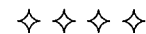


DEPARTEMENT
DE LA HAUTE GARONNE

NOMBRE DE MEMBRES		
EN EXERCICE	PRESENTS	VOTANTS
16	10	12
ABSENTS	PROCURATIONS	
4	2	

EXTRAIT DU REGISTRE
DES

DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE CEPET
N°2025-12-05



Date de la convocation : 04/12/2025

OBJET DE LA DELIBERATION :

Approbation de la révision du PLU

Le **09 décembre 2025**
à **20h00**

L'an deux mille vingt-cinq, le 09 décembre.

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

Etaient présents : Mme SOLOMIAC ; Mme ROUYER ; M CROS ; Mme FAU ; M KARAGOZIAN ; Mme LADOUX ; M BIGARAN ; M BORRULL ; Mme BONNET ; M FOUGERAY

Etaient absents avec procuration : M JAUZION ; M TIRLOY

Etaient absents : Mme DELVINGT ; Mme DUBOUX ; Mme DUVERGER ; Mme GONCALVES

Secrétaire de séance : Mme FAU Fabienne

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 153-33, L.153-21 et L. 153-22 ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 28 juin 2021 ayant **prescrit la révision** du Plan Local d'urbanisme (PLU) ;

Vu les deux débats en conseil municipal sur les **orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**, qui se sont déroulés successivement le 12 janvier 2023 puis le 19 décembre 2024 ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 11 mars 2025 ayant **arrêté le projet de PLU et tiré le bilan de la concertation** ;

Vu la consultation pour avis, pendant trois mois, des Personnes Publiques Associées et autres Personnes Publiques Consultées (PPA-PPC), sur le projet de PLU arrêté, envoyée le 13 mars 2025, ayant abouti à :

Un avis favorable sans remarque particulière pour :

- Tisséo-collectivités, le 21 mars 2025, qui n'a pas d'observation sur le PADD,
- La Chambre des Métiers et de l'Artisanat, le 16 avril 2025,
- La Chambre de commerce et d'industrie, le 4 juin 2025.

Un avis du Département de la Haute-Garonne, en date du 3 juin 2025, formulant les observations suivantes :

- Orientations d'aménagement secteur 1 «Entrée de ville Nord» : Eviter tout accès direct sur la RD 14, et privilégier un accès depuis la voie communale chemin de Pradet.
- Le parc de stationnement envisagé à travers l'emplacement réservé n°1 devra également être aménagé de telle sorte que l'accès s'effectue au niveau du chemin du Pradet.

- Faire apparaître le nom des Routes Départementales sur le règlement graphique pour une meilleure lisibilité.

L'expression de remarques techniques de la part de la Communauté de Communes du Frontonnais en date du 30 mai 2025 :

- Actualiser la stratégie foncière en matière de densification de l'enveloppe urbaine et les secteurs en extension.
- Formaliser l'opportunité de répondre à une demande d'artisanat sur la commune par la création d'une zone d'activités économiques compléter le PLU en se réappropriant les études de gestion des eaux pluviales réalisées à l'échelle de la communauté de communes,
- Renforcer les attentes en matière de production de logement social et la déclinaison des objectifs du projet de nouveau programme local de l'habitat (PLH),
- Quelques interrogations sur certaines dispositions réglementaires (stationnement, clôtures, implantation des constructions, légende du règlement graphique)

Un avis favorable de la chambre d'agriculture en date du 10 juin 2025, sous réserve de :

- Etoffer et actualiser le diagnostic agricole,
- Clarifier et affiner les constats et objectifs de consommation des espaces NAF, notamment en y comptabilisant les principaux potentiels en zone U, afin de consolider l'objectif chiffré de moindre consommation affiché au PADD,
- Encadre les densités dans les principaux secteurs de développement urbain repérés en zone U, au travers de nouvelles OAP notamment,
- Revoir le contour des zones U par endroits, en excluant certains terrains,
- Procéder à certains ajustements au règlement qui permettront de conforter l'activité agricole (emplacements réservés, changements de destination, terrains agricole situés en zone N ou prescriptions de préservation du patrimoine bâti, recul des constructions ou encore possibilités de pose de panneaux photovoltaïques en toiture de bâtiments)

Un avis favorable du syndicat mixte du SCOT du Nord Toulousain, en date du 23 mai 2025 assorti des réserves et recommandations suivantes :

- Réserve sur l'absence de détermination d'Espaces boisés classés (EBC) et l'usage de prescriptions au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme pour protéger les boisements
- Recommandations visant à mieux justifier mais aussi à renforcer les objectifs de production de logements sociaux et de diversification du parc de logements,

Un avis favorable des services de l'Etat en date du 3 juin 2025, assorti des réserves et observations suivantes :
Réserves :

- Mieux prendre en compte le risque inondation, notamment en intégrant le risque connu au règlement du PLU
- Indiquer les secteurs concernés par les obligations légales de débroussaillage (OLD) dans le règlement graphique et annexes au PLU
- Mieux traduire les ambitions de production de logements et de mixité sociale dans l'habitat, en particulier par la production d'une offre consistante de logements sociaux,
- Encadrer l'urbanisation en zone U par de nouvelles OAP sectorielles, en particulier en zones UB au sud des écoles,
- Reprendre la délimitation de la zone UC en retirant les secteurs d'extension non bâtis.

Autres propositions d'amélioration :

- Etudier de manière plus poussée les potentiels de densification en vue de faire ressortir tous les secteurs d'enjeux, d'y affiner la programmation, mettre en place une stratégie foncière ou encore d'encadrer les aménagements et développements par des OAP,
- Revoir le cas échéant les objectifs globaux d'accueil pour mieux tenir compte des potentiels d'urbanisation en zone U et réorganiser l'échéancier prévisionnel d'urbanisation
- Compléter et mieux justifier l'OAP du stade pour mieux tenir compte des lisières agricoles et assurer une meilleure transition et en réinterrogeant les aménagements collectifs du secteur ou en réduisant la zone AU

- Préciser l'OAP Simone Veil sur les attentes en matière de logement et éloigner les constructions le plus possible de la lisière boisée.
- Affiner la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers en retenant une méthode unique et argumentée et en intégrant aux calculs certains potentiels fonciers de dimension importante situés en zone U.
- Utiliser les outils offerts par l'article L151-23 du code de l'urbanisme (CU) pour protéger les boisements plutôt que les prescriptions issues de l'article L151-19 CU.
- Compléter et affiner le diagnostic agricole et mieux justifier les choix de désignation de bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole

Un avis favorable de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF), en date du 22 mai 2025, sous réserve :

- D'augmenter la densité de logements planifiée dans les secteurs d'OAP 2 (Stade) et 3 (Prairie), destinés à l'ouverture de l'urbanisme.
- De développer et détailler les arguments en faveur de l'ouverture à l'urbanisme du secteur d'OAP n°2 ;
- De privilégier la protection des boisements au titre de l'article L.151-23, plutôt que d'opter pour un sur-zonage au titre de l'article L.151-19.

Un avis réputé favorable pour les autres personnes publiques associées et consultées n'ayant pas répondu à la consultation.

Vu l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale en date du 10 juin 2025, portant spécifiquement sur l'évaluation environnementale et recommandant en synthèse de :

- Compléter la restitution de la démarche d'évaluation environnementale en indiquant les différentes étapes qui ont conduit aux différents choix retenus,
- Ajouter les résultats des inventaires de terrain et de les cartographier,
- Illustrer davantage le rapport notamment avec des cartes d'enjeux cumulés sur les OAP et secteurs d'aménagements futurs.
- 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.).
- Compléter le rapport par le résultat 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.
- 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.
- Compléter significativement les OAP en ajoutant des dispositions précises pour l'intégration paysagère des bâtiments.
- Justifier davantage le choix de création de logements en zone d'aléa de crue et préciser et illustrer dans l'OAP la manière dont celui-ci sera pris en compte.
- Prendre en compte les obligations réglementaires en matière de recul dans l'OAP secteur 1.

Vu l'arrêté du maire en date du 4 juillet 2025 **soumettant à enquête publique** le projet de PLU arrêté par le conseil municipal, du lundi 25 août 2025 au mardi 23 septembre 2025

Vu les **observations du public** concernant la révision du PLU émises pendant l'enquête,

Vu le **rapport et les conclusions du commissaire enquêteur** en date du 20 octobre 2025 donnant un avis favorable au projet de PLU, assorti de trois réserves et une recommandation :

Réserves :

- Limiter les possibilités de densification urbaine possible dans les zones UC en réduisant le coefficient d'emprise au sol,
- Revoir ponctuellement, suite aux demandes exprimées durant l'enquête publique, les contours entre zone U et zone A afin de tenir compte d'erreurs d'appréciation ou de demandes justifiées (4 parcelles citées explicitement),
- Classer en zone UC l'ensemble des terrains concernés par le lotissement de Piquo Peyre pour un traitement indifférencié (2 parcelles concernées)

Recommandation :

- Réétudier le classement en zone N de plusieurs parcelles précédemment classées en zone AUO et faire évoluer leur zonage si des besoins ultérieurs d'urbanisation apparaissent et selon les capacités du territoire à mobiliser plus d'espaces NAF pour des projets d'habitat.

Madame le Maire rappelle les **raisons qui ont conduit la commune à engager la révision du PLU** et les modalités selon lesquelles la concertation avec la population a été mise en œuvre.

Après avoir apporté aux remarques et observations des PPA-PPC, aux observations du public et aux observations de l'enquête publique, les réponses telles que présentées et expliquées dans la note de suivi des modifications annexée à la présente délibération, qui détaille également les corrections qui ont été apportées au dossier de PLU en vue de prendre en compte les avis.

Après avoir **analysé les réserves émises** par le commissaire enquêteur et considérant qu'il y a été **donné une suite favorable** en procédant aux modifications suivantes au dossier du PLU de la manière suivante :

- 1- Réduction de l'emprise en sol maximale autorisée en zone UC (secteurs les plus éloignés du centre bourg) de 30 à 20 %, avec des possibilités de constructions complémentaires limitées pour les constructions qui excèdent déjà ce seuil,
- 2- Reprise des contours entre les zones UC et A en procédant à de menus réajustements, pour les terrains concernés par les demandes, et en prenant appui sur la situation préexistante, à savoir les contours de zonage du PLU précédent.
- 3- Correction du contour de la zone UC également au niveau du lotissement de Piquo Peyre pour corriger l'erreur d'appréciation initiale.

Considérant que la prise en compte de réserves et observations des PPA-PPC et du commissaire enquêteur entraîne les **principales modifications suivantes**, (la note de saisie des modifications est annexée à la présente délibération) :

- 1- Dans le rapport de présentation :
 - Analyses et précisions complémentaires au diagnostic agricole
 - Compléments d'explications et de justification sur les consommations d'espaces NAF
- 2- Dans le règlement écrit et/ou graphique :
 - Reprise de dispositions réglementaires en zone UC : réduction du coefficient d'emprise au sol à 20 % et introduction de possibilités exceptionnelles d'extensions limitées,
 - Ajustements ponctuels des contours des zones UC et A, pour faire suite aux avis PPA et aux réserves du commissaire enquêteur,
 - Intégration de prescriptions visant à tenir compte du risque inondable connu (CIZI affinée),
 - Ajustement de protections environnementales proposées au PLU : Usage de prescriptions édictées au titre de l'article L151-23 plutôt qu'au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, sans pour autant modifier le fond de la protection et en maintenant les éléments repérés en ce sens,
- 3- Dans les OAP :
 - Compléments sur la diversification des logements à produire et notamment la production de logements sociaux sur le secteur « entrée de ville nord »,
- 4- Dans les Annexes :

Insertion de l'arrêté Préfectoral portant obligations légales de débroussaillage (OLD),

•

Considérant que le PLU, tel qu'il est présenté au conseil municipal, est prêt à être approuvé, conformément aux articles susvisés du Code de l'Urbanisme (CU).

Après avoir entendu l'exposé du Maire et de Monsieur KARAGOZIAN Gérard adjoint à l'urbanisme et en avoir délibéré, le conseil municipal décide :

- **D'approuver la révision du Plan Local d'Urbanisme**, tel qu'il est annexé à cette délibération.


Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du CU, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois. Mention de cet affichage sera, en outre, insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Conformément aux articles L153-23 et R153-22 du code de l'urbanisme, la présente délibération deviendra exécutoire :

- Après sa publication, et celle du PLU, sur le portail national de l'urbanisme,
- Et sa transmission à Monsieur le préfet

Conformément à l'article L.153-22 du CU, le PLU ainsi approuvé sera mis à disposition du public en mairie, aux jours et heures d'ouverture habituels.

ABSTENTION	CONTRE	POUR
0	1	11


Le Maire,
Colette SOLOMIAC