ANNEXE 1 - Décision de nomination du commissaire enquêteur en date du 11/06/2025 émise par le Tribunal Administratif de Toulouse

DECISION DU
11/06/2025

N° E25000091 /31

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE TOULOUSE

La présidente du tribunal administratif

E- Décision désignation commission ou commissaire du 11/06/2025

Vu enregistrée le 26/05/2025, la lettre par laquelle M. le Maire de la Commune de Cépet demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Cépet ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2025 ;

Vu l'arrêté de délégation du 1er mars 2025 de la présidente du tribunal administratif de Toulouse ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Jean-Marc CUSSAC est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Monsieur Christian PERSIN est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée à M. le Maire de la Commune de Cépet, à Monsieur Jean-Marc CUSSAC et à Monsieur Christian PERSIN.

Fait à Toulouse, le 11/06/2025

La magistrate déléguée

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE TOULOUSE

Florence NÈGRE-LE GUILLOU

ANNEXE 2 – PUBLICATIONS

POLÉMIQUE

Fronton : l'aérodrome continue de diviser

P17

TOULOUSE

LA DÉPÊCHE DU MIDI

Le journal de la République

MERCREDI 6 AOÛT 2025 – 1,20 € (Belgique : 1,70 €)

TÉL. 05 62 33 33 00 · contact@ladepeche.com / www.ladepeche.fr / RS Alternis. Ouvert du lundi au vendredi de 8h à 18h

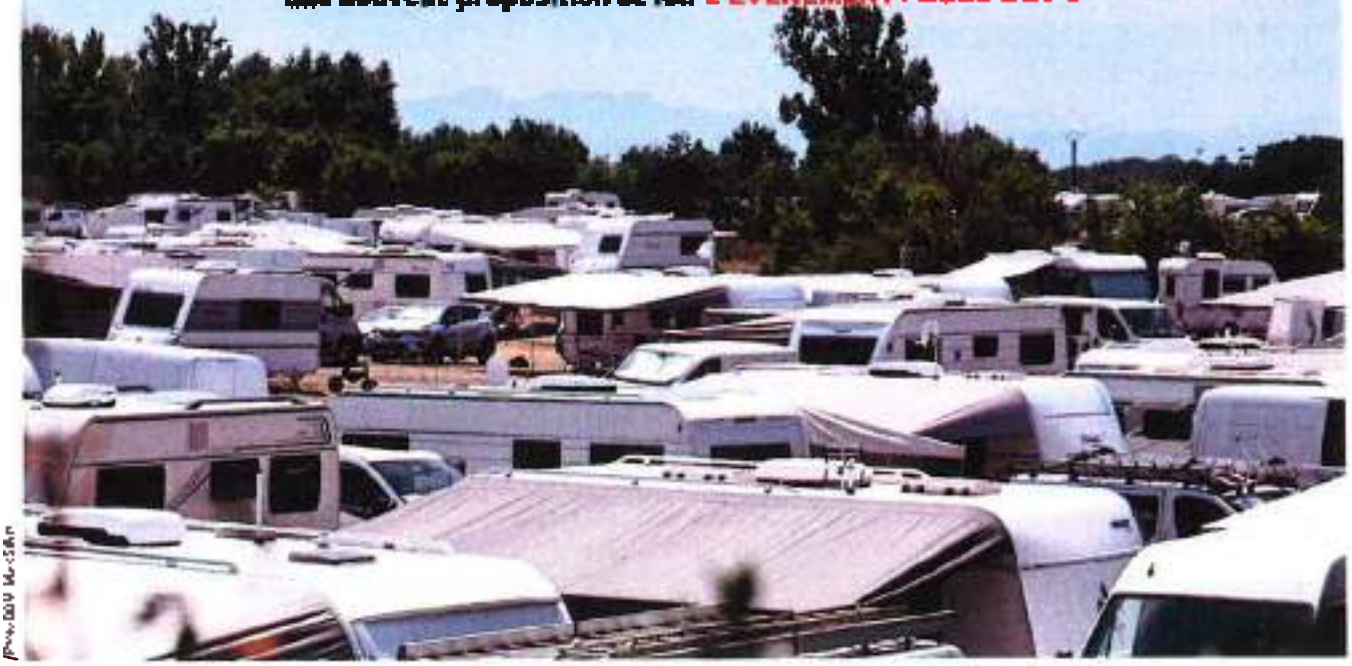
LOCATION

Booking.com : son logement a été ravagé

P19

Gens du voyage : le casse-tête de l'accueil

Alors que les installations illicites se multiplient cet été, exaspérant élus et riverains, le gouvernement tente de durcir le ton. Une circulaire de fermeté a été adressée aux préfets en attendant une nouvelle proposition de loi. L'ÉVÉNEMENT PAGES 2 ET 3



POLITIQUE

Bayrou essaie de convaincre sur Youtube

Le Premier ministre a lancé hier une série de vidéos et de podcasts sur Youtube. François Bayrou tente de convaincre sur le prochain Budget.

PAGE 5

AUDE

Un important incendie ravage les Corbières

Des milliers d'hectares ont été détruits par un incendie qui a progressé rapidement hier en fin de journée. Des centaines de pompiers ont été mobilisés dans le Narbonnais.

PAGE 6

Emploi

LA DÉPÊCHE DU MIDI

Recrutement immédiat sur la région TOULOUSE
Dans le cadre de développement de notre activité
au Sectiuate Dépt. 09.31. 32. 82 nous recherchons des

COMMERCIAUX H/F - FREELANCE

VOTRE MISSION
Prospecter en vente directe, une clientèle de particuliers afin de leur proposer un abonnement pour le journal LA DEPECHE DU MIDI

VOTRE PROFIL
Mobile géographiquement, autonome, dynamique, rigoureux, goût du challenge et excellent relationnel.
Aptitude au démarchage en porte-à-porte ainsi qu'en GMS ou GSBB. Statut indépendant salarié.

NOS ATOUTS
Formation et techniques de vente assurées
Notoriété du titre
Expérience et savoir-faire du formateur

Cette proposition vous intéresse ?
Vincent Laurey - info@vequalite.pro
Contact : 06 64 96 19 70 | direction@vequalite.pro

Contacts - Rencontres - Voyance

Rencontres union

France

Célibataire vivant seule et heureuse pour poser bonne humeur et sens engagement
Tél. 06 19 43 34 04

06 24 03 10 03

Chez exportez du SEXE AU TÉLÉPHONE le chauffant
EN DIRECT et SANS ATTENTE au 0899 895 738

STOP CELIBAT
Rencontres Sérieuses
Reçoivent la liste de personnes à contacter avec ou sans photo
06 45 20 24 17

06 41 41 88 43

06 14 59 17 90
Michèle répondra 49e dans, mais de n'essaye de temps en temps, rapide chez moi

06 charme éducation
Partenaire
C.V.A. 06 28 96 34 98

VIE DES SOCIETES

AVIS

AVIS
VENTE DE PRODUITS METALLOIDES SPA

AVIS

AVIS
Modification au RCS de TOULOUSE

AVIS

AVIS

AVIS PUBLICS

AVIS AU PUBLIC
Commune de Cépet

JUSTICE D'ENQUÊTE PUBLIQUE
COMMUNE DE CÉPET
Relative au Plan Local d'Urbanisme (PLU)

LA DÉPÊCHE le club
www.abonnement.ladepeche.fr

SOLUTION DES JEUX

SUDOKU — FACILE

7	5	8	2	3	1	6	3	4
4	6	3	5	7	8	9	1	2
9	1	2	3	4	6	5	7	8
6	9	1	4	5	7	2	8	3
8	3	4	1	9	2	7	5	9
2	7	5	9	8	3	4	6	1
1	2	6	7	8	4	3	9	5
3	8	9	6	2	5	1	4	7
5	4	7	9	1	3	8	2	6

SUDOKU — DIFFICILE

1	3	5	6	2	4	9	7	8
6	2	8	9	5	7	1	3	4
4	7	9	1	8	3	5	6	2
8	9	7	5	6	1	4	2	3
2	5	4	7	3	8	6	9	1
3	6	1	2	4	9	7	8	5
7	1	2	3	9	5	8	4	6
9	4	3	8	1	6	2	5	7
5	8	6	4	7	2	3	1	9

HORIZONTALEMENT
I - NÉGLIGENCE - II - ORIGINAL - III - CARTE RUTIN - IV - TUNE PA OBI - V - BORNAGE - VI - LOOM ATLAS - VII - OBL ANION - VIII - HONGKONG - IX - NOV TITUE - X - TFIJS TF

VERTICALEMENT
A - INSTALLATIE - B - ÉSAU BIROS - C - RANGOUT - D - LOTION NUE - E - IRL - F - OI PIRATE - G - GAGAN - H - TONES - I - NINO ALOON - J - LOTO - K - CAN ET - L - ELTNES PÉE -

UNIVERSAL JEUX du 01 27 10 10

TÉMOIGNAGE

28 jours cauchemardesques à la clinique

P19

TOULOUSE

LA DÉPÊCHE DU MIDI

MERCREDI 27 AOÛT 2025 - 1,30 €

RESTAURATION

Une vidéo a-t-elle ruiné sa réputation ?

P15

Les scénarios de l'après-Bayrou

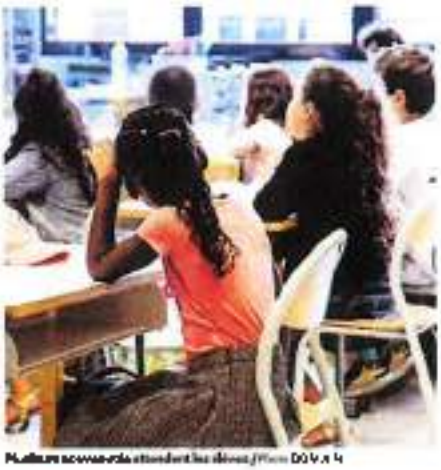
Les députés doivent « dire s'ils se placent du côté du chaos ou du côté de la responsabilité », a estimé hier le Premier ministre. Mais face à sa chute très probable, les scénarios de l'après-Bayrou s'esquissent. Qui pourrait le remplacer à Matignon ? L'ÉVÉNEMENT PAGES 2 ET 3

PROCÈS JUBILLAR

L'ex-copine de Cédric veut témoigner

Jennifer, ex-compagne de Cédric Jubillar, veut se porter partie civile au procès prévu en septembre. Elle pourrait livrer son témoignage à la barre.

PAGE 7



Mulliez a convié ses étudiants à dîner / Photo DR

EDUCATION

Rentrée scolaire : tout ce qui change

Une nouvelle épreuve au bac, un brevet des collèges qui évolue, des programmes en maths et français revus pour les écoliers... tour d'horizon de ce qui change à la rentrée.

PAGE 5

Emploi

Légales

MARCHÉS PUBLICS

AVIS D'APPEL PUBLIC À LA CONCURRENCE

AVIS DE CONSTITUTION

AVIS DE CONSTITUTION

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

AVIS D'OUVERTURE D'UNE ENQUÊTE PUBLIQUE

VIE DES SOCIÉTÉS

Contacts - Rencontres - Voyance

LE PETIT JOURNAL
L'hebdo de la Haute-Garonne
Du jeudi 28 août au mercredi 3 septembre 2025 - Numéro 1101 - 1,50€

TOULOUSE Page 12

Refuge des tortues : la préfecture condamne de fausses informations

COLOMIERS Page 4

Un chauffeur condamné après la saisie de 141 042€ de drogue

COMMINGES
PYRÉNÉES
Retrouvez l'actualité du Comminges au verso

MERVILLE Page 4

Accident mortel : une femme percute un arbre

ST-PAUL

La mairie fait peau neuve

Ce mardi, la commune a inauguré la rénovation énergétique de sa mairie, un projet exemplaire qui conjugue respect du patrimoine et transition écologique... Page 26

SÉCURITÉ

Le retour des CRS-MNS sur les plages d'Occitanie

FRONTON

Saveurs et Senteurs : la 36e édition a séduit le public !

Avec près de 30 000 visiteurs cette année encore, la grande fête des vins de Fronton a confirmé son statut d'événement incontournable de la fin d'été Page 16

CAUSE ANIMALE

DES CHIENS MALTRAITÉS DE RETOUR EN ENFER ?

Des familles d'accueil refusent que les chiens qu'elles ont sauvé repartent chez leurs anciens bourreaux... La justice tranchera le 5 septembre. Page 3

CADOURS

Les héros du feu célébrés

Samedi dernier, la commune a vibré au rythme d'une journée exceptionnelle consacrée aux sapeurs-pompiers sous la forme d'une journée portes ouvertes... Page 21

BOULOC-VILLAUDRIC. P 19

20 août : une matinée pour ne jamais oublier

MERVILLE. Page 25

Nouvelle édition de « tracteurs en ville »

RAMONVILLE. Page 4

Un homme retrouvé sans vie dans le Canal

lepetitjournal31@gmail.com - www.lepetitjournal.net
Tél. 0563 20 80 00 - Fax. 0563208001 - Publicité : 06 28 95 40 85
Journal habilité à publier les annonces légales et judiciaires sur l'ensemble du département de la Haute-Garonne

ECONOMIE

ANNONCES LÉGALES ET JUDICIAIRES

ENQUÊTE PUBLIQUE
COMMUNE DE CEPET
Révision du Plan Local d'Urbanisme

Par arrêté Municipal n° 2025/50 en date du 4 juillet 2025, le Maire de Cépet a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Il a été désigné Monsieur [illegible] LUBAC, ingénieur à la protection de l'environnement et Monsieur Christian [illegible] qui ont été désignés en qualité de Commissaire Enquêteur et de Commissaire Enquêteur suppléant par le Président du tribunal administratif de Toulouse.

L'enquête publique se déroulera à la mairie de Cépet durant 33 jours, du 25 août 2025 au 27 septembre 2025 aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie soit du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00.

Le Commissaire Enquêteur assurera une séance en Mairie de Cépet le mardi 26 août 2025 de 10h00 à 12h00, mardi 9 septembre 2025 de 10h00 à 12h00, jeudi 18 septembre 2025 de 09h00 à 12h00, vendredi 26 septembre 2025 de 10h00 à 12h00.

Le public pourra prendre connaissance du dossier soumis à enquête publique, formuler ses observations sur les registres ouverts à cet effet, et/ou les adresser par écrit au Commissaire Enquêteur à la Mairie de Cépet.

Les observations reçues par le Commissaire Enquêteur pourront en obtenir communication à leur demande et à leur frais.

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra transmettre ses observations et propositions :

- par le registre d'enquête publique ouvert et tenu à la mairie de Cépet aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00.
- par courrier postal, à l'attention du Monsieur le Commissaire Enquêteur à l'adresse Mairie de Cépet, rue de l'Église – 31520 CEPET où elles seront consignées au registre de la mairie.
- par courriel [illegible] à l'adresse [illegible]

Les observations et propositions reçues au-delà du 29 septembre 2025 ne seront pas prises en compte.

Cet avis sera affiché quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci en mairie et sur plusieurs lieux : sur le bâtiment de la Mairie, rue de l'Église ; dans le panneau de la salle des fêtes rue du 8 Mai 1984 ; à la Maison des Associations rue du 8 mai 1945 ; dans le panneau près des commerces au 331 avenue de Toulouse ; dans le panneau du groupe scolaire de Peuil chemin de Mourau ; à l'entrée de l'ALAE, chemin de Mourau ; à l'entrée du Lotissement Lautric ; à l'entrée du lotissement Eurélianis ; à l'entrée du chemin du Stade à côté du panneau du chemin du Grès et de l'angle de l'avenue de Toulouse, du lotissement en sortant de Villemur et de la route de Gaillac ; à l'angle de la route de Lafouchère et du chemin de la Cerisaie ; à côté du 4 panneau urbains privés place Eglise-Fay route de Saint-Sauveur à côté de l'église de Cépet, avenue de Toulouse au rondin du garage [illegible], angle de Lacadée Saint Sernin au rond point de [illegible] ; sur 4 panneaux d'entrée de site.

L'avis sera publié sur le site internet de la commune www.cepet.fr et dans un journal régional ou local.

Le rapport et les conclusions motivées du Commissaire Enquêteur seront mises à la disposition du public à la mairie de Cépet, aux jours et heures ouverts au public, et sur le site internet de la commune.

A l'issue de l'enquête publique le Conseil Municipal sera amené à se prononcer sur l'approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Fait à Le Mainz,
Colette SOLOMIAC

PEM NOTAIRES
Huissiers de Justice
1 avenue Jean Rieux
31500 Toulouse

TRANSPORT DE BIENS
SCI CLAMAN
100 rue Central de Mérignac
Siège :
[illegible] TOULOUSE
[illegible]

Par lettres d'une assemblée générale extraordinaire en date du 08/05/2025, les associés ont transféré le siège social de 2 rue Bernard (ex 31400) TOULOUSE, à 1 rue de Berlier, 31400 LUNION, à compter du 01/06/2025.

Pour avis
Le gérant

PEM NOTAIRES
Huissiers de Justice
1 avenue Jean Rieux
31500 Toulouse

TRANSPORT DE BIENS
SCI SAGNE BIET
SCI au capital de 1000,00 euros
Siège : 2 rue Bernard Giri
31400 TOULOUSE
[illegible] ROC TOULOUSE

Aux termes d'une assemblée générale extraordinaire en date du 08/05/2025, les associés ont transféré le siège social de 2 rue Bernard (ex 31400) TOULOUSE, à 1 rue de Berlier, 31400 LUNION, à compter du 01/06/2025.

Pour avis
Le gérant

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE
COMMUNE DE SAINT-SAUVEUR

Par arrêté municipal n° 2025-061 en date du 12 août 2025

Le Maire de Saint-Sauveur a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Sauveur d'un groupe d'habitations isolées.

Le projet vise à la protection de l'environnement, notamment au sens des articles L 123-1-9 et suivants du code de l'environnement, notamment au sens des articles L 123-6 et suivants et R 123-11 et suivants.

Il a été désigné, Monsieur Gilles PAURE, ingénieur du développement durable et du territoire en retraite, en qualité de commissaire-enquêteur par le Président du tribunal administratif.

L'enquête se déroulera à la mairie de Saint-Sauveur, 234 Allée d'Ornon, 31268 SAINT-SAUVEUR du 15 septembre 2025 à 09h au 17 octobre 2025 à 17h, aux jours et heures habituels d'ouverture :

- Lundi, mardi et vendredi 9h00 - 12h00
- Mercredi 14h00 - 17h00
- Jeudi 14h00 - 18h00
- Samedi 27 septembre 2025 : de 9h00 à 12h00.
- Mercredi 8 octobre 2025 : de 14h00 à 17h00
- Vendredi 17 octobre 2025 : de 14h00 à 17h00

Le public pourra prendre connaissance du dossier soumis à enquête publique comprenant les informations environnementales :

- en format papier sur le lieu de l'enquête publique, aux jours et heures habituels d'ouverture ;
- sur le site internet suivant : https://www.ville-saint-sauveur.fr

Les personnes intéressées par le projet d'enquête peuvent en obtenir communication à leur demande et à leurs frais.

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra transmettre ses observations et propositions :

- par les registres ouverts à l'enquête disposées en mairie ;
- par courrier électronique à l'adresse suivante : [illegible]

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur, seront en Mairie ainsi mis à la disposition du public à la mairie de Saint-Sauveur et sur le site internet de la commune pendant un an à compter de la clôture de l'enquête publique.

Conformément à l'enquête publique par le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Sauveur et sur le projet de zonage d'assainissement pluvial, le Président du Tribunal compétent sur le sujet et par arrêté préfectoral en date du 12 août 2025, désigne une enquête publique sur l'abrogation d'une zone agricole Protégée sur la commune de Saint-Sauveur. Le Gérant PAURE est également désigné en qualité de commissaire-enquêteur par lettre de Président du tribunal administratif sur cette enquête qui se déroulera sur les mêmes dates.

A l'issue de cette enquête publique, le Conseil municipal est amené pour approuver la révision du Plan Local d'Urbanisme, le zonage d'assainissement pluvial et la Zone agricole Protégée.

PEM NOTAIRES
Huissiers de Justice
1 avenue Jean Rieux
31500 Toulouse

CONSTITUTION
TRANSPORT DE SAGNE S.A.S.
SASU au capital de 1000,00 euros
Siège : 2 rue Bernard Giri 31400 TOULOUSE
[illegible] ROC TOULOUSE

Aux termes d'une assemblée générale extraordinaire en date du 08/05/2025, les associés ont transformé la société SCI TRANSPORT DE SAGNE en SAS, sans création d'un nouveau capital social de 1000,00 euros, sans modification du siège social, 2 rue Bernard Giri 31400 TOULOUSE, à 1 rue de Berlier 31400 LUNION, à compter du 01/06/2025.

Pour avis, Le Président

PEM NOTAIRES
Huissiers de Justice
2 avenue Jean Rieux
31400 Toulouse

TRANSFERT DE SIEGE
NOR TRIT
SCI au capital de [illegible] euros
Siège :
2 rue Bernard Giri 31400 TOULOUSE
[illegible] ROC TOULOUSE

Aux termes d'une assemblée générale extraordinaire en date du [illegible], les associés ont transféré le siège social de 2 rue Bernard (ex 31400) TOULOUSE, à 1 rue de Berlier, 31400 LUNION, à compter du [illegible].

Pour avis
Le gérant

PLAN TRANSLE
SARL au capital de 1 000 Euros
[illegible] Avenue de Lambez, APT [illegible]
31400 Toulouse
RCS de Toulouse, [illegible]

Par acte sous seing privé en date du [illegible], il a été décidé d'une SARL à associé unique de la société.

Dénomination de plate-forme est l'un [illegible] de plateforme [illegible] aquaculture, par deux-roues.

Mention au R.C.S. de Toulouse

NON DISSOLUTION
SACHANNAH
Société par actions simplifiée
au capital de 1 000,00 euros
Siège social : 55 rue Jean-Baptiste Moulé 31400 Toulouse
[illegible] RCS Toulouse

Aux termes des décisions de l'associé unique en date du 18 juin 2025, l'associé unique a décidé de ne pas dissoudre la Société.

Mention sera faite au RCS de Toulouse

NON DISSOLUTION
JUDEVE
Société par actions simplifiée
au capital de 1 000,00 euros
Siège social : 55 Rue Jean-Baptiste Moulé 31400 Toulouse
[illegible] RCS Toulouse

Aux termes des décisions de l'associé unique en date du 18 juin 2025, l'associé unique a décidé de ne pas dissoudre la Société.

Mention sera faite au RCS de Toulouse

NATURE ET CROISSANCE
Société à responsabilité limitée
au capital de 7 622,45 euros
Siège social : avenue de [illegible]
31400 TOULOUSE
[illegible] ROC Toulouse

Aux termes d'une assemblée générale extraordinaire en date du 10/07/2025, il résulte que le siège social a été transféré du [illegible] à AUREAT (31370).

Pour avis

Notaires

Cabinet [illegible]
[illegible]

AVIS D'ALIENATION DE CAPITAL SOCIAL

Suivant acte reçu par Maître Julien [illegible], notaire à FLAMBERE, le 29 juillet 2025, a été effectué par Monsieur Pierre [illegible] l'apport à une société civile immobilière de la société HOLDING [illegible] SAS, au capital de 612 484 € ayant son siège social à MARGES (26160), 8 chemin de la Villette, SIREN 833 424 267 RCS Fréjus, du reste de la société [illegible] GESTION SAS, au capital de 7700 €, ayant le siège sis à TOULOUSE (31500), 174 avenue Raymond Naves Appt 36 [illegible] 848 847 142 RCS Foix.

Impliquant une augmentation corrélative du capital social de la société [illegible] GESTION à compter du 31 juillet 2025.

L'ancien capital est de 1 200,00 EUR.

Le Nouveau capital est de 1 488 000,00 EUR.

Les modifications nécessaires seront publiées au registre du commerce et des sociétés de TOULOUSE.

Pour avis
Le notaire

CONSTITUTION

Suivant acte SSP du 21 août 2025 il a été constitué une SAS à capital variable ainsi dénommée :

MAISON LAROCHE

Capital social initial : 2 000 euros
Capital social minimum : [illegible]
Capital social maximum : [illegible]

Siège social : 36 CHEMIN DE [illegible] 31180 TOULOUSE

Objet : achat, vente, [illegible] de la décoration, le [illegible] concernant [illegible] de beauté, [illegible], [illegible], [illegible], [illegible] ; [illegible] sur place à emporter de produits de restauration rapide.

Président : Monsieur [illegible] LAROCHE demeurant à RUE [illegible] MONDOUBLEAU 31170 TOURNEFEUILLE

Clause d'agrément : Les statuts contiennent une clause d'agrément du capital de plus

Clause d'exclusion : Les associés peuvent participer aux assemblées quel que soit le nombre de leurs actions, sous réserve de leur libre vote.

Durée de la société : 99 ans à compter de son immatriculation au RCS de TOULOUSE

CONSTITUTION

Par acte SSP en date du 21 août 2025, il a été constitué une SARL à associé unique dénommée :

MENUISERIE CRISTIANI

Capital social initial : [illegible] euros
Capital social minimum : [illegible]
Capital social maximum : [illegible]

Siège social : 103 AVENUE [illegible] TOULOUSAINE, 31620 FONTENILLE ST AGNE

Objet : l'achat, la vente, l'échange, la distribution et le commissionnement de [illegible] ; [illegible] de la collection, en magasin physique et en ligne, e-commerce, la [illegible] à des événements, salons ou autres et tout [illegible] ; [illegible] la collectionner.

Dénomination : [illegible] Gérant : [illegible] 103 AVENUE TOULOUSAINE, 31620 FONTENILLE ST AGNE.

Durée de la société : 99 ans à compter de son immatriculation au RCS de TOULOUSE

ACP Lauzon
[illegible]
Notaire associé
[illegible] chemin de Lanouaieau
[illegible] L'Hyperion Québec

AVIS DE DÉPÔT DE NATURE UNIVERSEL - DÉLAI D'OPPOSITION

Par testament olographe en date du 25 avril 2019, Madame [illegible] Marie Jeanne, née le [illegible], le 08 août 1934, demeurant à LILHAC (31120), 1301 route de Rieumes, veuve de Monsieur [illegible] Jean Baptiste Pierre, décédée à SAINT GAUDENS, le 01 avril 2025, a institué [illegible] et au profit de plusieurs légataires universels. Ce testament a été déposé au rang des minutes de Me Laurence GOMILETOU-ARRIETTIN notaire à [illegible] LILHAC (31120), suivant procès-verbal en date du 12 août 2025, dont une copie authentique a été reçue sur le tribunal judiciaire de SAINT GAUDENS, [illegible] le 18 août 2025.

Les opposants sont invités à former opposition au dépôt de la Chambre des Notaires de Haute-Garonne, [illegible] 31000 TOULOUSE CEDEX 6, notaire chargé du règlement de la succession dans le délai de trente jours à compter de la date de réception par le Notaire soussigné.

Pour avis - Le Notaire

SELARL [illegible]
Notaires
[illegible] PAU
[illegible]

CHANGEMENT DE GÉRANT
EVENTS ACCUEIL
Société à Responsabilité Limitée
au capital de [illegible]
Immeuble Memphis - 2047 route de Narbonne, 31400 LABEGE
RCS TOULOUSE : 851 [illegible]

Par Assemblée Générale Ordinaire en date du 01.07.2025, à effet du même jour :

- Madame Sandra GRALET née GARCIA, le 27.08.1976 à [illegible], de nationalité française, demeurant 20 Chemin du Mons 31120 CASTANET TOLOSAN, a été nommée Gérante pour une durée indéterminée en date en place de Monsieur Luc GRALET démissionnaire.

Pour avis

LE PETIT JOURNAL
L'hebdo local du Comminges
Du jeudi 7 au mercredi 13 août 2025 - Numéro 1100 - 1,50€

BOULOGNE Page 16

Vous aimez le fromage fermier ? Devenez juré d'un concours unique

COUÉRON Page 14

La prochaine édition de la cazérienne cyclo se prépare

SAINT-GAUDENS Page 5 (Cité Pays Toulousain)

Un feu de récolte détruit 3 hectares

SAINT-AVENTIN

La folie des boules carrées

Dimanche 17 août, les amoureux de boules carrées pourront venir s'amuser au 4ème Trophée du Larboust... Page 5

ST-BERTRAND

Ambiance bandas dans les rues de la ville haute

FRONTIGNAN-DE-COMMINGES

Succès du 1er salon du livre

Le premier salon du livre de Frontignan de Comminges a revu les auteurs et les 400 visiteurs... Page 10

SAUBENS

PUNAISES DE COLZA : L'INFESTATION

Les habitants de la commune de Saubens sont nombreux à avoir signalé la présence de punaises de colza sur leur habitation. Face à cette recrudescence la municipalité alerte l'ARS. Page 20

ST-FRAJOU

Des animations au musée de peinture et de lecture

Durant le salon du livre, participez à des manifestations culturelles avec Marine Garry-Maurras. Page 17

BARBAZAN Page 8

Hélène Ségara en concert au parc des Thermes

LUCHON Page 8

Grande fête gasconne : animations et spectacles

RIEUX VOLVESTRE p. 7

Une soirée cinéma d'été « Un p'ti truc en plus »

lepetitjournal1@gmail.com - www.lepetitjournal.net
Tél. 05 63 20 60 00 - Fax. 0562076001 - Publicité : 06 26 98 49 86
Journal habilité à publier les annonces légales et judiciaires sur l'ensemble du département de la Haute-Garonne

ECONOMIE

TOULOUSAIN
Jeudi 07 août 2025

ANNONCES LÉGALES ET JUDICIAIRES

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

COMMUNE DE CEPET

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Par Arrêté Municipal n° 2025/[illegible] en date du [illegible] juillet 2025, le Maire de Cépet a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

A cet effet, Monsieur Jean-Marc CUSSAC, exerçant la profession de Responsable d'Agence Immobilière et Monsieur Christian PERSIN ont été désignés en qualité de Commissaire Enquêteur et de Commissaire Enquêteur suppléant par la Présidente du tribunal administratif de Toulouse.

L'enquête publique se déroulera à la mairie de Cépet, durant 30 jours, du [illegible] août 2025 au 23 septembre 2025 aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, soit du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00.

Le Commissaire Enquêteur recevra en mairie de Cépet : lundi 25 août 2025 de 9h00 à 12h00, [illegible] septembre 2025 de [illegible] à 12h00, jeudi 11 septembre 2025 de 9h00 à 12h00, [illegible] septembre 2025 de 10h00 à 12h00.

Le public pourra prendre connaissance du dossier soumis à enquête publique, incluant le rapport sur les incidences environnementales et l'avis de l'autorité environnementale sur le projet de PLU ainsi que les avis des Personnes Publiques Associées : sur le site internet de la commune www.cepet.fr, en format papier et sur le poste informatique mis gratuitement à la disposition du public, sur le lieu de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00.

Les personnes intéressées par le dossier d'enquête publique pourront en obtenir communication à leur demande et à leur frais.

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra transmettre ses observations et propositions :

- sur le registre d'enquête publique disponible à la mairie de Cépet aux jours et heures habituels d'ouverture (lundi au vendredi de 9h00 à 12h00).
- par courrier postal, à l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur, à l'adresse : Mairie de Cépet – rue de l'Église – 31620 CEPET ou en le déposant au secrétariat de la mairie
- par courrier électronique à l'adresse suivante : [illegible]@cepet.fr.

Les observations et propositions reçues au-delà du 23 septembre 2025 ne seront pas prises en compte.

Cet avis sera affiché quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci en mairie et sur plusieurs lieux : sur le panneau de la Mairie, rue de l'Église ; dans le panneau de [illegible] route de Villemur ; [illegible] de la salle des fêtes [illegible] 8 mai 1945 ; à la Maison des Associations rue du 8 mai 1945 ; dans le panneau près des commerces au 324 avenue de Toulouse ; dans le panneau du groupe scolaire de [illegible] chemin de Mouliou ; à l'entrée de l'allée chemin de Mouliou ; à l'entrée du Lotissement Laurier ; [illegible] ; à l'entrée du chemin du Stade ; à côté du panneau du chemin du Gabre et de l'angle de l'avenue de Toulouse ; au rond-point de la route de Villemur et de la route de [illegible] ; à l'angle de la route de Labastide et du chemin de la Cabulière ; à côté des 4 panneaux situés [illegible] Saint-[illegible], route de Saint Sauveur à côté de l'entrée de [illegible], avenue de Toulouse au niveau du garage SCHIFANO, route de Labastide Saint Sernin au rond-point de [illegible] ; sur 4 panneaux d'entrée de ville.

L'avis sera publié sur le site internet de la commune www.cepet.fr et dans deux journaux de presse.

Le rapport et les conclusions motivées du Commissaire Enquêteur seront transmis au Maire de Cépet dans un délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête publique et seront tenus à la disposition du public pendant une année à la mairie de Cépet et sur le site internet de la commune.

A l'issue de l'enquête publique, le Conseil Municipal sera appelé à se prononcer sur l'approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Mme Le Maire,
Estelle [illegible]

[illegible]

Transfert d'un Office Notarial
[illegible]
31[illegible] Toulouse

CLÔTURE DE LIQUIDATION

RAPHALE
SCI au capital de [illegible] €
Siège social :
La Lie Route de Maurémont
31290 Villenouvelle
RCS TOULOUSE [illegible]

Par délibération en date du [illegible] juillet 2025, les associés, après avoir entendu le rapport des liquidateurs Jeanie CHARDHEAU et Raphaëlle [illegible], La Lie route de Maurémont 31290 Villenouvelle, ont approuvé les comptes de liquidation, donné quitus aux liquidateurs, les ont déchargés de leur mandat et ont prononcé la clôture des opérations de liquidation.

Pour avis
Le liquidateur

[illegible]

Avocats à la Cour
16 Place St Georges 31000 Toulouse

AVIS DE DISSOLUTION

SARL DE CHARBARD
Société à responsabilité limitée
au capital de 1000 euros
Siège social : Lieudit Le Grand Bois
[illegible] LASALLE
[illegible]
[illegible]
[illegible]
[illegible]

Aux termes d'une décision en date du [illegible] juillet 2025, le gérance de la société à responsabilité limitée SARL DE CHARBARD a décidé de transférer le siège social du Lieudit Le Grand Bois, [illegible] LASALLE au [illegible], rue de la découverte [illegible] LABÈGE, à compter de ce même jour, et de modifier en conséquence l'article 4 des statuts. La Société, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de NÎMES sous le numéro 441 707 [illegible], fera l'objet d'une nouvelle immatriculation auprès du Registre du commerce et des sociétés de TOULOUSE.

Gérance : [illegible]

Pour avis
La Gérance

SCI MAUGA

SCI au capital de [illegible] €
Siège social :
4 impasse La Croix du Sud
31180 LAPEYROUSE FOSSAT
RCS TOULOUSE [illegible]

Aux termes d'un procès-verbal, en date du [illegible]/2025, l'AGE de la SCI a décidé de transférer le siège social à l'adresse suivante : [illegible] Rue des Sologne - 31850 GRAZAC. Mention en sera faite au RCS de TOULOUSE.

ENQUÊTE PUBLIQUE

SAINT-THOMAS

Le Maire de Saint-Thomas a prescrit par arrêté N°2025-[illegible] du [illegible]/07/2025 l'ouverture d'une enquête publique portant sur la déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme pour la création d'un atelier [illegible], situé entre le lieu-dit « [illegible] » et le lieu-dit « [illegible] ».

A cet effet, Monsieur Jean Claude [illegible] a été désigné comme commissaire-enquêteur par le Président du tribunal administratif de Toulouse.

L'enquête se déroulera à la mairie de Saint-Thomas du jeudi 31 juillet 2025 à 14h au lundi 1er septembre 2025 à 17h.

Pendant toute la durée de l'enquête publique, le dossier du projet sera consultable en mairie de Saint-Thomas aux jours et heures d'ouverture habituels de la mairie, ainsi que sur le site internet de la commune à l'adresse : https://[illegible]-31.fr.

Le commissaire-enquêteur recevra à la mairie de Saint-Thomas :

- Le 31 juillet 2025 et 1er septembre 2025 de 14h00 à 17h00.

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations sur un registre d'enquête disponible en mairie. Elles pourront également être adressées par écrit au commissaire-enquêteur à la Mairie de Saint-Thomas - 1, [illegible] - 31470 SAINT-THOMAS

Ou à l'adresse électronique suivante : [illegible]

Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur pourront être consultés à la mairie et sur le site internet à l'issue de l'enquête publique.

CABINET [illegible]

[illegible]

SAS CAPITOLE IMMO VISION GESTION
Société par actions simplifiée
Au capital de 1000 €
Siège social :
4 Rue Édouard de [illegible]
31000 TOULOUSE

RCS TOULOUSE : [illegible]

Suivant Assemblée Générale Extraordinaire en date du 25 juillet 2025, les Associés de la Société CAPITOLE IMMO VISION GESTION ont décidé d'étendre l'objet social en y ajoutant l'activité de transactions immobilières sur immeubles et fonds de commerce.

L'article 2 des Statuts de la Société CAPITOLE IMMO VISION GESTION a été modifié en conséquence.

Pour avis.

Renseignements :

[illegible] DU JASMIN

Forme : Société Civile d'exploitation agricole

Siège social : 1 Chemin DE [illegible], 31[illegible] [illegible]

[illegible] RCS de Toulouse

L'assemblée générale extraordinaire en date du 17 juillet 2025 a décidé de : modifier le capital social en le portant de 10500 € à 22150 € par apport en numéraire de [illegible] €, [illegible], en capital social à hauteur de [illegible] € et en prime d'émission à hauteur de [illegible] € ; modifier à jour les statuts. Mention en sera faite au RCS de Toulouse. Pour avis, les cogérants.

Aux termes d'un ASSP en date du 31/07/2025, il a été constitué une SASU ayant les caractéristiques suivantes :

Dénomination : [illegible] CONVOYAGE INTERURBAIN MÉDICAMENTS ORGANES SANG [illegible]

TRANSPORTS [illegible]

Objet social : Transport public routier de marchandises avec des véhicules ne dépassant pas 3,5 tonnes, location de véhicules industriels avec conducteur ou moyen de véhicule n'excédant pas 3,5 tonnes.

Siège social : 226 Chemin du [illegible], 31[illegible] SAINT JULIEN SUR GARONNE

Capital : [illegible] €

Durée : 99 ans à compter de son immatriculation au RCS TOULOUSE

Président : Monsieur [illegible], demeurant 226 Chemin du [illegible], 31[illegible] SAINT JULIEN SUR GARONNE

Admission aux assemblées et droits de vote : L'associé unique, La Président, exerce les pouvoirs dévolus à l'assemblée. Il ne peut déléguer ses pouvoirs. Ses décisions unilatérales sont constatées par des procès-verbaux signés par lui-même.

Clause d'agrément : Les actions du Président sont librement cessibles. [illegible]

Frontonnais

AVIS D'APPEL PUBLIC À LA CONCURRENCE

Marché de Travaux

Identification de l'acheteur

Communauté de communes du Frontonnais – 3, rue [illegible] – SIRET [illegible]

Contact : Marchés Publics via le profil d'acheteur (URL) : https://www.marches-securises.fr

Accès aux documents de la consultation

Pour obtenir l'intégralité des documents de la consultation : Sur URL vers le profil d'acheteur : https://www.marches-securises.fr

Identification du marché

Objet : Réaménagement et extension des ateliers [illegible] CSP

Code CPV : [illegible] - Travaux d'extension de bâtiments

N° de la consultation : [illegible]

Type de marché : Travaux

Lieu principal d'exécution : [illegible] de l'Hôtel [illegible] à Fronton (31620)

Découpage : non

La consultation se prévoit par un découpage en lots : dévolution du marché

Marché global

OUI en 14 lots séparés

Lot 00 : Prescriptions communes
Lot 01 : Gros Œuvre
Lot 02 : Charpente métallique - Couverture - Bardage - Zinguerie
Lot 03 : Étanchéité – Toiture - [illegible]
Lot 04 : Menuiseries extérieures
Lot 05 : Plâtrerie - Isolation - Faux plafond
Lot 06 : Menuiseries intérieures
Lot 07 : Chauffage - Rafraîchissement - Ventilation
Lot 08 : Plomberie - Sanitaire
Lot 09 : Électricité Courants forts et faibles
Lot 10 : Chapes – Carrelage – Revêtements de sols - Faïences
Lot 11 : Peinture - Revêtements muraux
Lot 12 : Équipement [illegible]
Lot 13 : Terrassement

Procédure

Procédure adaptée ouverte

Conditions de participation et règlement de la consultation

Date et heure limites de réception des offres : 23 septembre 2025 à 12h

Réduction du nombre de candidats : non

Possibilité d'attribution sans négociation : oui

Présentation de variantes : oui pour la [illegible]

Renseignements complémentaires

Visite obligatoire : voir les modalités dans le règlement de consultation

Délai minimum pendant lequel le soumissionnaire est tenu de maintenir son offre : 120 jours à compter de la date limite de réception des offres.

Procédure de recours

Instance chargée des procédures de recours

Tribunal administratif de Toulouse, 68, rue Raymond IV, BP 7007 31068 TOULOUSE CEDEX, Cedex 07

Date d'envoi du présent avis

[illegible] août 2025

[illegible]

Transfert d'un Office Notarial
[illegible]
31[illegible] Toulouse

TRANSFORMATION DE LA SOCIETE

SARL LIFE 3D
SARL au Capital [illegible] €
Siège social :
11 bis rue des [illegible]
31700 BLAGNAC
RCS TOULOUSE [illegible]

Par délibération du 31/07/2025, l'Assemblée générale a décidé la transformation de la société en Société par Actions Simplifiée, sans création d'un être moral nouveau et a adopté les statuts.

L'objet de la société, son capital, sa durée, les dates de son exercice social demeurent inchangés.

L'accord [illegible] comme nouvelle dénomination : celle de LIFE 3D

Cette transformation rend nécessaire la publication des mentions suivantes :

Forme : Société par actions simplifiée.

[illegible] : chaque action donne droit au vote et à la représentation dans les assemblées générales.

Transmission des actions : agrément du président sauf en cas de succession, conjoint ou transfert entre associés.

Administration :

Fin des fonctions de gérant de [illegible]

Nomination de Président [illegible] [illegible] demeurant [illegible] comme président

Pour avis
P. ARNAUD

MODIFICATION DES DIRIGEANTS

SOCIETE COOPERATIVE ARTISANALE de [illegible] - SCAPP

Société Anonyme coopérative à capital variable

Siège social : 146 avenue des États Unis - BP 1[illegible]
31200 TOULOUSE
[illegible] RCS TOULOUSE

Suivant délibérations de l'Assemblée Générale du 5 Juin 2025, il a été pris acte, à effet du 5 Juin 2025, de la liste actualisée des administrateurs de la Société pour lesquels aucun changement n'est intervenu au cours de la vie de la Société et d'une mention sur le KBIS, ainsi même que les administrateurs en [illegible] les sociétés que les personnes physiques représentants. Les administrateurs de la Société sont donc les suivants :

La Société [illegible] DE L'OCEAN représentée par Monsieur [illegible] PERRIN, Société par Actions Simplifiée au capital de [illegible] €, immatriculée au RCS de ANNECY sous le numéro 750 384 [illegible], dont le siège social est situé [illegible] La Société [illegible] représentée par Madame [illegible] CAHOT, Société à Responsabilité Limitée au capital de [illegible] €, immatriculée au RCS de PONTOISE sous le numéro [illegible] 241 [illegible], dont le siège social est situé 158 Route de [illegible] - Le Société [illegible], connue sous le nom commercial « AU [illegible] », représentée par Monsieur [illegible], Société par Actions Simplifiée au capital de [illegible] €, immatriculée au RCS de BORDEAUX sous le numéro [illegible] 971 [illegible], dont le siège social est situé 10 Avenue de Bordeaux 33510 ANDERNOS LES BAINS - La Société [illegible], connue sous le nom commercial « [illegible] » [illegible]

ANNEXE 3 – Les deux registres d'enquête

REGISTRE

N° 1

D'ENQUETE PUBLIQUE

CÉPET

Feuillet d'ouverture REGISTRE N°1

Objet de l'enquête

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CÉPET

Arrêté d'ouverture de l'enquête

N° 2025-50 En date du 04/07/2025

[X] M/Mme le Maire, Colette SOUMIAC

[ ] M/Mme le Préfet

Commission l'enquête

Président de la commission d'enquête: COMMISSAIRE ENQUETEUR : Jean-Marc COSSA

Titulaires:

M. Qualité de:

M. Qualité de:

M. Qualité de

M. Qualité de

M. Qualité de:

Suppléants:

M. Qualité de

M. Qualité de:

M. Qualité de

Durée l'enquête

Ouverture le. 25/08/2025

Clôture le 23/09/2025

Siège de l'enquête: Mairie de CÉPET

Autres lieux, dates et heures de consultation du dossier d'enquête

du lundi au vendredi de 8H30 à 12h00

Réception du public par le commissaire enquêteur ou membre de la commission

le	lundi 25/08/25	de	9	h 00	à	12	h	00
Le	Mardi 02/09/25	de	15	h 00	à	18	h	00
Le	Jeudi 11/09/25	de	9	h 00	à	12	h	00
Le	Vendredi 19/09/25	de	15	h 00	à	18	h	00
le		de		h	à		h	
Le		de		h	à		h	
le		de		h	à		h	

Une réunion publique d'enquête a été organisée par le commissaire ou un membre de la commission d'enquête

Nombre inscrits: néant

Registre d'enquête composé de 62 feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête, il est tenu à la disposition du public pour y consigner ses observations, propositions et contre-propositions, ces dernières peuvent être adressées par écrit au nom du commissaire enquêteur ou du président de la commission à l'adresse du siège de l'enquête.

Le rapport et les conclusions du commissaire et de la commission d'enquête sont rendus publiques et sont disponibles des leur réception dans chaque lieu où s'est déroulé l'enquête.

Observations du public

Question de l'enquête publique
le lundi 25 août à 13h00

M. CUSSAC

Urbanisme CEPET

De:	A G Daupeyroux <ag.daupeyroux@outlook.com>
Envoyé:	Lundi 25 août 2025 13:17
À:	Urbanisme CEPET
Objet:	RE: REVISION DU PLU
Pièces jointes:	Requete Mr et Mme Daupeyroux en vue du PLU du 25.08.25 au 23.09.25

Bonjour Monsieur le Juge commissaire,

Comme convenu avec Mme Elliot lors d'un entretien téléphonique, je vous adresse en pièce jointe une rec
terrain à bâtir en vue du PLU qui aura lieu aux dates en objet.

Dans l'attente de votre retour, je vous remercie par avance de l'attention que vous porterez à notre dossie

Cordiales salutations,
M et Mme Daupeyroux

Observations du public

Le 25 août 2025

Objet : demande déclassement d'un terrain agricole en terrain à bâtir parcelle B672

Bonjour Monsieur le Juge Commissaire,

Mon mari et moi-même vous contactons en vue du prochain PLU qui débutera le 25/08/2025 pour faire une requête

Nous avons acquis le 25/08/21 deux parcelles à Cepet sur la route de Labastide dans le lieu-dit Lausse qui figurent au cadastre ainsi : B672-B673 d'une surface totale de 9055m2

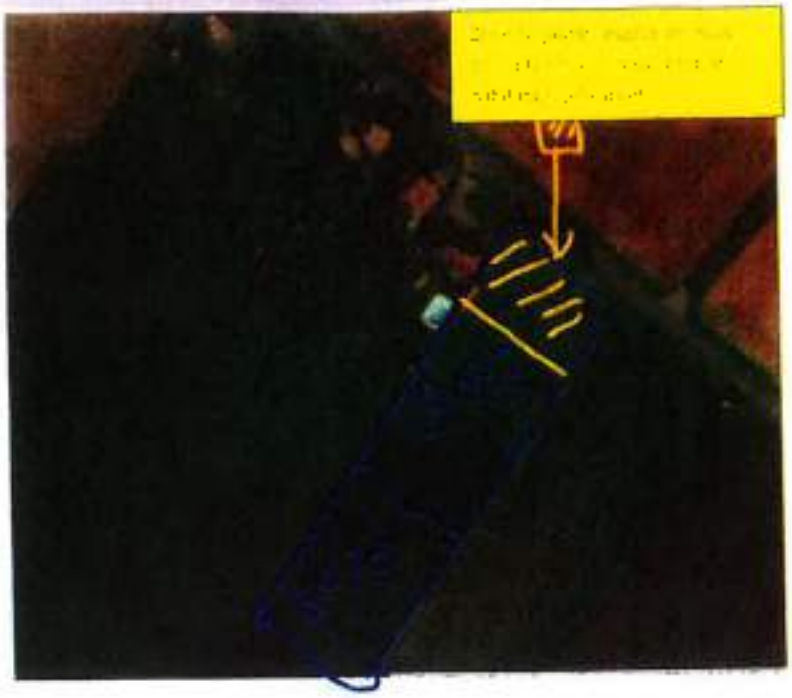
Le terrain B672 situé en bordure de route de la D20 et mitoyen d'une rangée d'habitations a été constructible il y a une quinzaine d'années selon le vendeur Mr Lacaze et est ensuite passé de nouveau en zone agricole

Nous sommes parfaitement conscients que le B673 et une partie du B672 est un terrain boisé classé en zone forestière protégée et qui le demeurera

Cependant la parcelle sur laquelle nous souhaitions construire (une partie de la B672) est trop petite pour en faire une exploitation agricole puisque même la Safer a repris son droit de préemption sur ce terrain

Par ailleurs cette parcelle a déjà de nombreux services urbains ouverts comme le ramassage des ordures ménagères, le service postal, [illegible] puisque cela [illegible] mitoyenne [illegible] qui forme une série d'habitations le long de la route.

Observations du public



J'ai grandi à l'Union, à Pechbonnieu et puis à Villemur sur Tarn puis pour des raisons professionnelles mon mari et moi-même avons quitté la région pour le nord de la France et aujourd'hui nous aimerions revenir car ma mère est installée en Enpad à Bessieres mais aussi car nous voudrions retrouver la qualité de vie du sud de la France et tout particulièrement de la petite mais non moins dynamique commune de Cépet.

Cépet nous a effectivement charmé par son environnement très naturel, son beau cadre de vie, la richesse du patrimoine, sa proximité de Toulouse ainsi que son calme.

La commune de Cépet correspond parfaitement à l'endroit où nous cherchons à nous installer, en effet mon mari cadre dans le domaine de la logistique et de mon côté en naturopathe et sophrologue et nos 3 enfants, nous sommes très sensibles aux efforts et aux actions que la commune mène pour un développement ainsi que aussi bien écologique qu'urbain.

Merci pour l'attention et l'intérêt que vous voudrez bien porter à notre requête en espérant que celle-ci aura une issue favorable.

Dans l'attente de votre retour, nous restons à disposition pour toutes informations complémentaires et nous vous adressons nos plus cordiales salutations.

Mme Marie Dauphyrous

Observations du public

Le 20/05/25

Madame,

Nous avons acheté en 2019 un terrain à bâtir dans le lotissement [illegible] parcelle [illegible] pour dans un deuxième temps nous en acheter le lot 1064 qui a fait l'objet d'un permis d'aménagement initialement délivré le 14 juin 2018 (voir ci-dessous).

Après de nombreux échanges dans lesquels nous avons [illegible] cette parcelle nous a été vendue comme bâtie et nous a [illegible]. De plus, elle fait partie du terrain à bâtir du lotissement de l'A [illegible] et les [illegible] sont disponibles. Lors de la deuxième vente, on nous avait pourtant [illegible] [illegible] et [illegible]

MAIRIE
Céoat

Observations du public

De: Fabien FONTERET <fabien.fonteret@3sr.fr>
Envoyé: jeudi 28 août 2025 18 [illegible]
À: Révision PLU CEPET
Cc: Fabien FONTERET; stephanie@gmail.com
Objet: Opposition au reclassement en constructible de la parcelle n°1869 – Incohérence entre PADD et projet de PLU
Pièces jointes: 31136_PADD.pdf
Signé par: fabien.fonteret@3sr.fr

Importance: Haute

Madame, Monsieur,

Je fais suite à mes échanges et à mon rendez-vous tenu dans le cadre de **l'enquête publique du nouveau PLU** le lundi 25 août 2025 **à la mairie de CEPET**.

Je souhaite formaliser une **opposition** concernant la parcelle cadastrée n°1869 qui, à ma grande surprise, deviendrait constructible dans ce nouveau projet de PLU.

En effet, c'est en **contradiction manifeste** avec le PADD (« Projet d'aménagement et de développement durables ») publié par la commune de Cépet (pièce jointe).

Vous constaterez en page 16 du PADD que cette parcelle apparait clairement, au centre de l'illustration, comme un **espace à créer et valoriser au titre de réservoir de biodiversité et d'espace de respiration** (« parcs, espaces verts… »).

Or, j'ai appris lors du rendez-vous en mairie, dans le cadre de l'enquête publique, que dans le pro de PLU cette même parcelle cadastrée n°1869 serait classée en **zone constructible**, ce qui est e totale incohérence avec l'orientation affichée au PADD et avec la vocation écologique reconnue site.

Au regard du **principe de cohérence interne du PLU** (art. L.151-8 du Code de l'urbanisme), et de enjeux de biodiversité mis en avant par la commune elle-même, je vous demande :

1. **L'alignement du zonage** avec les orientations du PADD, afin que la parcelle demeure **inconstructible** et soit protégée comme espace de nature en ville.
2. La **communication des pièces** ayant conduit à ce changement (note d'enjeux, avis des personnes publiques associées, rapport de présentation, OAP concernées).
3. La tenue d'un **rendez-vous** avec Madame la Maire et/ou le service Urbanisme pour examiner ces incohérences et envisager la correction avant l'arrêt/délibération d'approbation du **PL**
4. Que ce mail soit **annexé au rapport de la commission d'enquête** en cours et donc **relay auprès du commissaire enquêteur**

Je tenais à souligner que :

- Ce reclassement va à l'encontre de la **loi Climat et Résilience** et de l'objectif national de **Zéro Artificialisation Nette (ZAN)**, qui impose de réduire de moitié la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2031, puis d'atteindre le ZAN en 2050.

Observations du public

- La parcelle n°1869 joue un rôle de **continuité écologique** et de réservoir de biodiversité, conformément aux obligations relatives aux **trames vertes et bleues** (art. L.101-2 du Code de l'urbanisme).
- La contradiction manifeste entre le PADD et le zonage la rendant constructible rend le document **fragile juridiquement**, comme l'ont rappelé plusieurs jurisprudences récentes.

Je joins à ce message :

- L'extrait **page 16 du PADD** mentionnant les « réservoirs de biodiversité » (où la parcelle n°1869 est clairement au centre de l'image).

PAYSAGES/ARTIFEX

REDONNER A LA NATURE UNE PLACE CENTRALE

ACTION 1 : Revaloriser les richesses environnementales du cœur urbain

- Placer le ruisseau de Paule en corridor central de la avec le corridor du Girou,
- Créer et valoriser les espaces de nature en ville au t et d'espaces de respiration dans le tissu urbain : par
- Favoriser la nature en ville au sein des futurs sec adaptées au changement climatique, essences espaces verts, densité…
- Encourager la création de nouveaux espaces public fraicheurs.

ACTION 2 : Intégrer les enjeux de la Trame Verte et Bleue dans les proje

- Requalifier la RD14 en végétalisant et en limitant la
- Limiter l'artificialisation des sols et la consommatio la conception des projets urbains.
- Traiter la lisière des franges urbaines de manière éc développement urbain sur la biodiversité

Observations du public

- Le **PADD officiel** publié le 11 mars 2025 en pièce jointe.

Je reste naturellement disponible et vous demande de bien vouloir me proposer des créneau un rendez-vous en mairie.

Dans l'attente de votre retour, je vous remercie.

Bien à vous,

Fabien FONTERET
Directeur Associé
T 05 40 24 80 66
31000 Toulouse

A Cepet le 21/09/2025,

Famille HVERGA 1 lotissement [illegible] 31620

Nous sommes propriétaire depuis août 2018 au 1 lotissement [illegible]. Nous nous sommes installés ma femme et mes trois enfants en [illegible] cadre de vie que proposé ce lotissement c'est à dire un ensemble de [illegible] d'une grande parcelle (d'un moins 2000 m²) proche d'un cloué non constructible. De plus lors de mon achat j'ai vu le [illegible] en rapport au PLU de ne pas avoir de construction pouvant s'opp[illegible] à des immeubles (lots de maisons mitoyennes à étages). Nous se disposons pas des [illegible] pour éviter que [illegible] de construction rendu possible avec le nouveau [illegible] amène une détérioration de l'harmonie générale [illegible] lotissement [illegible] que celui de l'ère des trois [illegible] maisons supérieures correspondent à environ de 10% [illegible] au sol, sachant augmenter celle-ci à 30% vient à l'en de la spécificité, de la hauteur et le propriétaire des ces bien [illegible] en terme d'infrastructure, sachant que nous sommes loi

Observations du public

une impasse où la voirie ne nous permet pas de se croiser sous emprise sur les bordures herbacées. Nous ne possédons pas de trottoirs, ni de piste cyclable, nous permettant de circuler en toute sécurité au sein du lotissement dans l'éventualité de la création d'un complexe hôtelier avec nos enfants nombreux dans les lotissements.
Notre accès sur la RD 19 est problématique, faute d'une visibilité peu bon insertion ne permettant pas une augmentation brusque de la circulation à l'intérieur de nos lotissements.
De plus, concernant les installations électriques, internet, canalisations ne semblent pas adapté à l'augmentation de logements dans ce secteur.
Nous sommes répertoriés comme étant une zone Uc nous devons donc ne pas être soumis à la même réglementation qu'une zone Ua. car nous ne disposons pas des mêmes aménagements.
L'augmentation d'une surface au sol telle que proposée ne pourrait être que néfaste à notre qualité de vie.
Pour conclure, sachez que depuis notre installation sur la commune de Le Pin, nous avons subi une augmentation plus qu'significative de la taxe foncière (+ de 80%) pour une simple installation d'éclairage public.
En vous remerciant par avance pour la prise en compte de mes différentes observations.
Je vous prie d'agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, mes plus sincères salutations

Observations du public

Urbanisme CEPET

De: Loic Cazenavette <cazenavettelo-c@gmail.com>
Envoyé: mardi 9 septembre 2025 17:08
À: Révision PLU CEPET; Urbanisme CEPET; Accueil CEPET
Objet: Observations des riverains dans le cadre de la révision du PLU et du projet d'urbanisation du quartier ESCLASSANS

Madame le Maire, Messieurs les commissaires enquêteur, Mesdames et Messieurs les Élus

Nous, habitants du quartier ESCLASSANS , souhaitons porter à votre attention nos vives inquiétudes concernant le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme, qui vise notam porter le coefficient d'emprise au sol de 20 % à 30 %

Un terrain d'environ 4 000 m² situé à proximité immédiate de nos habitations suscite l'intérêt promoteurs immobiliers, lesquels envisageraient d'y développer des logements de petite tail de maximiser la rentabilité foncière. Or, une telle densification, si elle devait aboutir, poserait graves difficultés en matière de sécurité publique et de qualité de vie, pour les habitants actu comme pour les futurs.

1. Infrastructures routières inadaptées

- La voirie du quartier est déjà sous-dimensionnée : deux véhicules ne peuvent se crois sans empiéter sur les bas-côtés en herbe, faute d'espace suffisant
- Aucun trottoir n'est prévu, exposant directement les piétons, dont de nombreux enfan un danger permanent.
- À l'entrée du quartier, les véhicules stationnent partiellement sur la chaussée et sur le bas-côtés, créant des situations accidentogènes (j'ai moi-même failli être impliqué dar accident récent en manœuvrant pour accéder à mon habitation, côté Esclassans)

L'ajout de neuf logements supplémentaires signifierait environ vingt véhicules de plus au quotidien, accentuant des risques déjà manifestes

2. Réseaux techniques insuffisants

- Les réseaux d'assainissement (eaux usées) et de fibre optique ne sont pas calibrés p absorber une telle densité de population. Leur saturation entraînerait des dysfonctionnements coûteux et nuisibles à tous.
- Nous constatons déjà aujourd'hui des problèmes graves : des remontées d'eaux insa surviennent par moments dans notre cave en sous-sol, et un voisin situé à l'entrée du quartier a même connu des remontées d'excréments dans sa partie habitable. Tentez vous projeter, Madame, Monsieur, avec neuf maisons supplémentaires branchées sur réseaux déjà saturés...

Observations du public

3 Atteinte à la sécurité et à la tranquillité publique

- Le quartier est aujourd'hui un lieu recherché pour sa quiétude et la sécurité de ses habitants
- Nous venons d'y emménager en janvier 2025, précisément pour ces qualités, et nous avons récemment accueilli un enfant. Comme tous les parents, nous aspirons à ce qu'il puisse jouer sereinement avec ses camarades dans le quartier, sans être exposé à une circulation automobile accrue et dangereuse
- La multiplication de constructions à forte densité viendrait compromettre cet équilibre, au seul bénéfice de la rentabilité immobilière, au détriment de l'intérêt général

En conséquence, nous demandons expressément le maintien de la règle actuelle limitant l'emprise au sol à 20 %, seuil garantissant un équilibre entre urbanisation maîtrisée et préservation de la sécurité et du cadre de vie

Nous sommes pleinement conscients que ce terrain sera prochainement mis en vente, ce qui est tout à fait normal. Nous ne sommes en aucun cas opposés à accueillir de nouveaux voisins, bien au contraire. Mais il nous semble essentiel que cet accueil se fasse dans des conditions de sécurité optimales, respectueuses des infrastructures existantes et garantes de la tranquillité des résidents déjà présents, enfants comme adultes

Nous vous remercions de prendre en considération les observations des riverains, qui traduisent une inquiétude légitime et largement partagée

Dans l'attente de votre retour,

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées

Cazenavette Loïc, Caroline Saux et Charles Cazenavette

Observations du public

Pauline FERESIN et Jean-Baptiste CONTANT

154 chemin de Borde Haute

31620 CEPET

Monsieur Jean-Marc CUSSAC

Commissaire Enquêteur

Cepet, le 10 septemnre 2025

Objet : *Enquête publique relative à la revision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cépet*

Demande de modification du reglement écrit et graphique de la zone UC

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

A la suite de la lecture du dossier d'arrêt concernant la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) disponible sur le site internet de la commune de Cépet, nous souhaitons vous faire part de plusieurs remarques concernant la zone UC.

I) Observations relatives au « Règlement écrit »

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

- **Recul et implantation des constructions**

Le PLU actuellement en vigueur précise que : « *les constructions principales doivent être édifiées à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3.5 mètres* ». Le règlement écrit du PLU dans sa version révisée indique cependant que : « *les constructions doivent être implantées avec un recul au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment sans être inférieur à 3 mètres* ».

➜ **Nous souhaitons que la distance de 3.5 mètres actuellement en vigueur soit conservée dans le nouveau règlement écrit du PLU.**

Par ailleurs, le PLU actuel précise que les constructions à usage d'annexes peuvent être implantées en limites séparatives à condition d'avoir une longueur développée sur ces limites séparatives inférieure ou égale à 6 mètres et précise également que « *ceci n'est applicable qu'une seule fois par unité foncière et comprend les réalisations déjà effectuées* ».

➜ **Nous souhaitons que cette dernière précision soit conservée dans le nouveau règlement écrit du PLU.**

Observations du public

- **Hauteur des constructions**

Le PLU actuellement en vigueur précise que la hauteur des constructions ne doit pas excéder 5.5 mètres (distance jusqu'à la panne sablière ou l'acrotère). Or, le PLU dans sa version révisée fixe une hauteur des constructions à 6.5 mètres.

➔ **Nous souhaitons que la hauteur de 5.5 mètres actuellement en vigueur soit conservée dans le nouveau règlement écrit du PLU.**

- **Emprise au sol**

Le PLU actuellement en vigueur fixe une emprise au sol des constructions à 10% de l'unité foncière pour des terrains non desservis par un réseau d'assainissement public. Nous précisons que la zone UCb (quartier de Borde-Haute) n'est pas desservie par un réseau d'assainissement public.

La version révisée du règlement écrit fixe une emprise au sol maximale des constructions à 30% pour l'intégralité de la zone UC, sans distinction des aménagements urbains existants (voiries, assainissement, collecte des déchets...).

➔ **Nous souhaitons que l'emprise au sol des constructions n'excède pas 10% de l'unité foncière pour l'actuelle zone UCb.**

Ces nombreuses modifications concernant la volumétrie et l'implantation des constructions posent une problématique sur l'augmentation de la densité de population dans des zones initialement considérées comme habitats diffus et clairsemés. En effet, ces zones sont pourvues d'aménagements urbains sommaires (voie d'accès à double sens d'une largeur de 3.5 mètres, absence de trottoirs, absence de réseau d'assainissement collectif, accès non conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours et du service de collecte des déchets ménagers entrainant une absence de ramassage d'ordures ménagères aux domiciles) qui ne permettent pas d'accueillir une hausse du nombre d'habitations sans impacter fortement la sécurité des habitants. Nous pensons notamment aux enfants qui parcourent à pied le chemin encadré de profonds fossés, plusieurs fois par jour, pour rejoindre leur arrêt de bus sur la voie principale.

II) Observations relatives au « Règlement graphique »

Nous constatons que le terrain situé chemin de Borde-Haute, cadastré section B n°450 n'est pas classé comme « Espaces Boisés Classés » alors que les boisements alentours aux mêmes caractéristiques sont classés comme « Espaces Boisés Classés » dans le règlement graphique actuellement en vigueur.

Ce terrain est pourvu d'arbres de haute tige anciens (grands chênes) sur l'intégralité de sa surface et de manière très dense (pas d'accès humain actuellement possible). Ce bois abrite une faune et une flore à préserver.

Observations du public

Il est également surprenant que le dossier d'évaluation environnementale ne comporte pas le résultat des inventaires écologiques et notamment les cartographies des milieux naturels de la faune, de la flore et des zones humides observés dans le secteur. Cela permettrait de cartographier les espèces présentes sur cette parcelle pour l'intégrer dans les boisements à protéger

a) Faune et biodiversité

Cette espace constitue l'habitat naturel d'au moins un spécimen de Chouette Hulotte femelle, espèce protégée qui niche dans les arbres creux. L'abattage des arbres entraînerait la destruction de leurs habitats et de l'écosystème local qui en dépend

Ce terrain sert de zone tampon / corridor écologique avec les zones boisées du quartier.

b) Flore et îlot de fraîcheur

L'article L101-2, 6° du code de l'urbanisme stipule notamment que l'urbanisme doit contribuer à la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

Dans un contexte d'augmentation de la fréquence des épisodes de canicule (comme cet été 2025), nous avons pu constater et mesurer que cet espace boisé constitue une barrière naturelle au phénomène d'îlot de chaleur et permet de garder une végétation verte et humide. Il constitue aussi une ombre portée utile pour les constructions à proximité, agissant comme une climatisation naturelle, ce qui permet de limiter les temps d'utilisation des climatiseurs électriques

Nous avons aussi pu observer dans le cas contraire sur les terrains dépourvus d'arbres ou construits que la terre locale argileuse s'assèche et se retire pour former des fissures de plus de 10 cm de large et 30 cm de profondeur.

La loi du 20 juillet 2023 précise les modalités d'atteinte de l'objectif de Zéro Artificialisation Nette créé par la loi Climat et Résilience. Ces modalités sont à décliner dans les documents de planification et d'urbanisme **afin de réduire la consommation d'espaces naturel, agricole et forestier**. L'augmentation de l'emprise au sol des constructions ainsi que la destruction de parcelles boisées pour la réalisation de nouvelles constructions entraîneraient une consommation d'espaces naturel ou forestier qui compromettrait donc les préconisations visées par cette loi. Le développement des habitations est à cibler principalement dans les espaces déjà artificialisés comme les friches industrielles ou les locaux vacants.

➔ **Afin que ce terrain soit en conformité et en cohérence avec la classification des autres terrains avoisinants aux caractéristiques équivalentes, nous souhaitons qu'il soit reclassé en zone N avec patrimoine à protéger dans le futur règlement graphique.**

Observations du public

Nous vous serions donc très reconnaissants d'analyser avec la plus grande attention nos remarques ci-dessus, afin que les règlements écrit et graphique soient modifiés sur ces quelques points avant la mise en vigueur du PLU révisé. Cela permettra de respecter pleinement les orientations actuelles de préservation des espaces naturels et de réduction d'artificialisation des sols.

Restant à votre entière disposition pour toute information complémentaire, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de nos salutations distinguées.

Pauline FERÉSIN et Jean-Baptiste CONTANT

Pièce jointe : photographies du terrain cadastré section B n°450, photographies du chemin de Borde-Haute


Boisement

Observations du public

Photographies du terrain

Photographies du chemin de Bonne-Heure

Observations du public

Urbanisme CEPET

De: deborah.belloc@free.fr
Envoyé: mardi 16 septembre 2025 09:53
À: Revision PLU CEPET
Objet: Révision PLU

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, je souhaite vous soumettre plusieurs propositions d'évolution du règlement, afin de l'adapter aux besoins actuels des habitants et de corriger certaines incohérences :

1. **Suppression de la mitoyenneté**
   → Favoriser une implantation en retrait des limites séparatives, pour plus de cohérence et afin de préserver intimité, ensoleillement et qualité paysagère.
2. **Réduction des reculs latéraux**
   → Passer de 3,5 m à 3 m minimum.
   Argument : un recul de 3,5 m crée des bandes latérales difficilement exploitables. Un recul de 3 m reste suffisant tout en libérant davantage d'espace en fond de parcelle pour un jardin ou des espaces verts.
3. **Piscines**
   → Autoriser l'implantation des piscines à 1 m minimum des limites séparatives.
   Argument : une piscine n'occasionne pas de perte d'ensoleillement ni de vis-à-vis, et cette règle permet d'optimiser l'aménagement du terrain.
4. **Emprise au sol**
   → Augmenter l'emprise au sol autorisée pour permettre des annexes légères (pergolas, abris, pool houses).
   Argument : ces aménagements améliorent le confort des habitants et l'attractivité du territoire sans nuire à l'intégration paysagère.
5. **Traitement spécifique des piscines**
   → Plutôt que de les inclure strictement dans l'emprise au sol, prévoir une règle claire sur leur taille maximale (ex. 40 m²), pour plus de lisibilité et d'équité.
6. **Clôtures**
   → Donner plus de liberté sur la hauteur des clôtures.
   Exemple concret : le marché propose couramment des panneaux avec sous-bassement à 1,73 m alors que le PLU limite à 1,70 m. Cette incohérence entraîne des contraintes inutiles pour les habitants.
   Proposition : autoriser une hauteur allant jusqu'à 1,80 m afin de coller à la réalité du marché et aux besoins de confort et de sécurité.

Ces propositions visent à rendre le règlement plus cohérent, pragmatique et adapté aux usages actuels, tout en maintenant un cadre harmonieux pour la commune.

Je vous remercie par avance de l'attention que vous porterez à cette contribution.

M et Mme Cazes

Observations du public

Monsieur Joseph PORCO
Monsieur Jean-Bernard PETRIGNO
1 Borde-Haute
31570 LANTA
Mobile : 06 46 30 40 41
Mail : jose.porco@orange.fr

Monsieur le Commissaire-enquêteur
Mairie de CEPET
1 rue de l'Eglise
31620 CEPET

Lanta le 17 septembre 2025

Objet : Demande d'avis défavorable concernant le reclassement de nos parcelles A831, A832, A833 et A834 en zone naturelle

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

Nous souhaitons vous exposer la situation qui conduit aujourd'hui la Mairie de Cépet à envisager le classement en zone naturelle de nos parcelles, actuellement situées en zone AU0

Avant de développer nos arguments juridiques il nous paraît important de rappeler quelques éléments de contexte.

I. Rappels contextuels :

En avril 1978, nous avons acquis les parcelles n° A831, A832, A833 et A834, alors classées en zone constructible. Un certificat d'urbanisme favorable à la construction d'habitations avait été délivré (**Pièce n° 1**). Toutefois, quelques mois plus tard, la requalification de la voie desservant ces terrains en route départementale a entraîné l'impossibilité de créer un accès direct sur cette nouvelle route départementale (RD14).

Cette situation nous a contraints à renoncer à notre projet initial de construction de résidences principales et à contracter de nouveaux emprunts pour acquérir d'autres terrains, avec des projets plus modestes. Depuis les parcelles concernées ont été déclassées en zone à urbaniser.

Au fil des années, les évolutions de l'agglomération de Cépet ont rendu cette justification initiale caduque. Des lotissements ont été créés par les municipalités successives, avec de nouveaux accès par d'autres voies. Les parcelles se trouvent désormais incluses dans le tissu

urbain de Cépet, en bordure de la RD14, et bénéficient d'infrastructures existantes (réseaux, trottoirs, assainissement, etc.) et d'un accès sécurisé.

Malgré nos nombreuses démarches et propositions d'aménagement auprès de la mairie, aucune solution n'a été proposée, alors même que d'autres terrains voisins ont progressivement été rendus constructibles.

En avril 2024, lors d'un rendez-vous en mairie, la municipalité nous a évoqué la possibilité d'un classement en zone constructible à condition de rétrocéder environ 40 % des parcelles en espace vert. Nous avons immédiatement accepté le principe de discuter des modalités et formulé des propositions concrètes par courrier. Celles-ci sont restées sans suite, les portes nous ayant été fermées à nouveau.

Aujourd'hui, après près de 50 années d'attente et de démarches restées infructueuses, nous constatons que nos terrains se retrouvent de nouveau écartés de toute constructibilité, avec classement envisagé en zone naturelle (N).

II. Contexte juridique :

Comme évoqué précédemment, nous sommes propriétaires de trois parcelles référencées n° A831, A832, A833 et A834, situées au 800 route de Toulouse, 31620 Cépet.

Actuellement, ces terrains sont classés en zone AU par le PLU en vigueur.

Le projet de révision du PLU prévoit cependant leur déclassement en zone naturelle (N).

Or, un tel reclassement serait manifestement dépourvu de fondement légal, pour les raisons exposées ci-après.

A. *L'illégalité du classement en zone naturelle*

Selon l'article R. 151-24 du Code de l'urbanisme :

> *« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison*
> *1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique*
> *2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
> *3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
> *4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
> *5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »*

1. L'absence de fondement du projet de classement en zone N

a. La simple présence d'arbres en partie Nord des parcelles

Il est exact que quelques arbres se trouvent au Nord de nos terrains

Cependant, ceux-ci ne relèvent en aucun cas d'un espace boisé classé (EBC), comme l'atteste le règlement graphique du PLU en vigueur (cf. extrait reproduit ci-après). Aucun classement en EBC n'est d'ailleurs envisagé par le projet de révision.

Toutefois, il ressort du dossier de révision que le classement projeté de nos parcelles en zone naturelle se fonderait sur l'existence d'un prétendu « *patrimoine paysager à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural* » (*Rapport de présentation – 1.4 évaluation environnementale – pages 94 et 101*) que constitueraient ces arbres, conformément aux dispositions de l'article L. 151-9 du Code de l'urbanisme.

Cette justification est également reprise dans le projet de règlement graphique, ci-après partiellement reproduit :

Observations du public

Nos parcelles

Extrait du plan de zonage en zone N

Or, nos parcelles ne présentent aucun intérêt particulier de cette nature. Aucun document du dossier de révision ne met en évidence la présence d'arbres remarquables ni d'éléments pouvant constituer un patrimoine culturel, historique ou architectural digne de protection au sens de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme.

En réalité, le rapport de présentation (p. 113) précise que « *tous les boisements de feuillus présents au sein du périmètre de la commune sont classés en espaces naturels N* ». Il est donc manifeste que la seule présence d'arbres, sans examen spécifique de leur intérêt, suffit à justifier ce zonage. Une telle approche indifférenciée est contraire aux exigences légales.

La jurisprudence est constante : une protection au titre de l'article L. 151-19 n'est légale que si le secteur présente effectivement un intérêt culturel, historique ou architectural avéré (*TA Grenoble, 27 mai 2024, n° 2004095* ; *TA Grenoble, 12 févr. 2025, n° 2108396*).

En outre, aucune exploitation forestière n'a jamais été exercée sur nos parcelles. Le classement en zone naturelle ne saurait donc se justifier sur le fondement de l'article R. 151-24 du Code de l'urbanisme à ce titre.

En conclusion sur ce point, le patrimoine paysager retenu par la mairie se réduit à la simple présence de quelques arbres, ce qui ne saurait suffire à justifier un classement en zone naturelle.

b. Concernant l'absence d'intérêt esthétique, historique ou écologique des parcelles :

i. *Sur l'absence de protection particulière :*

Nos parcelles ne relèvent d'aucune protection environnementale réglementaire (ZNIEFF, Natura 2000, ZICO, APPB, parc naturel régional, etc.).

ii. *Sur la proximité d'une trame verte communale :*

Une trame verte est effectivement identifiée à proximité de nos parcelles.

Toutefois, elle résulte uniquement de l'évaluation environnementale engagée volontairement par la commune de Cépet en 2022 (*Rapport de présentation – 1.4 Évaluation environnementale*), et non d'une norme supérieure.

Il est d'ailleurs significatif que l'OAP « *Secteur 4 – Simone Veil* », au droit de la parcelle A1882 également classée en zone AU0, soit à vocation résidentielle (*Document 5 – OAP – p. 33*), alors même qu'elle est limitrophe de cette même trame verte :

Ainsi, si la proximité de nos parcelles avec cette trame devait justifier une inconstructibilité, la différence de traitement avec la parcelle A1882 constituerait une rupture manifeste du principe d'égalité, constitutive d'une erreur manifeste d'appréciation (*TA Limoges, 29 juin 2023, n° 2000594*).

En tout état de cause, seule notre parcelle A831 est partiellement concernée par cette trame verte. La jurisprudence précise qu'un classement en zone naturelle doit se limiter à la partie effectivement concernée par l'élément protégé ; il ne peut s'étendre à une superficie plus importante (*CAA Nancy, 28 nov. 2013, n° 13NC00573*). Dès lors, à supposer même que le classement en zone naturelle soit justifié, il ne pourrait concerner que la seule fraction de la parcelle A831 recoupée par la trame.

Par ailleurs, aucune trame verte ou corridor écologique n'est identifié à proximité de nos parcelles ni par le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT du nord toulousain, ni par le SRCE (devenu SRADDET) dans son livret 10 (planche E07 – p. 44).

Observations du public

L'instauration d'une trame verte communale en limite de notre parcelle AB31 repose donc sur une base inexistante dans les documents de rang supérieur et crée une contradiction manifeste avec ceux-ci, ce qui est source d'illégalité (*TA Nantes, 8 nov. 2022, n° 1906184*).

Le rapport de présentation de l'évaluation environnementale communale rappelle pourtant les préconisations du DOO :

- La préconisation 22 indique que les enjeux environnementaux et de biodiversité « *sont localisés schématiquement sur la carte de synthèse des orientations spatialisées du SCOT* », ajoutant que « *les documents locaux veilleront à préciser le contour de ces espaces à leur échelle* ».
- De la même manière, la préconisation 26 vise les « *espaces naturels de qualité notable, qui forment des réservoirs de biodiversité intéressants* ».

Or, la carte du SCOT montre clairement que les secteurs identifiés en vert foncé (enjeux environnementaux) ou en vert clair (espaces naturels de qualité notable) sont très éloignés de nos parcelles :

Ainsi, l'instauration d'une trame verte communale en limite de la parcelle AB31 est en contradiction directe avec le SCOT du nord toulousain, qui n'identifie aucun enjeu environnemental ni naturel au droit de nos terrains.

iii. Sur le soi-disant classement en réservoir de biodiversité :

Le dossier de révision identifie par ailleurs la zone boisée de nos parcelles comme un « *réservoir de biodiversité* » (*Rapport de présentation – État initial de l'environnement – p. 66*).

Or, selon les articles L. 371-1 et R. 371-19 du Code de l'environnement, un réservoir de biodiversité implique l'existence d'un habitat particulièrement riche, permettant aux espèces de se développer, de se disperser et de coloniser d'autres territoires.

Aucune démonstration de l'existence d'une telle richesse biologique n'est apportée dans le dossier. La seule présence de quelques arbres feuillus est invoquée (*Rapport de présentation – 1.4 Évaluation environnementale – p. 113*). Or, la jurisprudence a rappelé que ce critère est insuffisant pour justifier le classement en zone naturelle (*TA Lille, 29 sept. 2022, n° 2102526*).

iv. En conclusion :

Aucun élément ne permet de justifier le classement de nos parcelles en zone naturelle. Ni leur situation, ni leurs caractéristiques, ni leur environnement immédiat ne répondent aux conditions légales d'un tel zonage.

2. **La situation en « *dent creuse* » :**

Les parcelles litigieuses sont situées au sein même du tissu urbanisé de la commune de Cépet.

Elles sont directement entourées :

- A l'Est et à l'Ouest, par des habitations édifiées sur des terrains classés en zone urbaine (UC) par le projet de PLU,
- Au Sud, par la route départementale RD19, offrant un accès direct et sécurisé
- Et au Nord, par la parcelle A 1882, également classée en zone AU0 destinée à accueillir l'OAP « *Secteur 4 – Simone Veil* » à vocation résidentielle.
  Concernant ce dernier point, il est particulièrement révélateur que, dans le document 5 du projet de révision du **PLU** (*OAP – page 33*), la municipalité justifie ce classement constructible par les arguments suivants :
  - Intégration dans la « *logique résidentielle du tissu urbain environnant* »,
  - Insertion dans une « *optique de densification* » du bourg

Or, ces mêmes arguments s'appliquent de manière identique à nos parcelles.

Elles se trouvent elles aussi incluses dans le cœur de l'agglomération, entourées d'habitations existantes, et desservies par les réseaux (assainissement, électricité, eau, voirie)

Elles présentent donc une configuration évidente de « *dent creuse* » au sein du tissu urbain, exactement comme la parcelle A 1882 retenue dans l'OAP, ainsi que l'atteste la photo aérienne suivante

Observations du public

Dès lors, il existe une contradiction manifeste : ce qui est considéré comme légitime au Nord (densification résidentielle d'un espace inséré dans le tissu urbain) est refusé pour nos parcelles, alors même que la situation est identique

Le projet de classement en zone naturelle constitue ainsi une rupture du principe d'égalité, source d'erreur manifeste d'appréciation (*TA Limoges, 29 juin 2023, n° 2000594*)

En effet, nos parcelles sont clairement rattachées à la zone urbanisée et ne peuvent être considérées comme appartenant à un espace naturel cohérent.

Si nos parcelles cadastrées n° A831, A832, A833 et A834 devaient être classées en zone naturelle, celles-ci seraient en situation d'enclave entre un secteur amené à accueillir des logements, des parcelles déjà urbanisées et une route départementale.

Un tel zonage serait nécessairement entaché d'une erreur manifeste d'appréciation, selon une jurisprudence constante, même en l'absence de construction existante sur les parcelles concernées (*CAA Lyon, 06 janv. 2015, n° 13LY03066 ; CAA Nancy, 6 févr. 2025, n° 21NC03288*).

Le comblement de cette « *dent creuse* » est d'autant plus nécessaire qu'il répond directement aux objectifs fixés par le PADD

En effet 530 nouveaux habitants sont attendus d'ici 2035 impliquant la réalisation de 250 logements, dont les deux tiers devront provenir d'opérations de densification urbaine (PADD – *Action 2 page 15 / page 16*)

Le PADD précise expressément que la priorité est donnée à la densification du tissu urbain, par son optimisation, afin de limiter l'impact du développement du bâti sur les terres agricoles et plus généralement hors du noyau urbain (PADD – Action 2 p. 17)

Dès lors pour assurer la compatibilité du projet de révision du PLU avec les orientations du PADD, le classement en zone constructible de nos parcelles situées en plein cœur du bourg urbanisé, s'impose naturellement. Il permettrait en effet de contribuer pleinement à l'optimisation et à la densification urbaine recherchées par le document d'urbanisme, tout en évitant un risque contentieux lié à l'incohérence entre zonage et PADD.

Enfin, il est rappelé qu'aux termes du fascicule ministériel sur la loi ZAN (*Fascicule 1 du 21 décembre 2023 - page 13*), les « *dents creuses* » sont considérées, dans les fichiers fonciers, comme déjà urbanisées et donc déjà consommées. Les constructions sur nos parcelles n'impacteront donc pas la consommation d'espace naturel, agricole ou forestier (ENAF)

B. A titre subsidiaire, le classement partiel

Comme rappelé dans le contexte, nous avons toujours cherché à engager un dialogue constructif avec la municipalité et restons aujourd'hui animés de la même volonté

Nous tenons à affirmer clairement qu'un classement en zone naturelle de nos parcelles serait dépourvu de tout fondement légal

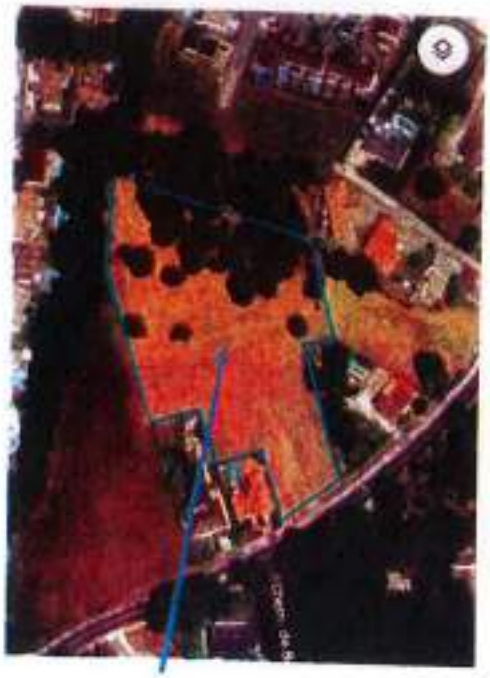
C'est pourquoi nous sollicitons avant tout leur classement intégral en zone constructible.

Néanmoins, afin de démontrer notre bonne foi et notre ouverture à la discussion, nous serons disposés à envisager un zonage différencié limité à l'essentiel de la partie boisée, tout en maintenant une constructibilité sur au moins 75 % de la surface totale des parcelles

Cette proposition est faite dans un esprit de compromis sans qu'il soit reconnu pour autant un intérêt particulier de nature à justifier un classement en zone naturelle

La carte ci-après met en évidence cette situation .

Observations du public



Constructibilité minimum de nos parcelles

Confiants dans les suites que vous donnerez à notre demande, nous vous prions de croire, Monsieur le Commissaire-enquêteur, à l'expression de nos salutations distinguées.

Noms+Signatures

PORCO Joseph

PETRIGNO Jean-Bernard

Pièce jointe :

PJ 1 : Certificat d'urbanisme – 06 février 1976

Observations du public

MINISTÈRE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE, DE L'ÉQUIPEMENT ET DES TRANSPORTS

N° 13 056

CERTIFICAT D'URBANISME

En application du code de l'urbanisme et des renseignements fournis par la demande

L'urbanisme résulte des dispositions portées dans les tableaux A, B et C ci-après concernant

[illegible] désigné ci-après : [illegible]

Adresse [illegible] Cadastre : Section [illegible]

N° des parcelles [illegible]

Superficie totale [illegible] m²

X EST

☒ Constructible [illegible]

☐ Utilisable pour la réalisation de lotissements ci-après

Construction dans un secteur d'usage d'habitation

N'EST PAS

☐ Constructible

☐ Utilisable pour la réalisation de lotissements ci-après

Pour des motifs tirés

☐ des dispositions d'urbanisme *(voir tableau A – disposition n°)*

☐ des limitations administratives au droit de propriété *(voir tableau B – limitation n°)*

☐ des conditions de desserte par les équipements publics *(voir tableau C – équipement n°)*

☐ d'une règle d'urbanisme *(voir tableau D – règle n°)*

☐ de faire d'études et sous réserve pour objet :

A condition de respecter les règles, conditions et formalités indiquées respectivement aux tableaux B, C, D, E, F et G, du présent certificat.

SOUS RÉSERVE DE L'AVIS OU DE L'ACCORD DES SERVICES, AUTORITÉS, OU COMMISSIONS RELEVANT DU MINISTRE CHARGÉ DES MONUMENTS HISTORIQUES OU DES SITES *(voir tableau F)*.

et ne permettent pas de décider actuellement les conditions d'utilisation du terrain. Toute demande d'autorisation d'utiliser le sol, et notamment de permis de construire, tirant l'objet d'une décision de sursis à statuer du fait que le projet serait de nature à compromettre l'exécution des décisions qui résulteront de ces études.

B DISPOSITIONS D'URBANISME

- **NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME**

  - [X] Règlement national d'urbanisme
  - [ ] Plan d'urbanisme d approuvé le
  - [ ] Plan d'occupation des sols d prescrit le / mis en enquête publique le / approuvé le
  - [ ] Plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur (secteur sauvegardé)
  - [ ] Dispositions propres au lotissement d
  - [ ] Dispositions propres à la zone (ZAC, etc.) d

- **SITUATION DU TERRAIN AU REGARD DES DISPOSITIONS CI DESSUS**

  1. Zone :
  2. Secteur :
  3. Restrictions ou interdictions de construire (zone non aedificandi, voirie, passage, etc.) :
  4. Emplacements réservés pour voirie, équipements et installations d'intérêt général, espaces verts, etc. :

LIMITATIONS ADMINISTRATIVES AU DROIT DE PROPRIÉTÉ

1. [ ] Le terrain est situé : [ ] dans le périmètre de protection du monument historique ci après :
   [ ] dans le rayon d
2. [ ] Le terrain est situé : [ ] dans un périmètre sensible (décret du 26 juin 1959)
   [ ] dans une zone à caractère pittoresque (Code de l'Urbanisme, art. R5-1 ...)
3. [ ]
4. [ ]
5. [ ]
6. [ ]

C ÉQUIPEMENTS PUBLICS

1. VOIRIE :
2. EAU POTABLE :
3. ASSAINISSEMENT :
4. ÉLECTRICITÉ :

Observations du public

RÈGLES A RESPECTER | N° 13 OFG

RÈGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

(Extrait)

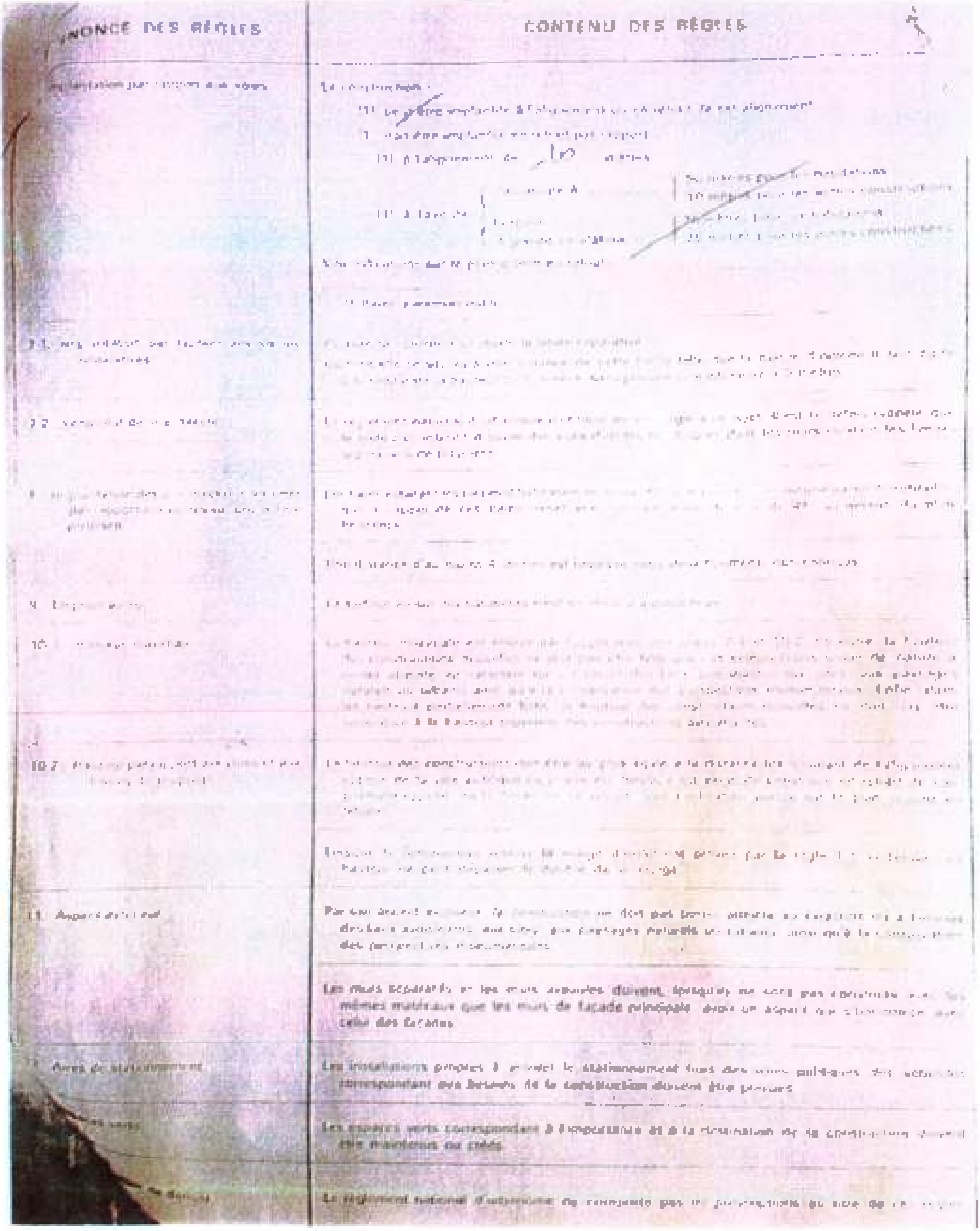
(Articles R. 110-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

N. B. — A moins qu'elles ne soient bâties (parce que sans et pris compte tenu des prescriptions fou nies par le demandeur) toutes les règles ci après sont applicables.

L'attention est spécialement attirée sur les règles dont le numéro est encadré.

ÉNONCÉ DES RÈGLES	CONTENU DES RÈGLES
1 Occupation du sol interdite	Sont interdites les constructions de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publiques porter atteinte au caractère des sites, aux paysages et des lieux imposer, par leur importance, à la collectivité des aménagements hors de proportion avec leurs avantages.
2 Nature des constructions autorisées sous conditions	Les constructions qui seraient autorisées sous réserve de la règle 1 ci dessus peuvent toutefois être autorisées dans certains cas si elles respectent des prescriptions spéciales qui seront imposées par le directeur départemental de l'équipement.
3 Accès et voirie	A La construction doit correspondre par sa destination et son importance aux possibilités de desserte par la voirie publique ou privée publiquement d'accès au terrain, en ce concerne la commodité de la circulation et des moyens d'approche permettant une efficace contre l'incendie. B Des aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de circulation peuvent être prescrits. C Une participation du constructeur aux dépenses d'exécution de travaux de voirie peut être exigée, à moins que la taxe locale d'équipement soit exigée dans la commune.
4 Desserte par les réseaux	Les constructions à usage d'habitation doivent nécessairement être desservies par un réseau d'alimentation en eau potable et par un réseau public d'assainissement. A défaut, une alimentation individuelle en eau (puits) peut être acceptée si la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution peuvent être considérées comme assurées. Dans ce cas un assainissement individuel ne peut être accepté que si le terrain présente une superficie permettant de respecter une distance de 35 mètres entre le point de rejet des eaux usées et le point d'alimentation individuelle en eau potable. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise à des prescriptions particulières. Une participation du constructeur aux dépenses d'exécution de travaux portant sur les réseaux publics d'eau et d'assainissement peut être exigée, à moins que la taxe locale d'équipement soit exigée dans la commune. Cette participation ou la taxe n'exclut pas le paiement de la taxe de raccordement à l'égout.
	La parcelle doit présenter une surface et une forme telles qu'une construction puisse y être implantée en respectant les règles 4 (2e alinéa), 7 et 8.

Observations du public



NONCE DES RÈGLES	CONTENU DES RÈGLES
[illegible]	[illegible]
9. [illegible]	[illegible]
10. [illegible]	[illegible]
10.2 [illegible]	[illegible]
11. Aspect extérieur	Par son aspect extérieur, la construction ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les murs séparatifs et les murs aveugles doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade principale, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.
Aires de stationnement	Les installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de la construction doivent être prévues.
[illegible] verts	Les espaces verts correspondant à l'importance et à la destination de la construction doivent être maintenus ou créés.
[illegible] de densité	Le règlement national d'urbanisme ne comporte pas de [illegible]

Observations du public

RÈGLES A RESPECTER

(Les règles sont liées aux dispositions d'urbanisme indiquées au tableau 4)

Les règles à respecter sont indiquées : ☒ sur l'extrait de règlement ci-inclus ☐ ci-dessous

ENONCE DES REGLES	CONTENU DES REGLES
1. Occupation du sol interdite	
2. Nature des constructions autorisées sous conditions	
3. Accès et voirie	
4. Desserte par les réseaux	
5. Surface et forme des terrains	
6. Implantation par rapport aux voies	
7.1 Implantation par rapport aux limites séparatives	
7.2 Longueur de vue directe	
8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	
9. Emprise au sol	
10.1. Hauteur maximale	
10.2. Hauteur par rapport aux voies ou limites de propriété	
11. Aspect extérieur	
12. Aires de stationnement	
13. Espaces verts	
14. Densité (CUS ou COS)	
15. Possibilités de dépassement du COS	

CONDITIONS

/

Conditions juridiques :

Conditions techniques : [illegible] à l'approvisionnement d'eau potable, sur [illegible] de la [illegible], sur [illegible] du département

Conditions financières : La taxe locale d'équipement [illegible] est / ~~n'est pas due~~ [illegible] exigible dans la commune intéressée

FORMALITÉS ADMINISTRATIVES

Préalablement à l'exécution de constructions ou à la réalisation de travaux projetés les formalités administratives ci-après devront être accomplies :

- X Permis de construire
- Déclaration préalable de travaux
- X Autorisation de lotissement
- Autorisation d'ouverture d'établissement classé
- Autorisation d'utilisation du sol
- Autorisation de démolir [illegible]
- Autorisation de stationnement [illegible]
- Autorisation d'occuper [illegible] d'implantation d'ouvrages d'intérêt public
- [illegible]

EN RAISON DE LA SITUATION DU TERRAIN (voir tableau A) L'ACCORD DU REPRESENTANT DU MINISTRE CHARGE DES MONUMENTS HISTORIQUES OU DES SITES DEVRA ÊTRE RECUEILLI PAR LE SERVICE QUI INSTRUIRA LA DEMANDE

OBSERVATIONS DIVERSES

Cette fiscalité [illegible] sous réserve de l'obtention d'une autorisation de lotir, dans le cas où il [illegible] d'un lotissement de [illegible] (ou une de construire) de l'unité foncière d'origine.

DÉLAI DE VALIDITÉ DU CERTIFICAT D'URBANISME

Les informations des tableaux A, C, D, E, F et G du présent certificat d'urbanisme ont une validité de six mois à compter de la date indiquée ci-dessous.

Fait à TOULOUSE, le 6 FEV. 1976

Pour le Préfet et par délégation,
Le Directeur départemental de l'Équipement

G. T[illegible]

Observations du public

De: PUGET Marie Christine <Marie-Christine.PUGET@toulouse-metropole.fr>
Envoyé: jeudi 18 septembre 2025 10:09
À: Révision PLU CEPET
Cc: kinoudreo@gmail.com
Objet: Objet : Observation dans le cadre de l'enquête publique sur la révision du PLU – demande de reclassement de terrain
Pièces jointes: Extrait Graphique PLU 2ème modification.png

À l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur

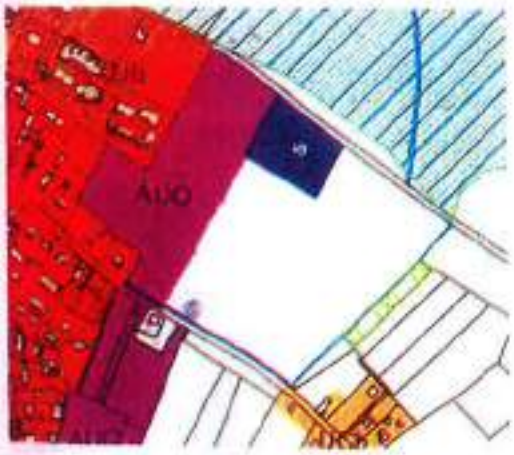
Objet : Observation dans le cadre de l'enquête publique sur la révision du PLU – demande de reclassement de terrain

Monsieur,

Je me permets de vous adresser la présente observation dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cepet.

Je suis propriétaire en indivision avec Madame Gilberte MAURY d'un terrain cadastré B 794, MOULINERIE 31620 CEPET, actuellement classé en zone agricole (zone A) dans le projet de révision du PLU. Or, ce terrain avait été identifié lors des échanges préalables comme devant être reclassé en zone constructible pour la partie AUO (voir extrait ci-dessous), en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Deuxième modification du PLU validée le 29-06-2021



Je souhaite attirer votre attention sur les éléments suivants :

1. Conformité avec les orientations du PADD
   Le PADD prévoit une production cohérente et progressive de logements pour répondre à l'accueil de nouveaux habitants et au desserrement des ménages, avec environ 250 logements à produire d'ici 2035. Il précise que la priorité est donnée aux espaces en densification et au renouvellement urbain, et que l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la présence des réseaux en capacité, au maillage viaire et au critère de parachèvement de l'urbanisation.

Mon terrain répond à l'ensemble de ces critères :

- Il est situé dans un secteur déjà partiellement urbanisé
- Il est desservi par les réseaux publics (eau, électricité, assainissement).
- Il bénéficie d'un accès viaire existant et fonctionnel.

2 Incohérence du zonage proposé
Le maintien en zone agricole ne semble pas justifié au regard de la vocation urbaine du secteur. Les parcelles voisines sont déjà urbanisées ou en cours d'urbanisation, ce qui rend le classement actuel incohérent avec l'environnement immédiat et les objectifs du PADD.

3. Traitement différencié des zones AUO
Sur les six zones AUO identifiées dans la deuxième modification du PLU validée le 29-06-2021, trois ont été reclassées en zone AU, permettant leur ouverture à l'urbanisation. Cette évolution montre que la commune reconnaît la pertinence de l'urbanisation dans certains secteurs. Il est donc légitime de s'interroger sur les critères ayant conduit à maintenir mon terrain en zone agricole, alors qu'il présente des caractéristiques similaires à celles des zones reclassées.

4. Impact sur la valeur et l'usage du terrain
Ce classement entraîne une dépréciation significative de mon bien et empêche la réalisation d'un projet d'habitat conforme aux besoins de la commune et aux orientations du PLU.

En conséquence, je sollicite le reclassement de mon terrain en zone U ou AU , afin de permettre son intégration dans le développement urbain prévu par la commune

Je vous remercie par avance de l'attention que vous porterez à cette observation et reste à votre disposition pour tout complément d'information.

Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées

Marie-Christine PUGET
Instructrice Accueil
Service Instruction Toulouse EST
Domaine des Autorisations d'Urbanisme
Direction de l'Urbanisme
Direction Générale de l'Aménagement
Mairie de Toulouse

6 rue René Leduc - B.P.35821 - 31505 TOULOUSE CEDEX 5
marie-christine.puget@mairie-toulouse.fr
Tél : 05 61 22 37 51 / 06 76 77 36 34

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

Monsieur le Commissaire

Enquêteur,

Mairie de Cépet

rue de l'Eglise

31901 CEPET

A-2025-09-24

COURRIER REÇU

LE 19 SEP 2025

MAIRIE DE CEPET

Le 15 septembre 2025

Par LRAR

N/Ref : GRANDRIEUX/CEPET

Objet : Mémoire au commissaire enquêteur – Projet de PLU de la commune de CEPET

[illegible]

[illegible]

[illegible]

Extrait règlement graphique du PLU

[illegible]

1. Sur le classement erroné en zone N du fait de l'absence d'un potentiel naturel, esthétique, historique ou écologique des parcelles.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

> **Article R 151-22**
>
> [illegible]
>
> [illegible]

Observations du public

Source geoportail

Source : Géoportail : IGN (2017 à 2024)

(Releve Géoportail)

(Releve Bioaltérnatives)

Dans le même sens, l'état initial de l'environnement du rapport de présentation ne [illegible] la parcelle comme des lieux [illegible] comme une réserve de [illegible].

Rapport de présentation état initial de l'environnement P68-70.

Seules parcelles [illegible] 0032, 0031 et 0033 qui sont situées sur un [illegible] environnemental et font l'objet d'une protection spécifique dans le règlement graphique.

Enfin, comme exposé ci-dessus, le plan d'aménagement du PADD ne modifie pas le classement en zone N de ces parcelles. Bien au contraire il prévoit l'urbanisation de [illegible] centres.

Par conséquent, les parcelles n'ont pas vocation à relever du classement en zone N à [illegible] dans la trame écologique du [illegible] du PADD.

II- Sur l'incohérence du classement des parcelles en zone N par rapport aux objectifs du PADD

Le code de l'urbanisme prévoit

> **Article L. 151-3**
>
> Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.
>
> **Article L. 151-9**
>
> Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles ou forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également préciser l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.
>
> **Article R. 151-17**
>
> Le règlement délimite sur le ou les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues par la présente section.

Il résulte de ces prescriptions réglementaires qu'il existe une obligation de cohérence entre le classement des zones du règlement graphique et les objectifs du PADD.

Or en l'espèce, le plan d'aménagement comme qu'il a été dit plus haut avec contradiction directe entre le PADD et les dispositions du règlement graphique (CAA, Nancy, 3 mai 2024, n° 22NT00440 ; CAA Bordeaux, 27 juin 2024, n° 23BX03151 ; CAA Marseille, 10 octobre 2024, n° 23MA01576

Observations du public

Observations du public

[illegible]

[illegible]

[illegible]

- **Action 2 : Valoriser le rapport à l'eau et à la nature**
  - Porter une réflexion globale sur l'aménagement de la coulée verte liée au ruisseau de Paule.
  - Maintenir, valoriser ou restaurer les berges et les bords des cours d'eau : la Nèbèze, le Grou, le ruisseau de Paule... en favorisant notamment la plantation d'espèces adaptées, les cheminements, l'aménagement d'espaces de détente en pleine nature, etc.,
  - Porter des actions de renaturation sur des secteurs à enjeux, notamment sur l'ancienne peupleraie.

PADD, Axe 1 : Le renouvellement du PADD, p.7

[illegible]

[illegible]

Rapport de présentation, Incidences environnementales, p.[illegible]

[illegible]

[illegible]

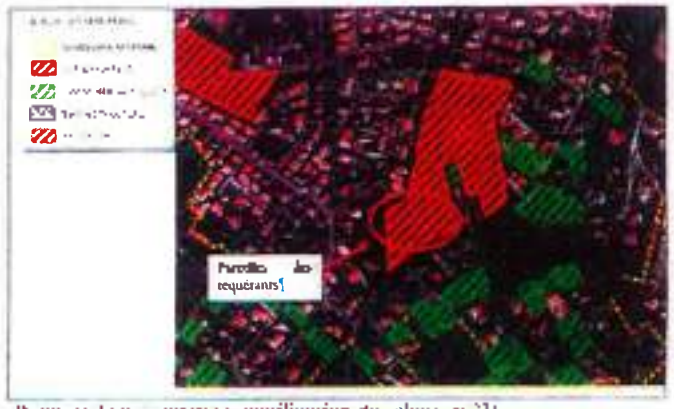
[illegible]

Règlement graphique du PLU

[illegible]

[illegible]

[illegible]



(Rapport de présentation, justification des choix, p.21)

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

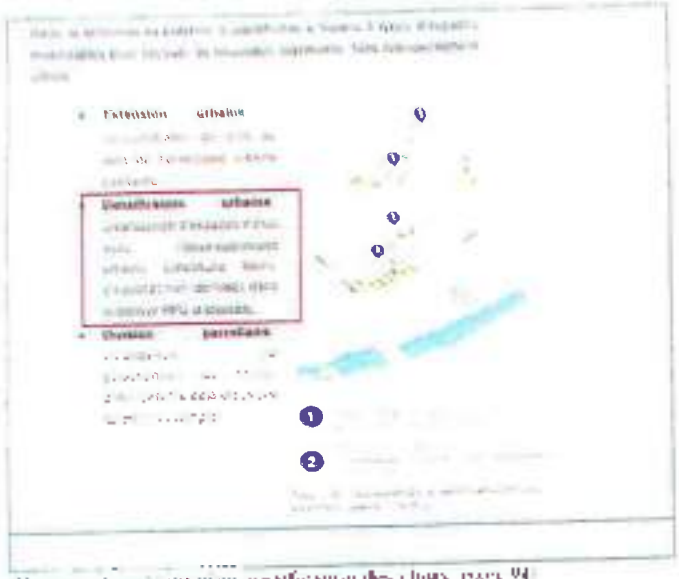
D'une part, [illegible]

- Action 2 : Assurer une production de logements cohérence et progressive
  - Pour répondre à l'accueil de nouveaux habitants sur la commune mais aussi au desserrement des ménages, environ 250 logements doivent être produits à l'horizon 2025.
  - La priorité d'accueil est donnée aux espaces en densification et au renouvellement urbain ; l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la présence des réseaux en capacité, au maillage viaire et au critère de parachèvement de l'urbanisation.

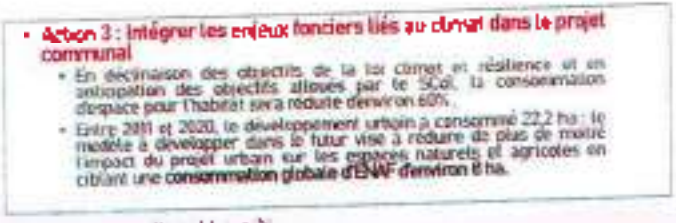
(PADD, page [illegible])

[illegible]

[illegible] les parcelles des requérants sont désignées comme étant une zone devant être ouverte à l'urbanisation afin d'atteindre cet objectif.



Rapport de présentation, justification des choix, page 94



- **Action 3 : Intégrer les enjeux fonciers liés au climat dans le projet communal**
  - En déclinaison des objectifs de la loi climat et résilience et en anticipation des objectifs alloués par le SCoT, la consommation d'espace pour l'habitat sera réduite d'environ 60%.
  - Entre 2011 et 2020, le développement urbain a consommé 22,2 ha ; le modèle à développer dans le futur vise à réduire de plus de moitié l'impact du projet urbain sur les espaces naturels et agricoles en ciblant une **consommation globale d'ENAF d'environ 8 ha.**

Terrains encerclés totalement ou partiellement d'espaces urbanisés

Pièce n°1, Fascicule du Maintien, page 11

[illegible]

[illegible] (CNAU) [illegible] Rapport de présentation des choix, p.98

[illegible]

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

La commune affiche un objectif à 8 ha de consommation, tout usage confondu à l'horizon 2031

Dans la justification des choix, p 93, seulement 2,53 ha entre 2021 et 2030 et 0,35 ha au-delà, seraient consommés. Or la consommation d'ENAF ces 10 dernières années, plus de 4 ha selon vert clairet, 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 par la période 2021 - 2030 est nécessaire.
→ La réalisation d'une cartographie représentant la consommation d'espaces faciliterait la compréhension de l'analyse.

Avis des personnes publiques associées

[illegible]

[illegible] Rapport de présentation des choix, p.41

[illegible]

[illegible] PLU [illegible] Rapport de présentation, p.19 [illegible]

[illegible]

- **Action 2 : Maintenir l'équilibre entre milieu urbain et rural**
  - Accompagner une densité soutenable du tissu urbain afin de répondre aux objectifs du SCoT Nord Toulousain et du PLH tout en favorisant l'acceptation de la densité par les habitants (espaces collectifs, intimisation des parcelles...).
  - Poursuivre la politique de revitalisation du bourg afin d'optimiser le tissu urbain et limiter l'impact du développement urbain sur les terres agricoles.
  - Encadrer le développement du bâti hors des noyaux urbains en définissant une évolution conforme à la législation en vigueur.

(Pièce n° 4, PADD, page 19)

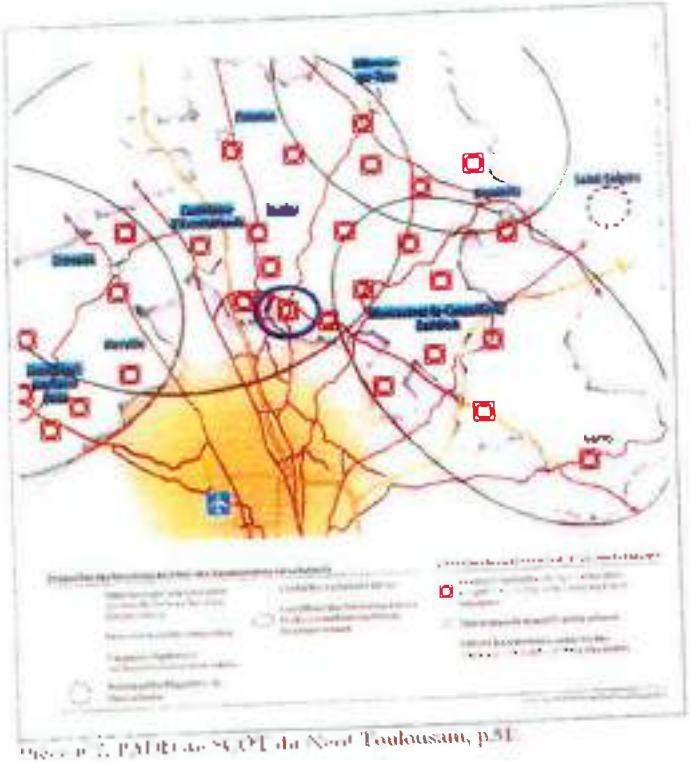
[illegible] Rapport de présentation, modifications des choix p.40

[illegible]

[illegible] Pièce n°2, PADD du SCOT du Nord Toulousain, p.15

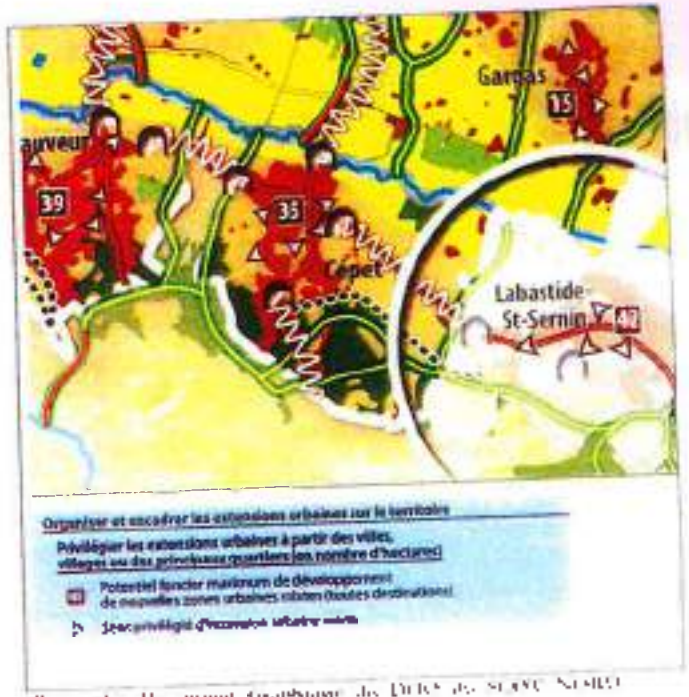
[illegible]

Observations du public



Pièce n°2. PADD du SCOT du Nord Toulousain, p.51

Mais surtout, le document d'orientation et d'objectif du SCOT identifie CEPET comme une zone d'extension de l'urbanisation.



Pièce n°3. Document Graphique du DOG du SCOT Nord TOULOUSAIN

Voilà ce qui apparaît sur le document graphique [illegible]

Page n°3. Document Graphique du DOO du SCOT NORD TOULOUSAIN

[illegible]

[illegible] Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU.

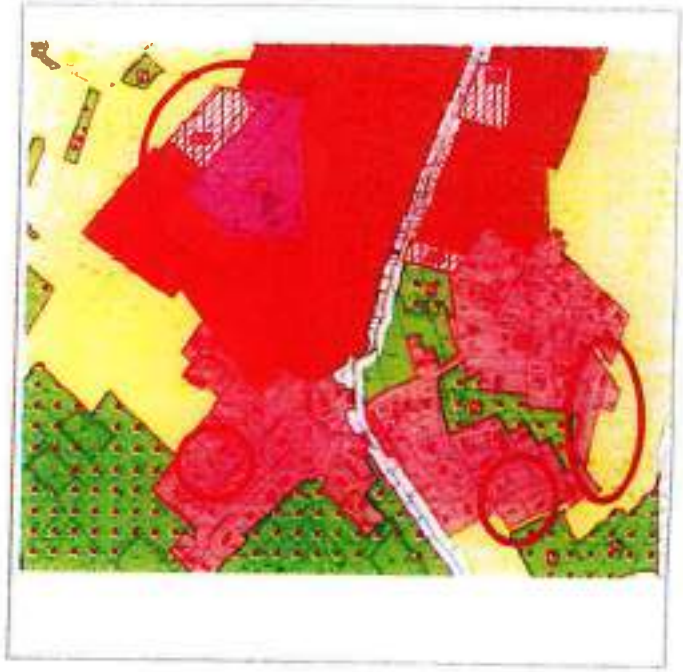
[illegible]

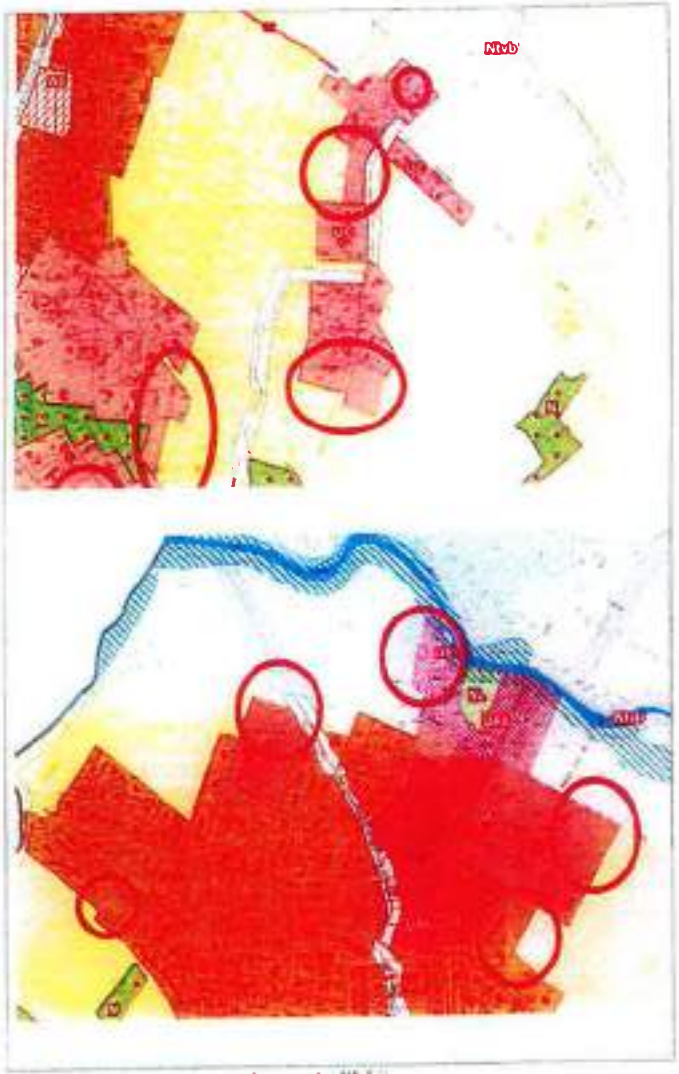
[illegible] Règlement écrit du PLU, p.3

Extrait du règlement graphique du PLU

[illegible] parcelles requérantes.

[illegible] Extrait du PADD [illegible] Orientations [illegible] Préservation [illegible] parcelles [illegible] [illegible] Orientations [illegible] Densification [illegible]





Extrait du règlement graphique du PLU

[illegible]

[illegible]

[illegible]

> [illegible]
>
> [illegible]
>
> [illegible]
>
> [illegible]
>
> [illegible]
>
> [illegible]

Avis de la DDT, Avis des PPA, p.17)

IV Sur l'incohérence du PLU de CEPET avec le DOO du SCOT NORD TOULOUSAIN

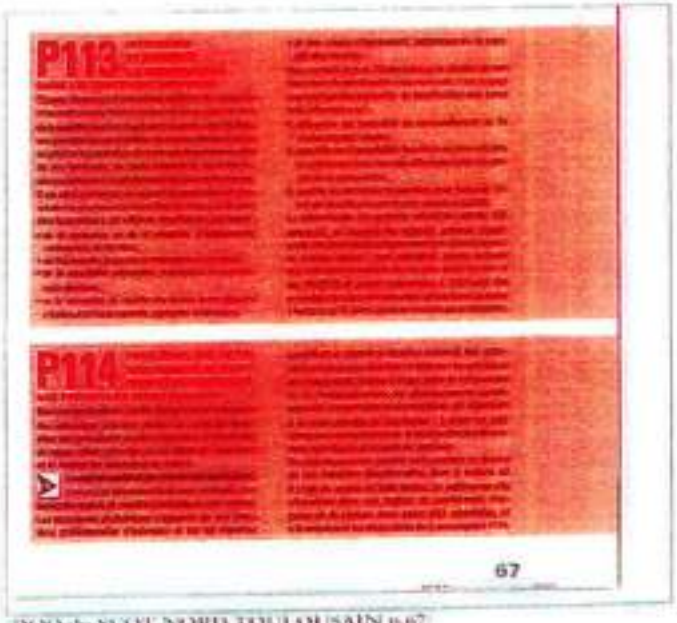
[illegible]

> **Article L131-4**
>
> [illegible]
>
> [illegible]

[illegible] rappelle que [illegible] **après une analyse globale (CE, 18 décembre 2017, req. n° 395246)**

[illegible]

[illegible]



DOO du SCOT NORD TOULOUSAIN p.67

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

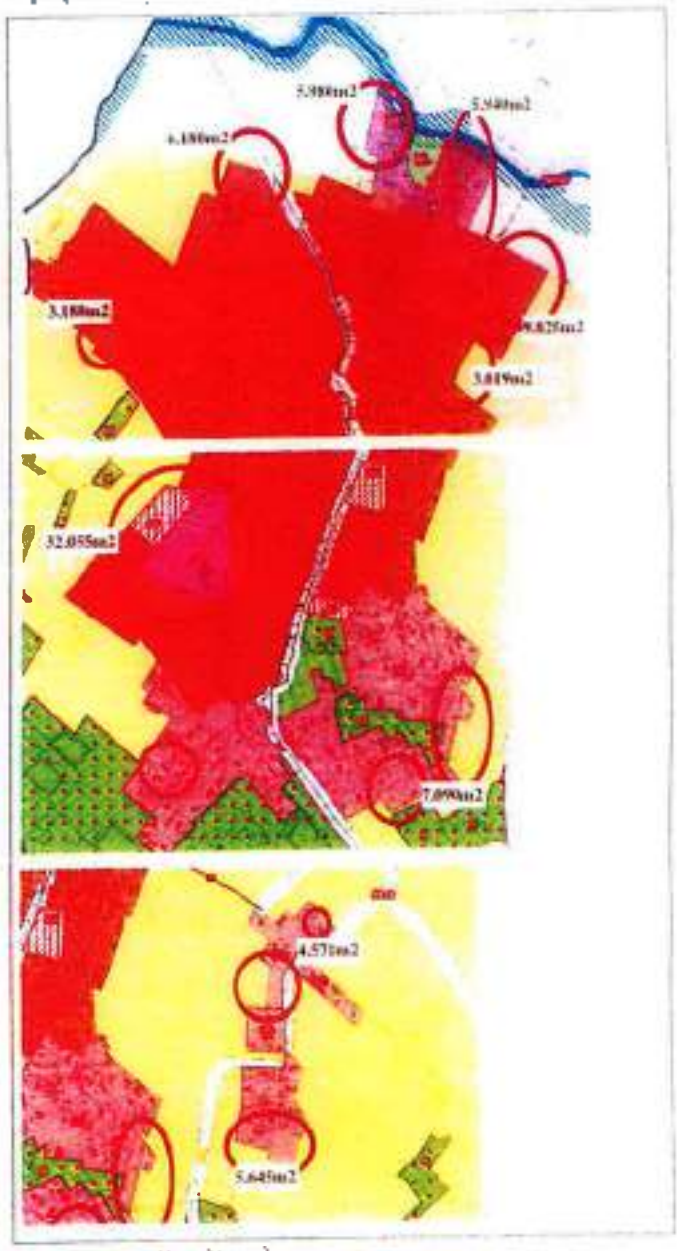
[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]



[illegible]

Observations du public

[illegible]

[illegible]

Objectifs de lignes	SUPERFICIE(ha) projetée	Seuilsde LDV
Densification	0	10
Diluées	0	65
Réhabilitation	0	30
Total hors extensions	0	[illegible]
Extensions	5	80
Total	5 ha	[illegible]
Total avec zones déjà 2025	7,8	[illegible]

[illegible]

[illegible] 2021 [illegible] 2021 et 2021 [illegible]

[illegible] la Consommation [illegible] en prospection [illegible] est couvert à 1,9ha entre **2021 et 2025**.

Rapport de présentation, modification des zones, PLU

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

Cordiales salutations,

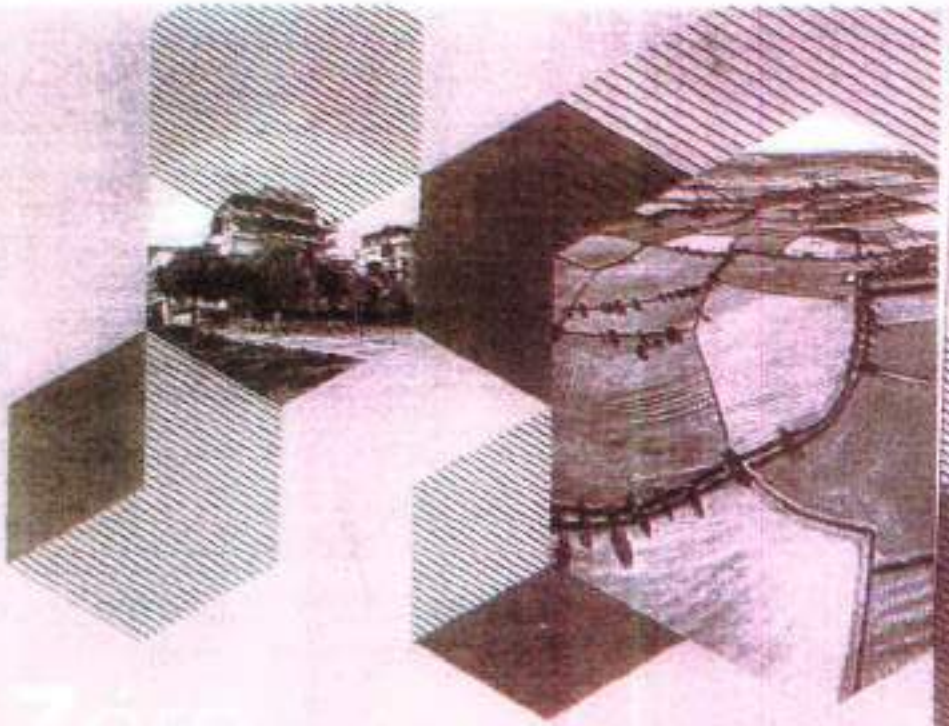
[illegible]

Cabinet Cohourg-Goze
Avocat à la Cour
55 Bd Paul Rapier
[illegible]

Pièce jointe :

[illegible]

MINISTERE
DE LA TRANSITION
ECOLOGIQUE
ET DE LA COHESION
DES TERRITOIRES



Zéro Artificialisation Nette

FASCICULE 1 : DÉFINIR ET OBSERVER LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS ET L'ARTIFICIALISATION DES SOLS

EDITO

L'

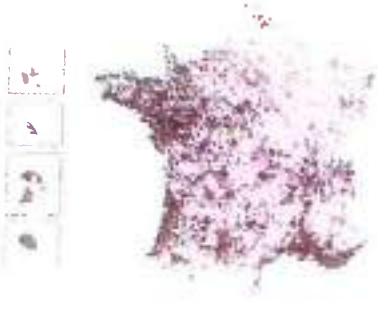
Philippe Mazeau
Directeur général adjoint, développement et stratégie

Damien Bazlaghi
Directeur de l'aménagement, de l'urbanisme et des paysages

PRÉAMBULE

C

Consommation d'ENAF entre 2017 et 2021



Trajectoire nationale de sobriété foncière
Réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers [illegible] d'ici à 2031 par rapport à la consommation observée entre 2011 et 2021

POURQUOI RÉDUIRE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS ?

- **Des bénéfices pour la planète** : [illegible]

[illegible] **cause de l'érosion de la biodiversité**.

[illegible] **l'émission de 190 à 290 MtCO₂**.

- **Des bénéfices pour les habitants** : [illegible] limite la facture énergétique, favorise la présence des espaces naturels, préserve le potentiel de production des sols agricoles et [illegible].

[illegible] **10 % plus faible** sans l'étalement urbain des 20 dernières années.

Les distances parcourues en voiture sont **1,5 moins importantes** pour les habitants des centralités urbaines que pour ceux des périphéries.

- **Des bénéfices pour les collectivités** : [illegible]

RÉPARER LA VILLE

Rénovation des espaces déjà urbanisés [illegible]

AMÉLIORER LE CADRE DE VIE

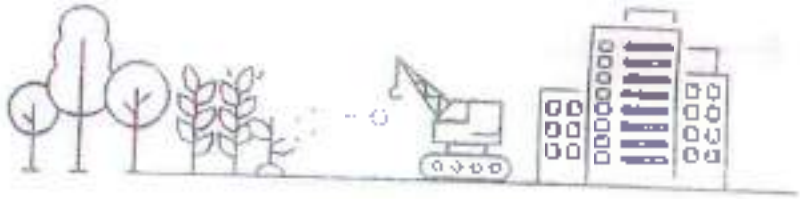
[illegible] du patrimoine [illegible]

[illegible] DES COÛTS

[illegible] coûts [illegible]

OBJECTIF « ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE » : de quoi parle-t-on ?

Si la France s'est fixé un objectif d'atteindre le zéro artificialisation nette d'ici 2050, cette trajectoire est progressive et conjugue la maîtrise de l'étalement urbain avec la préservation des sols vivants.



- **1re étape de la trajectoire : maîtriser l'étalement urbain**

[illegible]

En France, 24 000 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été consommés en moyenne chaque année entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2021.

[illegible]

D'ici à 2031, [illegible] l'objectif de réduire de moitié le rythme de l'artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Cet objectif vient [illegible] de la consommation [illegible] déjà consommée, mais qu'il faut amplifier.

Définir et mesurer la consommation des ENAF

Définition juridique de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers

[illegible] une méthodologie [illegible] consommation d'ENAF [illegible] en [illegible], via la publication [illegible]

Au sens de la loi, l'indicateur de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est entendu comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur la période concernée.

[illegible] transformation effective des sols ENAF en espace urbanisé [illegible]

Les espaces urbanisés peuvent être appréciés par un [illegible] indépendante [illegible]

Le taux de la consommation effective d'ENAF correspond au décompte de la transformation effective d'ENAF en espaces urbanisés sur un processus d'urbanisation observé sur le terrain entre deux dates [illegible] Sa mesure est indépendante du zonage réglementaire [illegible]

[illegible] consommation [illegible] transformation effective d'espaces urbanisés en contrats en espaces naturels, agricoles et forestiers ou par d'une conversion [illegible] en dé-[illegible]

La consommation planifiée d'ENAF correspond, quant à elle, à la somme des surfaces des ENAF rendus potentiellement urbanisables [illegible]

[illegible]

[illegible]

Mesure de la consommation effective d'ENAF

[illegible]

Objets ou éléments constituant un espace urbanisé

[illegible]

Le zonage objectif [illegible] d'aménagement

[illegible] zonage effectif des bâtiments [illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

Figure 2

Figure 3

Figure 4

Les espaces ne nécessitant pas de verdissement des Schéas directeurs

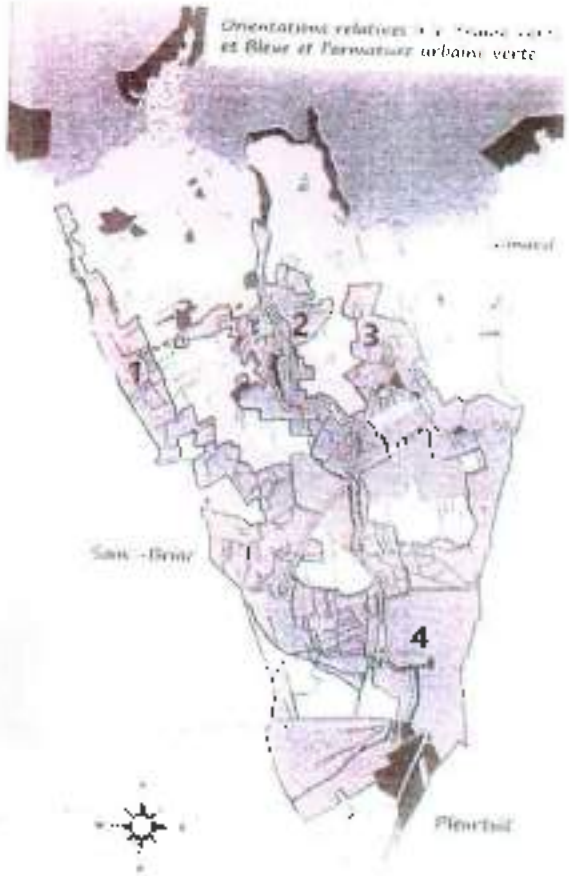
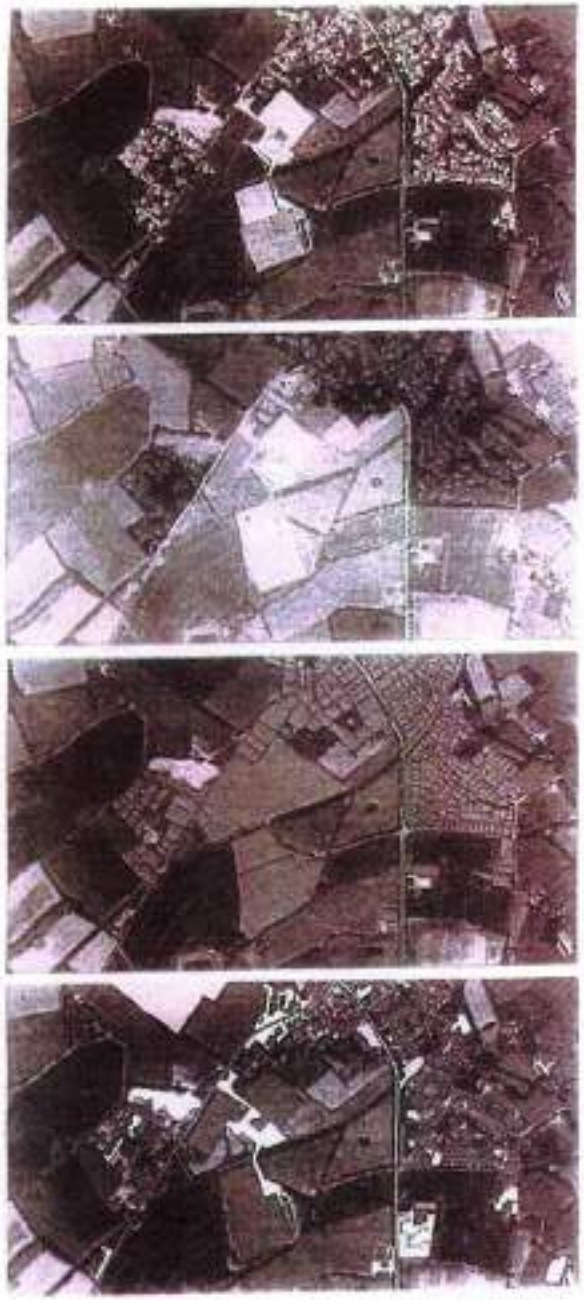


Figure 5



Définir et observer l'artificialisation nette des sols

Introduction d'une définition de l'artificialisation des sols et du bilan de l'artificialisation nette dans le code de l'urbanisme

Article L. 101-2-1 du code de l'urbanisme

[illegible]

[illegible]

Alors, à compter de 2031, le bilan surfacique de l'artificialisation nette des sols s'intègre à l'échelle des documents de planification et d'urbanisme, régionale et locale et non à l'échelle des projets.

[illegible]

Une nomenclature pour mesurer et suivre le flux d'artificialisation nette des sols à l'échelle de la planification

[illegible] **convention de mesure** [illegible] **indispensable pour** [illegible] **les objectifs de réduction** [illegible]

[illegible] **nomenclature n'a** [illegible] **pas vocation à** [illegible] **pliquer au niveau d'un projet** [illegible]

[illegible] **applique à compter de 2031** [illegible]

Une qualification des surfaces terrestres au vu de l'occupation des sols

[illegible]

	Catégorie de surface	Exemples non exhaustifs
Surfaces artificialisées	[illegible]	[illegible]
	[illegible]	[illegible]
	[illegible]	[illegible]
	[illegible]	[illegible]
	[illegible]	[illegible]
Surfaces non artificialisées	[illegible]	[illegible]
	[illegible]	[illegible]
	[illegible]	[illegible]
	[illegible]	[illegible]
	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]

[illegible]

Une qualification des surfaces à l'échelle intra-parcellaire

polygones

La qualification des surfaces végétalisées en ville

Préserver les fonctionnalités écologiques et agronomiques des sols

/ L'objectif ZAN, un nouvel horizon pour les sols /

Repère : évolution des différentes types de sols [illegible]

REGISTRE

N° 2

D'ENQUETE PUBLIQUE

CÉPET

Feuillet d'ouverture REGISTRE N°2.

Objet de l'enquête

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CÉPET

Arrêté d'ouverture de l'enquête

N° 2025-56 En date du 04/07/2025.

[X] Mme le Maire Colette SOLEMIAC

[ ] M/Mme le Préfet

Commission l'enquête

Président de la commission d'enquête: COMMISSAIRE ENQUETEUR Jean-Marc CUSSAC

Titulaires:

M ..... Qualité de .....

M ..... Qualité de .....

M ..... Qualité de .....

M ..... Qualité de .....

M ..... Qualité de .....

Suppléants:

M ..... Qualité de .....

M ..... Qualité de .....

M ..... Qualité de .....

Durée l'enquête

Ouverture le: 25/08/2025

Clôture le: 23/09/2025.

Siège de l'enquête: Mairie de CÉPET

Autres lieux, dates et heures de consultation du dossier d'enquête:

Réception du public par le commissaire enquêteur ou membre de la commission

Le	Lundi 25/08/2025	de	9 h 00	à	12 h 00	
Le	Mardi 02/09/2025	de	15 h 00	à	18 h 00	
Le	Jeudi 11/09/2025	de	9 h 00	à	12 h 00	
Le	Vendredi 19/09/2025	de	15 h 00	à	18 h 00	
Le		de	h	à	h	
Le		de	h	à	h	
Le		de	h	à	h	

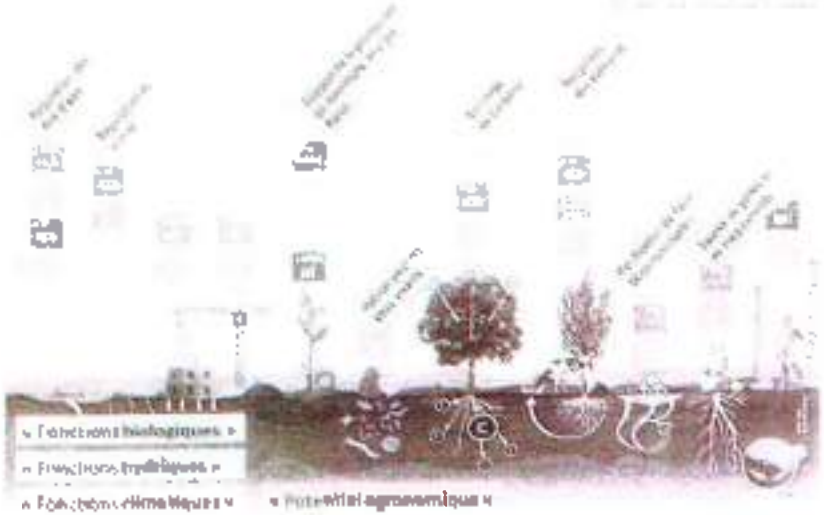
Une réunion publique a été/n'a pas été* organisée par le commissaire ou un membre de la commission d'enquête

*Supprimer la mention inutile

Registre d'enquête composé de 62 feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête, il est tenu à la disposition du public pour y consigner ses observations, propositions et contre-propositions. Elles peuvent être adressées par écrit au nom du commissaire enquêteur ou du président de la commission à l'adresse du siège de l'enquête.

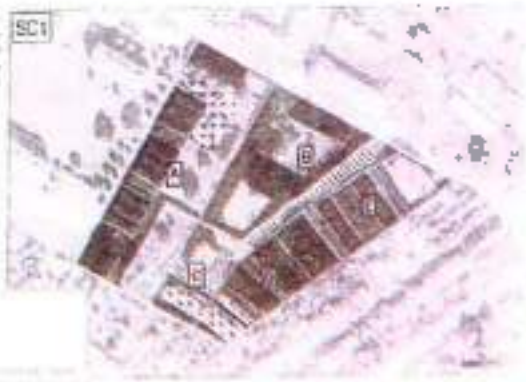
Le rapport et les conclusions du commissaire et de la commission d'enquête sont rendus publiques et sont disponibles dès leur réception dans chaque lieu où s'est déroulé l'enquête

potentiel agro
nomique



/ Des indicateurs pour qualifier les fonctions des sols /

Mettre à disposition les données publiques et outils d'observation de la consommation d'espaces et de l'artificialisation des sols

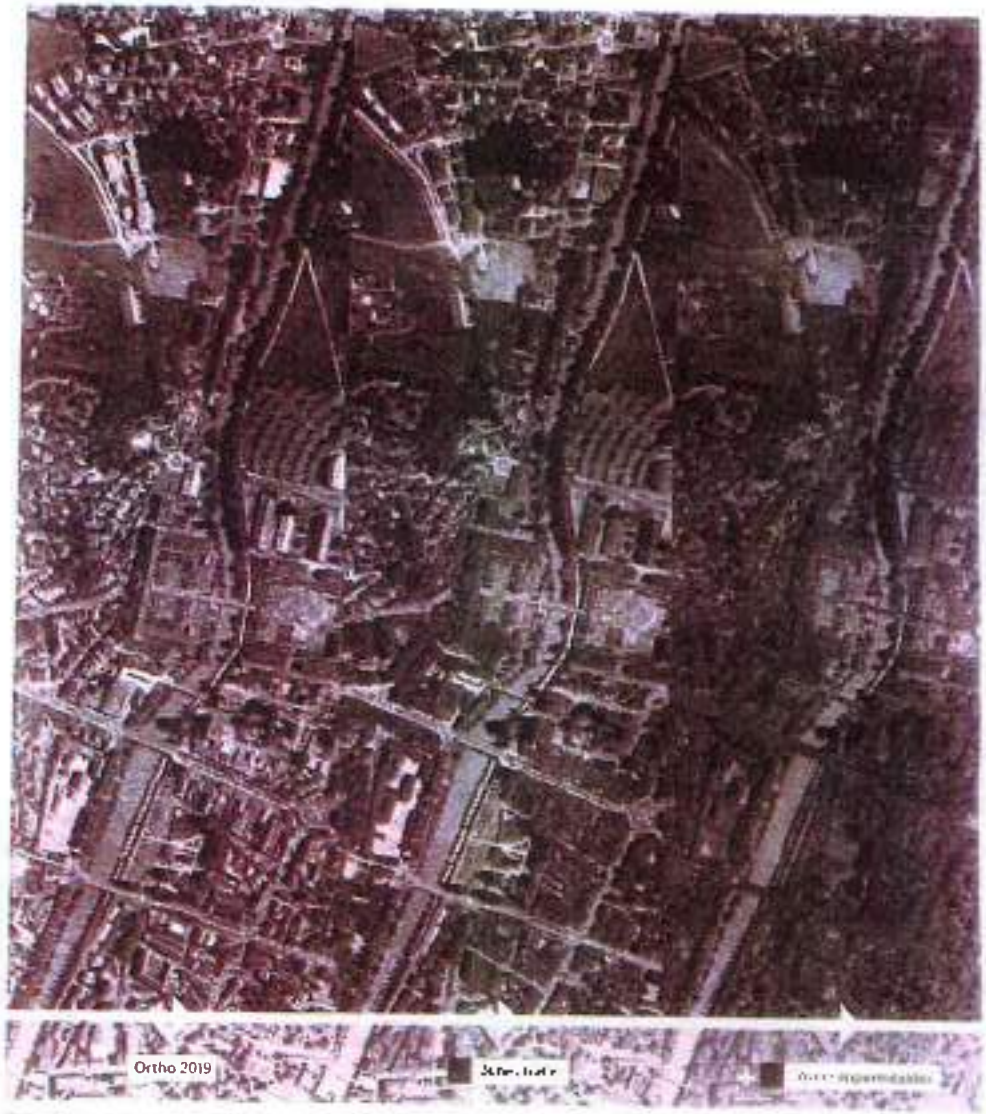


L'utilisation des fichiers fonciers pour apprécier la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers

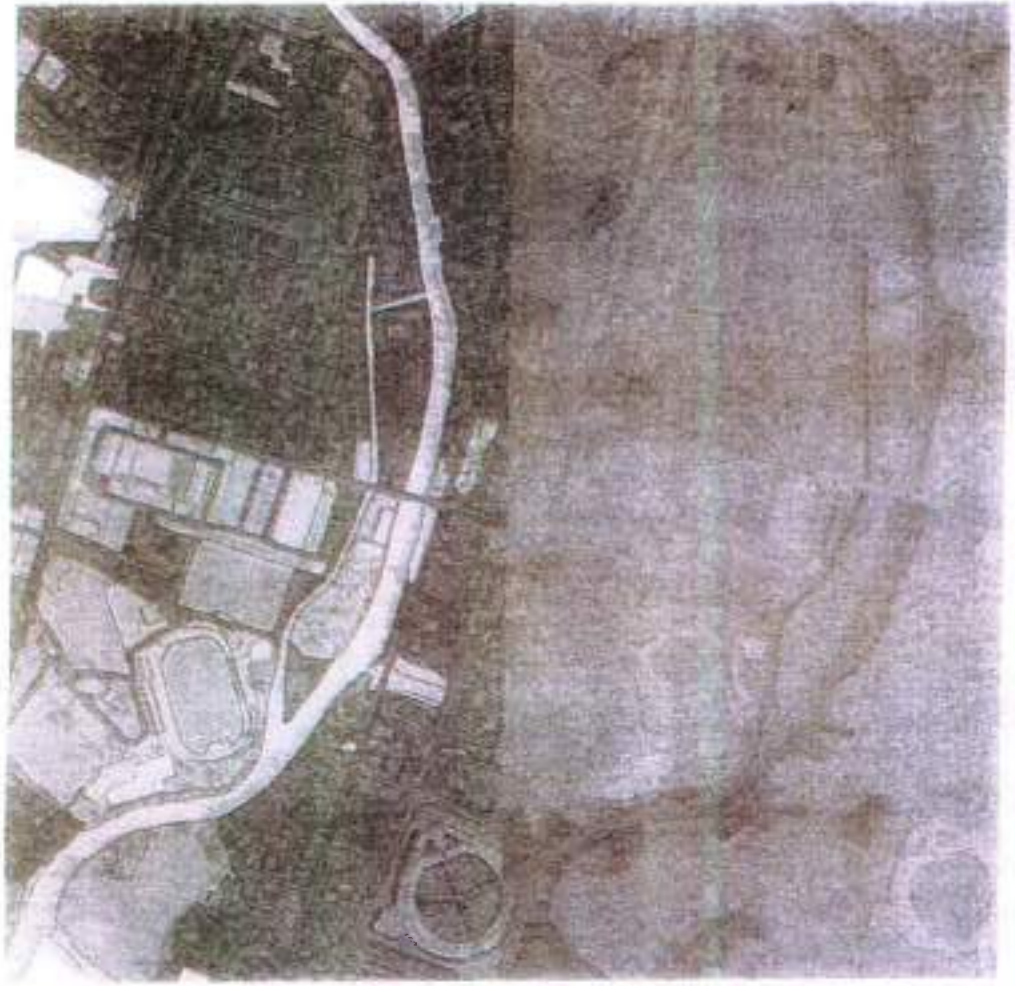
AVANTAGES DES DONNÉES DE CONSOMMATION D'ESPACE ISSUES DES « FICHIERS FONCIERS »

LIMITES DES DONNÉES DE CONSOMMATION D'ESPACE ISSUES DES « FICHIERS FONCIERS »

La mise à disposition de données d'occupation des sols à grande échelle (OCSGE) pour suivre le rythme d'artificialisation des sols



DÉTECTION AUTOMATIQUE PAR INTELLIGENCE ARTIFICIELLE (IA)



SOMMAIRE

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

LE PADD AU SENS DE L'ARTICLE L122-1-3 DU CODE DE L'URBANISME

« Le projet d'aménagement et de développement durables fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme, de l'habitat, des transports et des déplacements, d'équipement commercial, d'équipements culturels, de développement économique, touristique et culturel, de développement des communications électroniques, de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers et des paysages, de préservation des ressources naturelles, de lutte contre l'exclusion sociale, de préservation et de mise en valeur du patrimoine culturel urbain.

Lorsque le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale recouvre en tout ou partie celui d'un pays ayant fait l'objet d'une publication par voie postale, le **projet d'aménagement** et de développement durables **du pays de** [illegible] prend en compte le projet de développement du pays. »

CHAPITRE 4

RENDRE LE TERRITOIRE ATTRACTIF ET ACCUEILLANT POUR TOUS

Développer un habitat satisfaisant à tous les besoins

LES ENJEUX

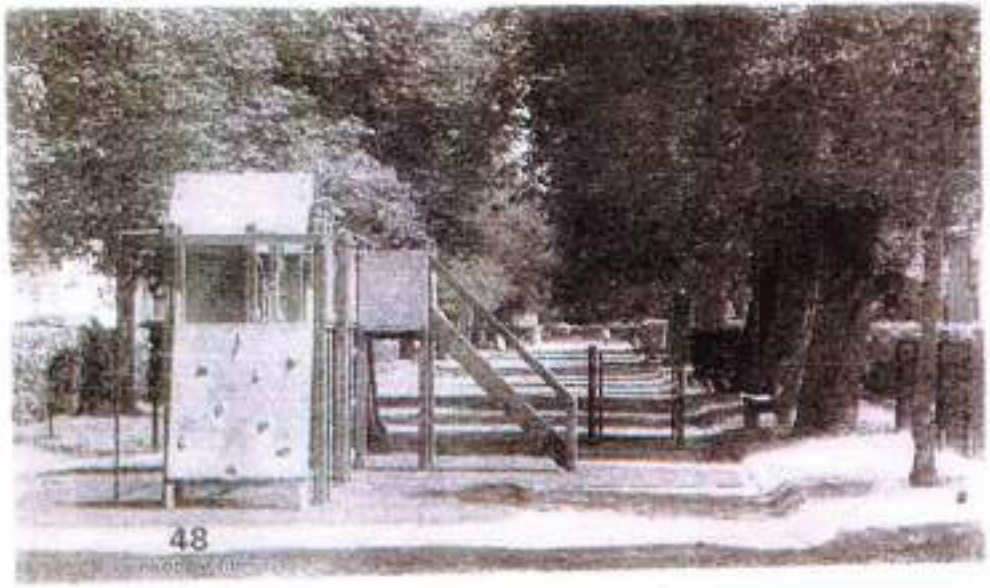
Favoriser une **urbanisation économe** en espace et resserrée autour des zones urbaines

ENJEUX

Produire, aménager ou requalifier des espaces urbains maîtrisés, de qualité et durables

organisation d'ensemble

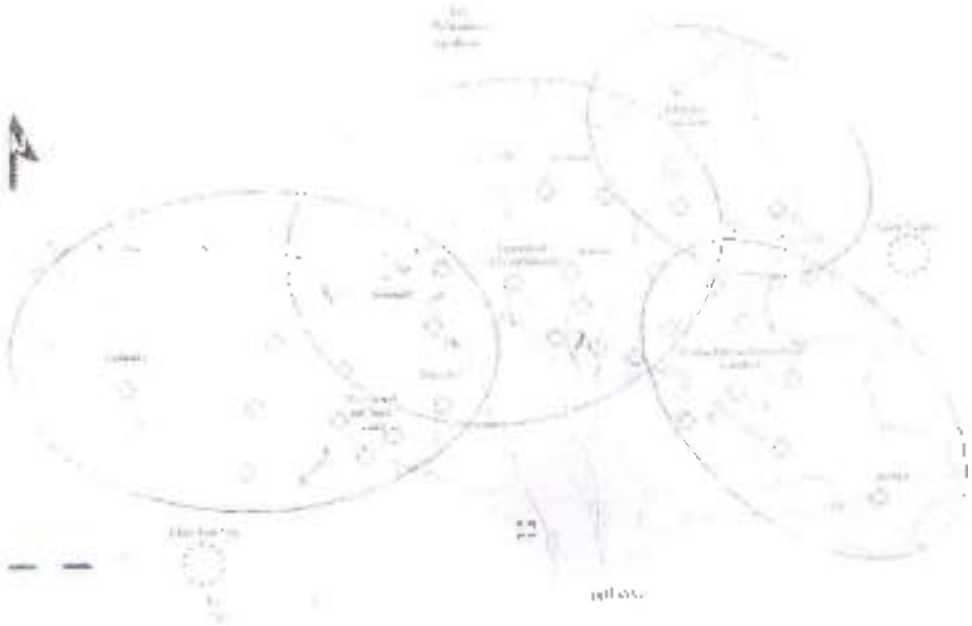
Développer l'**offre en équipements et services** pour accompagner la croissance et **limiter les déplacements**

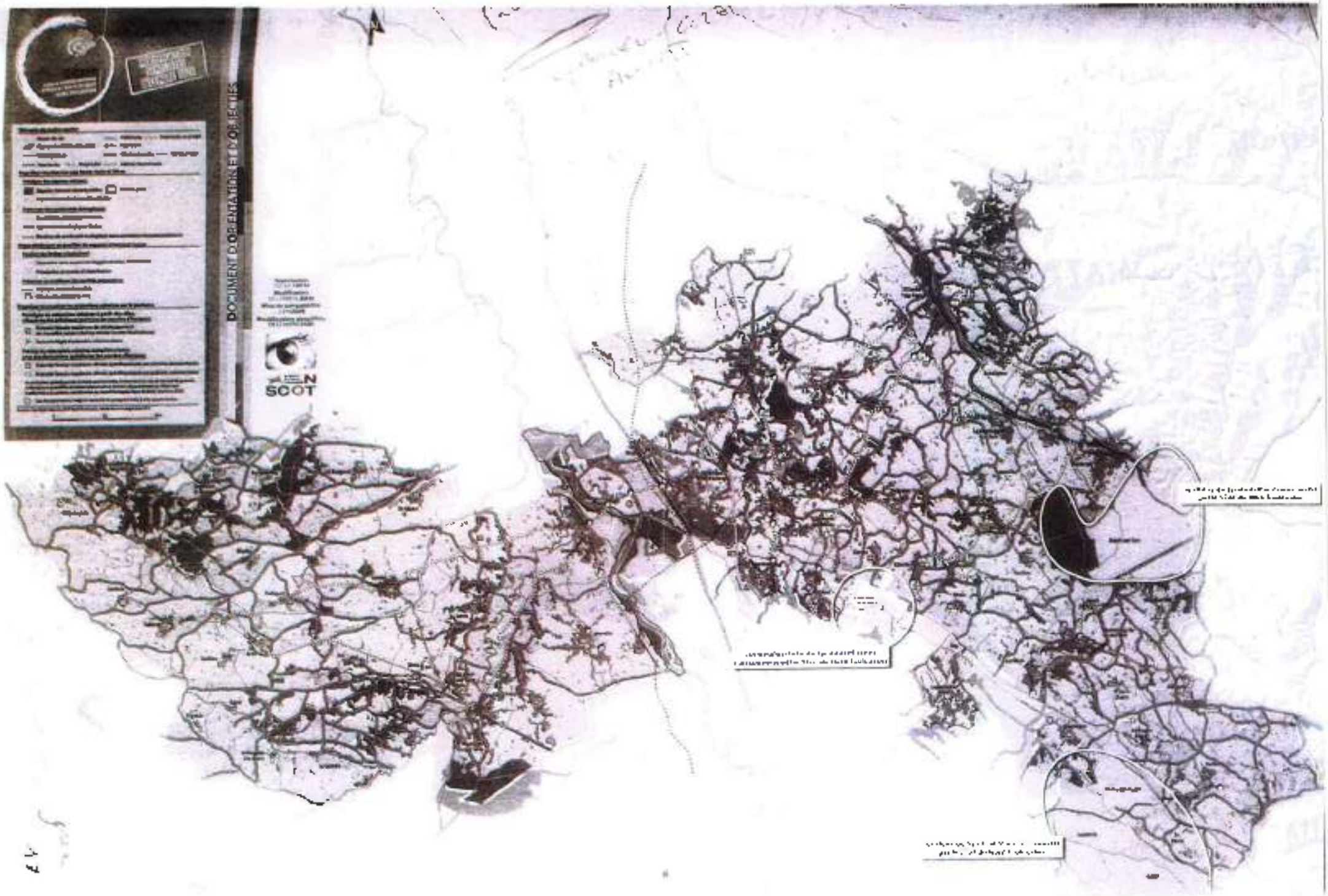


Objectifs du SCoT Nord Toulousain

Objectifs du SCoT Nord Toulousain

Objectifs du SCoT Nord Toulousain




DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS
SCOT

Propriétaire : Mme [illegible]

[illegible]

A noter toutefois :

- [illegible]
- [illegible]

[illegible]

- [illegible]
- [illegible]

Nous [illegible]

- [illegible]
- [illegible]
- [illegible]

[illegible]

Parcelle [illegible]

Nous [illegible] les [illegible] le PLU [illegible].

[illegible] la parcelle [illegible] [illegible] de la parcelle [illegible] pour [illegible].

[illegible]

[illegible]

[illegible]
[illegible]
[illegible]

Observations du public

COURRIER REÇU
LE [illegible]
MAIRIE DE CEPET

[illegible] ROUQUAT Philippe et Fabienne

[illegible]cement l'Orée du Bois
[illegible] CEPET

[illegible]

[illegible] domiciliés depuis près de 20 ans sur la commune de CEPET au lotissement l'Orée du [illegible]
[illegible] construit une maison de 170 m2 sur un terrain d'une superficie de 2800 m2.

[illegible] choix a été d'habiter dans un cadre de vie agréable et résidentiel à l'écart du cœur du village, [illegible] maison, à un certain caché et une certaine valeur que nous souhaitons conserver.

[illegible]séquent, nous nous opposons aux propositions faites dans le cadre de la révision du Plan [illegible]al d'Urbanisme (PLU) de la commune de Cépet concernant le lotissement l'Orée du bois et le [illegible]ssement Escassans qui ces derniers sont attenants.

[illegible] densification d'habitation entraînerait de réels désagréments :

[illegible] de la valeur de notre bien
[illegible] d'un cadre de vie privilégié (lotissement résidentiel et arboré) sachant que la majorité des [illegible] ont été bâties sur des terrains aux surfaces non négligeables (entre 2000 et 3000 m2).
[illegible] augmentation d'habitation entraînerait une circulation supplémentaire de véhicules sur la [illegible] et ses abords (en moyenne 2 à 3 véhicules par habitation). Il est à préciser qu'à ce jour l'état [illegible] la route de ces deux lotissements et particulièrement celle du lotissement l'Orée du Bois où nous [illegible] n'est pas en bon état. De plus, aucun aménagement de sécurité a été réalisé et qu'à ce jour [illegible] projet d'aménagement n'est prévu (pas de trottoirs, des fossés non busés et assez profonds, [illegible] route étroite pour le croisement de deux voitures et si piéton sur la voirie).
[illegible] d'habitation entraînerait aussi des problèmes au niveau des différents réseaux (eau, internet, [illegible]sées, électricité) afin d'absorber les besoins des nouvelles habitations qui ont été [illegible]ionnés il y a plusieurs années. Dernièrement, une maison a été construite face à la notre et [illegible] avons ressenti une baisse de débit d'internet.
[illegible] sortie des deux lotissements est dangereuse, du fait que celle-ci donne directement sur la RD 14 [illegible] aucun aménagement n'a été réalisé ou prévu sur cette route à grande circulation, dans le but [illegible] ralentir la vitesse des véhicules (dans les deux sens).

[illegible] souhaitons que l'emprise au sol soit revue par rapport aux proposition du PLU en mettant en [illegible] des contraintes supplémentaires pour préserver la densité des éventuelles habitations. Notre [illegible] est faite dans le but de conserver un cadre de vie harmonieux [illegible] des grands terrains [illegible] seulement une seule habitation, pour conserver notre cadre de vie actuel et que [illegible] choisi et finance.

[illegible] CEPET, le 19 septembre 2025

HENEIN Benjamin & Noëlle
[illegible]
[illegible]
[illegible]

[illegible]
[illegible]

[illegible]

Objet : Observations sur la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Cepet relatives à l'urbanisation en zone UC et à la préservation des espaces naturels.

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Suite à notre [illegible] nous vous [illegible] pour vous faire part de nos observations concernant la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cepet, en particulier sur les points suivants : le classement de notre terrain, la densification de la zone UC sur le chemin de Borde-Haute et la préservation des boisements locaux.

1. Statut de notre terrain et définition du "bâti"

[illegible]

Notre parcelle n° 826 située au 132 chemin de Borde-Haute [illegible]

[illegible]

[illegible]

Nous vous demandons de maintenir notre parcelle dans la zone UC conformément au règlement graphique proposé afin de nous permettre de continuer, dans les années à venir, à aménager notre terrain, ajouter des annexes en accord avec le PLU.

2. Densification de la zone UC et problématiques du chemin de Borde-Haute

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

4. Photos chemin de Bordé Haute

Bonjourin & Nancy HENEIN

Urbanisme CEPET

De: [illegible]
Envoyé: samedi 20 septembre 2025 11:32
À: Revision PLU CEPET
Objet: REVISION PLU CEPET

A l'attention du Commissaire enquêteur, M. CUSSAC

Bonjour,
Nous faisons suite à l'enquête publique, à laquelle nous souhaitons apporter nos observations, en ce, concernant notre environnement à savoir le chemin de Borde Haute
Les quelques points que nous relevons ci-dessous justifieront notre avis défavorable à la revision PLU pour notre secteur :
- si plus de logements, notre chemin serait trop étroit
- si plus de logements, le stockage des containers à ordures ménagères sera inadapté, en sachant qu'à ce jour c'est déjà problématique car proche de la départementale
- si plus de logements, le réseau "eaux fluviales" sera insuffisant
- si plus de logements, où serait l'aire de contournement pour les pompiers ?
- si plus de logements, donc plus de circulation sur ce petit chemin à une seule voie, les piétons (enfants) seraient en danger

Toutes les propositions que vous pourriez faire pour adapter l'environnement sur ces points ne pourraient nous satisfaire car ce chemin ne doit pas être transformée en route bruyante, comme route de Toulouse

Nous espérons que vous tiendrez compte des avis des riverains du chemin.

Sincèrement

M.et Mme ARNAUD

CHAUBET Julien
[illegible]

A l'attention de Monsieur Jean-Marc [illegible] et de Monsieur le Président [illegible]
Commissaire Enquêteur et Commissaire Enquêteur suppléant à l'enquête
Mairie de Cépet [illegible]

Cépet, le [illegible]

Objet : Observations concernant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) 2025 de la commune de Cépet.

Messieurs les Commissaires Enquêteurs,

Je me permets en ma qualité de propriétaire de la parcelle [illegible] au 2, boulevard Jean-Jaurès et soumise par le présent PLU à un [illegible] de vous faire part de mes observations du projet de révision du PLU, adopté le 11 mars 2025, qui impacte directement mon bien et ma qualité de vie.

Le boulevard Jean-Jaurès [illegible] de Cépet est un secteur résidentiel caractérisé par de vastes parcelles [illegible] à 1000 m²) et un environnement boisé et paisible. [illegible] dans ce secteur pour son calme et sa faible densité d'urbanisation, une spécificité valorisée par le présent [illegible].

Les modifications [illegible] du PLU [illegible] fondamentale [illegible] du boulevard Jean-Jaurès. Le zonage initialement [illegible] en zone [illegible] pavillonnaire, [illegible] le quartier.

Mes observations portent sur les points suivants :

1. Méconnaissance de la densité et dégradation du patrimoine

Le projet de PLU [illegible] augmentation [illegible] densification [illegible] hauteur des constructions [illegible] 15 m à 18,5 m. Cette densification [illegible] avec le caractère existant [illegible] selon des [illegible] PLU [illegible] possible de l'absence de [illegible] du boulevard.

La modification [illegible] de vie des habitants et risque [illegible] dégradation de l'image de marque [illegible] pour la qualité et la tranquillité [illegible] du boulevard.

2. Problèmes de sécurité et saturation des infrastructures

Nous tenons [illegible] d'une [illegible] sur l'accès [illegible] le boulevard Jean-Jaurès [illegible] du PLU.

- Sécurité des piétons : [illegible]
- Sécurité routière : [illegible] problématique [illegible]
- Infrastructures insuffisantes : [illegible] sur le réseau [illegible] ne [illegible] supporter une augmentation de la densité.

De plus, [illegible] sur le PLU [illegible] projets de sécurisation de ce carrefour, comme la [illegible] d'un rond-point [illegible]. L'installation de feux tricolores [illegible] par la municipalité pour des raisons financières et techniques. La densification de la zone, en augmentant le trafic, rendrait la situation encore plus critique sans que les mesures de sécurité nécessaires ne soient mises en place.

3. Incohérence de traitement et absence de concertation

Malgré les [illegible] que notre [illegible] les [illegible] :

- [illegible] du Plan [illegible] choisie est [illegible] pendant la [illegible] et [illegible]
- [illegible]
- [illegible] PLU ?

[illegible] le habitants [illegible]

Vu ci-dessus

[illegible] que le projet de PLU [illegible] une meilleure intégration urbaine et paysagère. [illegible] afin de préserver l'identité de notre quartier et d'éviter une urbanisation dépersonnalisée, préjudiciable à la sécurité, au cadre de vie et à la valeur de notre patrimoine.

Je compte [illegible] mes observations [illegible] considération [illegible].

Julien CHAUBET

[illegible]

Observations du public

Therese COUZINET née Dousset
chemin de Borde haute 753

31620 CEPET

[illegible]

0603545156

CEPET le 20 septembre 2025

à Monsieur Le Commissaire Enquêteur.

Suite à notre entretien du vendredi 19 septembre je vous confirme que mes parcelles **258- 702 et surtout 753 et 699 doivent rester AGRICOLES en TOTALITE et non subir un découpage aléatoire afin d'être classées en BOIS** car ces parcelles composent mon jardin clôturé tout autour de ma maison.

D'autre part les terrains du chemin de Borde haute nouvellement constructibles en zone U passant à une emprise au sol de 30% au lieu de 10% avec une élévation importante de RDChaussée +2 étages induiraient une densification de l'habitat de type logement de rendement conçu par des promoteurs gourmands,ce qui dévaluerait les demeures existantes de ce quartier résidentiel établi dans un cadre rural et paisible.

Je m' oppose donc à ce projet de PLU 2025 et vous prie de prendre en considération mes remarques ainsi que d'agréer mes remerciements pour m'avoir reçue et mes vives salutations

Thérèse COUZINET

M. Campos [illegible]
1 chemin de [illegible] Aspres
[illegible] Céret
[illegible]@gmail.com
06 12 [illegible]

Céret le 21/05/2025

au Commissaire Enquêteur

J'ai acheté [illegible] [illegible] [illegible] en [illegible] les parcelles [illegible] [illegible] sur [illegible] elles [illegible] déjà mes chevaux [illegible] [illegible], [illegible] [illegible] je souhaite y mettre un petit hangar pour protéger les balles de foin et les animaux.

D'autant [illegible] projet PLU actuel [illegible] [illegible] parcelles "bis" et [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] ce que je [illegible] [illegible].

Je m'oppose donc au projet du PLU 2025 et demande la [illegible] [illegible] zone agricole.

Agréez mes salutations distinguées

[illegible]
Mairie [illegible]
[illegible]
[illegible]

REÇU LE

[illegible]
[illegible]

Objet : Opposition à la révision du Plan Local d'Urbanisme 2025 – Pour une commune préservée et durable

Mesdames,

Dans le cadre de l'enquête du PLU, l'ouverture de la [illegible] 2025 et de l'enquête publique en cours, nous tenons à exprimer notre opposition à cette nouvelle [illegible] de notre commune. Cette position s'appuie sur des constats objectifs de hausses successives [illegible] et [illegible] la qualité de vie et la cohésion sociale.

Entre 2012 et 2022, la population de notre commune est passée de [illegible] à [illegible] habitants, soit une augmentation de 5,4 % en [illegible] ans. Cette expansion révèle [illegible] des difficultés [illegible] et les services publics ne sont pas [illegible] :

- [illegible] sont saturées ;
- les transports [illegible] ne [illegible] complètement [illegible] de la population [illegible] ;
- les commerces [illegible] ;
- [illegible] ;
- [illegible] ;
- [illegible] ;
- [illegible]

[illegible] du PLU [illegible] ne [illegible] aux problèmes sans apporter de solutions [illegible] :

- **Nuisance immobilière future** : [illegible] la [illegible] de la [illegible] et de l'urbanisme [illegible] ;
- **Impact écologique** : [illegible] les espèces [illegible] ; [illegible] ;

Nous demandons que [illegible] :

- **Développer les infrastructures de proximité** : [illegible] ;
- **Préserver et étendre les espaces verts** : [illegible] la commune, planter des arbres, et [illegible] ;
- **Renforcer les services publics** : [illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

Observations du public

THERON Jacques
OTAN MAITRE
1 Rue [illegible]
[illegible]

questions :

1 quelles sont les prévisions d'augmentation de la fréquentation du village au cours des 5 prochaines années ?

2 pourrait-on avoir le plan sur l'extension de la circulation des eaux pluviales dans le village ?

3 souhaitons que soient mises en application les règles du système de [illegible] mais [illegible] (pour rappel).

Fait le 29 septembre 2017

[illegible]

Observations du public

Mme et Mr Barbaroux
6 lotissement Esclassans
31820 Cépet
email: sbarbaroux1@gmail.com

Jean Marc QUESADA Commissaire Enquêteur titulaire
Christian PERRIN Commissaire Enquêteur suppléant

Le 22/09/2025 à Cépet

Objet: Mes observations et réserves quant à la révision du Plan Local d'Urbanisme 2025 notre commune

Messieurs

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme 2025 de notre commune et de l'enquête publique en cours, nous souhaitons formuler plusieurs remarques et réserves nous semblent impactant pour l'avenir de notre lotissement Esclassans à Cépet.

- Notre lotissement Esclassans est desservi par une seule route qui se termine en cul de avant la forêt. Tout changement qui autoriserait l'ajout de pavillons ou d'immeubles supplémentaires sans ajout de routes supplémentaires ne feraient qu'obstruer la circulat

- Nous sommes au bord d'une belle et grande forêt, tout ajout de pavillons supplémenta ne ferait qu'augmenter le risque de départ d'incendie du fait de la densification d'une population à proximité d'une forêt

- Ce plan d'urbanisme me semble pas aller dans le sens d'amélioration environnementa mais plutôt d'une détérioration de la ville.

- Les réseaux d'eau assainissement, eau et internet sont déjà saturés dans le lotisseme cette révision du PLU ne ferait qu'aggraver la situation des propriétaires actuelles, ce qu nous ne souhaitons pas.

Merci pour la prise en compte de ces observations, réserves en espérant que vous les prendrez en compte.

Veuillez nous tenir informer des suites qui seront données à nos doléances.

Veuillez agréer l'expression de nos salutations respectueuses.

Mme et Mr Barbaroux

[illegible]
. l'Orée du bois
1 620 CEPET
6 70 75 17 34
[illegible]

COURRIER REÇU
LE [illegible]
MAIRIE DE CEPET

Monsieur le Commissaire Enquêteur
Mairie de CEPET
Rue de l'église
31 620 CEPET

Objet : Observations sur le projet de modification du PLU 2025 – Lotissements Esclassans et L'Orée du Bois

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Habitants du lotissement L'Orée du Bois, nous souhaitons exprimer nos inquiétudes concernant les modifications proposées dans le cadre du PLU 2025.

En premier lieu, ce projet de densification nous semble injustifiée. Le zonage passe en effet de UCA (2021) à UC (2025) ; une requalification qui assimile nos lotissements à de simples hameaux excentrés. Par ailleurs, l'emprise au sol augmente de 20 % à 30 % (voire de 10 % à 30 % pour certains terrains), et la hauteur maximale des constructions est relevée à 6,5 m. Cela entraînera des maisons plus grandes, plus hautes et plus nombreuses, transformant profondément le visage de nos quartiers.

Nous y voyons là des conséquences négatives majeures en matière de sécurité. L'accès à la RD14 est déjà dangereux, densifier la zone sans aménagements adaptés (tourne-à-gauche, feux de régulation) serait irresponsable.
Les infrastructures seraient insuffisantes : réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité et internet ne sont pas dimensionnés pour accueillir davantage de foyers.
La voirie s'en trouverait dégradée : absence de trottoirs, fossés enherbés, chaussée étroite et abîmée, rendent toute densification problématique. Dégradé serait également notre cadre de vie : nos quartiers sont constitués de grandes maisons sur de grandes parcelles. Densifier dévaloriserait nos biens et détournerait l'identité paysagère du secteur.
Enfin, d'un point de vue environnemental, une emprise au sol trop élevée réduirait les surfaces végétalisées, augmenterait l'imperméabilisation et nuirait à la biodiversité.

Nous demandons donc de nouvelles règles qui limitent davantage la densification, adaptées au caractère résidentiel et excentré de nos 2 lotissements, des règles de construction préservant la qualité de vie, la sécurité et l'intégration paysagère ainsi que la protection des espaces verts et zones naturelles, garants d'un développement durable équilibré.

En conclusion, nous avons choisi de vivre dans ce quartier pour sa tranquillité, son paysage et son environnement. Le projet actuel de PLU, en favorisant une urbanisation excessive, menace de nous tenir [illegible] notre cadre de vie.

[illegible] demandons donc de revoir [illegible] l'identité et la qualité de nos lotissements.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de nos salutations distinguées.

[illegible]

[illegible]

29

LE

MAIRIE DE GEPIET

DOC 4 Jue 6C1 P 1D1

M. DUPRAT Jean-Michel

Appt C 21
2 Parc XERACO
31150 BRUGUIERES

Le 04 novembre 2024

Objet : PLUI-H. CEPET.

Référence : Parcelle : B 224 Jausse.
Superficie : 78 A 40 Ca.
Terrain en indivision.

Madame la Maire,

Je vous sollicite aujourd'hui pour vous faire connaître notre intention de proposer notre terrain, cité en référence, pour le prochain PLUI-H et de ce fait le faire passer en zone constructible, si cette zone venait à être modifier.

En vous remerciant, veuillez agréer, Madame la Maire, mes sincères salutations.

Marguerite GROUSSOLLES
1, le Goulfard Haut
12800 NAUCELLE
06 75 86 09 07

NAUCELLE, le 15-03-2025

Objet : REQUETE

Monsieur le COMMISSAIRE ENQUETEUR
MAIRIE DE CEPET 31620

Monsieur le Commissaire

Par ce courrier, je viens réitérer ma demande à titre personnel, de « Constructibilité » d'une parcelle de 53 A 69 CA « N° 907 » dont je suis propriétaire au lieu dit « LAMBERTOU » sur la commune de « CEPET » (compris Plan Cadastral)

Plusieurs membres de ma famille sont également propriétaires à côté de ma parcelle. Actuellement ce terrain est en Zonage « ZONE N Boisée »

J'avais déjà formulé, avec les autres propriétaires de ma famille, une demande commune lors de l'Enquête Publique de Février 2010. En juillet 2011, une « recommandation favorable » avait été rendue par le Commissaire Enquêteur (voir ci-joint)
Dans un deuxième temps, un demande les concernant sera éventuellement à évaluer

Une bande de terrain longe la parcelle et pourrait se transformer en voie d'accès au Chemin de Tucol (VC N° 13)

Concernant les caractéristiques de mon terrain LOT N° 907, j'observe que le raccordement au réseau d'eau peut se faire par le chemin Tucol ou le long de la RD 14. Il en est de même pour l'électricité qui dessert deux lotissements du chemin Tucol

Pour l'assainissement individuel, ma parcelle a la taille requise et raccordable par gravité, avec l'ensemble du réseau d'assainissement collectif existant

Dans le cadre de la révision actuelle du PLU de la commune de CEPET et de la prochaine phase de développement sur la frange SUD, ma demande me paraît légitime

Je vous remercie pour l'analyse bienveillante de ma requête et vous adresse, Monsieur le Commissaire Enquêteur, mes salutations distinguées

PJ : 4

Marguerite GROUSSOLLES

3

d'une maison pour les [illegible] configuration exceptionnelle [illegible] peut ajouter l'enfoussement de la ligne [illegible] ENEDIS [illegible] electrique alimentant le [illegible]

Cette « Pré-étude de programmation [illegible] pour être réalisée en phases, a été présentée [illegible] l'enquête publique sur le [illegible] 2021, [illegible] pourtant pas concernés.

Nous avons pu échanger [illegible] Madame le Maire [illegible] son adjoint en charge de l'Urbanisme [illegible] Monsieur Gérard [illegible] l'intérêt de notre projet pour la commune [illegible] au moins une partie de nos parcelles classées constructibles.

Vous trouverez en pièce jointe l'échange [illegible] dans lequel Madame le Maire précise [illegible]

Ma demande de rendez-vous [illegible] objet la préparation de l'enquête publique [illegible] n'a malheureusement pas été prise en compte par le service Urbanisme de la commune [illegible] Cependant vos parcelles sont en zone agricole et la LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE du 22 août 2021 portant sur la lutte contre le dereglement climatique et le renforcement de la resilience face à ses effets contraint les communes à préserver les zones [illegible]

Il est à noter que nos parcelles [illegible] agricole, ne nécessitant [illegible] Situées en zone de côteaux [illegible] étant sans intérêt agronomique [illegible] aussi bien que nous [illegible] vignes. Une étude de sol effectuée [illegible] la Chambre d'agriculture 31 en 2017 confirme ce documentaire.

Il est à noter également que nos [illegible] régulièrement par des actes de fauchage et de débroussaillage.

A l'heure où des [illegible] logements, notamment dans l'agglomération toulousaine, [illegible] de la loi ZAN, notamment [illegible]

Vous remerciant bonne réception [illegible]

Dans l'attente de vous [illegible] SUSSET

[illegible]

Rue des Pavillons
31000 Toulouse
06 47 40 03 92
martine.susset@gmail.com

Mme [illegible] Jacqueline
5 Les Cèdres
31610 Cépet

à Messieurs les Commissaires Enquêteurs
Jean Paul [illegible], Christian Poisson

pour Avis d'enquête Publique
Avis de commune de Cépet
pour Revision du Plan Local d'Urbanisme

Messieurs les commissaires enquêteurs,

Voyons pragmatiques
en premier lieu ma position
pour quelle raison, pour quel intérêt, quels dés dans
pour avoir établi une telle modification du PLU en
leur par rapport aux règles de calcul de 2021.
Aucune concertation publique directe de la population
concernée pour cette première [illegible] 2 [illegible]
n'a été effectuée.

Pourquoi nous laisser de décision d'une parcelle et ne
à une minorité non concernée par ce projet ?

Comment peut on prétendre à décrypter cette 3ème voie
étant le pouvoir et cette commune [illegible]
[illegible] l'environnement. Les [illegible] sont
[illegible] dans [illegible]

Ceux sont des [illegible] complètement [illegible]
au respect de la parcelle [illegible] une population
dans [illegible], dans de nombreux [illegible]
du [illegible] est de taille du 5 [illegible], des [illegible]

[illegible]

- Je ne trouve pas dans les détails chiffrés du PLU [illegible] PLU [illegible]

Ce que je reproche, c'est la présentation à une population [illegible] des lotissements [illegible] par une [illegible] inconnue à ce jour.

Nous payons des impôts comme tous les citoyens [illegible] mais aucune des infrastructures pour [illegible] pour rappel [illegible] Or nous vous proposons [illegible] impossible de supprimer les infrastructures [illegible] Et ce pour certaines de prendre [illegible] les différents [illegible] les intérêts personnels [illegible]

Donc comment [illegible] les infrastructures [illegible] prévoir [illegible]

- Le [illegible] n'est pas [illegible] compte tenu de sa conception, ne permet pas [illegible] passage nécessaire aux [illegible] pour des [illegible] thermique [illegible] pour de nouvelles constructions

- Parlons aussi de la route de Mikkes qui [illegible] actuellement par [illegible] nous avons mesuré [illegible] véhicules par foyer. Ceci [illegible] une augmentation des nuisances dues au bruit, à la pollution, [illegible] dégradant la qualité des habitats de ce quartier.
Aujourd'hui nous avons déjà des difficultés à [illegible] sur la voie compte tenu du [illegible] véhicules. Ne [illegible] nous devons passer sur l'Herta.
Je attirons votre attention sur le fait que cette voie est longée par un profond fossé non bordé d'arbres, pas de trottoirs, pas de piste cyclable et où la largeur pour la séparation des voitures, piétons et vélos est insuffisante.
Plusieurs demandes ont été faites au cours de cette année en mairie pour le bouchage des fossés, mais aucune demande n'a été exaucée pour des financements qui sont trop élevés (ce n'est point le cas pour le centre du village).
Nous commençons prétendre vouloir faire cette entrée de part et d'autre du centre du village, où tout a été [illegible] pour [illegible] vers cette quartier [illegible] pour [illegible] la sécurisation.
Nous ne parlons pas de la mise [illegible] nouveaux lotissements, avec [illegible] enfants à pied, à vélo vers des fonctions plus proches du centre du village pour permettre en /[illegible] notre position [illegible].

- Le traitement entre les toilettes et l'entrée du bâtiment sur des dépotoirs extérieurs particulièrement dangereux et inadapté à une plus grande population importante.
De nombreux problèmes se sont alors posés à la sécurité des ouvrages, dans un but compromettant la population liée à la dégradation de l'environnement et à la santé et compromettant les ouvrages.

- Un autre problème serait pour un bâtiment des eaux collinaires ou étaient plus vers un puits les eaux coulant au fond du bâtiment, notamment à l'où du bas, fonctionnent par drainage des bâtiments vers les fosses plusieurs.

- Comment peut-on faire une modélisation des installations supplémentaires quand une étude suffisamment technique dans l'impossibilité de ne pas avoir été élaborée afin de se rendre compte point fondamental des bureaux collectifs et financiers pour les bâtiments en activités.
Il ne est la fonctionnalité des bâtiments actuels.

Certaines solutions sont effectives afin de sécurité l'implantation de tous les bâtiments en respectant un minimum de superficie pour ne pas diminuer la production. Elle peut se concevoir mais en investissant les infrastructures actuelles, les fonctionnalités, la qualité de vie des habitants.

Nous ne voulons pas d'une protection diffuse mais
un zone ensemble dans un ordre important.
Pour cela je vous demande de bien vouloir
utiliser des outils constructeur, nécessaires auprès
de l'urbanisme (A.L.P. par exemple) pour
des îlots et non morcelés dans une zone
et importante comme actuellement en zone.
En particulier, les bonus pour un compte de
hôtels,
Multiples espèces Pessaires non contraires interdites.

BS

Fait 39

À l'attention de Monsieur Jean-Marc CUSSAC, exerçant la profession de responsable d'agence immobilière et Monsieur Christian PERSIN désignés en qualité de Commissaire Enquêteur et de Commissaire Enquêteur suppléant par la Présidente du tribunal administratif de Toulouse

De la part de Monsieur Jean-Michel FOUGERAY, habitant au 11 Lotissement Esclassans 31620 CEPET - Premier Maire-Adjoint élu de la Commune de Cépet et Vice Président de la Communauté de Communes du Frontonnais

LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU), L'HISTORIQUE :

Par délibération en date du 28 juin 2021, le conseil municipal a décidé de prescrire la révision du PLU sur l'ensemble du territoire

Il traduit l'ambition des élus d'afficher des actions volontaristes et qualitatives pour composer une cité agréable à vivre pour ses habitants promouvant un développement durable répondant aux enjeux d'aujourd'hui et de demain.

Dans ce cadre, plusieurs objectifs ont été définis :

- Un cadre de vie à valoriser.
- Offrir aux habitants une offre urbaine de qualité.
- Valoriser les marqueurs de l'identité paysagère cépetoise.
- Pacifier et partager l'usage de la voie publique.
- Conforter le patrimoine et le paysage

LE PLAN LOCAL D'URBANISME 2025 / LOT ESCLASSANS et L'OREE DU BOIS:

Ces deux lotissements sont situés sur les hauteur de Cépet, excentrés, à la sortie du village, direction Gratentour sur la RD14.
Pour rappel, nos deux lotissements correspondent à un secteur d'habitats pavillonnaires en diffus, en secteurs boisés et protégés, soumis au risque de feu de forêt.
Les habitations sont principalement des maisons d'architectes construites sur des grandes parcelles supérieures ou égales à 2000 m2.
Le lotissement ESCLASSANS date du début des années 80 Celui de l'OREE DU BOIS est plus récent (2000).

La voirie unique est une voie en impasse comprenant une sortie unique sur la RD14 pour tous les habitants.

La largeur de cette voie en impasse qui traverse ces deux lotissements est peu élevée et permet tout juste à deux véhicules de se croiser. Pour ce faire, nous sommes obligés de rouler sur les parties enherbées de part et d'autre de la chaussée
La présence de fossés et de parties enherbées sur les deux lotissements renforcent ce sentiment d'étroitesse de la chaussée.

De fait, nous nous posons la question de la sécurité concernant les accès de la protection civile et de la défense contre l'incendie et notamment en ce qui concerne les véhicules lourds qui ne peuvent faire demi-tour aisément

Cette voie en impasse est bordée, sur un côté, de fossés et n'est pas équipée de trottoirs, ce qui oblige les piétons à cheminer sur la chaussée.
Ce cheminement piétonnier sur la route est rendu dangereux lorsqu'un véhicule se présente surtout en présence de jeunes enfants, très nombreux parmi les habitants de ce secteur.
Nous notons l'absence totale de chemin piétonnier et de piste cyclable sur ce secteur.

Concernant les lotissements L'Orée du Bois et Esclassans (zone UC), à la lecture du projet de PLU 2025, **nous constatons des modifications du PLU à travers des différences de règles entre le PLU du 29 juin 2021 et celui proposé lors de l'enquête publique de 2025.**

En premier lieu, nous constatons une modification du zonage : nous passons d'une zone qualifiée UCA en 2021 à UC en 2025. l'UC concerne les hameaux et les quartiers excentrés.

En second lieu, nous constatons une modification du coefficient de l'emprise au sol sur ce zonage:

Nous savons que l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.
Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature (éléments utilisés pour animer une façade) et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.
Ne sont pas comptés dans l'emprise au sol
- Les couvertures des sous-sols (dalles, toits terrasse) pourront ne pas être comptées dans l'emprise au sol à condition d'être remblayées sans présenter de talus à forte pente et traitées en espaces verts plantés et engazonnés.
- Les débords de toitures,
- Les balcons ne comportant pas d'appui sur le sol (poteaux).
- Les piscines non couvertes.

Sur le PLU 2021 actuel, l'emprise au sol des constructions sur des terrains desservis par le réseau d'assainissement ne doit pas excéder 20% de la superficie totale de l'unité foncière, et 10% dans le cas contraire

Sur le PLU 2025 proposé à la population, l'emprise au sol passe à 30 % soit une hausse importante de 10 et 20 points par rapport aux règles de l'ancien PLU

Autre constat, sur le PLU 2021, la hauteur des constructions mesurée telle que mentionnée dans le règlement, **ne doit pas excéder 5,5 mètres** (entre le sol et la panne sablière) avec une hauteur maximale de la construction (point le plus haut de la construction) qui ne pourra excéder 7 5 mètres .

Sur le PLU 2025 proposé à la population, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 6,5 mètres.

Ces deux lotissements vont donc devoir supporter une densité plus importante induite par cette augmentation de l'emprise au sol avec des surfaces de plancher supérieures et des constructions plus hautes.

Pourquoi ces changements sans concertation des habitants du secteur ?
En tant que Maire-Adjoint, j'ai participé à toutes les Commissions Urbanisme et ces décisions d'augmenter l'emprise au sol et la hauteur des constructions n'ont jamais été débattues lors de ces réunions.

Nous ne sommes pas d'accord avec l'augmentation du coefficient d'emprise au sol qui va entraîner une densification du nombre d'habitations.

Celle prévue sur le PLU 2025 passe à 30 % et devient identique à celle prévue sur la zone UB (qui est une zone située autour du centre du village)
Or les lotissements L'Orée du Bois et Esclassans sont des lotissements excentrés et résidentiels, très éloignés du centre du village.

Densifier cette zone fera perdre de la valeur à nos habitations qui sont de grandes maisons sur de grands terrains.
Densifier la zone va rendre difficile l'usage de la voie publique qui est en impasse.

L'entrée et la sortie sur la RD 14 sont dangereux et augmenter le nombre d'habitations entrainera une circulation routière supplémentaire préjudiciable à la sécurité (il faut compter 2 véhicules par foyer en moyenne)
Pour rappel, le projet de sécurisation à travers la construction d'un tourne à gauche en venant de Gratentour a été abandonné faute de moyens financiers, il y a quelques années

L'installation de feux rouges a également été abandonnée par la municipalité pour des raisons de faisabilité technique et de dangerosité du secteur.

Contrairement à la zone UB proche du centre, nous ne bénéficions pas de trottoirs mais des fossés enherbés qu'il faudra buser et combler en cas de constructions d'habitations supplémentaires

La voirie n'est pas de bonne qualité (surtout côté L Orée du Bois) et il faudra prévoir une réfection de la chaussée.

Nous sommes inquiets de la capacité des réseaux (eau, internet, eaux usées, électricité) à absorber les besoins des nouvelles habitations qui ont été dimensionnés il y a plusieurs années.
La construction de 8 nouvelles maisons ces dernières années a profondément modifié le cadre de vie de nos deux lotissements. La bétonnisation a accentué le ruissellement des eaux de pluie qui remplissent les fossés. Les terrains argileux n'absorbent pas suffisamment l'eau

En tant qu'élu j'ai été interpellé par une famille qui habite au numéro 1 du Lotissement Esclassans.
Elle me signale qu'elle a constaté, il y a quelques mois, que des excréments remontaient par toutes les évacuations de sa maison (douche, baignoire, lavabos etc...)
Les propriétaires pensaient, à tort, que ces désagréments provenaient d'un problème de tuyaux bouchés chez eux.
Ils ont fait intervenir une équipe spécialisée en hydrocurage qui est intervenue durant une heure pour vider les égouts, dans la rue. Les techniciens lui ont expliqué qu'il s'agissait là d'une saturation du réseau.

Cette famille subit également les désagréments de l'eau du fossé qui sature en cas de forte pluies puisque leur habitation est située au bas de la côte.

Le réseau des eaux usées initialement prévu pour 12 maisons est saturé selon le Syndicat Mixte Eau et Assainissement pour l'assainissement

A la jonction des deux lotissements, il existe une parcelle de près de 4000 m2 non construite
Lors du Conseil Municipal du mardi 02 septembre 2025, le cas de ce terrain vide a été abordé en questions diverses. Monsieur Gérard KARAGOZIAN, Maire-Adjoint en charge de l'urbanisme nous a informé qu'avec une emprise au sol de 20 % nous pourrions autoriser la

construction de 6 maisons et qu'avec une emprise au sol de 30 % nous pourrions autoriser la construction de 9 maisons
Soit 12 véhicules en moyenne dans le premier cas et 18 véhicules en moyenne dans le second cas.

Les infrastructures de nos deux lotissements ne sont pas en capacité d'absorber autant d'habitations et les habitants n'accepterons pas une telle dégradation de leur cadre de vie.

Cela entraînerait des travaux colossaux de réhabilitation de la voirie, des réseaux d'eau etc..

Par rapport à d'autres secteurs et zones pavillonnaires du village nous sommes bien conscients que l'investissement de la municipalité est bien moindre au sein de notre zone (absence de trottoirs, présence de fossés, chaussee étroite et mal entretenue à certains endroits, sécurité aux abords de la RD14, enlèvement de l'abri bus qui protégeait nos enfants à l'entrée du lotissement)

Densifier cette zone va modifier notre paysage et affecter l'image de notre patrimoine et de son identité paysagère.

Nous avons choisi de vivre dans ce cadre environnemental, à l'écart du village et la valeur de nos maisons est évaluée dans ce contexte. Nous souhaitons préserver notre patrimoine et notre cadre de vie au sein de cette zone excentrée du village

En lieu et place de ces nouvelles règles d urbanisation, nous demandons

- que des règles soient proposées dans ce nouveau PLU afin de préserver cette zone d'une urbanisation galopante qui n'a pas lieu d'être dans ce contexte
- La mise en place de règles permettant d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions en préservant l'aspect et la quiétude de nos deux lotissements
- Un meilleur contrôle de la **densité des constructions** afin d'éviter une **saturation des infrastructures** et maintenir un environnement de vie agréable.
- La préservation des **espaces verts** et des zones naturelles car nous savons qu'une emprise au sol trop importante peut limiter la surface des espaces verts et réduire la biodiversité
- Un retour à un coefficient d'emprise au sol réduit en deçà des 20% actuels afin d assurer une gestion équilibrée de l'imperméabilisation des sols et favoriser le développement durable

Cepet le 1 Septembre 20

Rosine et Angel Solano
7 Lot esclassan
31520 CEPET

Jean-Marc CUSSAC Commissaire Enquêteur titulaire
Christian PERSIN Commissaire Enquêteur suppléant

Messieurs,

Dans le cadre de la révision du **Plan Local d'Urbanisme 2025** de notre commune et de **l'Enquête Publique en cou** *(du 25 août au 23 septembre 2025)*, nous souhaitons vous formuler plusieurs remarques qui nous tiennent à cœu qui affectent **les lotissement ESCLASSANS & L'OREE DU BOIS** actuellement classées en zone UCa

Résidants au 7 lot Esclassan au sein de cette zone purement pavillonnaire de propriétaires respectueux des uns e des autres **en bordure de la Zone Verte** *(zone de l'OCDL & limitrophe des communes de CEPET, GRATENTOUR et BRUGUIERES)* qui représente un cadre de vie exceptionnel de biodiversité et de balades de maintes personnes. N comprenons les évolutions nécessaires de l'habitat et de la démographie pour autant, nous n'acceptons pas une densification massive de cette zone UCa comme opérée dans la zone UB.

Si nous devions **donner des priorités avant toute évolution du PLU actuel** de notre zone UCa ce serait la prise e compte des points suivants :

- **Mobilité fonctionnelle et sécuritaire :**
  - Au sein des lotissements eux-mêmes :
    - Pas de trottoir pour les piétons qui se déplacent
    - Pas assez de Parking (des résidents et des visiteurs) car les voitures se garent à cheval sur chaussée, le rond point et les bandes d'herbe non fauchées.
    - Le revêtement de la chaussée est dégradé & plusieurs voitures/Motos/vélos qui circulent dans les deux sens à des vitesses non raisonnables
    - La chaussée d'entrée de lot Esclassan est trop étroite pour un croisement serein des véhic entrant et sortant
  - Entrée / Sortie des lotissements sur la RD14 est depuis 25 ans totalement non sécurisée : • Vi des véhicules sur la R14 TROP EXCESSIVE et sans visibilité (R14 car en courbe). • L'entrée dans l lotissement Esclassan demande de prendre à cause d'un terre plein central
    - [illegible] • Mais que de [illegible] trop denses
    - Passage piétons très peu respecté par les véhicules

Suite à la vente d'un lot en bas de lotissement Esclassan il y a 5 ans environ, sur ce même lot a été pa et 4 maisons ont été construites. La conséquence de ces constructions massives, les véhicules se garent dans côté de la rue. Ce qui rend la circulation des véhicules et piétons dangereuse. Aucun parking, trottoir n'a été p A cette époque là, est ce que le PLU permettait de parcelles de terrain avec autant de maisons dessus (l'appâ l'argent de certains promoteurs immobiliers)

- **Réseaux :**
  - Pluvial
    - Les eaux de ruissellement des toits de l'OCDL et des toitures de construction empruntent

[illegible] côté Esclassan et un autre côté proche du Rond Point. Nous remarquons [illegible] même le fossé du rond point jusqu'à la [illegible] de la propriété [illegible] de 300 [illegible] [illegible] autre ne le fait ! De plus, suite à l'agrandissement chaque [illegible] et [illegible] construction d'une nouvelle maison du N°8 du lot Esclassan, [illegible] est à la limite du lotissement [illegible]

- Réseaux/Electricité/Eau/Gaz
  - Comme les réseaux côté Esclassan sont saturés [illegible] [illegible] quand [illegible] [illegible]

Conclusion

- l'effet de masse de construction massive peut entraîner de l'insécurité dans notre lotissement et au niveau du rond point en haut du lotissement Esclassan. Les enfants en bas âge jouent.

De plus, où se gareront les véhicules si nous prenons l'exemple en haut du lotissement ?

- Densification
  - Quand nous sommes [illegible] nous voulons pas de
    - D'un meuble de copropriétaires [illegible]
    - De toute petites Parcelles habitables.
    - De Bâtiments avec des terrasses [illegible] plages qui [illegible] notre propriété [illegible] droit à l'intimité
    - Des excès de [illegible] [illegible] personnes [illegible] garer [illegible] [illegible]

Pour toutes ces raisons à régler en amont, nous vous demandons de bien vouloir prendre en considération [illegible] préserver notre cadre de vie **pavillonnaire** hors d'un **nombre limité de propriétaires** et **limitrophe de la zone verte**. Nous vous remercions sincèrement et que la révolution du PLU 2025 [illegible] présente dans notre [illegible] [illegible] la marche de l'espèce. ***Révision du PLU Rapport de Présentation 1.3***. [illegible] toutes les [illegible] de protection des constructions [illegible]

Nous vous remercions d'avoir pris [illegible] [illegible] points [illegible] Modifications [illegible] Copropriétaires Environnants en l'occurrence de nos [illegible]

[illegible] Angélique

Cépet le 2 Septembre 2

Fabienne & Pascal POME
7 Lot l'orée du bois
31520 CEPET

à

Jean-Marc CUSSAC Commissaire Enquêteur titulaire
Christian PERSIN Commissaire Enquêteur suppléant

Messieurs,

Dans le cadre de la révision du **Plan Local d'Urbanisme 2025** de notre commune et de l'**Enquête Publique** en co
(du 25 août au 23 septembre 2025) nous souhaitons vous formuler plusieurs remarques qui nous tiennent à co
qui affectent **les lotissement ESCLASSANS & L'OREE DU BOIS** actuellement classifiées en zone UCa.

Résidants au 7 lot L'orée du bois au sein de cette zone purement pavillonnaire de propriétaires respectueux de
et des autres en bordure de la Zone Verte *(zone de TUCOL & limitrophe des communes de CEPET, GRATENTOUR*
BRUGUIERES) qui représente un cadre de vie exceptionnel de biodiversité et de balades de maintes personnes.
comprenons les évolutions nécessaires de l'habitat et de la démographie pour autant, nous n'acceptons pas un
densification massive de cette zone UCa comme opérée dans la zone UB.

Si nous devions **donner des priorités avant toute évolution du PLU actuel** de notre zone UCa ce serait la prise
compte des points suivants :

- **Mobilité fonctionnelle et sécuritaire** .
  - Au sein des lotissements eux mêmes :
    - Pas de trottoir pour les pietons qui se déplacent.
    - Pas assez de Parking *(des résidents et des extérieurs)* car les voitures se garent à chevi
      chaussée, le rond-point et les bandes d'herbe non busées.
    - Le revêtement de la chaussee est dangereux & glissant pour des voitures/Motos/vélo
      circulent dans les deux sens à des vitesses non raisonnables.
    - La chaussée d'entrée de lotissement est trop étroite pour un croisement serein des v
      entrant et sortant
  - L'entrée / sortie des lotissements sur la RD14 est depuis 25 ans totalement non securisée :
    - Vitesse des véhicules sur la R14 TROP EXCESSIVE et sans visibilité (R14 car en courbe
    - L'entrée dans le lotissement Esclassans demande de ralentir à cause d'un terre-plein
      complètement incohérent dans sa forme (*Entrée très étroite. Sortie en tourne à Gau*
    - Manque de visibilité à cause soit des constructions ou végétations trop denses.
    - Passage pietons très peu respecté par les véhicules.

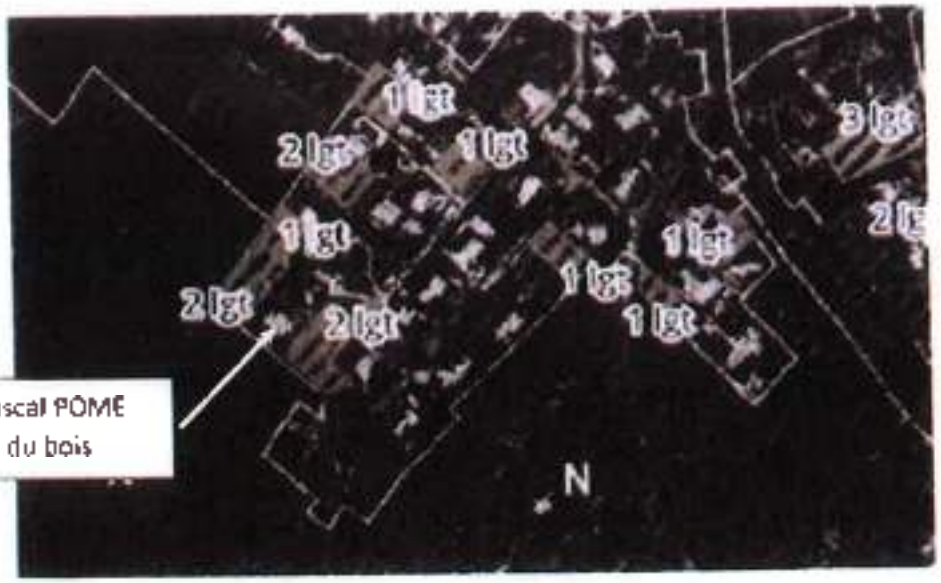
- Reseaux :
  - Pluvial
    - Les eaux de ruissèlement des Bois de TUCOL et des toitures de construction empri
      deux chemins, un cote Esclassans et un autre cote l'orée du Bois. Nous nettoyons
      mêmes le fossé du rond-point jusqu'à la fin de notre propriété (plus de 100ml) ca
      d'autre ne le fait ! De plus, suite au changement climatique (*canicule et orage dilu*
      construction d'une nouvelle maison du N°8 du Lot Esclassans, nous remarquons q
      est a la limite du débordement très souvent.

46

- Internet/Electrique/Eau/Gaz
  - Comme les reseaux côté Esclassans sont saturés tout doit être raccordé côté L'Oree du Bois ce qui occasionne des tensions sur les caracteristiques de ces servitudes (*bouche de décharge, coupures*)

- **Densification**
  - Comme nous sommes une zone Totalement Pavillonnaire nous souhaitons le rester, aussi nous ne voulons pas de :
    - D'immeuble de copropriétaires trop nombreux voire d'investisseurs.
    - De toute petites Parcelles habitables.
    - De Bâtiments avec des fenêtres sur leurs derniers etages qui donnent sur notre propriété (**droit à l'intimité**)
    - Un excès de voitures de ces futurs propriétaires dont personne ne saurait gerer l'impact (circulation, parking)

Pour toutes ces raisons à régler en priorite, nous vous demandons bien vouloir prendre en considération que soit préservé notre cadre **de vie pavillonnaire** faite **d'un nombre limité de propriétaires** et **limitrophe de la zone verte**. Nous disons non aux nuisances sonores et oui à l'évolution du PLU 2025 comme présenté dans votre document du site de la mairie de Cepet (***Révision du PLU Rapport de Présentation 1.3***) si toutes les mesures de protection des constructions y sont identifiées, consignées et respectées.



Extrait du PLU de la commune de Cepet : Protection des bordures arbres / boisements des bois

Nous vous remercions d'avoir pris connaissance de nos doléances et vous prie de croire, Monsieur les Commissaire Enquêteur en l'expression de nos respectueuses considérations

Pomé

Fabienne et Pascal POME

Monsieur le Président de la Commission d'enquête

Nous adressons surpris, mécontents et [illegible] la [illegible] de la [illegible] de la CEPEE.

Les parcelles cadastrées [illegible] sont situées en zone A [illegible] de la commune de CEYZÉ en cours d'élaboration [illegible] Elle est classée en zone Ntvp.

Nous refusons et refuserons le classement [illegible] le zonage de nos parcelles longeant le ruisseau de Pizay.

- En raison du classement erroné en zone N [illegible] écologique des parcelles [illegible]

Elles ne présentent aucun intérêt environnemental [illegible] de la partie ouverte par [illegible] Elles sont vides de tout végétal [illegible] aucun peuplement [illegible] écologique qui justifie une protection spéciale.

[illegible] identification d'une TVB dans les [illegible] au regard [illegible] doivent être examinées tant en [illegible] l'urbanisme [illegible]

[illegible]

[illegible]

- En raison de l'incohérence du classement [illegible] par rapport aux objectifs du PADD

[illegible]

[illegible] la consommation [illegible] compte des projets [illegible] agricoles et forestiers [illegible] le sol naturel et agricole [illegible]

[illegible] des parcelles [illegible] dans un [illegible] de supprimer [illegible] devrait [illegible]

[illegible]

- En raison de la discrimination [illegible] de la [illegible] peut empêcher [illegible] créant une [illegible] tenant [illegible]

48

départementale et du [illegible] village. Depuis le panneau est revenu à sa place originelle

[illegible] 2007 — le maire, [illegible] ASTRUC [illegible] favorable [illegible] accepter de nouvelles [illegible] constructions [illegible]

[illegible] 2014 — le maire, [illegible] que la parcelle ne peut pas accepter de nouvelles [illegible] démolition [illegible]

[illegible] — [illegible]

[illegible] 2020 — le maire, [illegible] dans une parcelle de [illegible]

[illegible] 2020 — Mme [illegible] ZAN [illegible] agricoles [illegible] ZAN

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

JR

Observations du public

Clôture de l'enquête le 13/09/2025

ANNEXE 4 – Le bilan de la concertation

DEPARTEMENT DE HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE CEPET

P.L.U

Révision du Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER ARRETE

Bilan de la concertation

P.L.U :

Arrêté le 11/03/2025

Approuvé le

Visa

Date :

Signature :

PAYSAGES

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

1° L'élaboration ou la révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme ;

2° La création d'une zone d'aménagement concerté ;

3° Les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement, au sens de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, ou l'activité économique, dont la liste est arrêtée par décret en Conseil d'État ;

4° Les projets de renouvellement urbain. »

En ce sens, le conseil municipal a défini et précisé les modalités de concertation liées à cette procédure par délibération au cours du conseil municipal en date du 28 juin 2021de la façon suivante :

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

II. Le déroulement de la concertation

En application de ladite délibération en date du 28 juin 2021 et conformément à l'article L 103-2 du Code de l'Urbanisme, la procédure de concertation a été menée tout au long de la démarche de révision du Plan Local d'Urbanisme de CEPET :

Outre les modalités fixées dans la délibération de prescription, la commune est allée au-delà des modalités fixées au départ

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

1. Mise à disposition du public d'un cahier de recueil des observations et d'une adresse de messagerie électronique

Un registre à destination de la population a été ouvert dès le démarrage de la réflexion sur le document d'urbanisme ainsi que la mise à disposition de l'adresse mail générale du service urbanisme.

Pendant toute la durée de la procédure, les demandes ont été recueillies sur le coup et par mail. Les propriétaires se sont exprimés dans le registre, par courrier ou courriel à la mairie et les demandes et/ou remarques ont été collectées dans ledit registre. Les demandes issues du registre sont détaillées en annexe1.

2. Installation de panneaux d'exposition en mairie

Deux panneaux, l'un synthétisant le diagnostic, l'autre le PADD, ont été affichés en mairie à partir du printemps 2024.

Une copie des panneaux a été affichée et laissée téléchargeable sur le site internet de la mairie de Cépet.

Figure 1 : Panneau de concertation, réalisation Paysages

3. Insertion dans le bulletin municipal / sur le site internet de la commune d'articles présentant l'avancement du projet de PLU

La commune a communiqué à trois reprises (2022,2023 et 2024) par le biais de son bulletin municipal « Cépet Magazine » sur la démarche en cours en rappelant notamment ce qu'est un PLU et l'état d'avancement de la procédure.

En parallèle, la commune a mis à disposition sur son site internet rubrique « Urbanisme, révision du PLU » les pièces validées du PLU à savoir :

- La délibération de prescription de la procédure,
- Le PADD débattu,
- Les panneaux d'exposition,
- Le rappel de la tenue de la réunion publique du 09/10/2023 et d'ateliers lors de la phase PADD.

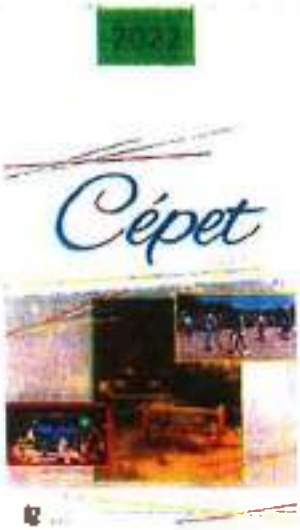


Figure 2 : Bulletin municipal 2022

Figure 4 : Bulletin municipal 2023

Figure 3 : Bulletin municipal 2024

URBANISME – révision PLU

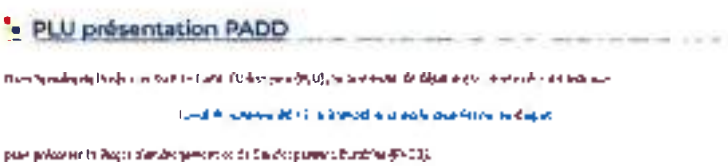
Figure 5 : Communication sur le site internet, rubrique "Urbanisme - Révision PLU"

4. Organisation d'une réunion publique de présentation des orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Une réunion publique s'est déroulée le 09/10/2023 à la salle des fêtes de Cépet pour la présentation du diagnostic territorial et du Projet d'Aménagement et de Développement Durables par le bureau d'études PAYSAGES.

Suite à la présentation des documents d'études la parole a été donnée à l'assistance pour recueillir ses observations ou répondre à ses interrogations. La réunion a notamment rappelé la procédure du PLU et les modalités de la concertation.

L'information de la tenue de la réunion publique a été réalisée par plusieurs biais ; par l'actualité sur le site internet de la commune et par le panneau lumineux.



PANNEAU LUMINEUX

THEMES	TITRE	TEXTE
21/09/2023	PLU et PADD	PLU présentation PADD Réunion publique Lundi 9 octobre 2023 20h00 salle des fêtes + d'infos : cepet.fr

Figure 6 : Communication sur la réunion publique

Figure 7 : Support de présentation de la réunion publique

5. Association de personnes ressources lors des ateliers du PADD

La construction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'est réalisé autour de trois ateliers thématiques à savoir :

- Espaces naturels, agricoles, paysage, patrimoine, biodiversité,
- Documents supracommunaux et objectifs et scénarii de développement démographique et urbain, forme urbaine, habitat, mixité urbaine et sociale,
- Développement économique, équipements, espaces publics, réseaux et mobilités.

Pour chaque atelier, la collectivité a invité, outre les membres du Conseil Municipal, les Personnes Publiques Associées telles que l'Etat, le SCoT Nord Toulousain et les services de l'intercommunalité mais également des personnes ressources pour la thématique abordée, notamment un exploitant agricole et une association environnementale « Terre de liens » lors du 1er atelier.

Lors du deuxième et troisième atelier, les représentants de l'ARSEAA (maison d'accueil spécialisée et foyer de vie) ont été conviés ainsi qu'un notaire et un géomètre.

CEPET

Adresse 1
Adresse 2
CP Ville

Cépet, le

Affaire suivie par : Patricia ELLIOT
Réf à rappeler : 2022/75 PE

Objet : REVISION DU PLU - Elaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme - PLU - de Cépet pour laquelle le bureau d'études PAYSAGES nous accompagne, nous devons définir un Projet d'Aménagement et de Développement Durables et nous souhaiterions vous inviter à participer aux échanges et débats dans 3 ateliers de différents thèmes :

- Atelier 1 – Environnement, agriculture, espaces naturels, patrimoine, biodiversité :
  le jeudi 24 Mars 2022 à 14h00 ;
- Atelier 2 – Aménagement, développement démographique, urbanisation, mixité sociale :
  le jeudi 14 Avril 2022 à 14h00 ;
- Atelier 3 – Développement économique, équipements, réseaux, mobilité :
  le jeudi 12 Mai 2022 à 14h00.

Ces ateliers se dérouleront à la Salle des Fêtes de la Commune de Cépet et nous vous remercions de nous indiquer par retour de courrier ou courriel : urbanisme@cepet.fr à quelle(s) réunion(s) vous souhaiteriez participer.

Dans l'attente de vous répondre ;

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Mme Colette SOLOMIAC,
Maire de Cépet.

Figure 8 : Invitation aux ateliers du PADD

Figure 9 : Photographies des ateliers du PADD, Paysages

III. Bilan de l'efficacité des procédures et outils de concertation mis en place

1. Mise à disposition du public d'un cahier de recueil des observations et d'une adresse de messagerie électronique

13 requêtes sont parvenues à la commune par le biais du registre, des courriers et courriels.

Les demandes portent exclusivement sur de la constructibilité.

Ces demandes ont été examinées en appui sur les orientations du PADD (voir analyse des requêtes en annexes).

La population s'est saisie de ce moyen mis en place dans le cadre de la concertation. Cet outil a donc été efficace dans le cadre de la concertation.

2. Installation de panneaux d'exposition en mairie

Les panneaux d'exposition ont été :

- affichés en mairie depuis le printemps 2024,
- téléchargeables et visionnables sur le site internet de la commune depuis la même période.

Cet outil à visée pédagogique a été vu par les habitants, on peut considérer qu'il a eu une portée positive dans le cadre de la concertation et de l'information donnée sur la procédure.

3. Insertion dans le bulletin municipal / sur le site internet de la commune d'articles présentant l'avancement du projet de PLU

L'insertion d'articles dans le bulletin municipal depuis la prescription de la procédure a permis de tenir chaque foyer au courant de la tenue de cette procédure et de son état d'avancement. Il en est de même pour le site internet qui met à disposition des pièces du dossier et rappelle que la procédure de révision est toujours en cours.

La mise en place de cet outil dans le cadre de la concertation s'est avérée positive.

4. Organisation d'une réunion publique de présentation des orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

La réunion publique en octobre 2023 a permis de réunir une trentaine de personnes, soucieux de connaitre l'avancement de la révision du PLU. Un temps de présentation était dédié puis un temps de questions/réponses des participants

La mise en place de cet outil dans le cadre de la concertation s'est avérée positive.

5. Association de personnes ressources lors des ateliers du PADD

L'association de personnes ressources lors des ateliers a permis à ces personnes de s'exprimer sur la thématique de l'atelier et a contribué à enrichir le PADD.

L'association de ces personnes à la démarche a été bien accueillis par les participants et s'est avérée utile pour la construction du projet.

IV.La synthèse des observations recueillies

13 observations ont été portées à la connaissance de la mairie, celles formulées dans les courriers ou courriels joints au registre. Elles relèvent essentiellement de la mise en constructibilité de terrains.

Elles ont été analysées au regard de leur compatibilité avec le PADD.

Les observations formulées au cours de la réunion publique ont fait l'objet de réponses au cours de la réunion.

V. Conclusion

Le processus de concertation s'est déroulé tout le long de la révision du PLU, de sa prescription jusqu'à son arrêt.

La commune a associé la population en cours d'étape et l'a tenue informée de l'avancement de l'étude

Les modalités définies dans la délibération de prescription de l'étude ont été respectées et enrichies en cours d'étude.

On peut donc considérer que la procédure telle qu'elle a été envisagée a été respectée et s'est déroulée dans de bonnes conditions

VI.Annexes :

- Analyse des demandes

Analyse des demandes de la concertation

DEMANDEUR	DEMANDE	DATE	REFERENCE CADASTRALE	ANALYSE AU REGARD DU PLU
CONSORTS CAPRARO - Mme SOURROUIL	Demande de constructibilité (A vers UI	LR/AR 16/11/2022	A 79 - 151 Chemin de Trilou	**Incompatible** avec les orientations du PADD suivantes : ➲ *Maintenir et renforcer les connexions entre ces ensembles par la protection et la requalification des corridors écologiques facilitant la circulation de la faune et de la flore.* ➲ *Préserver le plaine agricole et les coteaux boisés, marqueurs forts de l'identité paysagère.* ➲ *Maintenir des entités agricoles homogènes et limiter leur morcellement pour garantir leur exploitation.* ➲ *Préserver les terres agricoles en recentrant l'urbanisation sur le tissu urbain constitué.* ➲ *La priorité d'accueil est donnée aux espaces en densification et au renouvellement urbain ; l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la présence des réseaux en capacité, au maillage viaire et au critère de parachèvement de l'urbanisation.* **Compatible** avec les orientations du PADD suivantes ➲ *Encadrer le développement du bâti hors des noyaux urbains en définissant une évolution conforme à la législation en vigueur.*
Yolanda CAPRARO	Demande d'information sur la parcelle	25/05/2023	A 79 - 151 Chemin de Trilou	Cette demande n'est pas un réservoir de PLU.
CABINET LAPUELLE Avocat - CONSORTS GRANIER	Demande de constructibilité (AU0 vers AUI	18/07/2023	A642 - A 639 - A 638 - Paulé	**Incompatible** avec les orientations du PADD suivantes : ➲ *Protéger la trame écologique communale en assurant le maintien des éléments de biodiversité ordinaire (alignements, vergers végétaux, haies, réseaux, ripisylves des cours d'eau, ...)* ➲ *Maintenir et renforcer les connexions entre ces ensembles par la protection et la requalification des corridors écologiques facilitant la circulation de la faune et de la flore.* ➲ *Maintenir, valoriser ou réorganiser les ripisylves et les bords des cours d'eau : le Malbaire, le Gâteau, le ruisseau de Paulé... en favorisant notamment la plantation d'espèces adaptées, les aménagements, l'aménagement d'espaces de détente en pleine nature, etc.*

				➲ *Placer le ruisseau de Paule en corridor central de la biodiversité urbaine de Cépet en lien avec le corridor du Girou.* ➲ *Créer et valoriser les espaces de nature en ville au titre de réservoirs de biodiversité locale et d'espaces de respiration dans le tissu urbain : parcs, espaces verts, ...* ➲ *Limiter l'artificialisation des sols et la consommation d'espaces naturels et agricoles dans la conception des projets urbains.* ➲ *En déclinaison des objectifs de la loi climat et résilience et en anticipation des objectifs alloués par le SCoT, la consommation d'espace pour l'habitat sera réduite d'environ 60%.* ➲ *Entre 2011 et 2020, le développement urbain a consommé 22,2 ha : le modèle à développer dans le futur vise à réduire de plus de moitié l'impact du projet urbain sur les espaces naturels et agricoles en ciblant une consommation globale d'ENAF d'environ 8 ha* **Compatible avec les orientations du PADD suivantes :** ➲ *Encadrer le développement du bâti hors des noyaux urbains en définissant une évolution conforme à la législation en vigueur.*
CABINET LAMUELLE Avocat - CONSORTS GRANIER	Demande de constructibilité (AU0 vers AU)	LR/AR 26/07/2023	A642 - A639 - A638 - Paule	**Incompatible avec les orientations du PADD suivantes :** ➲ *Protéger la trame écologique communale en assurant le maintien des éléments de biodiversité ordinaire : boisements, linéaires végétaux, haies, ruisseaux, ripisylves des cours d'eau ...* ➲ *Maintenir et recréer les connexions entre ces ensembles par la protection et la requalification des corridors écologiques facilitant la circulation de la faune et de la flore.* ➲ *Maintenir, valoriser ou restaurer les berges et les bords des cours d'eau : la Nalèze, le Girou, le ruisseau de Paule... en favorisant notamment la plantation d'espèces adaptées, les cheminements, l'aménagement d'espaces de détente en pleine nature, etc.* ➲ *Placer le ruisseau de Paule en corridor central de la biodiversité urbaine de Cépet en lien avec le corridor du Girou.* ➲ *Créer et valoriser les espaces de nature en ville au titre de réservoirs de biodiversité locale et d'espaces de respiration dans le tissu urbain : parcs, espaces verts, ...* ➲ *Limiter l'artificialisation des sols et la consommation d'espaces naturels et agricoles dans la conception des projets urbains.*

				➲ En décroissance des objectifs de la loi climat et résilience et en anticipation des objectifs alloués par le SCoT, la consommation d'espace pour l'habitat sera réduite d'environ 50%. ➲ 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 **Compatible** avec les orientations du PADD suivantes : ➲ *Encadrer le développement du bâti hors des noyaux urbains en définissant une évolution conforme à la législation en vigueur.*
M. PORCO Joseph	Demande de constructibilité (AU0 vers AU)	LR/AR 07/06/2023	A831 - A832 - A833 - A834 - Paule	**Incompatible** avec les orientations du PADD suivantes : ➲ Protéger le maillage écologique communal en assurant le maintien des éléments de biodiversité ordinaire : boisements, linéaires végétaux, haies, ruisseaux, ripisylves des cours d'eau, ... ➲ Préserver et recréer les connexions entre ces ensembles par la protection et la requalification des corridors écologiques facilitant la circulation de la faune et de la flore. ➲ Maintenir, préserver ou restaurer les berges et les bords des cours d'eau : le Malbaw, le Gitou, le ruisseau de Paule... en favorisant notamment la plantation d'espèces adaptées, les cheminements, l'aménagement inégaux de détente en bleue nature, etc. ➲ Placer le ruisseau de Paule en premier centre de la trame verte urbaine de Capbreton en lien avec le corridor du Gitou. ➲ Créer et valoriser des espaces de nature en ville au titre de réservoirs de biodiversité locale et d'îlots de fraîcheur dans le tissu urbain : parcs, espaces verts, . ➲ Limiter l'artificialisation des sols et la consommation d'espaces naturels et agricoles dans le cadre des projets urbains. ➲ La priorité d'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la présence des réseaux en capacité, au maillage viaire et au critère de parachèvement de l'urbanisation. ➲ En décroissance des objectifs de la loi climat et résilience et en anticipation des objectifs alloués par le SCoT, la consommation d'espace pour l'habitat sera réduite d'environ 50%. ➲ *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 créant une consommation globale d'ENAF d'environ 6 ha **Compatible avec les orientations du PADD suivantes :** ➲ *Encadrer le développement du bâti hors des noyaux urbains en définissant une évolution conforme à la législation en vigueur.*
M. SCAPINELLO	Demande de construct bâtiment (A vers U)	05/09/2023	A155 - Chemin du tucol	**Compatible avec les orientations du PADD suivantes :** ➲ *Définir des règles adaptées aux différents secteurs en cohérence avec leur identité : centre-bourg, lotissements, bâtis diffus, bâtis agricoles etc. tout en s'inspirant des codes de l'urbanisation traditionnelle.*
CONSORTS CAPRARO - Mme SOURROUIL	Demande de construct bâtiment (A vers U)	LR/AR 27/10/2023	A 79 - 151 Chemin de Trillou	**Incompatible** avec les orientations du PADD suivantes : ➲ *Maintenir et recréer les connexions entre ces ensembles par la protection et la requalification des corridors écologiques facilitant la circulation de la faune et de la flore.* ➲ *Préserver la plaine agricole et les coteaux boisés, marqueurs forts de l'identité communale* ➲ *Maintenir des entités agricoles homogènes et limiter leur enclavement pour garantir leur exploitation.* ➲ *Préserver les terres agricoles en recentrant l'urbanisation sur le tissu urbain constitué.* ➲ *La priorité d'accueil est donnée aux espaces en densification et au renouvellement urbain ; l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la présence des réseaux en capacité, au maillage viaire et au critère de parachèvement de l'urbanisation.* **Compatible** avec les orientations du PADD suivantes : ➲ *Encadrer le développement du bâti hors des noyaux urbains en définissant une évolution conforme à la législation en vigueur.*
CONSORTS GRANIER - M. GRANIER Patrick	Demande de construct bâtiment (A vers AU)	04/11/2023	A642 - A639 - A638 - Paule	**Incompatible** avec les orientations du PADD suivantes : ➲ *Protéger la trame écologique communale en assurant le maintien des éléments de biodiversité ordinaire : boisements, linéaires végétaux, haies, ruisseaux, ripisylves des cours d'eau ...* ➲ *Maintenir et recréer les connexions entre ces ensembles par la protection et la requalification des corridors écologiques facilitant la circulation de la faune et de la flore.* ➲ *Maintenir, valoriser ou restaurer les berges et les bords des cours d'eau : la Nalbère, le Gireu, le ruisseau de Paule... en favorisant notamment la plantation d'espèces adaptées, les cheminements, l'aménagement d'espaces de détente en pleine nature, etc.*

				➲ Placer le ruisseau de Paule au corridor central de la biodiversité urbaine de Cépet en lien avec le corridor du Girou. ➲ Créer et valoriser les espaces de nature en ville au titre de réservoirs de biodiversité locale et d'espaces de respiration dans le tissu urbain : parcs, espaces verts, ... ➲ Limiter l'artificialisation des sols et la consommation d'espaces naturels et agricoles dans la conception des projets urbains. ➲ La priorité d'accueil est donnée aux espaces en densification et au renouvellement urbain ; l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la présence des réseaux en capacité, au maillage viaire et au critère de parachèvement de l'urbanisation ➲ En déclinaison des objectifs de la loi climat et résilience et en anticipation des objectifs alloués par le SCoT, la consommation d'espace pour l'habitat sera réduite d'environ 60%. ➲ Entre 2011 et 2020, le développement urbain a consommé 22,2 ha ; le montant à développer dans le futur vise à réduire de plus de moitié l'impact du projet urbain sur les espaces naturels et agricoles en obtenant une consommation globale d'ENAF d'environ 11 ha **Compatible** avec les orientations du PADD suivantes : ➲ Encadrer le développement du bâti hors des noyaux urbains en définissant une évolution conforme à la législation en vigueur
M. PORGO Joseph	Demande de constructibilité (AU0 vers AU1)	UA/AR 10/12/2023	AB31 - AB32 - AB33 - AB34 - Paule	**Incompatible** avec les orientations du PADD suivantes : ➲ Préserver la trame écologique communale en assurant le maintien des éléments de biodiversité ordinaire : boisements, linéaires végétaux, haies, ripisylves des cours d'eau, ... ➲ Maintenir et renforcer les connexions entre ces ensembles par la protection et la requalification des corridors écologiques facilitant la circulation de la faune et de la flore. ➲ Mettre en valeur ou restaurer les berges et les bords des cours d'eau : le Mélèze, le Girou, le ruisseau de Paule... en favorisant notamment la plantation d'espèces adaptées, les chemins ruraux, l'aménagement d'espaces de détente en pleine nature, etc ➲ Placer le ruisseau de Paule au corridor central de la biodiversité urbaine de Cépet en lien avec le corridor du Girou. ➲ Créer et valoriser les espaces de nature en ville au titre de réservoirs de biodiversité locale et d'espaces de respiration dans le tissu urbain : parcs, espaces verts, ...

				➲ *Limiter l'artificialisation des sols et la consommation d'espaces naturels et agricoles dans la conception des projets urbains.* ➲ *La priorité d'accueil est donnée aux espaces en densification et au renouvellement urbain : l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la présence des réseaux en capacité, au maillage viaire et au critère de parachèvement de l'urbanisation.* ➲ *En déclinaison des objectifs de la loi climat et résilience et en anticipation des objectifs alloués par le SCoT, la consommation d'espace pour l'habitat sera réduite d'environ 60%.* ➲ *Entre 2011 et 2020, le développement urbain a consommé 22,2 ha : le modèle à développer dans le futur vise à réduire de plus de moitié l'impact du projet urbain sur les espaces naturels et agricoles en ciblant une consommation globale d'ENAF d'environ 8 ha.* **Compatible avec les orientations du PADD suivantes :** ➲ *Encadrer le développement du bâti hors des noyaux urbains en définissant une évolution conforme à la législation en vigueur.*
CONSORTS GRANIER – PETIGNAND - POIRCO	**Demande de constructibilité (AAU vers AU)**	UB/AR 19/05/2024	A642 - A 639 - A 638 - A831 - A832 - A833 - A834 - Paule	**Incompatible avec les orientations du PADD suivantes :** ➲ *Protéger la trame écologique communale en assurant le maintien des éléments de biodiversité ordinaire : boisements, linéaires végétaux, haies, ruisseaux, ripisylves des cours d'eau. .* ➲ *Maintenir et nouer les connexions entre ces ensembles par la protection et la requalification des corridors écologiques facilitant la circulation de la faune et de la flore.* ➲ *Maintenir, valoriser ou restaurer les berges et les bords des cours d'eau : le Naïbère, le Girou, le ruisseau de Paule... en favorisant notamment la plantation d'espèces adaptées, les cheminements, l'aménagement d'espaces de détente en pleine nature, etc.* ➲ *Placer le ruisseau de Paule en corridor central de la biodiversité urbaine de Cépet en lien avec le corridor du Girou.* ➲ *Créer et valoriser les espaces de nature en ville au titre de réservoirs de biodiversité locale et d'espaces de respiration dans le tissu urbain : parcs, espaces verts, ...* ➲ *Limiter l'artificialisation des sols et la consommation d'espaces naturels et agricoles dans la conception des projets urbains.* ➲ *La priorité d'accueil est donnée aux espaces en densification et au renouvellement urbain : l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la présence des réseaux en capacité, au maillage viaire et au critère de parachèvement de l'urbanisation.*

				➲ En adéquation des objectifs de la stratégie de résilience et en anticipation des objectifs actuels par le SCoT, la consommation d'espace pour l'habiter sera réduite d'environ 60%. ➲ Entre 2011 et 2020, le développement urbain a consommé 22,2 ha ; le modèle à développer dans le futur vise à réduire de plus de moitié l'impact du projet urbain sur les espaces naturels et agricoles en ciblant une consommation globale d'ENAF d'environ 8 ha. **Compatible** avec les orientations du PADD suivantes ➲ Encadrer le développement du bâti hors des noyaux urbains en définissant une évolution conforme à la législation en vigueur.
M. DOCTEVILLE Stéphane	Demande de constructibilité 1A vers UI	LR/AR 20/06/2024	B711 - 551 route de la vallée	**Compatible** avec les orientations du PADD suivantes : ➲ Définir des règles adaptées aux différents secteurs en cohérence avec leur identité : centre-bourg, lotissements, bâtis diffus, bâtis agricoles etc. tout en s'inspirant des codes de l'urbanisation traditionnelle.
CABINET LAPUELLE Avocat - CONSORTS GRANIER	Demande de constructibilité (AU0 vers AU)	LR/AR 18/07/2024	A542 - A639 - A638 - Route	**Incompatible** avec les orientations du PADD suivantes : ➲ Protéger la trame écologique communale en assurant le maintien des éléments de biodiversité ordinaire : boisements, linéaires végétaux, haies, ruisseaux, ripisylves des cours d'eau, ... ➲ Maintenir et rétablir les connexions entre ces ensembles par la protection et la requalification des corridors écologiques facilitant la circulation de la faune et de la flore. ➲ Maintenir, valoriser ou restaurer les berges et les bords des cours d'eau : la Nèbeze, le Girou, le ruisseau de Paule... en favorisant notamment la plantation d'espèces adaptées, peu d'eau nécessitées, l'aménagement d'espaces de détente en milieu naturel etc. ➲ Placer le ruisseau de Paule au centre du corridor de la biodiversité urbaine de Caper en lien avec le corridor du Girou. ➲ Créer et préserver des espaces de nature en ville au rôle de réservoirs de biodiversité locale et d'espaces de respiration dans le tissu urbain : parcs, espaces verts... . ➲ Limiter l'artificialisation des sols et la consommation d'espaces naturels et agricoles dans la conception des projets urbains. ➲ La priorité d'accueil est donnée aux espaces en densification et au renouvellement urbain ; l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la présence des réseaux en capacité, au maillage viaire et au cadre de parachèvement de l'urbanisation

				➲ *En déclinaison des objectifs de la loi climat et résilience et en anticipation des objectifs alloués par le SCoT, la consommation d'espace pour l'habitat sera réduite d'environ 60%.* ➲ *Entre 2011 et 2020, le développement urbain a consommé 22,2 ha : le modèle à développer dans le futur vise à réduire de plus de moitié l'impact du projet urbain sur les espaces naturels et agricoles en ciblant une consommation globale d'ENAF d'environ 9 ha.* **Compatible** avec les orientations du PADD suivantes : ➲ *Encadrer le développement du bâti hors des noyaux urbains en définissant une évolution conforme à la législation en vigueur.*
M. DUPRAT Jean-Michel	Demande de constructibilité (A vers U)	04/11/2024	5124 - Jeune	**Incompatible** avec les orientations du PADD suivantes : ➲ *Préserver le plaine agricole et les coteaux boisés, marqueurs forts de l'identité communale* ➲ *Maintenir des entités agricoles homogènes et limiter leur enclavement pour garantir leur exploitation.* ➲ *Préserver les terres agricoles en recentrant l'urbanisation sur le tissu urbain constitué.* ➲ *La priorité d'accueil est donnée aux espaces en densification et au renouvellement urbain : l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la présence des réseaux en capacité, au maillage viaire et au critère de parachèvement de l'urbanisation.*