

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE CEPET

**REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE CEPET**

LES CONCLUSIONS ET AVIS

COMMISSAIRE ENQUETEUR

M. CUSSAC JEAN-MARC

Le commissaire enquêteur, après avoir étudié le dossier soumis à l'enquête publique, tenu les permanences pour recevoir le public, procédé aux recherches nécessaires, développe les conclusions suivantes.

A / - Le contexte de l'enquête publique

Conformément à l'article R 123-8 du code de l'Environnement, le dossier soumis à enquête publique comprend : « une note de présentation précisant les coordonnées du maître de l'ouvrage ou du responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importants du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ».

Le maître de l'ouvrage et responsable du projet est la Commune de Cépet via le Maire de la commune de Cépet, savoir Madame Solomiac.

Objet de l'enquête :

Par délibérations en date du 28 juin 2021, le conseil municipal a décidé de prescrire la révision du PLU sur l'ensemble du territoire. Dans ce cadre, plusieurs objectifs ont été définis :

- Il s'agit en particulier d'assurer la compatibilité du PLU avec le SCoT du Nord Toulousain et ainsi répondre aux derniers objectifs législatifs. Il s'agit en particulier de :
 - proposer des objectifs d'accueil compatibles avec ceux proposés dans le SCoT notamment en termes de logements à produire
 - d'être économe en matière de consommation foncière par l'urbanisation (en déterminant des objectifs chiffrés de moindre consommation de l'espace et en se référant aux objectifs définis par le SCoT) et de déterminer un phasage indicatif,

- de traduire les objectifs de densité urbaine en les adaptant aux contextes des différents quartiers de la commune et en relation avec la stratégie communale de structuration urbaine,
- d’approfondir la réflexion sur la place de l’agriculture
- de déterminer les composantes précises de la trame verte et bleue, notamment les corridors écologiques et les modalités de leur préservation.
- Redéfinir les objectifs d’accueil et de croissance et l’organisation des développements urbains en conséquence,
- Il s’agit de :
 - Favoriser une limitation des consommations foncières compatibles notamment avec les orientations du SCoT,
 - Être adaptée aux capacités d’accueil de la commune, notamment en termes d’équipements et de services publics,
 - Contribuer à renforcer et qualifier le cœur de bourg,
 - Offrir des moyens visant à créer et renforcer les coutures entre quartiers,
 - Favoriser une densité adaptée à la diversité des territoires et à la diversité des besoins
- Renforcer et valoriser le centre bourg. Cela consiste en :
 - Pacifier et partager l’usage de la voie publique
 - Réanimer le cœur de bourg par les commerces et services
 - Organiser la maillage vert et la nature en ville
- Définir une stratégie d’équipement du territoire de long terme
- Conforter le patrimoine et le paysage
- Préserver les richesses naturelles et agricoles. Cela consiste à actualiser la prise en compte et la valorisation de ces espaces.

Le projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D).

Le PADD exprime le projet de territoire de la commune pour les dix années à venir.

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

La commune de Cépet constitue un lieu de vie plaisant et attractif où les élus souhaitent accompagner un développement mesuré et maîtrisé pour pérenniser ce cadre de vie.

Le PADD est la pièce centrale du PLU exprimant une vision à long terme du territoire. Le PAAD intègre les points majeurs suivants dans le cadre du projet communal.

1. Un cadre de vie à valoriser en affirmant la trame verte et bleue, en valorisant les marqueurs de l'identité paysagère Cépétoise, en valorisant les ressources locales, en redonnant à la nature une place centrale en zone urbaine.
2. Une attractivité à piloter en maîtrisant le développement démographique et urbain pour maintenir la qualité de vie, en promouvant un parcours résidentiel complet et une organisation urbaine raisonnée, en offrant aux habitants une offre urbaine de qualité.
3. Une offre urbaine à accentuer en renforçant l'économie locale, en mettant en lien les espaces pour faciliter la mobilité.

C'est en l'état que ce projet a été soumis à enquête publique.

B / - Avis du commissaire Enquêteur

1. Sur la régularité de procédure.

Eléments pris en considération dans l'enquête :

- La décision du 11 juin 2025 de la magistrate déléguée du Tribunal Administratif de TOULOUSE qui désigne le commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique ayant pour objet le projet de révision du PLU de la commune de Cépet.
- L'arrêté du 04 Juillet 2025 du Maire de Noueilles qui prescrit l'ouverture de l'enquête publique en question.
- La composition du dossier soumis à l'enquête publique comprenait les pièces nécessaires à la compréhension générale du projet par le public.
- Le commissaire enquêteur a été associé à la préparation de l'enquête publique.
- La publication de l'avis d'enquête au sein de deux journaux 15 jours avant le début et dans les 8 jours suivant l'ouverture de l'enquête ainsi que les affichages qui ont été réalisés conformément à la réglementation
- Le dossier d'enquête publique a été mis à la disposition du public à la mairie de Cépet.
- Le public a eu la possibilité de formuler ses observations directement auprès du commissaire enquêteur, également par courriel et par courrier.
- L'enquête s'est déroulée sans incident.

Ainsi, le commissaire enquêteur a constaté :

- le respect des strictes obligations réglementaires concernant la préparation et le déroulement de l'enquête.
- la fourniture d'un dossier d'enquête complet et détaillé.
- le respect des mesures de publicité avec la publication dans la presse dans deux journaux différents.
- l'affichage sur place en divers points et le contrôle régulier du maintien de ces affichages.
- la mise à disposition du public d'un dossier papier en Mairie.

- La mise à disposition du public d'un ordinateur en mairie pour consulter le dossier d'enquête.
- l'accueil du public lors de quatre permanences tenues par le commissaire enquêteur, de trois heures chacune, matin et après-midi à des jours différents permettant l'accueil de tout le public venu nombreux.

2. Sur le dossier soumis à enquête publique.

Le commissaire enquêteur a constaté que le dossier comportait les pièces prévues par les dispositions réglementaires. Le dossier était composé de rapports écrits et de documents graphiques. Le dossier était clair, précis, détaillé et accessible.

3. Sur les dires synthétiques du public

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions.

Durant l'enquête publique, le commissaire a rencontré trente-deux (32) personnes.

Trente (30) annotations, comprenant observations écrites, courriels, et courriers ont été apposées sur le registre papier mis à disposition du public.

Deux (2) appels téléphoniques ont été traités par le commissaire enquêteur.

Il n'y avait pas de registre dématérialisé mis à la disposition du public.

Les personnes rencontrées par le commissaire enquêteur sont venues :

- à titre d'information.
- afin de formuler des demandes concernant des points précis liés à cette modification.
- afin de faire des demandes non directement concernées par l'enquête publique.

C / - Analyse bilancielle du projet

Au bilan des **avantages** au projet de première modificatif du PLU de la commune de Noueilles, le commissaire enquêteur estime que :

- Ce projet est conforme à la loi Climat et résilience adoptée le 22 Aout 2021 qui renforce la notion de réduction de la consommation foncière reprise dans le PADD. 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 naturels et agricoles en ciblant une consommation globale d'ENAF d'environ 8 Ha. Plusieurs zones AUO ont été supprimées pour répondre à ces exigences.
- Ce projet répond aux orientations du PADD avec la maîtrise du développement démographique et urbain. La révision du PLU prévoit la densification du centre bourg, la création d'OAP à proximité immédiate et en continuité du bourg et de ses équipements ainsi que du pôle scolaire. Tous ces aménagements sont prévus en limitant la consommation d'espace et en intégrant les préoccupations environnementales. Ce projet de PLU tend à parachever l'urbanisation sur des secteurs insérés dans le tissu urbain. Des espaces à urbaniser sont remis en zone Agricole ou Naturelle.
- Ce projet permet de renforcer la cohésion sociale du village et de préserver le cadre de vie en poursuivant la diversification de l'offre de logements, en améliorant les déplacements et en valorisant les espaces publics facteurs de qualité de vie et de lien social. Des OAP sont envisagées, des zones à vocation d'équipement collectif proche du bourg sont ainsi projetées, une zone de loisir tout proche est prévue, une trame verte et bleue est intégrée au PLU.

- Ce projet permet un développement progressif de la commune à l'échelle de celle-ci. L'élaboration du PLU de la commune doit permettre à la commune de se développer en conformité avec les documents supra communaux notamment le SCoT. Le projet se base donc sur les objectifs du SCoT qui sont le maintien de la densité, la préservation et la valorisation des espaces naturels et agricoles et l'équilibre entre urbanisation, équipements et services publics.
- L'urbanisation de la commune a été plus rapide et plus dense qu'envisagée. Ainsi, ce projet de PLU de Cépet prévoit un développement de logements plus mesuré et permet de répondre aux objectifs des élus de la commune ; il doit permettre l'installation d'un nombre d'habitants suffisant mais limités et conformes aux dernières dispositions légales. La révision du PLU permettra de préserver l'équilibre actuel mais aussi de créer des équipements publics nouveaux.
- Ce projet permet à la commune de diversifier son offre de logements avec divers types de logements ; des logements sociaux sont prévus dans les secteurs du stade, de l'entrée nord et au cœur du centre bourg.
- Les OAP projetées doivent permettre ce développement dans un cadre précis et défini au préalable respectant ainsi la cohérence globale du projet dans la mise en œuvre de l'urbanisation de la commune. Les OAP sont toutes à proximité du centre bourg intégrant des habitats diversifiés, la préservation d'espaces paysagers et boisés, des cheminements doux, et des accès sécurisés.
- La révision du PLU de la commune prévoit que le développement se fasse autour du centre bourg afin de préserver l'espace et d'éviter le mitage ou les dents creuses. Le règlement écrit du PLU révisé doit permettre une intégration optimale des constructions à l'identité communale.

- La révision du PLU permettra tant la préservation et le développement de l'activité agricole. Il permet de préserver les terres agricoles, de ne pas enclaver les exploitations et de préserver le bâti agricole patrimonial en facilitant son réinvestissement.
- La révision du PLU permettra de renforcer et développer l'économie locale en maintenant et renforçant l'offre commerciale et de services de proximité en centre-bourg et aussi d'anticiper le développement des activités existantes avec la création d'une zone médico-sociale dans le centre de la commune.
- La révision du PLU permettra la préservation des espaces naturels avec le classement de plusieurs zones en zone Naturelles et contribuera à la protection de l'environnement.
- Il n'y a pas d'avis défavorable des personnes publiques associées. La commune a répondu favorablement à certaines réserves des personnes publiques associées. L'ensemble des réponses apportées aux personnes publiques associées est justifiée et cohérente eu égard aux objectifs du projet global du PLU. Toutefois, certaines réponses à des réserves restent encore à finaliser.

Au bilan des **inconvénients**, le commissaire enquêteur estime que :

- Cette révision a fortement mobilisé la population. Les personnes rencontrées ou qui sont venus annoter des remarques sur le registre d'enquête sont majoritairement hostiles à cette révision du PLU et ce, pour des raisons diverses.
- La densification des zones UC prévue initialement dans ce projet de révision du PLU peut engendrer, selon les hypothèses de vente de terrains notamment par division parcellaire, une résultante contraire aux objectifs

du PLU. Certains secteurs UC peuvent ainsi voir une évolution significative de la densification engendrant des problématiques d'accès, de sécurité, d'équipements inadaptés et de détérioration du cadre de vie. Ces arguments ont largement été soulevés par des habitants de ces secteurs.

- Bien que dépendant des volontés personnelles des propriétaires, le nouveau classement en zone UC de secteurs qui ne sont pas à proximité immédiate du centre bourg (Chemin de borde Haute, lotissement d'Esclassan et de l'Orée du bois), ou de secteurs plus éloignés (chemin de Tucol, Chemin du Grès, lotissement de Piquo Peyre) peut engendrer un développement urbain important en contradiction avec les objectifs recherchés par la révision du PLU.
- La création d'une zone N pour les parcelles n°831, 832, 833, 834, 638, 639, 642 anciennement classées AU0 qui sont situées dans le tissu urbain actuel et en continuité avec des constructions déjà existantes, engendre chez les propriétaires concernés un vif mécontentement eu égard à ce reclassement. Dans l'historique des documents d'urbanisme de la commune, ces parcelles étaient pressenties comme des zones à urbaniser prioritairement avec des projets d'urbanisation déjà initiés mais avortés.

Au bilan de ces deux analyses, le commissaire enquêteur considère que les avantages l'emportent sur les inconvénients et que le projet de modification du PLU soumis à l'enquête publique est conforme à l'intérêt général de la commune, avec une extension de son urbanisation nécessaire et limitée tout en respectant son cadre rural ainsi que le cadre de vie de ses habitants.

D / Conclusion Générale et motivée du commissaire enquêteur.

Concernant la compatibilité du PLU avec le SCoT du Nord Toulousain :

Le commissaire enquêteur estime que :

- Le projet de révision du PLU de la commune est conforme aux objectifs imposés par le SCoT du Nord Toulousain en termes de logements à produire, de limitation de la consommation foncière, de densité urbaine, de préservation agricole, de réalisation d'une trame verte et bleue.

Ces objectifs justifient la réduction des zones ouvertes à la construction prévues dans le PLU, la création d'OAP dans les secteurs stratégiques et à proximité du centre bourg, le classement de secteurs en zone agricole et naturelle.

Concernant la redéfinition des objectifs d'accueil et de croissance :

Le commissaire enquêteur estime que :

- le projet va permettre de densifier le centre bourg, de combler les dents creuses sans altérer et impacter le cadre de vie et l'harmonie de la commune. Il répond à une capacité d'accueil adaptée aux équipements et services publics de la commune dont des zones dédiées vont permettre de se développer.

Concernant le renforcement et la valorisation du centre-bourg :

Le commissaire enquêteur estime que :

- Cette révision vient satisfaire la nécessité de qualifier le centre bourg, de le valoriser et le renforcer par des commerces et des services. L'accès au centre bourg sera ainsi amélioré et pacifié.

Concernant la stratégie d'équipement du territoire à de long terme. :

Le commissaire enquêteur estime que :

Une zone UE à vocation d'équipements collectifs est envisagée dans le centre bourg ; une zone Ums à vocation médico-sociale est également prévue, ainsi qu'une zone NL de loisir.

Concernant la confortation du patrimoine et du paysage:

Le commissaire enquêteur estime que :

Le projet de révision du PLU intègre l'extension de zones N, la délimitation de zones à protéger pour des motifs culturels historiques ou architectural.

Concernant la préservation des richesses naturelles et agricole

Le commissaire enquêteur estime que :

De nouvelles zone sont clairement identifiées en zone naturelles ou agricoles.

Concernant le respect du PADD :

Le commissaire enquêteur estime que :

Les objectifs du PADD sont respectés dans le projet de révision du PLU avec un cadre de vie à valoriser, une attractivité maîtrisée, une offre urbaine à renforcer.

Concernant le déroulement de l'enquête :

Le commissaire enquêteur estime que :

- l'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions et conformément à la réglementation ;
- le dossier contenait toutes les informations nécessaires à une bonne appréciation du projet ;
- la publicité légale a permis au public d'être parfaitement averti et informé du projet d'aménagement foncier et de l'enquête publique qui en découle ;

- le public a pu s'exprimer valablement sans contrainte,
- le maître d'ouvrage du projet a fourni sur le fond les réponses aux observations et interrogations formulées même si celles-ci ne sont pas suffisamment détaillées sur certaines problématiques.
- le maître d'ouvrage du projet a fourni sur le fond et la forme les réponses aux remarques, avis, observation et interrogations des personnes publiques associées. Toutefois, il est à noter que certaines réponses restent pour partie à finaliser.
- Le projet contribue à l'atteinte de la majorité des objectifs recherchés par la commune.
- L'appréciation synthétique des dires du public ne fait pas ressortir de problème majeur d'une ampleur à remettre en cause la totalité du projet. De plus, certaines réponses favorables formulées par le maître d'ouvrage aux requêtes du public et observation du public vont dans le sens de l'intérêt général du projet. Ces évolutions favorables sur le fond du projet feront l'objet de réserves dans l'avis général du commissaire enquêteur formulé ci-après.

Le résultat de l'analyse bilancielle fait ressortir des avantages plus nombreux que des inconvénients laissant à penser que ce projet est conforme à l'intérêt général.

En conséquence, le Commissaire Enquêteur donne donc un :

AVIS FAVORABLE

Cet avis est cependant assorti de TROIS (3) réserves et UNE (1) recommandation, savoir :

Réserve n°1 : La révision du PLU prévoit dans l'ensemble des secteurs UC une densification très importante de ceux-ci avec un pourcentage d'emprise au sol passant à 30%. Si cette densification maximale reste aléatoire car reposant sur des hypothèses de vente de terrains de certains propriétaires (division parcellaire), elle semble être contraire aux objectifs du PLU. En effet, cela pourrait engendrer une densification importante dans des zones en périphérie du centre bourg. La commune semble favorable à diminuer ce pourcentage d'emprise au sol pour le passer de 30% à 20% sur l'ensemble des zones UC et ce, tout en envisageant pour les logements existants qui dépassent déjà le seuil des 20% un forfait supplémentaire d'extension et d'annexe pour permettre aux logements d'évoluer malgré le changement de règles. Cette modification envisagée dans les réponses faite au public et au commissaire enquêteur doit donc être intégrée dans le projet de révision du PLU afin de garder sa cohésion globale et répondre à ses objectifs.

Réserve n°2 : La rencontre du public a permis au commissaire enquêteur de constater des incohérences et des choix non justifiés dans certains cas précis. Le maître d'ouvrage semble répondre favorablement à ces demandes qui sont justifiées ou qui relèvent d'une erreur d'appréciation. Le commissaire enquêteur souhaite que ces modifications soient intégrées dans le projet de révision du PLU ainsi :

- La parcelle n°B 508 de Mme Terrance sera classée en zone UC sur 3.000 m² afin de faire la jonction entre les deux terrains bâtis et ainsi respecter un découpage cohérent et justifié avec le reste de la zone UC concernée.

- La parcelle n° B 872 de Mr Beaulieu sera classée en zone UC ce qui permettra de respecter un découpage cohérent et justifié avec le reste de la zone UC concernée.
- La parcelle n° B 210 de Mme Castagnon sera classée en zone UC ce qui permettra de respecter un découpage cohérent et justifié avec le reste de la zone UC concernée.
- La parcelle n° A 155 de Mr Scapinello sera classée en zone UC dans sa totalité ce qui permettra de respecter un découpage cohérent et justifié avec le reste de la zone UC concernée.

Reserve n° 3 Une partie des parcelles n°B 1064 et B 1065 situées dans le lotissement de Piquo Peyre sont classées en zone naturelle alors que toutes les autres parcelles du lotissement sont classées en zone UC. Le découpage ne semble pas justifié et ce d'autant plus que la parcelle n°1064 est d'ores et déjà viabilisée et fait l'objet d'un permis d'aménager. Il paraît nécessaire de classer la totalité de ces deux parcelles en zone UC comme le reste du lotissement et ce, dans un souci de cohérence et d'équité.

Recommandation n°1 :

Les parcelles n°832, 833, 834, 711, 712, 638 et 639 sont classées dans le projet de révision du PLU en zone N alors qu'elles étaient, au préalable, classées en zone AU0 laissant entrevoir une urbanisation possible de ce secteur lors de la présente révision. Les contraintes légales avec les objectifs résultant de la loi climat et résilience, les demandes des personnes publiques associées et les contraintes des documents d'urbanisme supra communaux SCoT et PADD, ont imposé des arbitrages.

Ainsi, les secteurs de développement identifiés et couverts par une OAP ont été privilégiés à proximité immédiate du bourg et de ses équipements ainsi que du pôle scolaire. Le commissaire enquêteur recommande de faire évoluer le classement de ces zones et ce conformément à la réponse du maître d'ouvrage qui indique : « La collectivité souhaite toutefois préciser que dans le cas d'une évolution des capacités du territoire à mobiliser plus d'espaces pour de l'habitat, certaines parcelles pourraient être réétudiées pour une phase ultérieure d'urbanisation (638,639,831 en partie, par exemple). »

Fait à Flourens,

Le 20 Octobre 2025,

Le commissaire-enquêteur,

M. CUSSAC Jean-Marc.

A handwritten signature in dark ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke extending to the left.