de Cépet

Madame le Maire,

Par courrier en date du 13 mars 2025, reçu le 17 mars, vous nous avez adressé, pour avis, le projet de PLU arrêté par le Conseil municipal le 11 mars 2025.

Vous trouverez ci-dessous nos remarques et avis sur ce dossier.

Observations

Rapport de présentation

Contexte :

La commune de Cépet, qui comptait 2 260 habitants en 2021 (source INSEE), est identifiée en tant qu'autre commune avec assainissement collectif du SCoT Nord Toulousain.

Le SCoT en vigueur prévoit l'urbanisation de 35 ha maximum pour le développement de nouvelles zones urbaines mixtes (toutes destinations confondues) sur la commune entre 2010 et 2030.

La densité prévue est de 10 à 20 logements par hectare.

La commune de Cépet a connu une croissance démographique importante depuis 1990 passant de 1 023 habitants à plus de 2 260 habitants actuellement. Entre 2015 et 2021, la commune a continué de croître : arrivée de 631 nouveaux habitants (+ 105 habitants accueillis par an, soit +5,6%).

Pour répondre aux besoins en termes d'habitation, 240 logements ont été construits entre 2015 et 2021, soit environ 40 logements supplémentaires par an.

Volet agricole du diagnostic :

Le rapport de présentation intègre une partie dédiée à l'agriculture des pâtes 56 à t1.

L'activité agricole couvre 54 % du territoire. En 2020, 5 exploitants ont leur siège sur la commune. Ils valorisent, pour la plupart, leurs terres en grandes cultures.

On note la présence d'un élevage équin. Nous rappelons que les box pour les chevaux sont concernés par le périmètre de réciprocité issu du Règlement Sanitaire Départemental (50m).

Nous constatons que le diagnostic réalisé permet de décrire très brièvement l'activité agricole, de dégager quelques problématiques et enjeux, cependant, ce volet agricole reste succinct et insuffisant.

Nos remarques, formulées en réunion PPA, n'ont pas été prises en compte. Nous demandons l'actualisation du nombre d'exploitations communales : installation récente de deux maraîchers et développement d'une autre activité équine (pension/dressage).

Le contenu de ce diagnostic doit également être étoffé sur les points suivants :

- Localiser les surfaces irriguées ou irrigables, les productions en bio, en semences, les plans d'épandage, le cas échéant ;
- Préciser les usages sur le bâti agricole existant, la présence d'élevage (type, taille cheptel, installations relevant du RSD ou des ICPE) et d'atelier de diversification (transformation, conditionnement et commercialisation) ; localiser notamment les bâtiments accueillant des chevaux et matérialiser les périmètres RSD afférents ;
- Quantifier le nombre d'exploitations différentes cultivant des terres sur la commune ; décrire leurs profils, le nombre d'emplois générés ainsi que la configuration du parcellaire des exploitants ;
- Mentionner les éventuelles difficultés et les projets sur les exploitations (notamment l'agrotourisme : le cas échéant, faire le lien avec les changements de destination identifiés,).

→ **Le diagnostic agricole devra être complété.**

Analyse de la consommation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) :

La consommation d'ENAF (du 1^{er} janvier 2011 au 31 décembre 2020 d'après le portail de l'artificialisation) est de 27,2 ha, dont 18,88 ha pour le parc de logements, 2,49 ha pour les activités économiques et 0,83 ha pour les infrastructures. Ces données sont reprises dans la justification des choix.

La commune estime, par ailleurs, la consommation d'ENAF entre 2021 et l'arrêt du PLU à 2,8 ha.

Capacité de densification des espaces urbanisés :

L'étude réalisée, présentée à la p. 92 et suivantes du diagnostic, fait état d'un potentiel brut de 2 ha en dents creuses et de 7 ha en divisions parcellaires, tandis que la justification des choix fait état de 1,37 ha en dents creuses et 8,09 ha en division parcellaire.

Le potentiel retenu, p 93 de la justification des choix est de 10 logements environ en dents creuses, 65 logements environ en division parcellaire et 30 logements environ en réhabilitation.

- **Une homogénéisation des données chiffrées permettrait de clarifier le propos.**
- **Les surfaces concernées par le potentiel retenu mériteraient d'être renseignées tout comme les densités appliquées.**

PADD

Objectif communal en termes d'accueil démographique et besoins en logements correspondants :

- Hypothèse de développement démographique retenue : une population autour de 2 840 habitants en 2035.
- Accueil de nouveaux habitants : 530 habitants supplémentaires par rapport à 2022 (population communale estimée à 2 310 habitants, T0 du PLU), augmentation moyenne annuelle de la population d'environ 41 habitants.
Cette hypothèse marque une nette modération de l'accueil par rapport à la tendance observée sur la période 2015-2021 (+ 105 habitants par an).
- Crédit de nouveaux logements : + 250 logements, + 19 logements par an (net ralentissement du rythme de construction également), avec une densité brute projetée de 13 à 76 logements par hectare au niveau des OAP ; environ 166 logements en densification /renouvellement urbain et 84 en extension.

Objectif chiffré de modération de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers :

Le commune affiche un objectif à 8 ha de consommation, tout usage confondu à l'horizon 2035.

Dans la justification des choix, p 93, seulement 7,53 ha entre 2021 et 2030 et 0,36 ha au-delà, seraient consommés. Or la consommation d'ENAF en zone I est sous-estimée, plus de 4 ha selon nos calculs, par photo-interprétation, contre environ 2,9 ha affichés. **La consommation à l'horizon 2030 serait de plus de 8 ha.**

- **Une reprise de l'analyse de la consommation d'espaces sur la période 2021 -2030 est nécessaire.**
- **La réalisation d'une cartographie représentant la consommation d'espaces faciliterait la compréhension de l'analyse.**

OAP

Le PLU prévoit 1 OAP « espaces publics et commerces », 4 OAP sectorielles à vocation d'habitat, 1 OAP thématique TVB, ainsi qu'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation.

OAP sectorielles :

- Secteur 1, « Entrée de ville nord », pour de l'habitat, porte sur 0,42 ha en zone UAb, sur un secteur en renouvellement urbain. La densité attendue est de 71 à 76 logements par hectare, soit environ 30 à 32 logements à produire.
- Secteur 2, « Le Stade », pour de l'habitat, après 2026, porte sur 1 ha en zone AU, en extension. La densité moyenne recherchée est de 20 logements par hectare, soit 20 logements à créer.
- Secteur 3, « La prairie », pour de l'habitat, à partir de 2025, porte sur 0,75 ha en zone AU enclavée. La densité moyenne recherchée est de 13 à 15 logements par hectare, soit 10 à 11 logements.
- Secteur 4, « Impasse Simone Veil », pour de l'habitat, à partir de 2032, porte sur 0,36 ha en zone AU. La densité moyenne recherchée est de 28 à 44 logements par hectare, soit 10 à 16 logements.
- L'OAP « espaces publics et commerces » vise à requalifier la traversée du bourg Cépetols en travaillant sur les espaces publics et la mixité des fonctions (services, commerces et logements).

Le phasage et les densités semblent adaptés.



- Nous demandons toutefois l'encadrement des densités en zone urbaine, notamment sur les secteurs de 5 logements et plus, p 94 du rapport de présentation (volume 3) ainsi que sur le secteur de l'OAP « espaces publics et commerces », par la définition d'une OAP thématique dédiée, par exemple.

Plan de zonage

Zone U :

L'analyse conjointe du zonage et des cartes p 94 du rapport de présentation (volume 3) met en lumière une consommation d'ENAF sous-évaluée.

- Nous demandons la reprise des zones U au droit de la partie actuellement urbanisée : doivent être exclues les parcelles B200, B 715 et B 508 (environ 8 500 m² au total) mais également la parcelle B 1098 (1 123 m²). La parcelle B 1098 n'apparaît pas dans l'analyse p 94. Le classement de la parcelle B 751 en zone U interroge également.
- Les parcelles A 954, A 1325, A 1328 et A 1331 doivent faire l'objet à minima d'une OAP sectorielle (1,08 ha), tout comme la parcelle A 799 afin de cadrer la densité de ces secteurs,
- La parcelle A 341 est soumise au périmètre de réciprocité vis-à-vis des abris à chevaux, sa constructibilité est donc compromise.
- La consommation induite d'ENAF en zone U est substantielle (environ 4 ha contre environ 2,9 ha dans la justification des choix). Elle mériterait d'être détaillée et cartographiée.

Article L151-19 du CU (éléments paysagers à protéger) et zone N :

Un certain nombre de boisements sont concernés.

- Nous recommandons un traitement identique des bâtiments régulièrement édifiés (exclusion).
- Nous recommandons de permettre l'extension des retenues d'eau existantes, notamment celles en limites communales à l'est et à l'ouest.

Quelques parcelles boisées sont déclarées à la PAC (B 625, B268, B313, A 296, etc.) et également classées en zone N.

- Si l'usage de pâturage est avéré, un reclassement en zone agricole est à envisager pour mettre l'édification d'abris pour le bétail, notamment.



Emplacements réservés (ER) :

L'emplacement réservé n°1 impacte des parcelles valorisées en maraîchage et l'emplacement réservé n°2 une parcelle déclarée à la PAC.

Ce second impact a été pris en compte dans l'analyse.

→ Pour le maraîchage, au regard de la surface impactée (1 653 m²), nous serons favorables au maintien de cette activité sur un terrain de caractéristiques équivalentes.

Règlement écrit

→ **Remarque d'ordre général :** au sein et au contact des zones agricoles, nous recommandons un recul de 3 mètres y compris pour les piscines afin de permettre un traitement qualitatif des lisières.

Zone A :

Les changements de destination sont autorisés et les destinations permises sont limitées.

→ **Les changements de destination mériteraient néanmoins d'être mieux encadrés dans le règlement écrit** (limiter le nombre de logements pouvant être créés, notamment).

Les toitures des bâtiments agricoles sont très encadrées : possibilité de tuiles ou de bac acier.

→ **Nous demandons que la pose de panneaux photovoltaïques soit permise en toiture.**

Avis

Sur la base des éléments présentés et de la législation en vigueur, la commune de Cépet apparaît engagée dans une trajectoire de réduction de la consommation d'ENAF, et nous l'encourageons à maintenir cette dynamique.

Quelques modifications et précisions sont toutefois à apporter au dossier pour renforcer la préservation des espaces et de l'activité agricole, et garantir son maintien.

En conséquence, nous émettons un avis favorable au projet arrêté sous réserve de la prise en compte de nos observations.

Nous insistons notamment sur :

- **La complétude du diagnostic agricole et de l'analyse de la capacité de densification des espaces urbanisés ;**
- **La reprise de l'analyse de la consommation d'ENAF entre 2021 et 2030 ;**
- **La prise en compte de l'ensemble des observations sur les OAP, le règlement écrit et le plan de zonage pour réduire l'impact du projet communal sur l'activité et les espaces valorisés par l'agriculture.**

Nous vous précisons que nous souhaitons être informés des suites données au présent avis.

Je vous prie de croire, Madame le Maire, à l'expression de mes meilleures salutations.





*Liberté
Égalité
Fraternité*



Maison régionale d'autorité environnementale
OCCITANIE

Inspection générale de l'environnement
et du développement durable

Avis sur la 1^{ère} révision du PLU de la commune de CEPET (31)

N°Saisine: 2025-014545

N°MRAe: 2025AD54

Avis émis le 10 juin 2025

PRÉAMBULE

Pour tous les plans et documents d'urbanisme soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage, de l'autorité décisionnelle et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet de plan ou document d'urbanisme, mais sur la qualité de la démarche d'évaluation environnementale mise en œuvre par le maître d'ouvrage, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement par le projet.

Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Par courrier reçu le 13 mars 2025, l'autorité environnementale a été saisie par la commune de CEPET (31) pour avis sur le projet de la 1^{re} révision de son plan local d'urbanisme.

L'avis est rendu dans un délai de 3 mois à compter de la date de réception à la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région (DREAL) Occitanie

En application de l'article R. 122-17 du Code de l'environnement et du 2^e de l'article R. 104-21 du Code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale compétente, le présent avis est adopté par la mission régionale d'autorité environnementale de la région Occitanie (MRAe).

Cet avis a été adopté par délégation en date du 10 juin 2025 conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (décision du 07 janvier 2022) par Annie Viu.

En application de l'article 8 du règlement intérieur de la MRAe du 29 septembre 2022, chacun des membres cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

L'avis a été préparé par les agents de la DREAL Occitanie apportant leur appui technique à la MRAe et placés sous l'autorité fonctionnelle de sa présidente.

Conformément à l'article R. 104-24 du Code de l'urbanisme, l'agence régionale de santé Occitanie (ARS) a été consultée en date du 24 mars 2025 et a répondu le 02 mai 2025.

Le préfet de département a également été consulté et a répondu en date du 24 mars 2025.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-25 du Code de l'urbanisme, l'avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

Il est également publié sur le site internet de la MRAe¹.

1 www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/occitanie-r21.html

SYNTHESE

La commune de CEPET, située à une vingtaine de kilomètres au nord du pôle Toulousain, a engagé la révision de son PLU et réalisé une évaluation environnementale volontaire, ce qui est une démarche à signaler favorablement.

La réduction de la consommation d'espace est conforme aux trajectoires nationale et régionale visant le zéro artificialisation nette. La MRAe recommande toutefois de détailler et localiser toutes les consommations futures.

Les inventaires de terrains couvert doivent faire l'objet d'un bilan cartographié des milieux, de la faune, de la flore et des zones humides, le territoire étant particulièrement maillé par les cours d'eau. La protection des boisements relictaux, sous tension urbaine, doit être précisée dans les règlements et les OAP, et les outils de protection tels que le classement en FBC ou l'identification d'éléments à protéger au titre du code de l'urbanisme doivent être davantage mobilisés.

Le risque d'inondation doit faire l'objet d'une prise en compte dans l'OAP du secteur 1.

L'ensemble des recommandations de la MRAe est détaillé dans la suite de l'avis.

AVIS DÉTAILLÉ

1 Contexte juridique du projet de plan au regard de l'évaluation environnementale

La première révision du plan local d'urbanisme de la commune de CEPET a fait l'objet d'une évaluation environnementale volontaire. Le dossier transmis fait par conséquent l'objet d'un avis de la MRAe de la région Occitanie. Le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique et sera publié sur le site internet de la MRAe².

En application de l'article 9 de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 « plans et programmes », la collectivité compétente pour approuver le document doit, lors de son adoption, mettre à la disposition de l'autorité environnementale et du public les informations suivantes :

- le plan approuvé ;
- une déclaration résumant la manière dont les considérations environnementales ont été intégrées dans le plan et dont le rapport sur les incidences environnementales, les avis exprimés et les résultats des consultations effectuées ont été pris en considération, ainsi que les raisons du choix du plan, compte tenu des autres solutions raisonnables qui avaient été envisagées ;
- les mesures arrêtées concernant le suivi de la mise en œuvre du plan.

2 Présentation du territoire et du projet

La commune de Cépet est située à une vingtaine de kilomètres au nord du pôle Toulousain, dans le département de la Haute-Garonne. Elle bénéficie d'une desserte facilitée par la présence de l'A62 à hauteur de l'échangeur Saint-Jory/Fronton, permettant de rejoindre la D14 traversant la commune en passant par la commune de Bruguières.



Elle appartient à la communauté de communes du Frontonnais qui comprend 10 communes et 26 000 habitants et est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Nord Toulousain.

Compte tenu de son positionnement, entre l'agglomération toulousaine et Montauban, la commune est très attractive et connaît une dynamique démographique très soutenue, passant de 1754 habitants en 2016 à 2325 habitants en 2022 (+4,81 % par an entre 2016 et 2022)³.

2 www.mrae.developpement-durable.gouv.fr

3 Données INSEE 2022

La commune n'est pas épargnée par les nuisances sonores et atmosphériques liées à un trafic routier important en direction de Toulouse et un important trafic de transit (6294 véhicules/jour dont 3,6 % de poids lourds) le long de la RD 14 qui traverse le bourg du nord au sud.

Elle comporte un noyau villageois ancien qui se déploie le long de la RD 14 et comporte plusieurs bâtiments patrimoniaux vernaculaires, ne bénéficiant toutefois pas de classement⁴. Cette structure initiale a fortement et rapidement été remaniée par l'urbanisation croissante, sous forme de lotissements juxtaposés et de hameaux dispersés sur la commune et le long des routes.

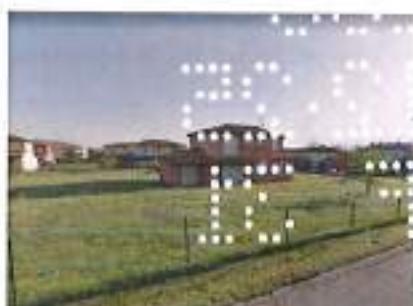
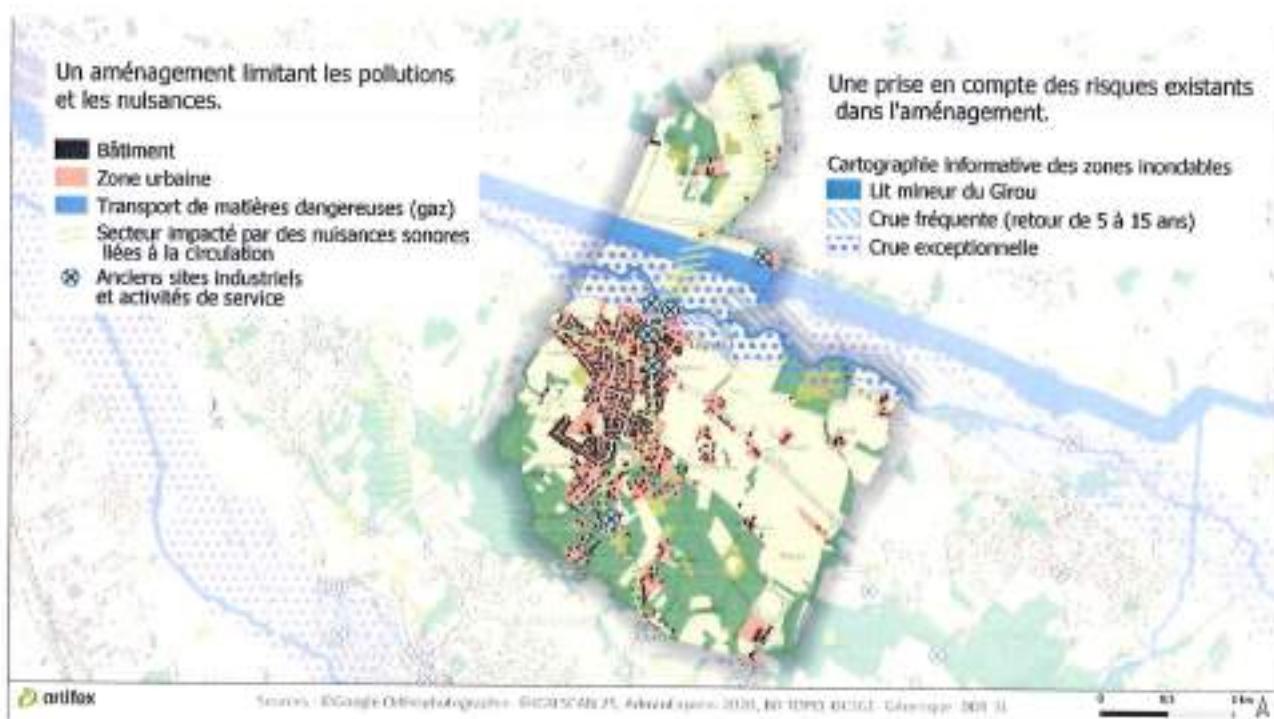


Figure 72. Photographies de l'urbanisation récente, Jeunesse - Google Street View

Extrait du document 1 - Diagnostic p. 79

Extrait du document 1 - Diagnostic p. 78

La commune est par ailleurs soumise à des risques inondation avec des crues exceptionnelles à fréquentes le long du Girou situé au nord de la commune.



Extrait de l'état initial de l'environnement - p. 42

Malgré l'absence de zonage de protection réglementaire ou d'inventaire (Natura 2000, ZNIEFF, etc.), la commune recèle des enjeux importants pour la biodiversité.

Le territoire communal est scindé en deux parties avec au nord de grandes parcelles cultivées intensivement (céréales, oléagineux, etc.), favorables à l'habitat de l'Édénème criard, et au sud des boisements anciens constitués principalement de chênaies matures, d'alignements de platanes et mûriers le long des routes

4 La village initial comportait 2 rues comprenant l'Eglise, deux Châteaux, la place Sainte-Foy, le bâtiment de l'actuelle Mairie ainsi que l'ancien presbytère.

départementales. La commune comporte peu de milieux semi-ouverts, peu de prairies naturelles ou pâturées et peu de friches herbacées, lieux de refuge d'une biodiversité plus riche. La commune comporte sept cours d'eau et ruisseaux sillonnant le territoire : le Girou dont les ripisylves sont bien préservées, et trois ruisseaux permanents plus secondaires (En Touch, Nabèze et Caulou). Le Paule est un cours d'eau intermittent qui subit la pression anthropique car il traverse le bourg, mais joue un rôle écologique important dans ce contexte urbain.

Le projet de PLU vise à ralentir le rythme d'accueil de population : 530 habitants supplémentaires à horizon 2035, pour lesquels il prévoit de produire 250 logements et de consommer 8 ha d'ENAF.

La commune prévoit principalement de requalifier le centre bourg, de développer de nouveaux équipements dont un pôle médico-social, et de renforcer les espaces publics. Elle envisage également d'accueillir de nouvelles entreprises.

Trois orientations d'aménagement et de programmation complètent le projet :

- une OAP « espaces publics et commerces » qui vise à réaménager et requalifier les espaces sur l'intégralité du linéaire du centre-bourg le long de la RD 14 et ses abords, les espaces mixtes de commerce, services et logements y compris dans des dents creuses, jusqu'au traitement de l'entrée de ville nord et son giratoire ;
- une OAP « secteurs habitat » comprenant 4 secteurs d'une superficie totale de 2,53 ha devant accueillir entre 70 et 79 logements (secteur 1 – entrée de ville Nord ; secteur 2 – Le Stade ; secteur 3 – La prairie ; secteur 4 – Impasse Simone Veil) ;
- une OAP trame verte et bleue pour la mise en valeur des continuités écologiques.



Extrait du document 5 OAP - p.8

3 Principaux enjeux environnementaux relevés par la MRAe

Pour la MRAe, les principaux enjeux pour ce projet de révision du PLU de la commune de Cépet concernent :

- la maîtrise de la consommation de l'espace ;
- la préservation des milieux naturels et paysagers ;
- la prise en compte des risques naturels ;
- la prise en compte des nuisances sonores.

4 Contenu du rapport de présentation et qualité de la démarche d'évaluation environnementale

L'état initial (rapport 2) est de bonne qualité et le rapport d'évaluation environnementale (rapport 4) attire l'attention sur les points de vigilance dans des encadrés rouges. Néanmoins ceux-ci ne sont pas repris dans le rapport 3 « rapport de présentation » qui fait office de partie sur la « justification des choix ».

Le rapport s'attache principalement à évaluer la prise en compte des enjeux environnementaux par le PADD, ce qui est insuffisant. L'étude des impacts des aménagements et mesures autorisés par le règlement graphique et écrit doit être présentée. Cette analyse est abordée mais insuffisamment approfondie. La démonstration concrète de l'absence d'impact en ciblant les enjeux du territoire et les règlements n'est pas réalisée. Certains choix annoncés ne sont pas déclinés dans les documents opposables du PLU : par exemple, les coupures d'urbanisation sont annoncées comme choix de la commune mais ne sont pas inscrites ni représentées dans le règlement graphique, la besoin d'espaces pour l'accueil de nouvelles entreprises est évoqué mais n'a pas fait l'objet d'une étude spécifique.

Il est indiqué que des inventaires de terrain ont été menés mais l'absence de localisation des résultats de ces inventaires, de qualification des milieux, de la flore et de la faune observés ne permet pas d'évaluer la qualité de la démarche.

D'une manière générale, le rapport nécessite d'être davantage illustré et les légendes systématiquement ajoutées (ex : carte du PADD), des cartes d'enjeux cumulés sur les secteurs d'OAP et secteurs d'aménagement futurs (emplacements réservés, zones de loisir étendue) devront être ajoutées.

En l'absence de solutions alternatives dans les cas d'impacts cumulés, la démarche itérative démontrant que les choix retenus sont ceux de moindre impact environnemental ne transparaît pas dans le document.

La MRAe recommande de compléter la restitution de la démarche d'évaluation environnementale en indiquant les différentes étapes qui ont conduit aux différents choix retenus.

Elle recommande d'ajouter les résultats des inventaires de terrain et de les cartographier.

Elle recommande d'illustrer davantage le rapport notamment avec des cartes d'enjeux cumulés sur les OAP et secteurs d'aménagements futurs.

5 Prise en compte de l'environnement

Consommation d'espace

Le rapport (rapport 4, p.59), indique « qu'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 entre 2021 et 2035. »

Le rapport (rapport 1, p.97 et suivant) établit également que du 01/01/2014 à l'arrêt du PLU, l'estimation de la consommation des ENAF est de 15,6 ha. La dynamique de baisse de la consommation d'espace est donc déjà amorcée sur la commune.

La consommation déjà réalisée ou en cours à compter du 01/01/2021 est de 2,8 ha, et le rapport de présentation (partie « justification des choix » p. 93) annonce 5 ha de consommation d'ENAF projetée en extension. Il semble donc que des secteurs autres que les OAP (qui représentent au total 2,53 ha) aient vocation à consommer de l'espace naturel agricole et forestier (ENAF), mais ces secteurs ne figurent pas dans le dossier et ne sont pas localisés. La figure 36 p. 94 semble indiquer que les consommations d'ENAF liées à la mobilisation de petites surfaces dans la tâche urbaine sont comptabilisées dans la consommation future, ce qui peut expliquer la différence et témoigne par ailleurs d'une volonté de présenter la consommation d'ENAF de manière exhaustive.

L'ordre de grandeur des données présentées montre donc que la trajectoire de la loi climat et résilience est largement respectée, mais il est nécessaire de détailler spatialement la consommation d'ENAF planifiée afin de présenter une information complète.

La MRAe recommande de compléter le rapport avec une partie synthétique mais suffisamment détaillée sur la consommation d'espace planifiée pour disposer d'une information exhaustive et localisée (habitat, équipements, voiries, emplacements réservés, etc.).

Biodiversité et paysages

La pression d'inventaire n'étant pas détaillée (pas de résultats des inventaires flore, faune et zones humides, pas de cartes des milieux ni de résultats des passages ter/ain), l'évaluation environnementale reste à réaliser non seulement sur les secteurs d'OAP mais aussi sur les secteurs d'emplacements réservés 1 et 2 où des aménagements de voiries, de stationnement, de pistes cyclables et/ou de cheminements piétons sont envisagés.

C'est le cas particulièrement dans les OAP des secteurs 1, 3 et 4 qui comprennent des cours d'eau et leurs ripisylves, et de l'OAP du centre bourg qui n'évoque pas le traitement retenu pour la prise en compte du cours d'eau Girou.



OAP secteur 1



OAP centre-bourg



Un territoire maillé par de nombreux cours d'eau (rapport 2, p.8)

Aucune étude complémentaire de terrain n'a été réalisée pour déterminer la présence de zones humides dans les OAP, alors que le territoire est maillé de nombreux cours d'eau et fossés. Une étude de terrain est attendue sur chacun des secteurs d'OAP.

De plus, l'OAP secteur 4 est en limite immédiate d'un boisement que le PLU dit vouloir préserver. Mais la manière dont le boisement le sera n'est précisée :

- ni sur le plan matériel (solution limitant les intrusions et le dérangement des espèces) dans l'OAP ;
- ni sur le plan réglementaire : le règlement graphique ne protège pas ce boisement au titre de l'article L 151-19 ou L 151-23 du code de l'urbanisme, ni par un classement en EBC .

D'une manière générale les boisements relictuels du territoire sont soumis à la pression de l'urbanisation mais le règlement graphique n'indique pas comment ni à quel titre ces boisements sont protégés en ne visant pas le ou les articles du code de l'urbanisme mobilisés.

La MRAe recommande de compléter le rapport par le résultats des inventaires, illustrés par des cartes des milieux naturels, de la faune et de flore et des zones humides observés dans les secteurs futurs d'aménagement .

Elle recommande de compléter le règlement graphique et écrit ainsi que les OAP pour indiquer la manière dont les boisements relictuels de la commune seront plus particulièrement protégés compte tenu de leur proximité avec les secteurs urbanisés.

L'état initial paysager est bien traité et bien illustré. L'aspect patrimonial du bourg mérite d'être davantage pris en compte dans les projets situés à proximité des bâtiments vernaculaires bien que non classés ou inscrits (église, château, etc.). L'intégration paysagère des bâtiments n'est pas suffisamment traitée ni prise en compte dans le projet, notamment dans les OAP. Rien n'est dit dans le rapport sur la manière dont les OAP prendront en compte ces éléments, en dehors de la végétalisation des périmètres. Aucune vue paysagère ne figure dans le rapport sur l'intégration des bâtiments dans leur environnement. Aucune étude ne figure sur l'impact de ces bâtiments dont certains sont pourtant situés dans le bourg. Ces impacts ne seront pas négligeables notamment pour l'OAP centre-bourg directement lié à ce patrimoine vernaculaire.

La MRAe recommande de compléter significativement les OAP en ajoutant des dispositions précises pour l'intégration paysagère des bâtiments.

Risques naturels :

La commune n'est pas couverte par un plan de prévention des risques d'inondation mais la carte d'information de la CIZI montre qu'elle est soumise à des inondations de crues fréquentes à exceptionnelles. Or l'OAP secteur 1 est soumis à cet aléa. Il convient donc de justifier davantage la raison pour laquelle ce secteur a été retenu et indiquer comment l'OAP prend en compte cet aléa, qui n'est pas reporté sur son schéma.

La MRAe recommande de justifier davantage le choix de création de logements en zone d'aléa de crue et de préciser et illustrer dans l'OAP la manière dont celui-ci sera pris en compte.

Nuisances sonores

Le secteur 1 de l'OAP « habitat » prévoit une densité de 71 à 76 logements par hectares sur un site exposé aux nuisances sonores de la RD14 (avenue de Villemur). Or cet axe est classé par l'arrêté de classement sonore des infrastructures de transport terrestre du 04 décembre 2020 en catégorie 3 nécessitant un recul d'exposition au bruit de 30 à 100 mètres autour de cet axe routier.

La MRAe recommande de prendre en compte les obligations réglementaires en matière de recul dans l'OAP secteur 1.