

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE CEPET

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

LE RAPPORT D'ENQUETE

COMMISSAIRE ENQUETEUR

M. CUSSAC Jean-Marc

SOMMAIRE :

LE RAPPORT D'ENQUETE :

A) GENERALITES.

- a) Cadre général du projet
- b) Objet de l'opération envisagée
- c) Le cadre juridique de l'enquête
- d) Le dossier d'enquête publique
 - 1 – composition du dossier
 - 2 – analyse du dossier

B) ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE.

- a) Période et lieu de l'enquête
- b) Contacts préalables - visite des lieux.
- c) Modalités de consultation du dossier d'enquête et registres d'enquête
- d) Permanences du commissaire enquêteur
- e) Mesures de publicité, Information du public
- f) Concertation du public
- g) Avis des personnes publiques associées

C) OBSERVATIONS RECUEILLIES.

- a) Remarques générales et bilan comptable des observations
- b) Observations du public et réponses du maître d'ouvrage
- c) Analyse des observations, questions du commissaire enquêteur et réponses du maître d'ouvrage

ANNEXES.

I- Décision de nomination du commissaire enquêteur en date du
11 Juin 2025 émise par le Tribunal Administratif de Toulouse

II – Publications

III- Les deux registres d'enquête

IV- Le bilan de la concertation.

A) GENERALITES.

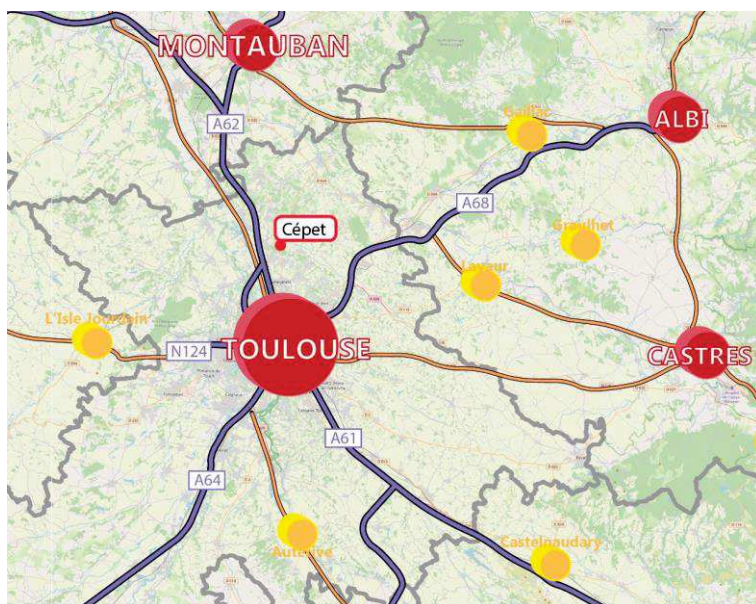
a) Le cadre général du projet

La commune de Cépet est située dans le département de la Haute-Garonne, à une vingtaine de kilomètres au Nord du pôle Toulousain.

Implantée entre les vallées du Tarn et de la Garonne, la commune se situe à 30 minutes de la métropole Toulousaine et bénéficie d'une desserte facilitée par la présence de l'A62 à hauteur de l'échangeur Saint-Jory/Fronton permettant de rejoindre la D14 traversant la commune en passant par la commune de Bruguières. Il est également possible de se rendre à Cépet par l'échangeur Grenade/Eurocentre permettant de rejoindre la D45 ou la D20.

La desserte de l'A62 facilite l'accès de la commune vers Montauban en une trentaine de minutes.

La commune de Cépet bénéficie donc d'un positionnement régional stratégique, à mi-chemin entre la métropole Toulousaine et le pôle Montalbanais, facilité par la présence des infrastructures de transports autoroutières.

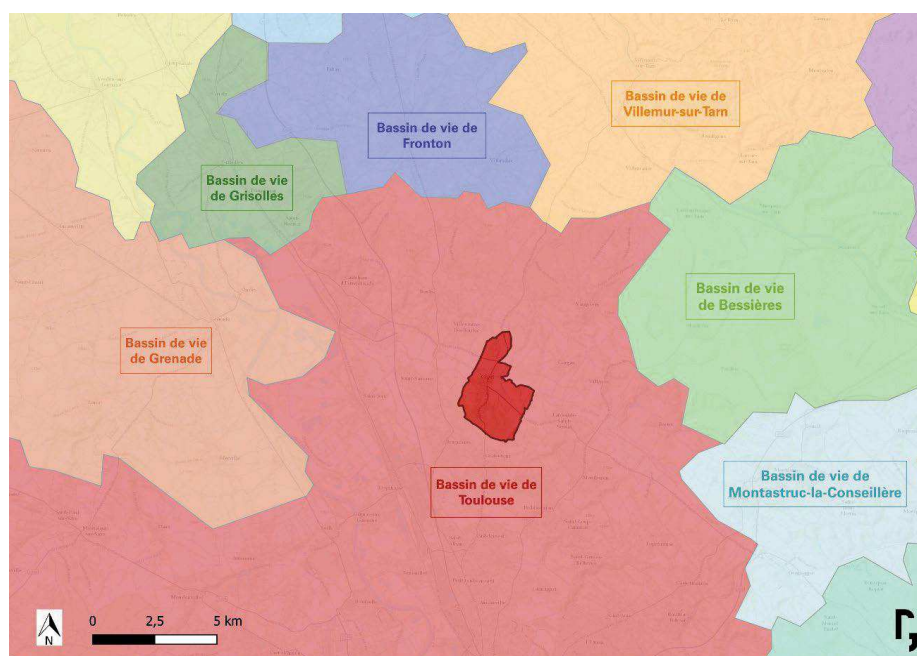


Positionnement de CEPET à l'échelle régionale

La commune de Cépet est une commune intégrée au grand pôle Toulousain. Cette catégorisation témoigne d'une complète intégration de Cépet à l'espace métropolitain Toulousain. Elle illustre un lien fort et de nombreux échanges avec les territoires alentours, notamment avec les communes appartenant à la couronne du pôle, qui trouvent en cet espace une réponse aux besoins locaux et de proximité.

Cette catégorisation témoigne d'un rôle de pôle d'emploi local et d'une certaine autonomisation des habitants de Cépet par rapport aux territoires alentours. Ces derniers y retrouvent une offre d'emplois, de services et de commerces permettant de limiter leurs déplacements.

Enfin, la commune est intégrée au bassin de vie de Toulouse et proche des autres bassins de vie entourant la métropole : Montastruc-la-Conseillère, Bessières, Villemur-sur-Tarn, Fronton, Grisolles et Grenade. La proximité avec ces bassins de vie de tailles plus modérées que celui de Toulouse permet aux habitants de Cépet d'accéder à des commerces, services et équipements de différentes gammes sans dépendre exclusivement du pôle toulousain. La fréquentation aux bassins de vie de proximité (hors Toulouse) peut également permettre une réponse aux besoins quotidiens des populations locales sans subir les aléas des flux de circulation dense des heures d'affluences de la métropole.



Découpage des bassins de vie 2022, source INSEE

La commune de CEPET présente donc un positionnement stratégique au sein du pôle toulousain, une implantation à l'articulation de plusieurs bassins de vie et une intégration de la commune dans une démarche de revitalisation du bourg-centre Cépétois.

En 2020, la commune de Cépet a sollicité le CAUE de Haute-Garonne afin de réfléchir de manière globale à son développement urbain dans l'objectif de s'inscrire à terme (après 2021) dans une démarche de revitalisation de son bourg-centre, telle que l'envisage la Région Occitanie dans sa politique actuelle.

La revitalisation d'un bourg-centre est un projet d'aménagement global et cohérent qui passe par :

- ✓ La valorisation et l'accessibilité des espaces publics, de rencontres,
- ✓ Une mobilité créatrice de liens,
- ✓ Une relation entre le centre-bourg et la périphérie,
- ✓ La préservation des activités agricoles, source de lien et de vie dans le territoire,
- ✓ La prise en compte des attentes et besoins de la population,
- ✓ La réhabilitation du bâti de qualité.

Il en résulte une contrainte qui est la comptabilité nécessaire avec les objectifs et enjeux des documents de niveau supérieur que sont le SCoT Nord Toulousain et PLH du Frontonnais.

Les enjeux sont donc :

- l'inscription du projet de territoire dans les stratégies supra communales
- l'anticipation des orientations et objectifs du SCoT Nord Toulousain en cours de révision.

b) Objet de l'opération envisagée

Par délibération 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 :

- **Assurer la compatibilité du PLU avec le SCoT du Nord Toulousain et répondre aux derniers objectifs législatifs.**

Il s'agira en particulier de :

- 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'agira de :

- favoriser une limitation des consommations foncières, compatible notamment avec les orientations du SCoT,
- être adapté 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,

Il s'agira notamment de :

- pacifier et partager l'usage de la voie publique,
- réanimer le cœur de bourg, par les commerces et services et organiser le maillage vert et la « nature en ville ».

- Définir une stratégie d'équipement du territoire de long terme,

- Conforter le patrimoine et le paysage,

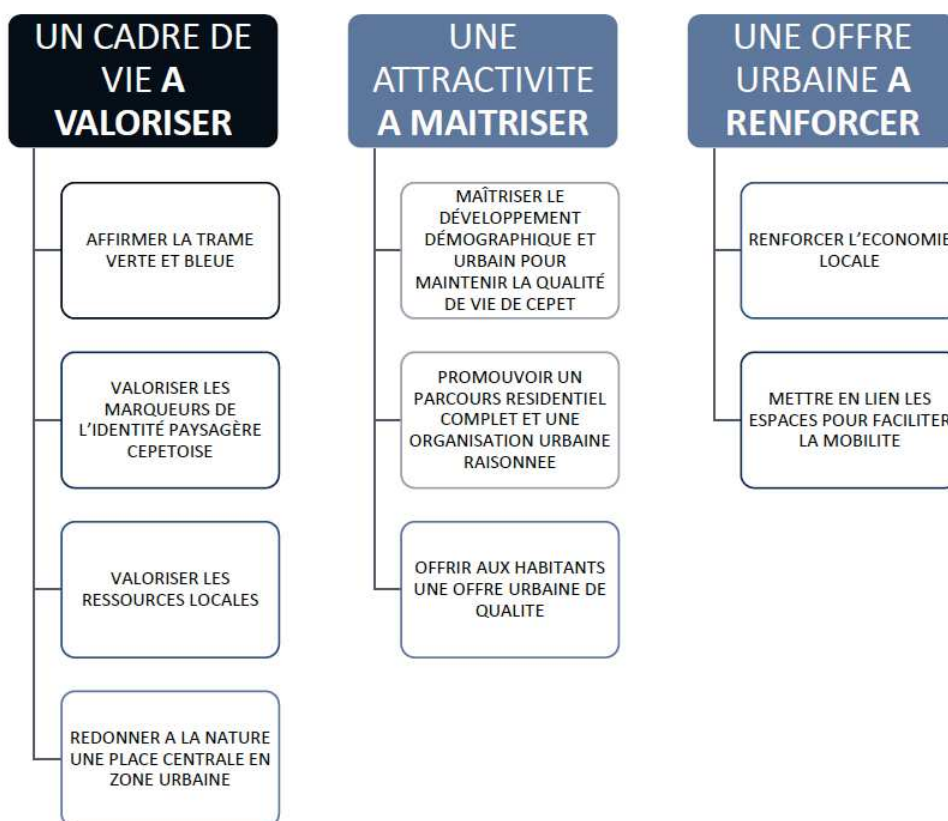
- Préserver les richesses naturelles et agricoles,

Il s'agira notamment d'actualiser la prise en compte et la valorisation de ces espaces.

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.

Pour répondre à ces objectifs, la réflexion menée dans le cadre du PADD a défini trois axes du projet de la commune déclinés en grandes orientations qui ont été définis comme feuille de route de développement de la commune :



Axe 1 – Un cadre de vie à valoriser

1 - Affirmer la trame verte et bleue

Action 1 : Préserver l'ensemble des composantes de la Trame Verte et Bleue locale

- ➡ Préserver les grands ensembles de biodiversité identifiés à large échelle : SRCE, espaces naturels remarquables et de qualité notable du SCoT Nord Toulousain...
- ➡ 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.

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 Nalbèze, 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.,
- ➡ Porter des actions de renaturation sur des secteurs à enjeux, notamment sur l'ancienne peupleraie.

Action 3 : Orienter les choix d'urbanisation au regard des risques naturels et sanitaires

- ➡ Limiter l'exposition de la population aux risques identifiés en orientant l'urbanisation sur les sites sans enjeu,
- ➡ Intégrer le risque inondation en imposant des principes de gestion des eaux pluviales,
- ➡ Assurer la desserte en réseaux des secteurs urbanisés et de projets.

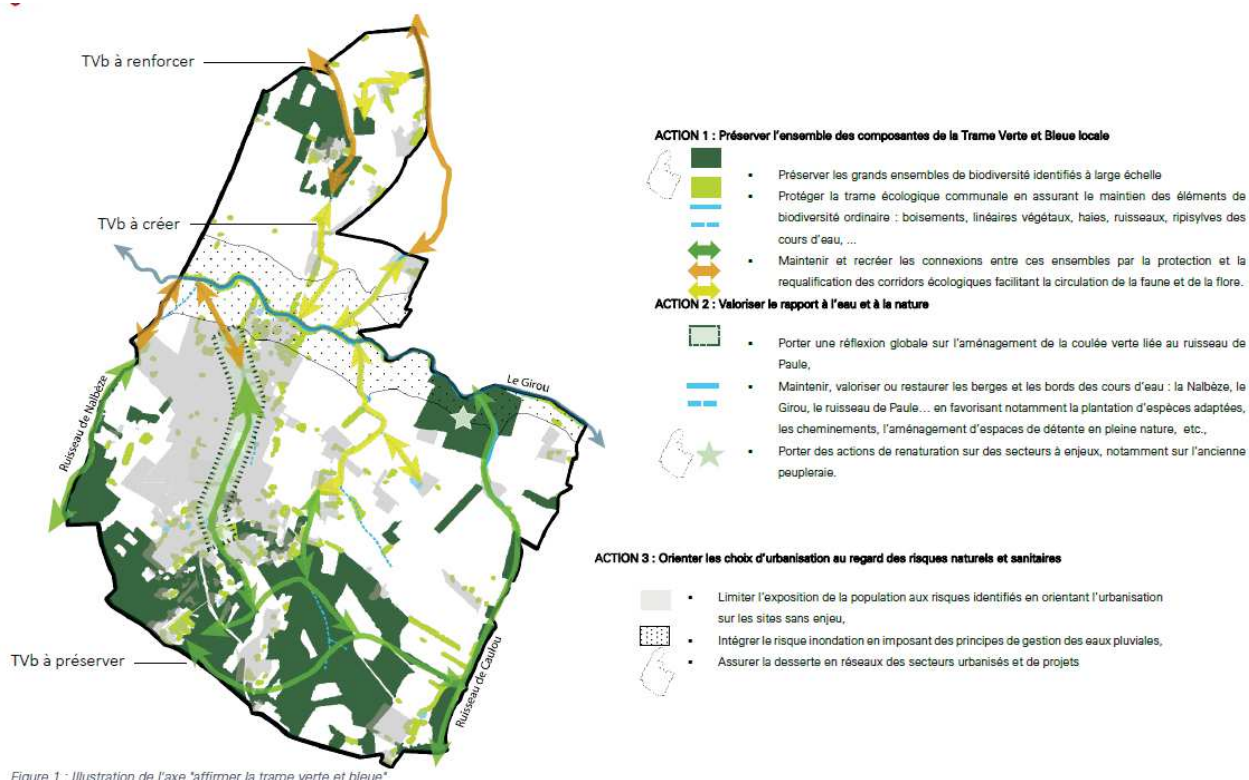


Figure 1 : Illustration de l'axe 'affirmer la trame verte et bleue'

2 - VALORISER LES MARQUEURS DE L'IDENTITÉ PAYSAGÈRE CEPETOISE

Action 1 : Assurer le maintien des paysages de la Vallée du Girou

Préserver la plaine agricole et les côteaux boisés, marqueurs forts de l'identité communale,

- ➡ Conserver les points de vue sur et depuis les côteaux,
- ➡ Faire des entrées de ville des espaces lisibles de transition entre ces milieux, notamment sur la D14 et la D20.

Action 2 : Révéler le patrimoine du quotidien

- ➡ Valoriser le patrimoine traditionnel, marqueur de l'identité et du cadre de vie local : centre-bourg, bâtis anciens, église, châteaux, lavoir, petit patrimoine religieux...
- ➡ Préserver le patrimoine végétal remarquable : alignement d'arbres, arbres isolés... pour son rôle paysager et environnemental.

Action 3 : Concilier préservation du patrimoine et développement urbain

- ➡ Accompagner la mutation du patrimoine bâti vers des besoins identifiés : réhabilitation du presbytère, activité touristique...
- ➡ 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.

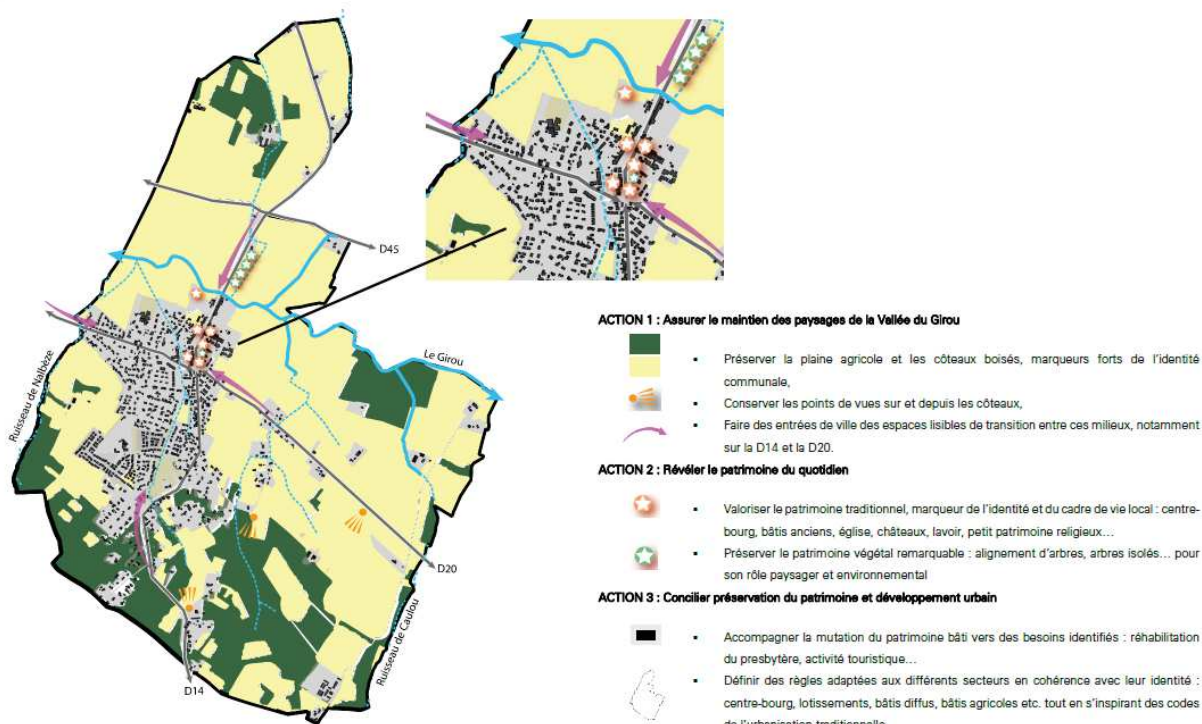


Figure 2 : Illustration de l'axe "VALORISER LES MARQUEURS DE L'IDENTITÉ PAYSAGÈRE CEPETOISE"

3 – Valoriser Les Ressources Locales

Action 1 : Accompagner les conditions du maintien de l'activité agricole

- ➡ 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,
- ➡ Gérer l'interface entre espaces agricoles et tissus urbanisés pour limiter les risques de conflits liés à l'exploitation agricole.

Action 2 : Assurer le maintien de l'activité agricole sur la commune

- ➡ Définir les conditions du maintien des exploitations existantes et d'installation de nouvelles structures,
- ➡ Valoriser l'agriculture de proximité et des circuits-courts,
- ➡ Accompagner la diversification des activités agricoles : jardins partagés, maraîchage, agroforesterie, énergies renouvelables etc.

Action 3 : Conforter la dimension paysagère des milieux agricoles

- ➡ Préserver le bâti agricole patrimonial en facilitant son réinvestissement,
- ➡ Porter des exigences de qualité sur l'intégration paysagère des projets en milieu agricole : bâtiments, agrivoltaïsme, énergies renouvelables etc.

4 - Redonner à la Nature une Place Centrale en Zone Urbaine

Action 1 : Revaloriser les richesses environnementales du cœur urbain

- ➡ 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, ...
- Favoriser la nature en ville au sein des futurs secteurs de développement : plantations adaptées au changement climatique, essences locales, gestion des eaux pluviales, espaces verts, densité...
- Encourager la création de nouveaux espaces publics végétalisés pour générer des îlots de fraîcheurs.

Action 2 : Intégrer les enjeux de la Trame Verte et Bleue dans les projets de développement

- Requalifier la RD14 en végétalisant et en limitant la minéralisation de ses abords,
- Limiter l'artificialisation des sols et la consommation d'espaces naturels et agricoles dans la conception des projets urbains,
- Traiter la lisière des franges urbaines de manière éco-aménageable pour limiter l'impact du développement urbain sur la biodiversité.

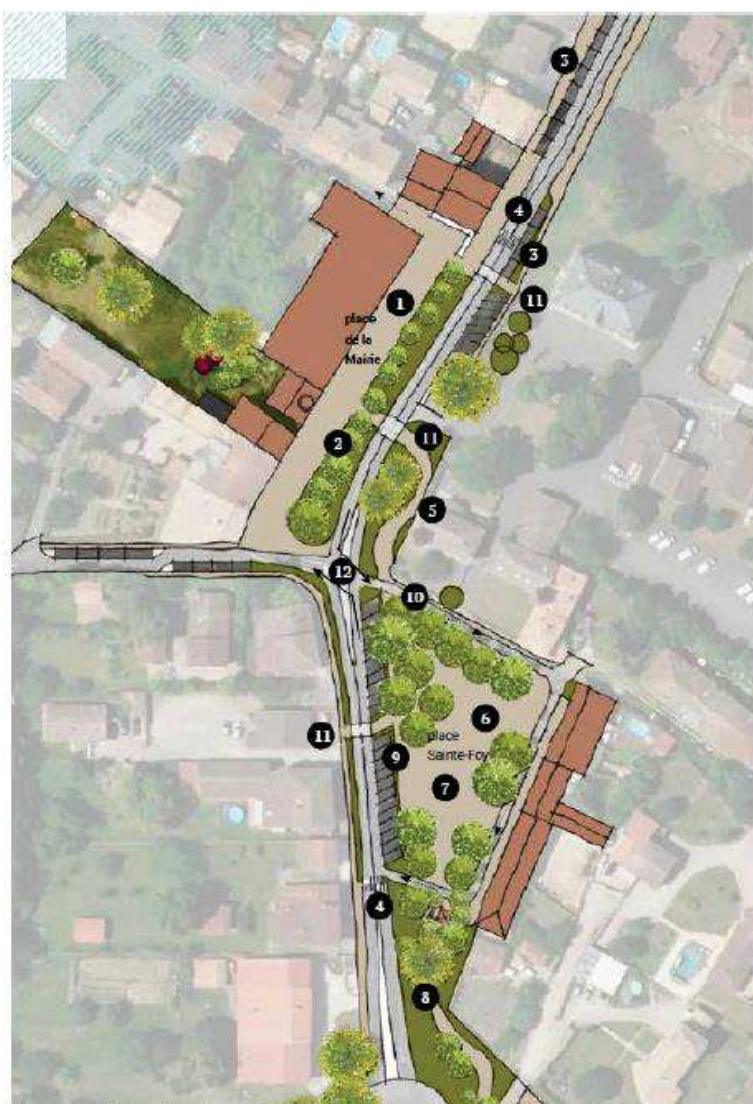
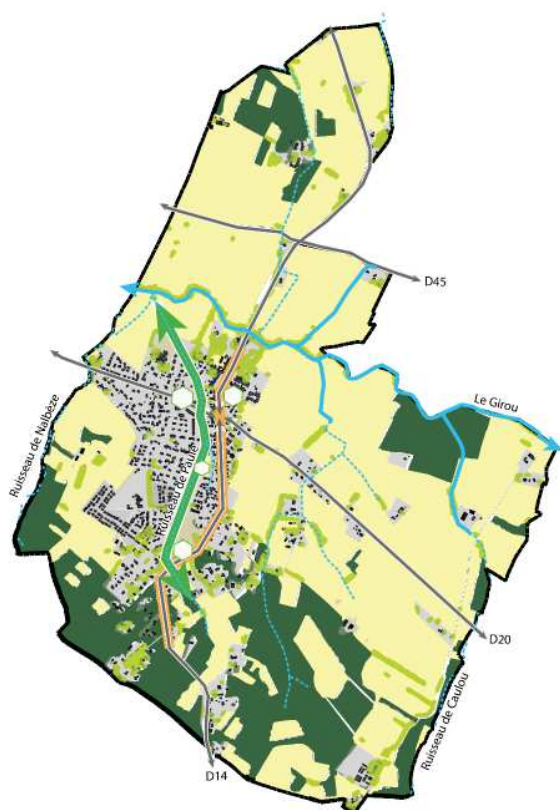


Figure 3 : Piste d'aménagement proposée par le CAUE



VALORISER LES RESSOURCES LOCALES

ACTION 1 : Accompagner les conditions du maintien de l'activité agricole



- 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,
- Gérer l'interface entre espaces agricoles et tissus urbanisés pour limiter les risques de conflits liés à l'exploitation agricole.

ACTION 2 : Assurer le maintien de l'activité agricole sur la commune



- Définir les conditions du maintien des exploitations existantes et d'installation de nouvelles structures,
- Valoriser l'agriculture de proximité et des circuits-courts,
- Accompagner la diversification des activités agricoles : jardins partagés, maraîchage, agroforesterie, énergies renouvelables etc

ACTION 3 : Conforter la dimension paysagère des milieux agricoles



- Préserver le bâti agricole patrimonial en facilitant son réinvestissement,
- Porter des exigences de qualité sur l'intégration paysagère des projets en milieu agricole : bâtiments, agrivoltaïsme, énergies renouvelables etc.

Figure 5 : Illustration de axes "VALORISER LES RESSOURCES LOCALES & REDONNER A LA NATURE UNE PLACE CENTRALE EN ZONE URBAINE"

REDONNER A LA NATURE UNE PLACE CENTRALE EN ZONE URBAINE

ACTION 1 : Revaloriser les richesses environnementales du cœur urbain



- 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, ...
- Favoriser la nature en ville au sein des futurs secteurs de développement : plantations adaptées au changement climatique, essences locales, gestion des eaux pluviales, espaces verts, densité...
- Encourager la création de nouveaux espaces publics végétalisés pour générer des îlots de fraîcheurs.

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



- Requalifier la RD14 en végétalisant et en limitant la minéralisation de ses abords,
- Limiter l'artificialisation des sols et la consommation d'espaces naturels et agricoles dans la conception des projets urbains,
- Traiter la lisière des franges urbaines de manière éco-aménageable pour limiter l'impact du développement urbain sur la biodiversité



Figure 6 : Illustration des axes "VALORISER LES RESSOURCES LOCALES & REDONNER A LA NATURE UNE PLACE CENTRALE EN ZONE URBAINE"

AXE 2 : UNE ATTRACTIVITE A MAITRISER

1 - MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE ET URBAIN POUR - MAINTENIR LA QUALITÉ DE VIE DE CEPET

Action 1 : Réguler l'accueil de nouveaux habitants

- ➡ Par sa position stratégique aux portes de la métropole toulousaine, la commune de Cépet a vu sa population doubler depuis le début des années 1990. Afin de préserver son cadre de vie et d'assurer le bon fonctionnement de ses équipements, la commune souhaite modérer l'accueil de nouvelles populations.
- ➡ Le projet de développement prend appui sur des prévisions articulées sur la capacité de financer des équipements, notamment scolaires mais aussi d'aménagements et leurs évolutions programmées
- ➡ Ainsi, le projet s'inscrit dans une démarche d'accueil d'environ 530 habitants supplémentaires à l'horizon 2035.

Action 2 : Assurer une production de logements cohérente 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 2035,
- ➡ 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.

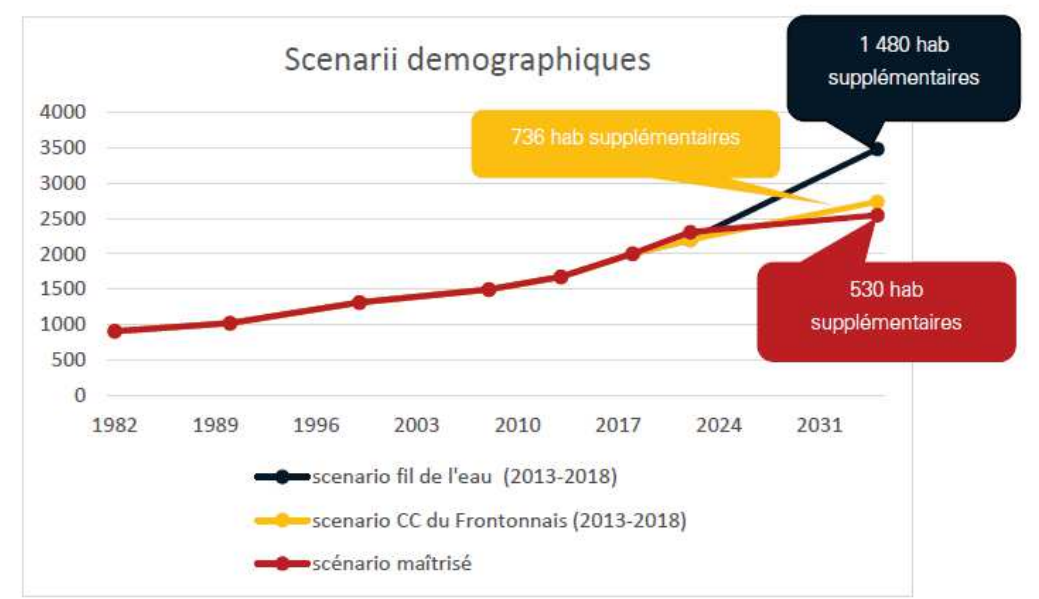




Figure 9 : Etude de densification avant définition du zonage



Figure 10 : Etude de densification avant définition du zonage

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.

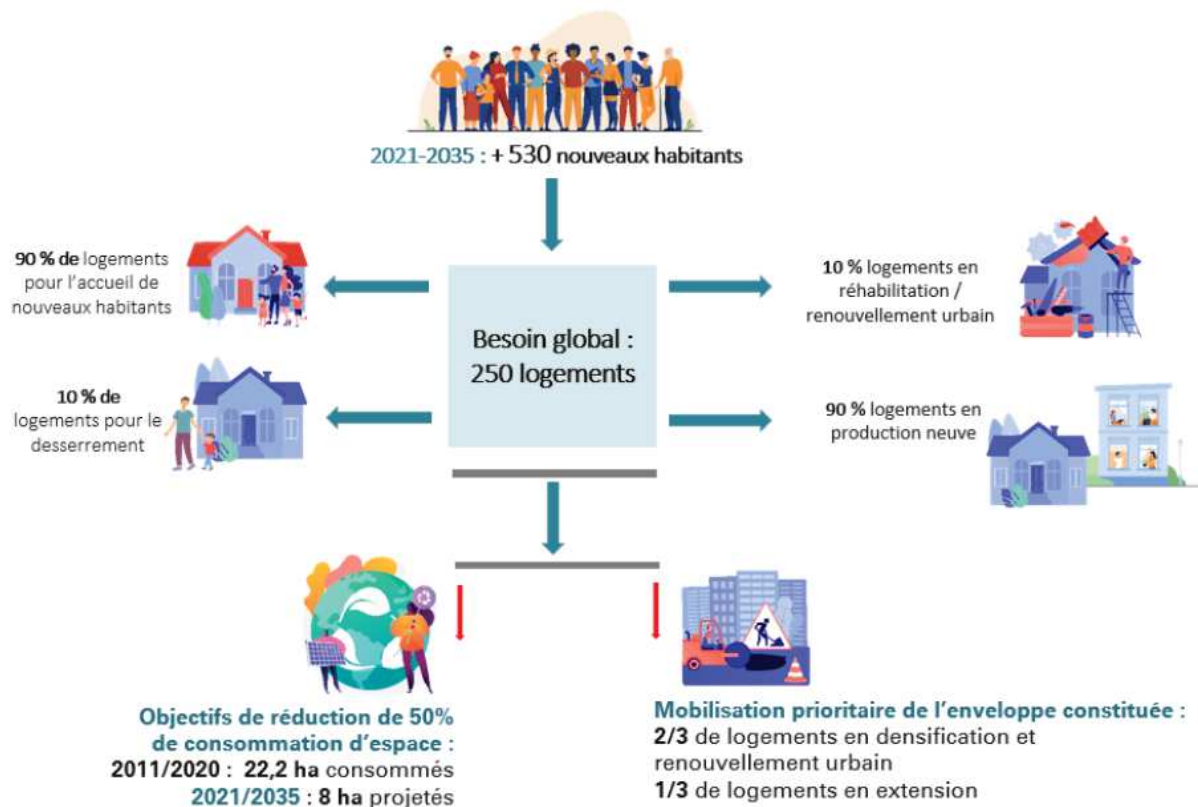


Figure 11 : Illustration de l'axe "MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE ET URBAIN POUR MAINTENIR LA QUALITÉ DE VIE DE CEPET"

2 - PROMOUVOIR UN PARCOURS RESIDENTIEL COMPLET ET UNE ORGANISATION URBAINE RAISONNÉE

Action 1 : Accompagner un habitat convivial adapté à de plus larges profils

- ➡ Poursuivre la diversification du parc de logements dans sa taille, sa forme, son type, sa temporalité ... afin de répondre à une pluralité de profils,
- ➡ Privilégier l'urbanisation sous forme de quartiers afin d'accompagner la production de différentes typologies de logements : maisons individuelles, maisons de ville, logements intermédiaires, petits collectifs, logements sociaux ...
- ➡ Favoriser la production de logements inclusifs en cœur de bourg, en lien avec les structures médico-sociales.

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, intimité 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.

3 - OFFRIR AUX HABITANTS UNE OFFRE URBAINE DE QUALITE

Action 1 : Adapter l'offre urbaine à la population présente et à celle à accueillir

- ➡ Pérenniser l'offre urbaine de la commune pour répondre aux besoins d'une pluralité de profils en adaptant et développant les équipements, services et espaces publics,
- ➡ Définir une stratégie d'équipements complémentaires entre le bourg et le pôle éducatif, sportif et de loisirs : groupe scolaire, parc multi-activités, aire de jeux, espace culturel et tiers-lieu etc.
- ➡ Adapter le projet de développement aux capacités des équipements pour garantir la qualité de l'offre urbaine locale,
- ➡ Offrir aux habitants des espaces publics de qualité au sein des secteurs de développement et dans le tissu existant pour favoriser le lien social et l'animation locale.

Action 2 : Dynamiser la vie locale Cépétquoise

- ➡ Encourager les interactions sociales et l'animation locale en réinvestissant et requalifiant les espaces publics existants : place de la Mairie, place Sainte-Foy...
- ➡ Poursuivre la mise à disposition des locaux communaux (maison des associations, terrains de sport...) aux associations par la requalification et l'adaptation du patrimoine communal.

AXE 3 : UNE OFFRE URBAINE A RENFORCER

1 - Renforcer l'économie locale

Action 1 : Développer l'économie présentielle répondant aux besoins de la population locale

- ➡ Maintenir et renforcer l'offre commerciale et de services de proximité en centre-bourg,
- ➡ Accompagner la mixité fonctionnelle non nuisante au sein du tissu résidentiel.

Action 2 : Maintenir et développer les activités économiques porteuses d'emploi local

- ➡ Anticiper le développement des activités existantes, notamment le pôle médico-social,
- ➡ Entretenir la complémentarité des activités présentes en développant une stratégie d'accueil favorisant la synergie entre les entreprises et la création d'emplois,
- ➡ Accueillir des activités économiques en répondant à la demande locale et intercommunale, notamment au regard de l'offre et de la stratégie de la CCF, sous réserve du choix de la typologie d'entreprises, compatible avec le caractère semi rural de Cépet.

Action 3 : Valoriser les ressources locales

- ➡ Maintenir et développer les activités existantes en zone agricole,
- ➡ Soutenir et encadrer le développement des énergies renouvelables pour participer à l'effort national de lutte contre le changement climatique.

2 - Mettre en lien les espaces pour faciliter la mobilité

Action 1 : Mailler le territoire pour faciliter les déplacements

- ➡ Mettre en œuvre les outils participant à la continuité des mobilités sur l'ensemble de la commune en cohérence avec le programme de revitalisation bourg-centre :

- Mailler avec des liaisons douces les quartiers aux différentes polarités : centre-bourg, pôle médico-social, pôle éducatif, sportif et de loisirs,
 - Mailler les voiries entre elles en limitant les impasses pour fluidifier la circulation et qualifier les voies en leur donnant une hiérarchie,
- ➔ Réduire la dépendance au tout automobile en offrant aux habitants des alternatives efficaces : aire de covoiturage, amélioration du réseau de transport en commun, voies douces...

Action 2 : Accompagner la mobilité du loisir

- ➔ Inviter à la découverte du territoire en poursuivant l'aménagement de sentiers de randonnées, en lien notamment avec l'intercommunalité et les communes voisines,
- ➔ S'appuyer sur la trame paysagère pour favoriser l'émergence de voies douces : aménagement de la coulée verte notamment.

Action 3 : Apaiser les déplacements

- ➔ Sécuriser les liaisons entre les polarités afin d'améliorer l'accessibilité des usagers,
- ➔ Rendre les circulations douces confortables pour inciter au recours aux modes doux pour de courts déplacements,
- ➔ Redonner une identité à la RD 14 et sécuriser ses traversées,
- ➔ Organiser une offre de stationnement satisfaisante pour limiter les conflits d'usages.



Figure 15 : Illustration de l'axe "RENFORCER L'ECONOMIE LOCALE & METTRE EN LIEN LES ESPACES POUR FACILITER LA MOBILITE"

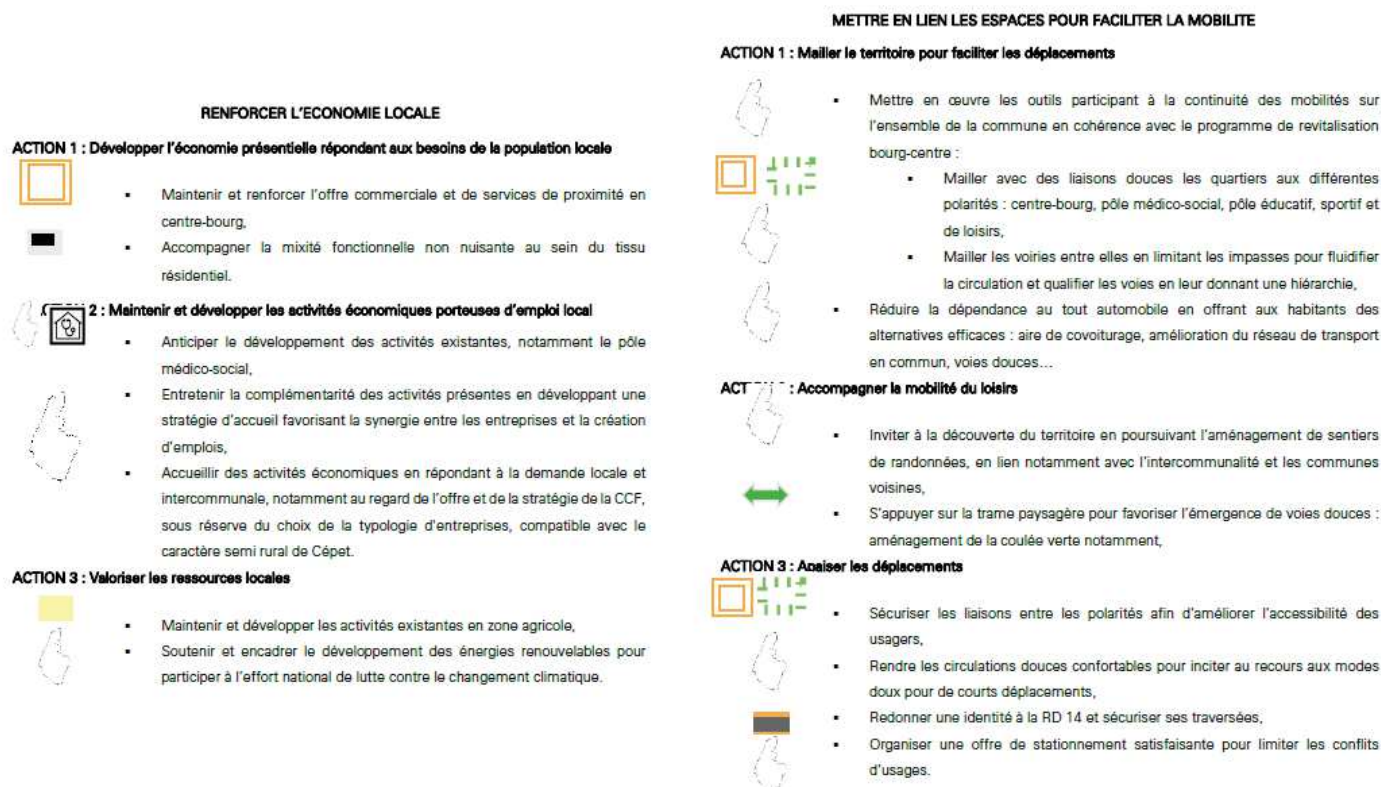


Figure 16 : Illustration de l'axe 'REINFORCER L'ECONOMIE LOCALE & METTRE EN LIEN LES ESPACES POUR FACILITER LA MOBILITE'

c- Le cadre juridique de l'enquête

En date du 28 Juin 2021 sont intervenues les délibérations motivées du Conseil Municipal de la commune de Cépet prescrivant la révision du PLU de la commune.

En date du 12 janvier 2023 sont intervenues les délibérations du Conseil Municipal de la commune de Cépet ayant pour objet un débat sur les orientations générales du PADD du PLU de Cépet.

A la suite de la présentation du projet de PLU aux personnes publiques associées du 16 septembre 2024, des arbitrages ont été menés conduisant à une modification du PADD, à savoir :

- adaptation du potentiel urbanisable du projet
- réévaluation de la consommation d'espace en fonction de celui déjà consommé entre 2021 et 2022

En date du 19 décembre 2024 sont intervenues les délibérations du Conseil Municipal de la commune de Cépet ayant pour objet un débat sur les orientations générales du PADD modifié du PLU de Cépet.

En date du 11 Mars 2025 sont intervenues les délibérations du Conseil Municipal de la commune de Cépet ayant pour objet l'arrêt du projet de PLU et l'approbation du bilan de concertation

Par décision en date du 11 juin 2025, la Magistrate déléguée du Tribunal Administratif de Toulouse a désigné Monsieur Jean-Marc CUSSAC en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Par arrêté du maire n°2025/50 en date du 04 Juillet 2025, il a été ordonné l'ouverture de la présente enquête publique sur le projet de modification du PLU pour une durée de 30 jours du lundi 25 Août 2025 au mardi 23 septembre 2025.

d- Le dossier d'enquête publique

1 Composition du dossier d'enquête.

Le dossier soumis à enquête publique comprenait les pièces suivantes :

- 0. La procédure.
- 0.1 La partie administrative délibérations et arrêtés
- 0.2 L'avis des personnes publiques associées.
- 0.3 La note de présentation de l'enquête publique.
- 1. Rapport de présentation
 - 1.1. Diagnostic stratégique.
 - 1.2. Etat initial de l'environnement.
 - 1.3 Rapport de présentation.
 - 1.4 Evaluation environnementale.
 - 1.5 Le résumé non technique de l'évaluation environnementale.
- 2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
- 3. Partie réglementaire
 - 3-1 Règlement écrit.
 - 3-2 Règlement graphique.
 - 3.3 Liste des éléments du patrimoine bâti.
 - 3.4 Liste des éléments du patrimoine végétal.
 - 3.5 Liste des changements de destination.
- 4. Annexes
 - 4.1. Annexes sanitaires
 - 4.2 Servitudes d'utilité publique.

- 4.3 Classement sonore.
- 4.4 Risque d'exposition au plomb.
- 5. Orientations d'aménagement de programmation OAP
- 6. Le bilan de la concertation

2 Analyse du dossier d'enquête

Le dossier soumis à enquête est précis synthétique et permet une compréhension rapide et complète du projet soumis à enquête publique.

- La partie administrative permet de prendre connaissance de toutes les décisions menant à cette révision. Les avis des personnes publiques associées au projet y sont clairement identifiés. La note de présentation de l'enquête publique résume clairement l'objet de l'enquête, la présentation du territoire, la justification des choix retenus et le cadre réglementaire de l'enquête publique dans la procédure d'élaboration du PLU.
- Le rapport de présentation permet d'appréhender le diagnostic stratégique en faisant figurer l'état initial de l'environnement. Il permet une présentation précise et synthétique du projet de révision du PLU. Ce rapport permet de clairement identifier les zones concernées, le contexte, les enjeux de ces zones et les prescriptions d'aménagement qui y sont définies.
- L'étude environnementale et le résumé non technique de celle-ci permettent de facilement appréhender le projet et d'en comprendre les enjeux environnementaux.
- Les règlements graphiques et écrits sont précis.
- Les listes des éléments du patrimoine bâti, du patrimoine végétal et des changements de destination sont clairement identifiées.
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D) est précis et synthétique.
- L'ensemble des courriers des personnes publiques associées fait partie intégrante du dossier. Chaque courrier dans sa globalité y est intégré.
- Les annexes sanitaires, les servitudes d'utilité publique, le classement sonore, les risques d'exposition au plomb sont précisément décrits.
- Les différentes OAP prévues dans le cadre de la révision du PLU sont précisément identifiées et décrites dans des documents écrits et graphiques appropriés.

B) ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE.

a) - Période de l'enquête et lieu de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 25 Août 2025 à 09h00 au mardi 23 septembre 2025 à 17H00 sur la commune de Cépet.

b) Contacts préalables - visite des lieux.

Le commissaire enquêteur est allé visiter les lieux le 02 septembre 2025. Ceci lui a permis de prendre concrètement connaissance de la configuration du terrain, d'appréhender avec une idée plus exacte les enjeux du présent projet. Compte tenu du grand nombre de requêtes concernant des zones identifiées, le commissaire enquêteur s'est rendu une deuxième fois sur des lieux précis le 19 septembre 2025 afin de se rendre compte, sur le terrain, de l'ensemble de ces remarques.

c) Modalités de consultation du dossier d'enquête et registres d'enquête

Les pièces et les registres d'enquête ont été tenus à la disposition du public comme suit :

- sur le site internet de la commune : cepet.fr
- en format papier à la mairie de Cépet du lundi 25 Août 2025 au mardi 23 septembre 2025 de 09H00 à 12H00 et de 14H00 à 17H00.
- sur un poste informatique mis gratuitement à la disposition du public à la mairie de Cépet du lundi 25 Août 2025 au mardi 23 septembre 2025 de 09H00 à 12H00 et de 14H00 à 17H00.

Pendant la durée de l'enquête publique, le public a pu émettre ses observations et propositions :

- sur le registre d'enquête publique disponible en mairie aux jours et heures d'ouverture habituels,
- par courrier postal adressé à l'attention du Commissaire enquêteur à l'adresse de la Mairie – rue de l'Eglise 31620 CEPET
- par courrier électronique à l'adresse suivante : revisionplu@cepet.fr

d) Permanences du commissaire enquêteur

Le commissaire-enquêteur s'est tenu à la disposition du public à la Mairie de Cépet aux jours et heures suivants :

- le lundi 25 août 2025 de 09h00 à 12h00
- le mardi 02 septembre 2025 de 15h00 à 18h00
- le jeudi 11 septembre 2025 de 09H00 à 12H00
- le vendredi 19 septembre 2025 de 15h00 à 18h00.

e) Mesures de publicité – Information du public

L'enquête publique a fait l'objet de la publicité suivante :

- Affichage en mairie et sur les lieux suivants :
 - sur la balustrade de la mairie, rue de l'Eglise
 - dans le panneau de la mairie, Route de Villemur
 - dans le panneau de la salle des fêtes, rue du 8 mai 1945
 - 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 Paule, Chemin de Mourau
 - à l'entrée de l'ALAE, chemin de Mourau,
 - à l'entrée du lotissement Lautrec
 - à l'entrée du lotissement Esclassans
 - à l'entrée du chemin du stade
 - à coté du panneau du chemin du grés et de l'angle de l'avenue de toulouse
 - au round point de la route de Villemur et de la route de Gargas
 - à l'angle de la route de Labastide et du chemin de la cahuzière
 - à coté des 4 panneaux urbains situés place St Foy, Route de saint sauveur, avenue de Toulouse, route de Labastide
 - aux 4 panneaux d'entrée de ville.
- Annonce faite sur le panneau lumineux situé au rond-point du relais (pharmacie)

- Publications dans les journaux d'annonces légales suivants :

. «Le petit Journal ».

1^{ère} publication : le 07 Août 2025 (soit un délai conforme aux 8 jours minimums réglementaires avant le début de l'enquête)

2^{ème} publication : le 28 Août 2025 (soit un délai conforme aux exigences réglementaires puisque la seconde publication a bien eu lieu dans les huit premiers jours de l'enquête publique)

. « La Dépêche du Midi - Toulouse ».

1^{ère} publication : le 06 Août 2025 (soit un délai conforme aux 8 jours minimums réglementaires avant le début de l'enquête).

2^{ème} publication : le 27 Août 2025 (soit un délai conforme aux exigences réglementaires puisque la seconde publication a bien eu lieu dans les huit premiers jours de l'enquête publique).

f) Concertation du public

Le projet de modification du PLU de la commune a fait l'objet d'une concertation du public préalable à l'enquête publique. Cette concertation a été menée tout au long de la démarche de révision du PLU.

Cette concertation s'est matérialisée de la manière 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 PADD en date du 09 octobre 2023
- association de personnes ressources lors des ateliers du PADD

Il en ressort que 13 observations ont été portées à la connaissance de la mairie relevant essentiellement de la mise en constructibilité de terrains. Elles ont été analysées au regard de leur comptabilité avec le PADD.

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

La procédure de concertation a fait l'objet d'un bilan écrit de la concertation qui a été joint au rapport d'enquête publique et porté à la connaissance du commissaire enquêteur.

g) Avis des personnes publiques associées

1 - Le projet de modification du PLU de la commune de Cépet a été présenté à la Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne qui a émis un avis favorable sous réserve de la prise en compte d'observations.

2 - Le projet de modification du PLU de la commune de Cépet a été présenté au SCOT du Nord Toulousain qui a émis un avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations formulées.

3 - Le projet de modification du PLU de la commune de Cépet a été présenté à la Commission Départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) qui a émis un avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations formulées.

4 - Le projet de modification du PLU de la commune de Cépet a été présenté à la Communauté de Communes Le Frontonnais qui a émis des observations.

5 - Le projet de modification du PLU de la commune de Cépet a été présenté à la CCI Toulouse Haute-Garonne qui a émis un avis favorable et développé des observations.

6 - Le projet de modification du PLU de la commune de Cépet a été présenté au Conseil départemental de la Haute-Garonne qui a émis des observations.

7 - Le projet de modification du PLU de la commune de Cépet a été présenté à la Mission régionale d'Autorité Environnementale Occitanie MRAe qui a émis des observations.

8- Le projet de modification du PLU de la commune de Cépet a été présenté à la Préfecture Direction Départementale des Territoires DDT qui a émis un avis favorable sous réserve.

9- Le projet de modification du PLU de la commune de Cépet a été présenté à la Chambre des Métiers et de l'Artisanat qui a émis un avis favorable.

10- Le projet de modification du PLU de la commune de Cépet a été présenté à TISSEO qui a considéré que ne relevant pas du ressort territorial de Tisséo Collectivités, il n'avait lieu à émettre d'observation sur le PADD du PLU révisé.

Ci-après, la synthèse des observations des personnes publiques associées et réponses du maître de l'ouvrage aux observations des personnes publiques associées :

Organisme et date	Remarques émises	Proposition de réponse de la collectivité (au conditionnel car pouvant évoluer suite aux remarques de l'enquête publique)
Tisséo 21.03.2025	La commune de Cépet ne relevant pas du ressort territorial de Tisséo Collectivités, nous n'avons aucune observation à formuler sur le PADD du PLU révisé.	La commune prend acte.
Chambre des métiers et de l'artisanat 16.04.2025 Avis favorable	- Nous relevons dans le rapport de présentation / Justification des choix / l'action 1 : Développer l'économie présentielle répondant aux besoins de la population locale» qui a pour objectifs « de maintenir et renforcer l'offre commerciale et de services de proximité en centre bourg et d'accompagner la mixité fonctionnelle non nuisante au sein du tissu résidentiel ». Il s'agit là d'objectifs partagés par notre établissement. - Nous retrouvons dans l'OAP Espaces publics et commerces, les mêmes objectifs avec la volonté de créer un tiers-lieu et de faciliter l'accès aux commerces du bourg.	La commune prend acte.
CDPENAF 22.05.2025 Avis favorable sous réserve	Concernant l'économie générale du projet : - Constate que le diagnostic agricole est incomplet et devrait être approfondi afin d'affiner le degré de protection des zones agricoles en fonction des enjeux. Emet un avis favorable sous réserve de : Augmenter la densité de logements planifiée dans les secteurs d'OAP 2 (Stade) et 3 (Prairie), destinés à l'ouverture de l'urbanisme. Développer et détailler les arguments en faveur de l'ouverture à l'urbanisme du secteur d'OAP n°2 ; Privilégier la protection des boisements au titre de l'article L.151-23, plutôt que d'opter pour un surzonage au titre de l'article L.151-19. Concernant le règlement : - Émet un avis favorable sur les dispositions visant à encadrer les extensions et les annexes des habitations existantes en zone A et N.	Concernant l'économie générale du projet : - Le diagnostic agricole pourra être complété avec les données disponibles. Emet un avis favorable sous réserve de : - La collectivité souhaite maintenir les densités ; les efforts de densités sont portés sur d'autres secteurs. - Des éléments de justifications complémentaires pourront être ajoutés au rapport de présentation. - Il sera possible de protéger les boisements au titre de l'article L151-23 plutôt qu'au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Concernant le règlement : - La commune prend acte.

Organisme et date	Remarques émises	Proposition de réponse de la collectivité (au conditionnel car pouvant évoluer suite aux remarques de l'enquête publique)
SCoT Nord Toulousain 23.05.2025 Avis favorable sous réserve et remarque	Réserve sur l'absence des Espaces boisés classés : - Le Règlement écrit et graphique en vigueur du PLU de Cépet décline de nombreux espaces boisés classés (EBC, L113-1 et L113-2 du Code de l'urbanisme) sur le territoire communal. [...]. - Dans le projet de révision, cet outil n'est plus présent dans le règlement graphique, ni dans le règlement écrit. Les espaces auparavant classés EBC sont maintenant protégés par l'article L151-19 du code de l'urbanisme permettant d'identifier, localiser et délimiter des secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. - Le SCoT demande à la commune de justifier l'intérêt et l'impact du changement de protection des espaces boisés afin de mieux comprendre la suppression de tous les EBC sur la commune. Recommandation sur la précision des objectifs d'accueil de logements sociaux sur la commune : - La P106 du DOO du SCoT introduit des objectifs quantitatifs de production de logements sociaux. En dehors des communes « pôles » du territoire : « <i>Dans les autres communes, en particulier les plus importantes, les mieux équipées et desservies en transport en commun : Envisager que 25 % de la production de logements soit constituée de logements locatifs, dont environ 40 % de logements locatifs sociaux (soit 10 % de la production totale à usage locatif social).</i> » - Le PADD décline l'objectif de « <i>privilégier l'urbanisation sous forme de quartiers afin d'accompagner la production de différentes typologies de logements : maisons individuelles, maisons de ville, logements intermédiaires, petits collectifs, logements sociaux ...</i> » (PADD p.19). - Dans le règlement écrit en projet, au sein des zones UA, UB, UC et AU, il est	Réserve sur l'absence des Espaces boisés classés : - La commune a fait le choix d'opter pour la protection des boisements au titre de l'article L151-19 afin de proposer une règle qui ne permet l'abattage que si l'état sanitaire le justifie et sur accord de la mairie. Aussi, l'outil permet d'introduire un principe de compensation dans le cas où un arbre serait arraché (1 arbre abattu = 1 arbre replanté). La mobilisation de l'outil EBC ne permet pas de compenser une plantation en cas d'abattage. L'outil d'EBC apparait moins contraignant que l'outil de protection L151-19. Recommandation sur la précision des objectifs d'accueil de logements sociaux sur la commune : - La commune souhaite maintenir un seuil fort en zone urbaine pour ne pas bloquer la réalisation de projets. A l'inverse, en zone AU, la commune accepte de modifier le règlement écrit en supprimant le seuil de déclenchement. - Des compléments pourront être apportés sur le nombre de logements sociaux produits. Aussi, le projet « cœur de village » en cours de réalisation intégrera la création de logements sociaux (8).

Organisme et date	Remarques émises	Proposition de réponse de la collectivité (au conditionnel car pouvant évoluer suite aux remarques de l'enquête publique)
	décliné la règle suivante : « <i>Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme : le seuil de déclenchement de la servitude de mixité sociale est fixé à partir des programmes de logements de 20 logements ou plus. La part de logements sociaux (agrandi à l'entier le plus proche) est de 20% minimum du nombre de logement.</i> » • Au sein du carnet d'OAP, 4 secteurs ont vocation à accueillir la production de logements neufs sur la commune. 2 secteurs attendent un volume égal ou supérieur à 20 logements, seuil de déclenchement de la servitude de mixité sociale fixée dans le règlement. Parmi ces 2 secteurs, seule l'OAP secteur 2 « le stade » décline et affiche clairement un objectif de production de 20% de logements sociaux. • En se référant à la servitude de mixité sociale fixée par la commune et aux 2 secteurs concernés, il serait produit entre 4 à 10 logements sociaux d'ici 2035, sur les 250 logements prévus (dont 90% sont en production neuve). Cette production de logements sociaux à 2035 est éloignée de l'objectif de la P106 du DOO en vigueur. Recommandation 2.1 : Le SCoT demande à la commune de mieux justifier sa participation à l'objectif de production de logements sociaux du SCoT, en se rapprochant de l'objectif de la P106, afin de permettre au territoire de pouvoir répondre aux différents parcours résidentiels. Si la commune a déjà produit de nombreux logements sociaux sur la première période d'application du SCoT, il serait bon de le faire figurer plus précisément dans le diagnostic ou dans les justifications apportées à la P106 au sein du rapport de présentation du projet de révision de la commune (rapport_4 p.66).	
CC du Frontonnais 30.05.2025	En matière de foncier : • la stratégie TO du PLU est fixée depuis 2021, pour une surface de 8Ha de consommation d'ENAF projetée. Or, depuis 2021, le rapport de présentation	En matière de foncier : • La commune a fait le choix d'admettre les données produites par le CEREMA quant à la consommation d'espace depuis

Organisme et date	Remarques émises	Proposition de réponse de la collectivité (au conditionnel car pouvant évoluer suite aux remarques de l'enquête publique)
	démontre une consommation d'espace d'ores et déjà de 2,6 Ha, soit 1/3 en 3 ans, du projet foncier de la commune en 2035. Il pourrait être intéressant d'actualiser la stratégie foncière en matière de densification de l'enveloppe urbaine et les secteurs en extension. • L'orientation « renforcer l'économie locale » stipule l'accueil d'activités économiques en répondant à la demande locale et intercommunale, notamment au regard de l'offre et de la stratégie de la CCF. Nous observons l'absence de traduction dans le règlement et la stratégie foncière de la commune, exclusivement tournée vers l'habitat. ○ Aussi, le rapport de présentation mentionne cette orientation sur l'ensemble de la commune, sans zonage déterminé et est argumenté par « diffusion de l'activité économique par le biais de la mixité des fonctions au sein du tissu urbain. Cette mixité des fonctions reste cependant encadrée en termes d'impact et de compatibilité avec l'habitat». Les échanges avec la CC du Frontonnais relatifs à l'opportunité de répondre à une demande d'artisanat sur la commune par la création d'une zone d'activités économiques ne trouvent donc pas écho dans le projet de la commune. Concernant la gestion des eaux pluviales : • Se reporter au travail de schéma directeur pluvial actualisé, pour lequel la commune dispose des éléments à son échelle. Ces informations viendront compléter le diagnostic stratégique et traduire les orientations (PADD) et principes (Rapport de présentation) dans le règlement écrit et les OAP. Ces derniers ne présentent effectivement aucunes règles concernant la gestion des eaux pluviales dans les projets et secteurs d'aménagement.	2021. • Stratégie économique : ○ La commune propose de positionner une zone AU fermée le temps que les études aboutissent, sur le secteur ciblé par la CCF. La justification de l'espace à consommer sera réalisée lors de l'ouverture de la zone. Concernant la gestion des eaux pluviales : • Les éléments du schéma directeur pluvial de travail pourront être intégrés dans les pièces réglementaires. Concernant l'offre en logements sociaux : • La commune souhaite maintenir un seuil fort en zone urbaine pour ne pas bloquer la réalisation de projets. A l'inverse, en zone AU, la commune accepte de modifier le règlement écrit en supprimant le seuil de déclenchement.

Organisme et date	Remarques émises	Proposition de réponse de la collectivité (au conditionnel car pouvant évoluer suite aux remarques de l'enquête publique)
	Concernant l'offre en logements sociaux : - Le règlement écrit inscrit en zones U et AU, un objectif de 20% de logements sociaux à partir d'opérations de 20 logements ou plus. Ce seuil semble peu attractif pour les bailleurs sociaux et bien trop élevé pour permettre la réponse aux besoins (demandes actives). Aussi, les OAP ne viennent pas encourager la production sociale locative et/ou abordable, aucune mention n'étant faite des attendus en la matière. Dans une bonne expression des travaux autour du PLH actuel et futur. Il est attendu de détailler cette offre potentielle en nombre (dont le ratio) et en typologie (tailles, types de produits en logements sociaux locatifs et abordables) dans votre travail de révision générale, pour répondre à la dynamique d'accueil de population et à la demande. Règlement écrit : - Au sein du règlement écrit, en zone UA et UB, la règle prévoit que les clôtures sur voie et emprises publiques doivent être constituées d'un mur maçonné et d'une haie. Ces deux dispositions sont donc cumulatives. Aussi, les règles applicables aux clôtures en limites séparatives ne sont pas présentées. - Quant au stationnement, aucune règle n'est prévue pour les extensions créant de la surface de plancher. - En ce qui concerne la zone UC, telles que les règles sont écrites, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est possible sur une limite uniquement pour les annexes sur un linéaire maximum de 6 mètres. L'implantation sur deux limites de l'annexe est non réglementée. Aussi, les annexes ne sont pas comprises dans le calcul de l'emprise au sol, à l'inverse des extensions. Or, suivant la définition posée dans le règlement, les annexes	Règlement écrit : - Concernant les clôtures, il ne s'agit pas d'une règle cumulative mais de deux possibilités distinctes. Pour faciliter la compréhension des pétitionnaires, une reformulation sera proposée (soit). La collectivité a souhaité encadrer les clôtures visibles depuis l'espace public et laisser plus de souplesse sur les clôtures en limites séparatives. - Concernant le stationnement, la commune a fait le choix d'encadrer le stationnement par typologie, sans seuil de surface. Pour autant, elle souhaite intégrer cette demande en précisant que le maintien du nombre de place de stationnement est obligatoire. Aussi, par tranche de 50m², une place de stationnement supplémentaire sera demandée. - La commune souhaite encadrer le linéaire maximum pour les annexes en zone UC, il s'agit de la continuité de la règle du PLU en vigueur. - En zone N : Le règlement écrit sera modifié en supprimant la possibilité de construction d'un mur. - La légende est correcte, il s'agit de différents figurés représentants différents éléments protégés au même titre (ponctuel = arbre par ex., linéaire = haie par ex., surfacique = boisement par ex.). Le diagnostic stratégique évoque la présence d'EBC dans la partie « potentiel mobilisable du PLU en vigueur » qui s'attèle simplement à étudier le potentiel urbanisable du PLU non révisé.

Organisme et date	Remarques émises	Proposition de réponse de la collectivité (au conditionnel car pouvant évoluer suite aux remarques de l'enquête publique)
	peuvent être accolées à la construction existante. Nous attirons votre vigilance quant à la permissibilité de cette règle par le dépôt d'une demande d'annexe pour une construction qui dépasse déjà 30% d'emprise au sol. • En zone N, les clôtures doivent limiter l'engrillagement des espaces naturels et permettre le passage de la petite faune. Nous vous rapportons la loi du 2 février 2023 qui vient fixer de nouvelles normes en matière d'implantation de clôtures qui ne sont pas celles écrites aujourd'hui dans le règlement. • Dans le règlement graphique, la légende « patrimoine à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural » apparaît à plusieurs reprises pour des symbologies différentes. Il serait opportun de corriger l'erreur de légende trompant la lecture. Aussi, il est mentionné dans le diagnostic stratégique la présence d'EBC identifiés comme inconstructibles. Toutefois, plus aucun EBC n'est matérialisé dans le plan de zonage.	
DDT	Dans l'ensemble, les choix opérés par la commune sont cohérents, et offrent un modèle de développement mieux adapté à sa typologie et à son positionnement au sein de l'armature territoriale du Nord Toulousain. ○ Un projet d'accueil cohérent - des améliorations possibles • Une croissance démographique adaptée • Les projections démographiques du projet de PLU sont en adéquation avec la place de la commune au sein de l'armature territoriale, et constituent une base solide pour la révision du PLU. • Un projet d'urbanisme raisonné dont la traduction réglementaire doit être renforcée	○ Un projet d'accueil cohérent - des améliorations possibles • Une croissance démographique adaptée ○ La commune prend acte. • Un projet d'urbanisme raisonné dont la traduction réglementaire doit être renforcée ○ La commune prend acte. ○ Zone UC : la commune entend le retour de la DDT et est prête

Organisme et date	Remarques émises	Proposition de réponse de la collectivité (au conditionnel car pouvant évoluer suite aux remarques de l'enquête publique)
	- La commune entend proposer un modèle de développement urbain recentré sur l'enveloppe urbaine existante, passant par la requalification des espaces publics et du centre-bourg de façon plus générale. La traduction de cette ambition au sein de l'OAP "espaces publics et commerces" fixe des orientations pertinentes en matière de confortement des commerces et des services en centre-bourg, de circulations douces, de conservation de la végétation ... Ce travail de qualité est à saluer et permet d'offrir à la commune un cadre opérationnel cohérent avec les objectifs annoncés. - En contradiction avec ce travail, le règlement graphique délimite plusieurs secteurs d'extension, qui sont certes modestes mais générateurs d'un étalement urbain déconnecté de la stratégie globale de développement. Ils sont situés au sein du secteur Uc qui correspond à « l'urbanisation bien moins dense, en partie linéaire et plus éloignée du centre », qui ne devrait donc pas avoir vocation à se développer particulièrement. - Les différents secteurs d'extension présents dans la zone Uc devront être retirés du dossier qui sera approuvé dans la mesure où leur maintien n'est pas cohérent avec la stratégie de développement raisonné que la commune souhaite mettre en place. En outre, il est à noter qu'ils génèrent de la consommation d'espace supplémentaire. Etude de densification : potentiel final de 105 logements en densification. Des travaux plus poussés seront nécessaires pour bien faire ressortir tous les secteurs d'enjeux présents dans la zone urbaine, et programmer avec finesse le développement de la commune par la mise en place d'une stratégie foncière et d'outils	à rebasculer en agricole les secteurs situés en zone UC chemin de Grès, ciblés par la DDT. Etude de densification : - Ce travail a été réalisé par la connaissance des élus, des OAP ont été positionnés sur les secteurs qui présentaient un intérêt stratégique (par exemple en entrée de ville Nord). Une diversification du parc résidentiel à renforcer en matière de logements sociaux - La commune prend acte. - La commune souhaite maintenir un seuil fort en zone urbaine pour ne pas bloquer la réalisation de projets. A l'inverse, en zone AU, la commune accepte de modifier le règlement écrit en supprimant le seuil de déclenchement. Le zonage sera complété. Aussi, 5 logements sociaux ont été créés sur la commune en 2023.

Organisme et date	Remarques émises	Proposition de réponse de la collectivité (au conditionnel car pouvant évoluer suite aux remarques de l'enquête publique)
	permettant de faciliter et organiser la construction de ces 105 logements. ○ Le rapport indique une répartition à être plus détaillée, en envisageant des densités plus importantes sur certains secteurs et une traduction dans le règlement du PLU ou dans des OAP qui permettrait de s'assurer d'un aménagement cohérent. A défaut, la réalisation de ces logements n'est pas garantie et ne permettra pas d'accueillir des nouveaux habitants dans de bonnes conditions. ● Une diversification du parc résidentiel à renforcer en matière de logements sociaux ● Le diagnostic stratégique souligne l'enjeu « d'accompagner la construction de logements répondant à toutes les étapes des trajectoires résidentielles », le travail réalisé dans les secteurs d'OAP permet de poursuivre cet effort de diversification, ce qui constitue donc un point positif. ● Le récent bilan du plan local de l'habitat (PLH) de la communauté de communes du Frontonnais révèle que, si la commune dispose bien de 30 logements sociaux, elle n'en a réalisé aucun au cours de la période 2018-2023 alors que son objectif était fixé à 18 unités : ○ Pour y répondre, le projet instaure des zones de servitudes de mixité sociale dans le règlement écrit des zones Ua, Ub, Uc et Au: obligation de réaliser au minimum 20 % de logements sociaux pour les	● Un cahier des OAP sectorielles à compléter ○ Ajout d'une OAP sur le secteur Ub : la commune souhaite maintenir la possibilité de créer des équipements (extension du groupe scolaire par exemple) et/ou de l'habitat. ● Compléter l'OAP du Stade :

Organisme et date	Remarques émises	Proposition de réponse de la collectivité (au conditionnel car pouvant évoluer suite aux remarques de l'enquête publique)
	programmes de 20 logements ou plus et fixation d'un objectif de 20 % de logements sociaux au sein de l'OAP du secteur dit « du stade », ce qui devrait représenter environ 4 logements. • Il conviendra de compléter le dossier avant son approbation sur les points suivants : ○ Dans le projet de PLU, ces objectifs sont traduits uniquement dans le règlement écrit, ce qui rend le dispositif peu opérationnel. En application du code de l'urbanisme, il est indispensable de compléter le règlement graphique en délimitant les secteurs soumis à cette servitude de mixité sociale. ○ il conviendra de compléter le rapport de présentation afin de justifier de façon circonstanciée les objectifs de production de logements sociaux, le seuil de déclenchement de la servitude et la délimitation des secteurs concernés. ○ Aussi, le seuil de déclenchement de la servitude pourrait être abaissé pour concerner davantage d'opérations, et pourrait être différencié en fonction des secteurs afin d'avoir une meilleure répartition spatiale de la production des logements sociaux. Le PLU pourrait imposer la réalisation de logements sociaux dans l'ensemble des secteurs d'OAP pour déployer une offre sociale consistante et territorialement bien répartie, car seule l'OAP du « stade » fixe cette exigence dans les nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation.	○ Des justifications supplémentaires seront apportées au rapport concernant la justification du secteur du Stade. L'étude ITER pourra être ajoutée au dossier. Réglementairement, les constructions seront implantées à une distance minimale de 5m de la zone agricole et participant de l'étoffement de la transition avec l'espace agricole. • Préciser l'OAP Simone Veil : ○ Au regard de la situation dans le tissu urbain et la taille du foncier et de la proximité de la coulée verte (ruisseau de Paule), la collectivité souhaite garder des possibilités d'aménagements. ○ Un traitement variable du risque naturel, des enjeux agricoles et naturels • Une modération notable de la consommation de l'espace, dont le calcul reste à affiner ○ Secteur UB (Sud du groupe scolaire) : la commune souhaite maintenir la possibilité de créer des équipements (extension

Organisme et date	Remarques émises	Proposition de réponse de la collectivité (au conditionnel car pouvant évoluer suite aux remarques de l'enquête publique)
	• Un cahier des OAP sectorielles à compléter • Ajout d'une OAP sur le secteur Ub, situé au sud des équipements scolaires : ○ L'analyse du dossier révèle la présence d'un secteur stratégique non couvert par une OAP. Il s'agit d'un secteur situé en zone Ub, au Sud de la zone Ue qui constitue le "pôle éducatif, sportif, loisirs" de la commune. Il est actuellement dépourvu de construction et représente environ 1 ha (Cf. ci-dessous). ○ Compte-tenu de la localisation stratégique de ces parcelles, qui semblent appartenir à la commune et ne seraient donc pas concernées par un risque de rétention foncière, il est fortement recommandé de définir une OAP pour fixer des objectifs spécifiques et une forme urbaine adaptée à ce secteur central proche des équipements. ○ Cette OAP sera un levier de réflexion et de planification pour aboutir à des orientations d'aménagement cohérentes avec les enjeux urbanistiques présents: type d'habitat, densités souhaitées, mobilités, végétation dans la zone ... De plus, il serait pertinent de proposer une offre locative, privée et sociale, afin que le renouvellement des habitants dans ce secteur alimente durablement les équipements scolaires. ○ Sa conception doit être réalisée dans une logique de complémentarité au service de la consolidation de la	du groupe scolaire par exemple) et/ou de l'habitat. ○ Zone UC : la commune entend le retour de la DDT et est prête à rebasculer en agricole les secteurs situés en zone UC chemin de Grès, ciblés par la DDT. • Une prise en compte du risque d'inondation à améliorer ○ La CIZI pourra être actualisée en ce sens. ○ Le règlement écrit sera complété. • La nécessaire traduction des obligations légales de débroussaillage (OLD) ○ La commune prend acte et intégrera ces éléments aux annexes du PLU. • Un traitement satisfaisant de la trame verte et bleue (TVB)

Organisme et date	Remarques émises	Proposition de réponse de la collectivité (au conditionnel car pouvant évoluer suite aux remarques de l'enquête publique)
	polarité éducative. À ce titre, il semble indispensable de lier le phasage de ce secteur avec l'OAP du "Stade", située à proximité immédiate, ce secteur présentant des caractéristiques justifiant que son aménagement intervienne avant la réalisation de l'OAP du stade. Par voie de conséquence, l'objectif global de la commune devra être modifié pour intégrer la production de logements attendue sur cette zone. Il en va de même pour l'adaptation de l'échéancier des OAP qui programme à ce jour l'OAP du Stade à 2026-2028. • Compléter l'OAP du Stade : ○ La localisation en extension interroge car elle présente les inconvénients d'imposer la création d'une desserte nouvelle et de générer une nouvelle zone de contact avec l'activité agricole située à l'ouest. Les orientations autorisent la construction des logements pratiquement jusqu'à l'extrémité ouest du secteur. Une lisière végétale basse est prévue comme espace de transition, ce qui risque d'être insuffisant dans la mesure où cette lisière ne couvre pas la totalité de la zone de contact et qu'il s'agit de formations végétales basses sur une faible largeur. ○ Au-delà de cet aspect, le projet d'aménagement pourrait être amélioré dans l'optique de faciliter l'insertion avec les espaces environnants. En effet, on retrouve à l'est du projet le pôle éducatif, sportif et de loisirs, alors qu'à l'ouest se situe le secteur agricole. Une mise en cohérence est attendue dans le dossier approuvé en orientant l'implantation des constructions au plus près des équipements, et en remplaçant les espaces non bâtis	○ La commune prend acte. ○ Il sera possible de protéger les boisements au titre de l'article L151-23 plutôt qu'au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. ○ OAP du Stade : Règlementairement, les constructions seront implantées à une distance minimale de 5m de la zone agricole et participant de l'étoffement de la transition avec l'espace agricole. ○ OAP Impasse Simone Veil : Règlementairement, les constructions seront implantées à une distance minimale de 5m de la zone naturelle et participant de l'étoffement de la transition avec l'espace agricole. • Des compléments à apporter pour améliorer la consolidation de l'activité agricole ○ Le diagnostic agricole pourra être complété avec les données disponibles. ○ Règlement écrit de la zone A et N : la CDPENAF a émis un avis

Organisme et date	Remarques émises	Proposition de réponse de la collectivité (au conditionnel car pouvant évoluer suite aux remarques de l'enquête publique)
	au contact de la zone agricole, confortant la vocation de zone de transition avec la zone agricole par la même occasion. ○ Enfin, l'espace collectif de type parc de loisirs, actuellement programmé au nord de l'OAP, n'est pas justifié dans le dossier. Comme tout choix d'aménagement opéré, il est demandé de motiver ce choix pour, le cas échéant, mobiliser l'outil permettant d'identifier ce secteur et de le protéger, en recourant par exemple à un classement au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme. À défaut, il conviendrait de reclasser ce secteur en zone agricole, voire naturelle, d'autant plus si les espaces non bâtis sont replacés sur la partie attenante à la zone agricole comme proposé ci-avant. Ainsi, l'OAP devra être complétée par une meilleure justification et par une meilleure insertion paysagère au regard des observations formulées ci-avant. • Préciser l'OAP « Simone Veil » : ○ Il conviendrait de préciser les attentes sur le type de logement attendu, et de mettre en adéquation l'objectif quantitatif. ○ Un traitement variable du risque naturel, des enjeux agricoles et naturels • Une modération notable de la consommation de l'espace, dont le calcul reste à affiner • Afin d'assurer le suivi de la consommation d'espace, il est	favorable sur les dispositions visant à encadrer les extensions et les annexes des habitations existantes en zone A et N. ○ Bâtiments pouvant changer de destination : des éléments pourront être ajoutés en ce sens.

Organisme et date	Remarques émises	Proposition de réponse de la collectivité (au conditionnel car pouvant évoluer suite aux remarques de l'enquête publique)
	préconisé de retenir une méthode unique et argumentée. À défaut, il conviendrait de garder comme référence le portail de l'artificialisation. • Concernant la consommation planifiée, le projet de révision programme 3 secteurs d'extension, couverts par des OAP, qui devraient générer une consommation de 2,1 ha à l'horizon 2035. • Il convient de clarifier et d'améliorer l'affichage de la consommation planifiée dans le dossier qui sera approuvé en procédant aux modifications suivantes: ○ intégrer à la planification programmée, la consommation foncière induite par le secteur Ub (sud du groupe scolaire); ○ au sein du sous-secteur Uc: retirer les sections qui constituent de la consommation d'espace par étalement urbain, venant ainsi en contradiction avec la mise en place d'une organisation urbaine raisonnée comme indiqué dans le PADD. • Une prise en compte du risque d'inondation à améliorer • A terme, la commune devrait être couverte par un plan de prévention des risques inondation (PPRI) dont l'élaboration a été lancée fin 2023. Dans le dossier produit, la délimitation de la CIZI est présente dans le règlement graphique, mais elle représente les différentes occurrences de crues, alors qu'il faudrait indiquer les différents niveaux d'aléas. En effet, ce sont les niveaux d'aléas qui engendrent des conséquences en matière de constructibilité.	

Organisme et date	Remarques émises	Proposition de réponse de la collectivité (au conditionnel car pouvant évoluer suite aux remarques de l'enquête publique)
	• Il revient à la commune de proposer des dispositions spécifiques au sein du règlement écrit pour une application effective du principe de prévention du risque inondation. Concrètement, il est attendu que le règlement interdise de façon explicite les aménagements, installations et constructions susceptibles d'accroître le risque d'inondation ou d'exposer de nouvelles populations à ce risque. Par conséquent, dans toutes les zones inondables, le règlement devrait être complété par les dispositions précisés dans l'avis. • La nécessaire traduction des obligations légales de débroussaillage (OLD) • La loi du 10 juillet 2023 visant à renforcer la prévention et la lutte contre l'intensification et l'extension du risque incendie a été adoptée. Elle impose aux PLU d'annexer les périmètres des terrains concernés par des obligations légales de débroussaillage • La commune est concernée par un périmètre soumis aux OLD en lien avec un massif boisé au sud de la commune (Cf. Carte ci-dessous). En application de l'article L.131-16-1 du Code forestier (nouveau) ces périmètres devront être repris par le PLU. • Un traitement satisfaisant de la trame verte et bleue (TVB) • Le projet de PLU prend en compte de façon pertinente les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques, avec un maillage à préserver, à renforcer ou à créer, permettant ainsi une fonctionnalité effective de la TVB. Ces éléments	

Organisme et date	Remarques émises	Proposition de réponse de la collectivité (au conditionnel car pouvant évoluer suite aux remarques de l'enquête publique)
	sont repris dans le règlement graphique et classés de façon pertinente en zonage Ntvb, avec des règles applicables protectrices. • Concernant les boisements, qui ont été classés en N avec un surzonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (motifs d'ordre culturel, historique ou architectural): il aurait été plus pertinent d'utiliser l'article L.151-23 (éléments de paysage et secteurs à protéger pour raison écologique). • L'OAP TVB et les OAP sectorielles permettent une bonne prise en compte de l'environnement et des éléments végétalisés à intégrer dans les opérations d'aménagement, avec notamment une réflexion sur les continuités à maintenir et celles à renforcer/créer, la gestion des franges avec les milieux adjacents (excepté sur l'OAP du Stade comme indiqué dans la partie 1.d), la création d'espaces paysagers ou une réflexion sur l'infiltration des eaux pluviales. • Concernant l'OAP « impasse Simone Veil » : les constructions devront être éloignées le plus possible de la lisière du boisement. En effet, avec le temps et l'augmentation de la taille des houppiers, cela permettra d'éviter l'abattage des arbres proches par crainte de chutes de branches. • Des compléments à apporter pour améliorer la consolidation de l'activité agricole • L'examen du dossier démontre que le diagnostic de la commune	

Organisme et date	Remarques émises	Proposition de réponse de la collectivité (au conditionnel car pouvant évoluer suite aux remarques de l'enquête publique)
	est principalement basé sur une analyse des données du dernier recensement agricole (Agreste). Ces éléments devront être complétés pour dégager et qualifier avec finesse des secteurs d'enjeux, qui ne peuvent pas être traduits spatialement (recensement des parcelles à fortes valeurs, qualité agronomique, parcelles irriguées, drainées, en AB ou conversion ...). Ces éléments pourraient permettre une traduction dans le zonage et dans les règles du PLU garantissant de ne pas entraver les activités agricoles (déplacement des engins agricoles, approvisionnement local, épandage, entretien du paysage ...). • Ainsi, le PLU pourra être amélioré en tenant compte des 2 observations suivantes : ○ Règlement écrit de la zone A et N : il devra tenir compte des remarques de la commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF), en particulier pour les extensions et les annexes des habitations existantes ; ○ 4 bâtiments désignés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, l'annexe au rapport de présentation dédiée (Cf. page 115) devra être complétée par des photographies de l'état actuel du bâtiment, et de justifications sur les réseaux en lien avec la destination envisagée. La présentation de ces éléments doit conduire à exclure toute désignation de bâtiment nécessitant des travaux assimilables à une démolition-reconstruction, puisque le changement de destination ne doit constituer qu'un changement d'affectation du bâtiment.	

Organisme et date	Remarques émises	Proposition de réponse de la collectivité (au conditionnel car pouvant évoluer suite aux remarques de l'enquête publique)
CCI 04.06.2025 <i>Avis favorable</i>	- Nous vous invitons à privilégier un aménagement qualitatif au plus près des espaces d'habitation et bénéficiant d'une bonne accessibilité routière. L'implantation des commerces et des services de proximité ne pourra se réaliser que sous plusieurs conditions : - Une densité de population et de logements occupés suffisants ; - Une accessibilité en véhicule particulier et des capacités de stationnement satisfaisante - Le développement de fonction de e-commerce dans les commerces de proximité pour pérenniser et renforcer l'activité traditionnelle ; - Une organisation des complémentarités commerciales entre les diverses activités.	La commune prend acte.
CD31 06.06.2025	- Orientations d'aménagement secteur 1 «Entrée de ville Nord» : pour mémoire il avait été demandé en août 2024, qu'il n'y ait pas d'accès direct sur la RD 14, qu'un accès soit prévu à l'arrière, côté cimetière ou directement sur la VC chemin de Pradet via la parcelle OA 360 qui appartient à la commune. L'intersection de la voie communale du Pradet et de la RD 14 est déjà aménagée avec un plateau ralentisseur ; dans le PLU arrêté, l'OAP n'a pas été modifiée, l'accès proposé est toujours sur la RD 14. Néanmoins, la commune prévoit l'emplacement réservé n°1 pour l'aménagement d'une aire de stationnement en continuité de l'OAP ; - l'accès pour ce futur parking devrait donc s'effectuer au niveau du chemin du Pradet. L'accès à l'OAP pourra être mutualisé avec ce futur accès parking. - Il est indispensable, pour une meilleure lisibilité du règlement graphique, de faire apparaître le nom des Routes Départementales	- La commune travaillera les accès avec le CD lorsqu'un projet sera connu et plus abouti. - Le règlement graphique est construit sur la base du cadastre et des informations qu'il comporte.
Chambre d'agriculture 10.06.2025 <i>Avis favorable sous réserve</i>	Volet agricole du diagnostic : - Nous demandons l'actualisation du nombre d'exploitations communales : installation récente de deux maraîchers et développement d'une autre activité équine (pension/dressage). - Le contenu de ce diagnostic doit également être étoffé sur les points suivants : - Localiser les surfaces irriguées ou irrigables, les productions en bio, en semences, les plans d'épandage, le cas échéant ;	Volet agricole du diagnostic : Le diagnostic agricole sera complété avec les données disponibles.

Organisme et date	Remarques émises	Proposition de réponse de la collectivité (au conditionnel car pouvant évoluer suite aux remarques de l'enquête publique)
	○ Préciser les usages sur le bâti agricole existant, la présence d'élevage (type, taille cheptel, installations relevant du RSD ou des ICPE) et d'atelier de diversification (transformation, conditionnement et commercialisation) ; localiser notamment les bâtiments accueillant des chevaux et matérialiser les périmètres RSD afférents ; ○ Quantifier le nombre d'exploitations différentes cultivant des terres sur la commune ; décrire leurs profils, le nombre d'emplois générés ainsi que la configuration du parcellaire des exploitants ; ○ Mentionner les éventuelles difficultés et les projets sur les exploitations (notamment l'agrotourisme : le cas échéant, faire le lien avec les changements de destination identifiés,). Analyse de la consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) : • La consommation d'ENAF (du 1er janvier 2011 au 31 décembre 2020 d'après le portail de l'artificialisation) est de 22,2 ha, dont 18,88 ha pour le parc de logements, 2,49 ha pour les activités économiques et 0,83 ha pour les infrastructures. Ces données sont reprises dans la justification des choix. La commune estime, par ailleurs, la consommation d'ENAF entre 2021 et l'arrêt du PLU à 2,8 ha. Capacité de densification des espaces urbanisés : • L'étude réalisée, présentée à la p. 92 et suivantes du diagnostic, fait état d'un potentiel brut de 2 ha en dents creuses et de 7 ha en divisions parcellaires, tandis que la justification des choix fait état de 1,37 ha en dents creuses et 8,09 ha en division parcellaire. • Le potentiel retenu, p 93 de la justification des choix est de 10 logements environ en dents creuses, 65 logements environ en division parcellaire et 30 logements environ en réhabilitation. ○ Une homogénéisation des données chiffrées permettrait de clarifier le	Analyse de la consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) : • La commune prend acte. Capacité de densification des espaces urbanisés : • P92 du diagnostic, il s'agit de l'analyse du potentiel du document en vigueur. Dans le rapport de présentation, il s'agit de l'analyse au regard du document révisé en s'appuyant sur le nouveau zonage et les projets connus (notamment le projet de réhabilitation dans le bourg). Les surfaces pourront être ajoutées à la cartographie. PADD : Objectif chiffré de modération de consommation des espaces

Organisme et date	Remarques émises	Proposition de réponse de la collectivité (au conditionnel car pouvant évoluer suite aux remarques de l'enquête publique)
	propos. - Les surfaces concernées par le potentiel retenu mériteraient d'être renseignées tout comme les densités appliquées. PADD : Objectif chiffré de modération de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers : - Dans la justification des choix, p 93, seulement 7,53 ha entre 2021 et 2030 et 0,36 ha au-delà, seraient consommés. Or la consommation d'ENAF en zone U est sous-estimée, plus de 4 ha selon nos calculs, par photo-interprétation, contre environ 2,9 ha affichés. La consommation à l'horizon 2030 serait de plus de 8 ha. - Une reprise de l'analyse de la consommation d'espaces sur la période 2021 -2030 est nécessaire. - La réalisation d'une cartographie représentant la consommation d'espaces faciliterait la compréhension de l'analyse. OAP : - OAP sectorielles : le phasage et les densités semblent adaptées. Nous demandons toutefois l'encadrement des densités en zone urbaine, notamment sur les secteurs de 5 logements et plus, p 94 du rapport de présentation (volume 3) ainsi que sur le secteur de l'OAP « espaces publics et commerces », par la définition d'une OAP thématique dédiée, par exemple. Plan de zonage : - Nous demandons la reprise des zones U au droit de la partie actuellement urbanisée : doivent être exclues les parcelles B200, B 715 et B 508 (environ 8 500 m2 au total) mais également la parcelle B 1098 (1 123 m2). La parcelle B 1098 n'apparaît pas dans l'analyse p94. - Le classement de la parcelle B 751 en zone U interroge également. - Les parcelles A 954, A 1325, A 1328 et A 1331 doivent faire l'objet à minima d'une OAP sectorielle (1,08 ha), tout comme la parcelle A 799 afin de cadrer la densité de ces secteurs,	naturels, agricoles et forestiers : - La méthodologie employée pour l'identification du potentiel urbanisable est précisée dans le rapport. - La cartographie d'étude de la capacité du projet est illustrée page 94 du rapport de présentation. OAP : - Ce travail a été réalisé par la connaissance des élus, des OAP ont été positionnés sur les secteurs qui présentaient un intérêt stratégique (par exemple en entrée de ville Nord). Plan de zonage : - Parcelles B200, B 715 et B 508 : la commune entend le retour de la DDT et est prête à rebasculer en agricole les secteurs situés en zone UC chemin de Grès, ciblés par la DDT. - B1098 : un projet est en cours. - B751 : une construction est existante sur cette parcelle. - A 954, A 1325, A 1328 et A 1331 : la commune souhaite maintenir la possibilité de créer des équipements (extension du groupe scolaire par exemple) et/ou de l'habitat. - A799 : la commune réfléchira à la création d'une OAP. - A341 : la commune maintient le classement de la parcelle. - La cartographie d'étude de la capacité du projet est illustrée page 94 du rapport de présentation.

Organisme et date	Remarques émises	Proposition de réponse de la collectivité (au conditionnel car pouvant évoluer suite aux remarques de l'enquête publique)
	- La parcelle A 341 est soumise au périmètre de réciprocité vis-à-vis des abris à chevaux, sa constructibilité est donc compromise. - La consommation induite d'ENAF en zone U est substantielle (environ 4 ha contre environ 2,9 ha dans la justification des choix). Elle mériterait d'être détaillée et cartographiée. Article L151-19 du CU (éléments paysagers à protéger) et zone N : - Nous recommandons un traitement identique des bâtiments régulièrement édifiés (exclusion). - Nous recommandons de permettre l'extension des retenues d'eau existantes, notamment celles en limites communales à l'est et à l'ouest. Quelques parcelles boisées sont déclarées à la PAC (B 625, B268, B313, A 296, etc.) et également classées en zone N : - Si l'usage de pâturage est avéré, un reclassement en zone agricole est à envisager pour mettre l'édification d'abris pour le bétail, notamment. Emplacement réservé : - L'emplacement réservé n° 1 impacte des parcelles valorisées en maraîchage et l'emplacement réservé n° 2 une parcelle déclarée à la PAC. Ce second impact a été pris en compte dans l'analyse. - Pour le maraîchage, au regard de la surface impactée (1 653 m²), nous serions favorables au maintien de cette activité sur un terrain de caractéristiques équivalentes. Règlement écrit : - Remarque d'ordre général : au sein et au contact des zones agricoles, nous recommandons un recul de 3 mètres y compris pour les piscines afin de permettre un traitement qualitatif des lisières. - Zone A : Les changements de destination sont autorisés et les destinations permises sont limitées.	Article L151-19 du CU (éléments paysagers à protéger) et zone N : - Le règlement écrit pourra être adapté. Quelques parcelles boisées sont déclarées à la PAC (B 625, B268, B313, A 296, etc.) et également classées en zone N : - Le règlement graphique pourra être modifié. Emplacement réservé : - La commune prend acte. Règlement écrit : - Au sein des zones urbaines, un recul de 5m min est imposé pour les constructions dont les annexes et piscines par rapport à la zone agricole. En zone agricole et naturelle, les constructions doivent être implantées à une distance min de 3mètres des limites séparatives. - Changement de destination : la commune souhaite encadrer à hauteur de 2 logements maximum par logements identifiés. - La commune est favorable et modifiera le règlement écrit.

Organisme et date	Remarques émises	Proposition de réponse de la collectivité (au conditionnel car pouvant évoluer suite aux remarques de l'enquête publique)
	○ Les changements de destination mériteraient néanmoins d'être mieux encadrés dans le règlement écrit (limiter le nombre de logements pouvant être créés, notamment), • Les toitures des bâtiments agricoles sont très encadrées : possibilité de tuiles ou de bac acier. Nous demandons que la pose de panneaux photovoltaïques soit permise en toiture.	
MRAE 10.06.2025	Contenu du rapport de présentation et qualité de la démarche d'évaluation environnementale : • La MRAe recommande de compléter la restitution de la démarche d'évaluation environnementale en indiquant les différentes étapes qui ont conduit aux différents choix retenus. • Elle recommande d'ajouter les résultats des inventaires de terrain et de les cartographier. • Elle recommande d'illustrer davantage le rapport notamment avec des cartes d'enjeux cumulés sur les OAP et secteurs d'aménagements futurs. Prise en compte de l'environnement : • Consommation d'espace : La MRAe recommande de compléter le rapport avec une partie synthétique mais suffisamment détaillée sur la consommation d'espace planifiée pour disposer d'une information exhaustive et localisée (habitat, équipements, voiries, emplacements réservés, etc.). Biodiversité et paysages : • La MRAe recommande de compléter le rapport par le résultat des inventaires, illustrés par des cartes des milieux naturels, de la faune et de flore et des zones humides observés dans les secteurs futurs d'aménagement. • Elle recommande de compléter le règlement graphique et écrit ainsi que les	Contenu du rapport de présentation et qualité de la démarche d'évaluation environnementale : • Les différents évitements de secteurs pourront être justifiés, renforçant la pertinence des secteurs de projet retenus. Prise en compte de l'environnement : • La commune a fait le choix d'admettre les données produites par le CEREMA quant à la consommation d'espace depuis 2021. La cartographie d'étude de la capacité du projet est illustrée page 94 du rapport de présentation. La commune entend le retour de la MRAe (et de la DDT) et est prête à rebasculer en agricole les secteurs situés en zone UC chemin de Grès. Biodiversité et paysages : • Les pièces réglementaires pourront être complétées. • Sur les secteurs couverts par une OAP, le règlement écrit s'appliquera aussi par relation de conformité. Ce dernier donne des principes généraux concernant la qualité urbaine, architecture, environnementale et paysagère en zone UA et AU notamment. La palette de couleurs du midi toulousain est

Organisme et date	Remarques émises	Proposition de réponse de la collectivité (au conditionnel car pouvant évoluer suite aux remarques de l'enquête publique)
	OAP pour indiquer la manière dont les boisements relictuels de la commune seront plus particulièrement protégés compte tenu de leur proximité avec les secteurs urbanisés. - La MRAe recommande de compléter significativement les OAP en ajoutant des dispositions précises pour l'intégration paysagère des bâtiments. Risques naturels : - La MRAe recommande de justifier davantage le choix de création de logements en zone d'aléa de crue et de préciser et illustrer dans l'OAP la manière dont celui-ci sera pris en compte. Nuisances sonores : - La MRAe recommande de prendre en compte les obligations réglementaires en matière de recul dans l'OAP secteur 1.	également mobilisée. Risques naturels : - L'OAP et le rapport seront complétés. Nuisances sonores : - Des principes liés à la gestion de cette nuisance pourront être ajoutés (isolement acoustique des constructions).

C) OBSERVATIONS RECUEILLIES.

a) Remarques générales et bilan comptable des observations :

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.

b) Observations du public et réponses du maître d'ouvrage.

Les personnes venues rencontrer le commissaire enquêteur ou ayant formulé une observation sont majoritairement défavorables au projet pour des raisons diverses.

Par ailleurs, certaines personnes sont venues à titre d'information ou de suggestions quant au projet de révision.

Ainsi, on peut regrouper les avis des personnes venues rencontrer le commissaire enquêteur ou ayant déposé un avis en quatre thèmes principaux.

Thème 1 - La densification des zones UC dans le projet de révision du PLU.

Thème 2 - L'évolution de certaines zones AU0 dans le projet de révision du PLU.

Thème 3 - L'évolution de certaines zones Naturelle ou Agricole dans le projet de révision du PLU.

Thème 4 - Les sujets divers relatifs au projet de révision du PLU.

Par courriel en date du 14 octobre 2025, le maître d'ouvrage a adressé au Commissaire Enquêteur le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations du public, dont le détail figure ci-après.

Synthèse des observations du public et réponses du maître d'ouvrage aux observations du public:

Synthèse des questions par thème	Réponses apportées par le Maître d'ouvrage
<u>Thème 1 – La densification des zones UC dans le projet de révision du PLU.</u> La révision du PLU prévoit la densification des zones UC avec la possibilité d'une emprise à hauteur de 30% de la superficie et d'une augmentation de la hauteur des constructions. De nombreuses personnes sont venues rencontrer le commissaire enquêteur concernant ce sujet. Les habitants de deux secteurs classés en zone UC dans la révision du PLU se sont particulièrement mobilisés pour évoquer la problématique de cette densification qui paraît inadaptée à leurs secteurs : le lotissement d'Esclassan et la zone du Chemin de Borde Haute <u>Chemin de Borde Haute :</u> - Mr Leroy habitant 131 Chemin de Borde Haute est venu rencontrer le commissaire enquêteur. Il s'interroge et s'oppose à cette densification de ce secteur. Selon lui, les infrastructures ne sont pas adaptées, il n'y a pas de raquette de retournement et les accès sont dangereux. Par ailleurs, il n'y a pas de tout à l'égout ce qui provoque des rejets sauvages. La proportion de densification est trop forte permettant une division des parcelles trop importante. - Mme Nuez, habitante du Chemin de Borde Haute prévu en zone UC dans la révision du PLU est venue rencontrer le commissaire enquêteur. Cette dernière souhaite connaître l'évolution de la superficie minimale des parcelles pour construire et l'impact sur son environnement dans la perspective d'un scénario de densification maximum. Elle souhaite savoir si la construction de collectifs est désormais possible dans ce secteur qui selon elle, n'est pas adapté à ce type de construction.	<u>REPONSE GENERALE A TOUS</u> 1°/ Densification des zones UC dans le projet de révision du PLU Au regard des observations portées par les habitants, la commune est favorable à diminuer le pourcentage d'emprise au sol de 30 % à 20 % sur l'ensemble de la zone UC. Pour les logements existants qui dépassent déjà le seuil des 20 %, un forfait supplémentaire d'extension et d'annexe est envisagé (sans création de nouveau logement), pour permettre aux logements d'évoluer malgré le changement de règles. Aussi, l'ensemble de ces remarques reposent sur des hypothèses de vente de terrain de certains propriétaires (notamment par division parcellaire) et ne sont pas liées à l'ouverture d'une zone constructible. Remarque : PLU existant UCa = 20 % - UCb = 10 % Pour UCa rien ne change, pour UCb augmentation de 10 % 2°/ Augmentation de la hauteur Par souci de cohérence avec les autres zones, la hauteur sera de 6,50 m à la sablière (contre 5,5 m dans le PLU en vigueur). 3°/ Assainissement L'assainissement est de la compétence du RESEAU 31 qui estime la capacité de la commune suffisante. Aussi, RESEAU 31 prévoit un contrôle systématique des installations d'assainissement autonome sur toutes les zones concernées. 4°/ Voirie La largeur du Chemin de Borde Haute permet le passage des camions pompiers.

- Mr Padel et Mr Audorico habitants Chemin de Borde Haute sont venus rencontrer le commissaire enquêteur. Ils s'interrogent et s'opposent à la densité prévue dans la zone UC de ce secteur. Selon eux, les voiries ne sont pas adaptées, il n'y a pas de zone de contournement, l'accès est dangereux.

Les fossés sont déjà saturés en cas de pluie.

Le secteur est en zone d'assainissement autonome.

- Mme Feresin et Mr Contant, habitants Chemin de Borde Haute sont venus rencontrer le commissaire enquêteur. Ils sont opposés à la densification de 30% et rappellent que dans le PLU actuel elle est de 10% pour les terrains non desservis par un réseau d'assainissement public.

De plus, les voiries ne sont pas adaptées, l'accès n'est pas sécurisé, et non conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie, enfin la collecte des déchets est déjà sujette à difficultés

Ils ajoutent une remarque relative à la parcelle n°450 située au cœur de la zone UC qui ne fait pas l'objet d'un classement en zone N et ce, malgré la présence d'un bois ancien avec de la faune de la flore. Cette parcelle n'est pas cartographiée dans l'inventaire environnemental : ainsi, se posent-t-ils la question d'un éventuel oubli. Ils souhaitent que cette parcelle du fait de sa physionomie soit classée en zone N.

- Mme Couzinet, propriétaire Chemin de Borde Haute est venue rencontrer le commissaire enquêteur et a fait une annotation sur le registre d'enquête. Elle s'oppose à la densification du secteur passant de 10% à 30%, couplée à la modification de la hauteur qui viendrait trop densifier cette zone venant ainsi dévaluer les demeures existantes et le quartier résidentiel actuel.

- Mr Henin, habitant chemin de Borde Haute, est venu rencontrer le commissaire enquêteur concernant différents sujets.

Il est opposé à la densification de la zone.

Cette zone est sans assainissement collectif.

D'après le prévisionnel, cette augmentation pourrait entraîner la construction d'environ 12 logements soit plus de 80 % d'accroissement.

Le chemin n'a pas de route goudronnée pour relier les deux côtés : il s'agit donc d'une impasse.

Cette impasse est étroite, bordée de fossés non busés ce qui rend les croisements impossibles ; il n'y a pas d'aire de contournement ; l'accès aux véhicules de secours est difficile.

5°/ Parcelle A 450

Par le positionnement de la parcelle dans le tissu urbanisé, la volonté de la commune est de maintenir la parcelle en zone constructible.

6°/ Equipements/autres réseaux

Les équipements scolaires sont parfaitement adaptés aux besoins communaux.

Le nombre d'enseignants dépend de l'éducation nationale et non de la commune.

Aussi, la collectivité lors de l'élaboration du PLU a fait intervenir une programmiste pour s'assurer de la cohérence entre accueil de population et besoins en équipements scolaires.

La fibre a été déployée sur toute la commune par le Conseil Départemental 31, dont c'est la compétence.

7°/ Chemin de Borde Haute

L'hypothèse de densification de ce secteur reste soumise aux volontés personnelles des propriétaires et à une éventuelle rétention foncière. Ainsi, l'hypothèse de 12 logements (issue de l'étude de densification dont les critères sont définis dans le rapport N°3) est importante. Sur ce secteur, les prévisionnels des divisions parcellaires sont estimés à 30 % d'après les travaux réalisés en commissions d'urbanisme, ce qui correspondrait à une hypothèse de 4 logements et non 12.

Le point de collecte des poubelles à l'entrée du chemin est insuffisant.

Il n'y a pas d'éclairage public.

Les fossés existants débordent déjà régulièrement par temps de pluie.

Mr Henin s'interroge également quant à la classification de la parcelle n°450 classée UC. L'identité paysagère du Chemin de Borde Haute est intimement liée à la présence de chênes et d'espaces boisées. Cette parcelle est densément couverte de chênes anciens similaires aux boisements voisins, qui eux sont classés en zone N. Il souhaite donc que cette parcelle soit classée en zone N afin de préserver cet environnement.

-Mr Arnaud habitant dans les secteurs du Chemin de Borde Haute est venu annoter une observation sur le registre d'enquête publique. Il s'oppose également à la densification de ce secteur. Il avance les mêmes problématiques que la majorité des habitants à savoir, un chemin trop étroit, le stockage des containers à ordures ménagères inadapté, les réseaux d'eau inadaptés, le problème d'accès en cas d'incendie avec l'absence de zone de retournement et les problèmes de sécurité liés à la circulation plus dense.

Lotissement d'Esclassan et de L'Orée du Bois.

- Mme Bagneris, Mr Solano et Mr Pome sont venus rencontrer le commissaire enquêteur. Ils ont remis 3 courriers annexés au registre d'enquête. Habitants du Lotissement Esclassan, Ils s'interrogent et s'opposent à la densification de leur secteur projeté en zone UC. Ils invoquent qu'aucune concertation préalable n'a été faite avec les habitants de ce lotissement.

Cette densification va à l'encontre du respect de l'environnement, cette zone verte étant le poumon de la commune à ce jour.

Cette densification est contradictoire au respect de la qualité de vie de la population de ce secteur avec plus d'artificialisation des sols et moins de verdure à l'heure du changement climatique.

Les différents réseaux ne paraissent pas adaptés à cette densification.

Le réseau routier ne peut pas supporter le passage de camions pour la réalisation de travaux, l'augmentation du nombre de voitures indues par une densification maximale va engendrer une augmentation des nuisances. Par ailleurs, il n'y a pas de trottoirs, pas de parking, pas de piste cyclable.

Cette augmentation de circulation va engendrer des

8°/ Voirie et circulation

La voirie et la circulation auraient pu être connectées aux autres lotissements en passant par le lotissement LE JARDIN DE CEPET s'il avait été décidé par la municipalité l'ouverture du « Chemin des cailloux ».

Ainsi les lotissements n'auraient plus été en impasse.

9°/ Infrastructures de proximité

Il existe plusieurs infrastructures de proximité (city park, aires de jeux pour enfants, terrain de football, terrains de tennis, divers espaces verts. De plus, la commune bénéficie de la coulée verte, d'un chemin de randonnée et d'un environnement boisé. Aussi, la collectivité envisage la création d'un espace collectif de type « parc de loisirs » à côté du Stade.

problèmes de sécurité car de nombreuses familles sur l'ensemble du village circulent à pied ou à vélo pour accéder à la forêt.

L'accès à ce lotissement est déjà très dangereux avec un accès direct à la départementale pas adapté à l'augmentation de circulation.

La rue est longée d'un fossé non busé qui pose déjà problème.

Le ruissellement des eaux collinaires ou les évacuations pluviales finissent déjà par déborder des bouches par forte pluie.

Ils souhaitent que la densification projetée permette l'implantation limitée d'habitations en respectant un minimum de superficie pour ne pas dénaturer le quartier en respectant les infrastructures actuelles, la quiétude et la qualité de vie des habitants. La zone est pavillonnaire et pas adaptée à la construction de collectifs, d'habitations sur de trop petites parcelles ce qui viendrait impacter l'intimité des habitants de cette zone.

-Mr Fougeray, propriétaire dans le lotissement d'Esclassan et de l'Orée du Bois est venu rencontrer le commissaire enquêteur et lui a remis un courrier annexé au registre d'enquête. Il est opposé à la densification prévue par la zone UC projetée.

Il précise que le PLU de 2021 définissait les objectifs suivants : 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. Ces deux lotissements sont situés sur les hauteurs de Cépet, excentrés, et à la sortie du village ; ils correspondent à un secteur d'habitat pavillonnaire en diffus, en secteur boisé et protégé, soumis au risque de feu de forêt. La densification projetée va engendrer les problématiques suivantes :

Il invoque les problèmes de voirie qui est unique, qui comprend une sortie unique sur la RD14 pour tous les habitants. Problème d'adaptabilité de cette voirie, largeur, fossés, chaussée en mauvais état, accès difficile en cas d'incendie et absence de trottoirs.

Il invoque la problématique des réseaux eau, internet, eaux usées, électricité, pas adaptés à cette densification car pas dimensionnés pour cela. Le réseau eaux usées est d'ores et déjà saturé.

L'emprise au sol passant de 10 ou 20 % à 30% va engendrer une hausse très importante d'autant qu'elle est couplée à la modification des hauteurs de construction plus importantes. Ces deux facteurs n'ont

pas fait l'objet de concertation ni même de débats au sein des commissions d'urbanisme de la commune. La densification prévue en zone UC devient identique à celle de la zone UB située autour du village.

-La famille Huerga habitante du lotissement d'Esclassan est venue noter sur le registre son opposition à la densification de la zone.

Cette densification n'est pas adaptée au cadre de vie de la zone.

La zone est très proche d'une zone boisée classée.

Ils invoquent les problèmes de voirie, d'accès à la départementale qui est déjà dangereux.

L'ensemble des réseaux qui ne sont pas adaptés.

- Mr Cazenavette habitant dans le lotissement d'Esclassan est venue noter sur le registre son inquiétude relative à la densification de la zone. Il invoque également les infrastructures routières inadaptées.

Les réseaux techniques insuffisants.

L'atteinte à la sécurité et la tranquillité publique.

- Mr et Mme Rouquat habitant dans le lotissement l'Orée du Bois ont envoyé un courrier qui a été joint au registre. Ils sont opposés à la densification de la zone.

La majorité de la taille des parcelles est de 2.000 à 3.000 m² : la densification n'est pas adaptée.

Ils invoquent les mêmes problématiques de voirie, de réseau, et d'accès dangereux.

- Mr Gife et Melle Legout habitants dans le lotissement d'Esclassan ont envoyé un courrier joint au registre d'enquête. Ils sont opposés à la densification de la zone pour différentes raisons :

Les classes scolaires sont saturées.

Les infrastructures numériques sont obsolètes.

La commune doit déjà externaliser des tâches type espaces verts, ce qui impacte la charge financière.

La circulation de la commune est déjà saturée.

Trop de logements nouveaux va engendrer une vacance immobilière future du fait du vieillissement de la population

L'impact écologique de chaque nouveau projet immobilier réduit les espaces naturels, augmente l'imperméabilisation des sols, et contribue à la perte de la biodiversité. A l'heure où il est indispensable d'avoir

plus d'espaces verts et moins de béton, cette orientation est à contre-courant des attentes sociétales et environnementales.

Il est souhaité et préférable de développer les infrastructures de proximité type pistes cyclables, parc de jeux, espaces de convivialité, préserver et étendre les espaces verts, renforcer les services publics.

- Mr et Mme Barbaroux habitant dans le lotissement d'Esclassans sont venus apposer une observation sur le registre d'enquête. Ils sont opposés à la densification invoquant :

Le problème de voirie qui se termine en cul de sac.

La proximité immédiate d'espaces boisés.

Le problème des réseaux assainissement, et électriques

- Mr et Mme Delpech habitants de l'Orée du bois ont envoyé un courrier joint au registre. Ils sont opposés à la densification de la zone : l'emprise au sol qui augmente de 20% à 30% voire de 10% à 30% pour certains terrains et la hauteur maximale qui évolue entraînera des maisons plus grandes ; plus Haute et plus nombreuses transformant profondément le visage des quartiers.

Ils évoquent également les infrastructures insuffisantes (réseau d'eau, assainissement, électricité, internet), les voiries dégradées absence de trottoirs, chaussées étroites et abîmées, l'impact sur l'identité paysagère actuelle et l'impact environnemental.

- Mr Chaubet, propriétaire dans le lotissement d'Esclassan, a envoyé un courrier joint au registre d'enquête publique. Il s'oppose à la densification du secteur. Le lotissement situé en périphérie de la commune de Cépet, est un secteur résidentiel caractérisé par de vastes parcelles et un environnement boisé et protégé. La modification du coefficient d'emprise au sol et de la hauteur des constructions viendrait largement impacter l'identité de ce quartier. Cette densification d'emprise au sol et de hauteur des constructions est incohérente avec le caractère excentré du quartier, le nouveau taux étant équivalent aux zones plus centrales UB.

Cette densification poserait des problèmes de saturation des infrastructures et de sécurité. Les voiries ne sont pas adaptées car étroites, sans trottoirs et débouchant sur la route départementale.

Thème 2 – L'évolution de certaines zones AUO dans le projet de révision PLU.

- Mme Guilhem, propriétaire d'une parcelle située dans le quartier du Mourau, parcelle n°1759, est venue rencontrer le commissaire enquêteur. Elle a remis un courrier joint au registre.

Dans l'ancien PLU cette parcelle était classée en zone AUO. La révision du PLU classe désormais celle-ci en zone Agricole. Elle demande que cette parcelle en limite de zones urbanisées soit classée en zone UC comme envisagée. Elle précise que cette zone est située entre deux lotissements avec une entrée conforme et la viabilité de part et d'autre de sa parcelle, ce qui peut venir étayer sa demande.

REPONSE GENERALE A TOUS

Les zones AUO du PLU en vigueur n'ayant pas été ouvertes dans les délais réglementaires, elles revêtaient déjà le caractère de zone Agricole et/ou zone Naturelle.

Aussi, dans le cadre des objectifs portés par la loi Climat et résilience du 22/08/2021, la commune était contrainte concernant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Des efforts de réduction de la consommation d'espaces ont aussi été demandés par les Personnes Publiques Associées au projet (Etat, Chambre d'Agriculture, SCOT-Nt, notamment). Les parcelles citées dans les diverses demandes, notamment par leur taille, seraient considérées comme générant de la consommation d'espaces.

Les objectifs d'accueil en termes de population et de logements ont été associés à une enveloppe foncière que la collectivité a traduite spatialement par des décisions votées en commissions d'urbanisme. Ainsi, au regard de l'intérêt général, les secteurs de développement identifiés (et couverts par une OAP) ont été privilégiés à proximité du bourg et de ses équipements ainsi que du pôle scolaire. La volonté communale était également de parachever l'urbanisation sur des secteurs insérés dans le tissu urbain (Stade, Prairie, Simone Veil, par exemple).

Concernant le zonage en zone Naturelle, l'article R151-24 du Code de l'Urbanisme rappelle les éléments pouvant être classés à ce titre, notamment « le caractère d'espaces naturels » ou encore « la qualité des sites, milieux et

- Mr et Mme Bessières, propriétaires de la parcelle n°1869 dont la révision du PLU prévoit le classement en zone AU, sont venus rencontrer le commissaire enquêteur. Cette parcelle fait l'objet d'une OAP dite la Prairie. Ils sont satisfaits de ce classement et de l'OAP projetée. Ils souhaitent cependant connaître le nombre précis de logements prévus dans l'OAP. L'OAP prévue dans la révision prévoit 11 logements or ils envisageaient 13 logements à l'origine. Ils interrogent le commissaire enquêteur afin de savoir si cette OAP peut être corrigée en ce sens. - Mr Porco et Mr Petrigno sont propriétaires des parcelles n°831, 832, 833 et 834 classées en zone N par le projet de révision du PLU, alors qu'elles sont classées en AU0 dans l'actuel PLU. Ils sont venus rencontrer le commissaire enquêteur et annoter une observation sur le registre d'enquête en y joignant un certificat d'urbanisme datant de 1976. Messieurs Porto et Petrigno s'opposent au classement de ces parcelles en zone N sur les fondements suivants : L'illégalité de ce classement en zone naturelle tel que le prévoit l'art. R.151-24 du Code de l'urbanisme.	espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique », c'est-à-dire que les grands boisements situés sur la commune ont été classés en zone N. Pour s'assurer du maintien du caractère naturel/boisé de ces espaces, une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme est également mobilisé. Concernant le zonage Agricole, l'article R151-23 du Code de l'Urbanisme rappelle les éléments pouvant être classés à ce titre « les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ». 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). Le nombre retenu à ce jour est de 11 logements afin de préserver l'environnement.
--	--

Le classement en zone N n'est pas fondé selon leurs dires. Les arbres situés au nord des parcelles ne relèvent pas d'un espace boisé classé ; ces parcelles ne relèvent pas non plus d'un « patrimoine paysager à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ». De plus, aucune exploitation forestière n'a jamais été exercée sur ces parcelles. Ces parcelles n'ont pas d'intérêt esthétique, historique ou écologique et ne relèvent d'aucune protection environnementale réglementaire.

La parcelle limitrophe n°1882 est d'ailleurs classée en zone AU dans le projet de révision du PLU. Cette différence d'appréciation constitue une rupture manifeste d'égalité.

La trame verte prévue dans la révision du PLU ne concerne qu'une partie de la parcelle n°831. Par ailleurs, aucune trame verte ou corridor écologique n'est identifiée par le Document d'Orientations et d'objectifs du SCOT Nord Toulousain ni par le SRADDET. Ainsi, aucun élément ne permet de justifier le classement de ces parcelles en zone Naturelle : ni leur situation, ni leurs caractéristiques, ni leur environnement immédiat ne répondent aux conditions légales d'un tel zonage en zone N.

Les parcelles sont dans une « dent creuse ». Les parcelles sont situées au sein même du tissu urbanisé de la commune de Cépet. La parcelle n°1882 jouxtant lesdites parcelles est classée en zone AU dans le projet de révision avec la prévision d'une OAP à vocation résidentielle. Le projet de PLU justifie le classement de cette parcelle n°1882 avec les arguments suivants : intégration dans la « logique résidentielle du tissu urbain environnant, l'insertion dans une optique de densification » du bourg. Or, ce sont les mêmes conditions pour les parcelles n°831, 832, 833 et 834. Le comblement de cette « dent creuse » est d'autant plus nécessaire qu'il correspond directement aux objectifs fixés par le PADD qui 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.

Il est rappelé qu'aux termes du fascicule ministériel sur la loi ZAN, les « dents creuses » sont considérées dans les fichiers fonciers comme déjà urbanisées et donc déjà consommées. Les constructions sur ces parcelles n'impacteront donc pas la consommation d'espace naturel, agricole ou forestier. Ainsi au regard de ces arguments, ils souhaitent que ces parcelles soient classées en partie en zone AU.

- Mr et Madame Granier Michèle et Patrick sont propriétaires des parcelles n°638, 639 et 642 classées en zone N par le projet de révision du PLU, alors qu'elles sont classées en AU0 dans l'actuel PLU. Ils sont venus rencontrer le commissaire enquêteur et annoter une observation sur le registre d'enquête en y joignant un courrier d'avocat afin d'argumenter leurs dires. Ils s'opposent au classement de leurs parcelles en zone N et Ntvb pour partie pour les raisons suivantes.

Le classement erroné du fait de l'absence d'un potentiel naturel, esthétique, historique ou écologique des parcelles au regard de la nature du terrain. Elles ne présentent aucun intérêt environnemental en dehors de la partie couverte par la trame verte et bleue car elles sont vides de tous végétaux d'intérêt et ne présentent aucune particularité naturelle ou écologique qui appellerait à une protection spéciale.

Ces parcelles sont dans une « dent creuse ». Ce classement en zone N est donc incohérent par rapport aux objectifs du PADD. Le classement en zone N ne permet pas leur aménagement tel que prévu par le PADD et les parcelles vont demeurer des friches en pleine commune en contradiction avec l'objectif d'aménagement de celui-ci. De plus, la consommation ENAF (espaces naturels agricoles et forestiers) et l'artificialisation des sols prennent en compte les espaces dits « dents creuses » comme des terrains ne constituant justement pas des ENAF du fait de leur situation au sein de l'agglomération et de l'absence d'intérêt naturel et agricole de ces espaces. Pourtant, à l'inverse de l'objectif du PADD, les auteurs du PLU ont décidé d'ouvrir à l'urbanisation d'autres parcelles situées sur l'enveloppe extérieure de la délimitation urbaine. La contradiction est ici flagrante entre le PADD et le règlement graphique.

De plus, ce classement entraîne une discrimination par rapport aux parcelles identiques à savoir la parcelle n°1182 classée en AU dans le projet de révision.

Un courrier d'avocat joint au registre d'enquête vient étayer cette demande de reclassification en zone AU. Le courrier s'appuie sur des jurisprudences et des documents graphiques pour démontrer les points suivants :

Le classement erroné en zone N au regard du code de l'urbanisme (ART R151-24). L'incohérence du classement par rapport aux objectifs du PADD au regard du code de l'urbanisme (ArtL151-8, L151-9, R.151-17)

Les incohérences du classement tenant à l'objectif du cadre de vie, de maîtrise du développement urbain, d'une organisation urbaine raisonnée.

L'incohérence du projet de révision du PLU avec le DOO du SCOT Nord Toulousain. Selon eux, ces parcelles doivent être classées en partie en zone AU. - Madame Puget est venue annoter une observation sur le registre d'enquête publique. Mme Puget est propriétaire en indivision de la parcelle n°794 classée en zone Agricole dans le projet de révision du PLU alors qu'elle est actuellement classée en zone AUO. Elle s'oppose au reclassement de sa parcelle et souhaite qu'elle soit classée en zone AU pour les motifs suivants : La parcelle correspond aux orientations du PADD. Le PADD prévoit une production cohérente et progressive de logements pour répondre à l'accueil de nouveaux habitants 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 de réseaux en capacité, au maillage viaire et au critère de parachèvement de l'urbanisation. La parcelle répond à ces critères. La reclassification engendre une incohérence de zonage car ce secteur a une vocation urbaine, les parcelles voisines étant déjà urbanisées ou en cours d'urbanisation. Ce classement entraîne un traitement différencié des différentes zones AUO du PLU actuel certaines évoluant en zone AU dans le projet de révision. Ce classement aura un impact sur la valeur et l'usage de ladite parcelle entraînant sa dépréciation significative et empêchant la réalisation d'un projet d'habitat conforme aux besoins de la commune et aux orientations du PLU.	
<u>Thème 3 – L'évolution de certaines zones N et A dans le projet de révision du PLU</u> -Mme Raynal, propriétaire des parcelles 436, 437 et 438 secteur Menstruel est venue rencontrer le commissaire enquêteur. Sa parcelle 437 était classée en zone Agricole dans le PLU et la révision du PLU prévoit de classer cette parcelle en zone Naturelle. Mme Raynal s'interroge et s'oppose à ce classement. Cette parcelle était une vigne à l'origine désormais, il s'agit d'un près qui est fauché chaque année et sur lequel est installé un apiculteur depuis plus de 10 ans. Mme Raynal souhaite savoir si ce nouveau classement	<u>L'évolution de certaines zone N et A dans le projet de révision du PLU</u> Le fait que cette parcelle soit classée en zone N n'empêche pas le maintien de l'exploitation d'apiculture. En Zone N, les terres peuvent être exploitées en fermage.

permet de maintenir l'exploitation d'apiculture. Elle souhaite que cette parcelle reste en zone Agricole. S'agissant des parcelles 438 et 436, la révision du PLU prévoit de les reclasser également en zone Naturelle. Mme Raynal précise que là aussi il y a à ce jour une exploitation agricole puisque ces terres sont exploitées en fermage et souhaite donc que le classement en zone Agricole perdure. -Mr Fallati propriétaire de la parcelle n°67 dans la zone Gargass est venu rencontrer le commissaire enquêteur Dans le PLU cette parcelle est classée en zone Agricole et la révision du PLU ne prévoit pas de reclassement. Mr Fallati s'interroge cependant sur l'incidence de la révision du PLU dont le règlement écrit de la zone Agricole interdit l'exploitation forestière. Or, cette parcelle fait l'objet actuellement d'une exploitation forestière ; à ce titre, quel est l'impact précis sur son exploitation ? Par ailleurs, si son exploitation forestière venait à être interdite des indemnisations seraient-elles prévues ? Il souhaite pouvoir maintenir son exploitation en l'état. - Mme Thérèse Couzinet, propriétaire de plusieurs parcelles n°258, 702, 699 et 753 qui sont classées en zone agricole dans le PLU actuel est venue rencontrer le commissaire enquêteur. La révision du PLU prévoit de reclasser en zone N une partie des parcelles 699 et 258 par un découpage qui demande à être justifié par cette dernière. Elle souhaite que toutes ses parcelles dans leur totalité restent en zone Agricole. - Mme Lucile Couzinet, propriétaire des parcelles n°260 et 261 est venue annoter une observation sur le registre d'enquête. Cette dernière s'oppose au passage de ses parcelles de zone Agricole à zone Naturelle dans le nouveau PLU et ce, sachant qu'il y a un élevage de	En zone N, les exploitations forestières sont autorisées, à l'inverse les nouvelles exploitations agricoles sont interdites. Les parcelles B 702 et B 258 sont restées classées en zone agricole (en partie). Concernant le zonage en zone Naturelle, l'article R151-24 du Code de l'Urbanisme rappelle les éléments pouvant être classés à ce titre, notamment « le caractère d'espaces naturels » ou encore « la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique », c'est à ce titre que les grands boisements situés sur la commune ont été classés en zone Naturelle. Pour s'assurer du maintien du caractère naturel/boisé de ces espaces, une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme est également mobilisée. Le règlement des zones A et N est semblable concernant les règles d'évolution des logements existants. A ce titre, s'il n'est pas question de projet agricole, le double zonage peut être maintenu. La parcelle B 261 doit rester en zone N car elle est entièrement boisée.
---	---

chevaux sur lesdites parcelles et qu'elle souhaite pouvoir le maintenir. En effet, elle envisage la construction d'un hangar et d'une clôture pour les chevaux ce qui ne sera pas possible en zone Naturelle ; ses parcelles s'en trouvent ainsi dévalorisées.	La parcelle B 260 restera en Agricole afin que le propriétaire puisse construire des box à chevaux, toutefois, le statut d'agriculteur est nécessaire pour obtenir les autorisations. Le règlement graphique sera donc corrigé.
<u>Thème 4 – Les sujets divers relatifs au projet de révision du PLU .</u> - Mme Servas est venue rencontrer le commissaire enquêteur. Elle souhaite avoir confirmation que la parcelle cadastrée n°710 est bien constructible. Elle souhaite savoir à quoi correspondent les étoiles sur le document graphique du PLU sur la coulée qui identifie « Patrimoine à protéger pour des motifs d'ordre historique culturel ou architectural » et ce que cela implique précisément en terme réglementaire. - Mme Terrance, propriétaire de la parcelle n°508 dans le secteur la Moulinerie souhaite connaître l'évolution du zonage de sa parcelle dans le nouveau projet de révision du PLU. Une partie est classée en zone UC dans le projet de révision du PLU. Elle souhaite donc connaître le détail de la superficie classée en zone UC et ce qui lui est donc permis de construire. - Mr Cantin, propriétaire de la parcelle n°964 Chemin du grès, classée en zone UC dans le projet de révision du PLU, est venu rencontrer le commissaire enquêteur. Il s'interroge sur ses possibilités d'extension qu'il envisage. La zone UC prévoit une emprise au sol de 30%. Mr Cantin souhaite avoir confirmation de celle-ci. - Mr Foulard, habitant en cœur de Village et propriétaire de la parcelle n°352 avenue de Toulouse, est venu rencontrer le commissaire enquêteur. Sa maison est située en bordure de la route départementale soumise à la problématique du bruit lié à cette proximité. Il projette la construction d'un mur de clôture (plans du projet bien avancés) or, dans le secteur Ua, la hauteur des clôtures en limite de voie et d'emprise publique est limitée à 1,20 m pour les murs maçonnés contrairement à 1,70 m dans le précédent PLU. S'il comprend l'esprit du PLU expliquant cette	<u>Les sujets divers relatifs au projet de révision du PLU</u> La parcelle A 710 est classée dans le PLU révisé en zone UC et est donc constructible. Les étoiles correspondent à des éléments de patrimoine à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, notamment les grands boisements ou des arbres ponctuels. Sur la parcelle B 508 et afin de faire la jonction entre deux terrains bâtis, la commune souhaite rendre constructible une partie de cette parcelle à hauteur de 3000 m² le long du chemin du grès. Au regard des observations portées par les habitants, la commune est favorable de diminuer le pourcentage d'emprise au sol de 30% à 20% sur l'ensemble de la zone UC. Pour les logements existants qui dépassent déjà le seuil des 20%, un forfait supplémentaire d'extension/annexe est envisagé (sans création de nouveau logement) pour permettre aux logements d'évoluer malgré le changement des règles. Pour une cohérence d'ensemble sur la commune et notamment sur les clôtures visibles depuis l'espace public, la hauteur des clôtures sera telle que mentionnée dans le règlement : <i>« les clôtures en limite de voie et emprise publique : La hauteur maximale de la clôture est fixée à 1,70 m. Elle sera constituée d'un mur maçonné de 1,20 maximum de hauteur pouvant être surmonté d'une grille métallique ou grillage de couleur sombre ou d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage. »</i>

contrainte, il estime qu'elle est trop importante pour les riverains directs de la route départementale soumis à cette nuisance ; la hauteur du mur ainsi que sa masse sont en effet directement liées à l'efficacité de celui-ci concernant la limitation du bruit. Une haie végétalisée en complément d'un mur de 1,70 m peut permettre de respecter cet esprit. Il demande à ce que le règlement écrit soit corrigé en ce sens dans le nouveau PLU.

Mr Foulard souhaite également que le PLU soit plus précis et contraignant s'agissant des aires de présentation des déchets dans le secteur Ua et qu'il impose des aires de présentation aménagées occultant ainsi les containers. Il souhaite que le règlement écrit soit complété en ce sens.

Mr Foulard souhaite que le paragraphe sur les façades de la zone Ua soit également corrigé. En effet, il est précisé que « la brique foraine, la brique de terre crue.... devront rester en apparent » or il est très fortement recommandé dans les règles du bâtiment d'enduire les briques qui ne peuvent pas rester nues. Il souhaite que le règlement écrit soit corrigé en ce sens.

Enfin, Mr Foulard s'interroge sur les liaisons douces prévues dans la révision du PLU. Il souhaite que ce dernier intègre une vision d'ensemble des liaisons pour relier les communes limitrophes St Sauveur, Bruguières, Gratentour et la Bastide St Sernin, ce qui ne semble pas être prévu. Est-ce qu'un projet d'ensemble le prévoit ? futur PLUi ou autre document d'urbanisme ?

- Mr Fonteret, propriétaire d'une parcelle en bordure de la zone OAP la Prairie, est venu rencontrer le commissaire enquêteur pour avoir de précisions sur l'aménagement de ladite zone. Le commissaire enquêteur lui a précisé que cette OAP est à vocation résidentielle et qu'un espace public et des aménagements paysagers qualitatifs seront prévus. Cependant, il s'interroge sur l'évolution de cette zone puisque selon lui le PADD précisait qu'il s'agissait d'une zone écologique à protéger ce qui signifierait que le PLU va à l'inverse des préconisations du PADD.

Au regard du principe de cohérence interne du PLU et des enjeux de biodiversité mis en avant par la commune elle-même, Mr Fonteret demande des réponses à ses interrogations, savoir :

L'alignement du zonage avec les orientations du PADD. La justification ayant conduit à ce classement. Ce classement 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

Au regard de l'intérêt général, les secteurs de développement identifiés (et couverts par une OAP) ont été privilégiés à proximité du bourg et de ses équipements ainsi que du pôle scolaire. La volonté communale était également de parachever l'urbanisation sur les secteurs insérés dans le tissu urbain (Stade Prairie, Simone Veil, par exemple). Par proximité avec le ruisseau de paule, le règlement écrit prévoit des distances d'implantations des constructions vis-à-vis des berges du cours d'eau. Aussi, l'OAP prévoit des espaces paysagers à aménager en lien avec le ruisseau ainsi qu'une lisière végétale permettant la circulation de la petite faune et de la flore.

forestiers d'ici 2031, puis d'atteindre le ZAN en 2050. Ainsi, quelles sont les justifications données ? La parcelle n°1869 joue un rôle de continuité écologique et de réservoir de biodiversité conformément aux obligations relatives aux trames vertes et bleues. Il y aurait une contradiction manifeste entre le PADD et le zonage qui la rend constructible. Cela a pour effet de rendre le document du PLU fragile juridiquement et ce, conformément à plusieurs jurisprudences. - Mr Beaulieu, propriétaire au Chemin de Borde Haute de la parcelle n°872 est venu rencontrer le commissaire enquêteur. Il s'interroge sur le pourquoi du découpage de sa parcelle classée en zone N et souhaite que la totalité de sa parcelle soit classée en zone UC. S'il comprend que le découpage exclut les parcelles n°875 et 877 dont il est également propriétaire, il s'interroge sur les justifications du découpage de la parcelle n°872 et demande de modifier son classement en zone UC dans le projet de révision du PLU. Il précise qu'il n'y a aucun bois et qu'il y a une demande de certificat d'urbanisme faite le 20 Août 2025 concernant cette parcelle. - Mr Henein est venu rencontrer le commissaire enquêteur et a remis un courrier joint au rapport d'enquête. Dans les avis des personnes publiques associées le préfet a émis une réserve sur le projet de PLU demandant ainsi de retirer de la zone constructible les secteurs « non bâtis » de la zone UC considérés comme des extensions. Cette recommandation s'inscrit dans l'objectif de la commune de Cépet de limiter l'étalement urbain et de privilégier l'urbanisation des terrains déjà bâtis. Propriétaire de la parcelle n°926 située au 132 Chemin de Borde Haute, il estime que son terrain n'est plus non bâti, sa maison étant « hors d'air » et souhaite donc confirmation que sa parcelle ne fait pas partie des secteurs d'extension UC non bâtis mentionnés par le préfet. Il souhaite des précisions en ce sens. - Mr Tecal est venu rencontrer le commissaire enquêteur pour avoir des informations sur le lotissement Picot Peyre qui passe d'une zone UCb à UC dans le projet de révision du PLU. Il souhaite avoir confirmation de l'emprise au sol de 30% qui est projetée.	La commune entend la demande, reconnaît une erreur d'appréciation et rebasculera la parcelle B 872 en UC. En revanche, les parcelles B 875 et B 877 étant largement boisées, leur classement sera maintenu en zone N. La parcelle B 926 est bien constructible. De plus, un permis de construire a été accordé par la Commune. Au regard des observations portées par les habitants, la commune est favorable à diminuer le pourcentage d'emprise au sol de 30 % à 20 % sur l'ensemble de la zone UC. Pour les logements existants qui dépassent déjà le seuil des 20 %, un forfait supplémentaire d'extension/annexe est envisagé (sans création de nouveau logement), pour permettre aux logements d'évoluer malgré le changement de règles.
--	--

- Mr Capraro, propriétaire d'une parcelle n°79 située 151 Chemin de Tillou qui est classée en zone agricole dans le projet du PLU est venu rencontrer le commissaire enquêteur. Il souhaite que cette parcelle soit classée en zone UC afin de pouvoir la diviser et envisager des constructions. - Mme Castagnon au nom de la SCI Lincal propriétaire de la parcelle n°210 située Chemin du Grès, est venue rencontrer le commissaire enquêteur. Dans le projet de révision du PLU sa parcelle apparaît en zone Agricole alors qu'elle était en zone UCb dans le PLU actuel. Sa parcelle est située au cœur d'une zone UC entre deux parcelles donc classée UC. Elle possède à date un permis d'aménager, elle s'interroge sur le déclassement de sa parcelle qui semblerait totalement injustifiée. Il semble qu'il y ait une erreur matérielle sur le document graphique, ce qui est à confirmer. Elle possède également une seconde parcelle avenue de Toulouse en zone UB et souhaite avoir la confirmation de la possibilité de densification à hauteur de 30%. - Mr Barde est venu rencontrer le commissaire enquêteur pour l'interroger sur la largeur des voiries en zone UB et UC et sur la notion de largeur de roulement. Il demande des précisions quant aux données chiffrées exactes des largeurs de voiries de l'actuel PLU et celles du projet de révisions dans ces deux zones. - Mme Deregnaucourt, représentante de la société Enedis, est venue rencontrer le commissaire enquêteur concernant l'implantation d'un poste source dans une zone classée agricole dans le projet de révision du PLU parcelles n°62, 63 et 64. Si cette implantation est prévue dans le projet de révision du PLU, elle souhaite pouvoir apporter quelques précisions et lever des interrogations au préalable. La zone agricole prévoit la possibilité d'implanter des équipements collectifs ou des services publics et d'intérêt collectif, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Conformément au code de l'urbanisme code R 151-27 et R 158-27, un poste source est d'intérêt collectif ce qui	Au regard du positionnement de la parcelle A 79 vis-à-vis du bourg et des équipements, celle-ci restera en zone agricole en l'état actuel de la législation. En effet, un permis d'aménager a été déposé et accordé sur les parcelles B 209 et B 210 constructibles. La commune reconnaît une erreur d'appréciation et rebasculera la parcelle B 210 en UC. Il conviendra de rectifier le règlement graphique. L'emprise au sol de la zone UB sera bien de 30 %. Dans le PLU existant et dans celui de la révision, la largeur des voiries dans les zones UB et UC sont identiques, à savoir : 3,50 m en sens unique et 5m en double sens. En effet, les possibilités offertes par le règlement écrit de la zone A seront maintenues. Le règlement écrit précise bien pour les clôtures/hauteurs que les règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.
--	--

s'inscrit dans le renforcement du secteur Nord Toulousain. Elle souhaite que la commune confirme cette possibilité d'implantation. De plus, dans le règlement écrit de la zone agricole, la hauteur de clôture est de 1,70 m, or la clôture habituelle des postes sources pour des raisons impératives de sécurité est de 3,20 m. Il est donc nécessaire de prévoir une dérogation pour cet équipement. Il en est de même pour la hauteur du bâtiment qui devra être précisée. - Mr Scapinello, habitant 350 Chemin de Tucol Parcelle 155, est venu rencontrer le commissaire enquêteur. Il a également envoyé un courrier joint au rapport d'enquête. La moitié de sa parcelle est en zone UC mais un découpage et un décrochement par rapport aux autres parcelles adjacentes cluserait une partie de celle-ci en zone N. Ainsi, Mr Scapinello demande ce qui justifie ce découpage d'autant que le fond de la parcelle classée en zone N n'est pas boisé. Dans le passé, il avait déjà obtenu un permis de construire sur la totalité de la parcelle. Il souhaite que celle-ci soit classée en zone UC. Mr Scapinello s'interroge quant à la possibilité d'une erreur matérielle relative à ce découpage tel que prévu dans le document graphique de révision du PLU. - Mesdames Susset Martine et Hélène ainsi que Mr Susset Olivier sont venus rencontrer le commissaire et lui ont remis un courrier joint au rapport. Propriétaires de plusieurs parcelles le long du chemin de Borde Haute classées en zone agricole dans le projet de révision du PLU, ces derniers souhaitent que leurs parcelles soit classées en zone UC pour permettre la réalisation d'un projet ancien déjà évoqué avec la mairie. Ce projet prévoit la création d'une maison pour personnes âgées dans un souci de mixité intergénérationnelle sur des parcelles qui ont un double accès à la route départementale D14. L'aménagement de ces parcelles pourrait se faire par phase avec la priorisation du projet de la maison pour personnes âgées. Ces parcelles bien que classées en zone agricole, ne peuvent être exploitées. Situées en zone de coteaux, elles sont reconnues comme étant sans intérêt agronomique. - Mme Groussolle propriétaire au Chemin du Tucol parcelle n°907 est venue rencontrer commissaire enquêteur et lui a remis un courrier joint au registre	La commune entend la demande, reconnaît une erreur d'appréciation et rebasculera la parcelle A 155 constructible dans sa totalité ; il conviendra de rectifier le règlement graphique. Au regard du positionnement des parcelles B259, B 411, B 698, B 700, B 704, B 754, vis-à-vis du bourg et des équipements ainsi que du caractère boisé du site, les parcelles resteront classées en zone naturelle en l'état actuel de la législation. Au regard du positionnement de la parcelle A907, vis-à-
--	---

d'enquête. Sa parcelle est classée dans le projet de révision du PLU en zone N ce qui était déjà le cas dans l'ancien PLU. Elle souhaite cependant que celle-ci soit classée en zone UC du fait de la proximité relative de la nouvelle zone classée UC chemin du Tucol. - Mr Pottier est venu rencontrer à titre d'information le commissaire enquêteur pour connaître le règlement écrit de la zone Uaa. Le commissaire enquêteur lui a donné les informations demandées. Il s'interroge également sur l'OAP entrée de ville qui semble apparaître en zone inondable et souhaite avoir des précisions sur ce point. - Mr Jean-Michel Duprat, propriétaire de la parcelle n°224 dans le secteur Josse, est venu rencontrer le commissaire enquêteur et lui a remis un courrier joint au rapport. Sa parcelle est classée en zone agricole dans le projet de révision du PLU. Il souhaite que celle-ci soit classée en zone UC dans le nouveau PLU ou qu'elle soit intégrée en zone constructible dans la perspective du futur PLUi-h. - Mr Vilaine, habitant le lotissement de Piquo Peyre, est venu rencontrer le commissaire enquêteur afin de connaître la classification de son lotissement dans le nouveau PLU. Le commissaire enquêteur lui a donné les informations demandées. - Mr et Mme Daupeyroux ont annoté une observation sur le registre d'enquête. Propriétaires des parcelles B672 et B673 classées en zone Agricole et Naturelle dans le projet de révision du PLU, ils souhaitent qu'une partie de la parcelle B672 soit classée en zone UC. - Mr et Mme Castel, propriétaires de la parcelle n°1064 dans le lotissement de Piquo Peyre, sont venus annoter une observation sur le registre. (Ils possèdent également la parcelle n°1022 dans le même lotissement). Alors que la zone est entièrement classée en zone UC, un découpage de la parcelle classe celle-ci en zone N. Cette parcelle leur a été vendue en 2019 comme constructible avec un permis d'aménager et elle a été viabilisée. Ils souhaitent que le découpage soit corrigé et que la parcelle soit classée en zone UC. Ils s'interrogent quant à la possibilité d'une erreur matérielle sur le document au niveau de ce découpage. - Mme Feresin et Mr Contant sont venus déposer une	vis du bourg et des équipements ainsi que du caractère boisé du site, la parcelle restera classée en zone naturelle en l'état actuel de la législation. L'état de connaissance du risque d'inondation est issu de la Cartographie Informatrice des Zones Inondables (CIZI) et est repéré à titre informatif en fonction des degrés d'aléa. Au regard du positionnement de la parcelle B224, vis-à-vis du bourg et des équipements, la parcelle restera en zone A en l'état actuel de la législation. La commune invite à se rapprocher du service de l'urbanisme. Au regard du positionnement des parcelles B 672 et B 673, vis-à-vis du bourg et des équipements, les parcelles resteront classées en zone A en l'état actuel de la législation. Effectivement, la parcelle B 1022 fait partie du lotissement PIQUO PEYRE et restera constructible. Le règlement graphique sera rectifié. Pour une cohérence globale, la collectivité souhaite
--	--

annotation sur le registre d'enquête. Ils ont formulé plusieurs observations et demandes. Concernant le règlement écrit, ils souhaitent que celui-ci, relatif au recul et à l'implantation des constructions, ne soit pas modifié à savoir maintenir une distance de 3,5 mètres. Par ailleurs, le PLU actuel précise que « les constructions à usage d'annexes peuvent être implantés en limites séparatives.... ceci n'est applicable qu'une seule fois par unité foncière et comprend les réalisations déjà effectuées ». Ils souhaitent que cette dernière précision soit conservée dans le règlement écrit du nouveau PLU. S'agissant des hauteurs des constructions, ils souhaitent que la hauteur de 5,5 mètres soit conservée en lieu et place de la hauteur de 6,5 mètres projetée. Concernant le règlement graphique, le terrain situé Chemin de Borde Haute, cadastré B n°450 n'est pas classé comme « espaces boisés classés » dans le règlement graphique. Ce terrain est pourtant pourvu d'arbres de haute tige anciens (grands chênes) sur l'intégralité de sa surface et de manière très dense. Ce bois abrite une faune et une flore à préserver. Afin que ce terrain soit en conformité et en cohérence avec la classification des autres terrains avoisinants aux caractéristiques équivalents, ils souhaitent qu'il soit reclassé en zone N avec patrimoine à protéger dans le futur règlement. - Mr et Mme Cazes sont venus annoter une observation sur le registre d'enquête publique. Ils font la demande de l'évolution du règlement écrit sur plusieurs points pour répondre aux besoins des habitants. Ils souhaitent les évolutions suivantes : Supprimer la mitoyenneté en favorisant une implantation en retrait de limites séparatives. Reduire les reculs latéraux en passant de 3,5 m à 3 m. Autoriser l'implantation des piscines à 1 m minimum dans les limites séparatives afin d'optimiser l'aménagement du terrain. Augmenter l'emprise au sol pour permettre des annexes légères. Pour les piscines, plutôt que de les inclure strictement dans l'emprise au sol, prévoir une règle claire sur leur taille maximale. Pour les clôtures, donner plus de liberté pour les hauteurs en autorisant une hauteur allant jusqu'à 1,80 m. - Mr Jacques Theron est venu formuler des demandes	maintenir les règles proposées dans la révision du PLU. Effectivement dans le nouveau règlement la distance sera de 3m, il en est de même pour la hauteur qui sera maintenue à 6,5m au lieu de 5,5m. En zone UC, le règlement écrit précise que les annexes, hors piscines, peuvent être implantées en limite séparative, dans la limite d'un linéaire de 6m sur ladite limite. Dans tous les cas, le maintien du règlement du lotissement est valable. En zone UB, le choix est laissé entre l'alignement à la voie et emprise publique ou le maintien d'un recul de 5m. En zone UC, seul le recul est proposé. Le recul des piscines est maintenu comme proposé, en lien avec la gestion du voisinage. Les piscines ne sont pas incluses dans l'emprise au sol, sauf si elles sont couvertes. Pour une cohérence d'ensemble sur la commune et notamment sur les clôtures visibles depuis l'espace public, la hauteur sera telle que mentionnée dans le règlement : <i>« les clôtures en limite de voie et emprise publique : La hauteur maximale de la clôture est fixée à 1,70 m. Elle sera constituée d'un mur maçonné de 1,20 maximum de hauteur pouvant être surmonté d'une grille métallique ou grillage de couleur sombre ou d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage. »</i> <i>Dans tous les cas, le maintien du règlement du lotissement reste valable.</i> Le scénario démographique envisagé sur la commune est
--	---

sur le registre d'enquête. Il s'interroge sur les prévisions d'augmentation de la population du village dans les cinq prochaines années. Il souhaite savoir s'il existe le plan ou l'étude de la circulation des eaux pluviales dans le village et comment en prendre connaissance. Il souhaite savoir comment accéder au rapport de la SMEA de juin 2023 sur le défaut des réseaux eaux usées. - Mr Doctoville, propriétaire de la parcelle n°711 située route de la Bastide, est venu rencontrer le commissaire enquêteur. Il souhaite que sa parcelle classée en zone agricole dans le PLU actuel et dans le projet de révision soit dorénavant classée en zone UC.	porté sur un ralentissement notable de la croissance démographique connu jusque-là (0,7 % environ par an entre 2021/2035 contre 5,6 % entre 2015/2021). Il convient de prendre contact directement avec RESEAU 31 (compétent sur ce sujet). Après examen, la commune reconnaît une erreur d'appréciation et souhaite rendre la parcelle B 711 partiellement constructible, à savoir à l'arrière de la construction existante avec un chemin d'accès sur le côté. Il convient donc de rectifier le règlement graphique.
---	---

D – Analyse des observations - questions du commissaire enquêteur et réponses du maître d'ouvrage

Après avoir reçu le public lors des différentes permanences, relu et analysé les différentes annotations et courriers remis, pris connaissance des observations des personnes publiques associées, le commissaire enquêteur s'interroge sur les points suivants auxquels a répondu le maître de l'ouvrage :

Synthèse des observations du commissaire enquêteur et réponses du maître d'ouvrage :

Questions du Commissaire enquêteur	Réponses du maître d'ouvrage
Le projet de révision du PLU de la commune de CEPET réduit sensiblement les zones AUO du PLU actuel afin de se conformer aux objectifs du PADD. Paradoxalement, des zones classées AUO très proches du village sont reclassées en zone Naturelle ou Agricole notamment les parcelles n°832, 833, 834, 711, 712 ,638 et 639 alors que des secteurs	Les zones AUO du PLU en vigueur n'ayant pas été ouvertes dans les délais réglementaires, elles revêtaient déjà le caractère de zone Agricole et/ou de zone Naturelle. Aussi, dans le cadre des objectifs portés par la loi Climat et Résilience du 22/08/2021, la commune était

périphériques parfois éloignés du centre bourg sont nouvellement ouverts à l'urbanisation (secteur du Chemin du Ticol) ou à la densification (secteur du Piquo Peyre, Lotissement d'Elassan, Chemin de Borde Haute, Chemin du Grès).

Ces évolutions ne sont-elles pas contraires à l'objectif de densification du centre bourg et de comblement des dents creuses tels que prévus dans les orientations générales de la révision du PLU ? Cette option ne privilégie-t-elle pas l'étalement urbain ce qui est contraire aux objectifs recherchés par le PLU ?

contrainte concernant la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers. Des efforts de réduction de la consommation d'espaces ont aussi été demandés par les Personnes Publiques Associées au projet (Etat, Chambre d'Agriculture, SCOT-NT notamment).

Les parcelles citées dans les diverses demandes, notamment par leur taille, seraient considérées comme générant de la consommation d'espaces.

Les objectifs d'accueil en termes de population et de logements ont été associés à une enveloppe foncière que la collectivité a traduite spatialement par des décisions votées en commissions d'urbanisme. Ainsi, au regard de l'intérêt général, les secteurs de développement identifiés (et couverts par une OAP) ont été privilégiés à proximité du bourg et de ses équipements ainsi que du pôle scolaire. La volonté communale était également de parachever l'urbanisation sur des secteurs insérés dans le tissu urbain (Stade, Prairie, Simone Veil, par exemple).

Concernant le zonage en zone Naturelle, l'article R151-24 du Code de l'Urbanisme rappelle les éléments pouvant être classés à ce titre, notamment le « caractère d'espaces naturels » ou encore « la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique », c'est à ce titre que les grands boisements situés sur la commune ont été classés en zone N. Pour s'assurer du maintien du caractère naturel/boisé de ces espaces, une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et également mobilisé.

Concernant le zonage en zone Agricole, l'article R151-

	23 du Code de l'Urbanisme rappelle les éléments pouvant être classés à ce titre « les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. 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 (A 638, A 639, A 831 en partie, par exemple).
La révision du PLU prévoit une densification importante des zones UC pour ce qui est de l'emprise au sol ou de la hauteur des constructions. Un scénario de densification maximum de toutes ces nouvelles zones UC a-t-il été envisagé ? et si oui, cela correspondrait à combien de logements ? Ainsi, cela reste-t-il conforme aux orientations de développement du PADD ? Un tel scénario ne va-t-il pas à l'encontre d'un aménagement raisonné que la commune souhaite mettre en place ?	Au regard des observations portées par les habitants, la commune est favorable à diminuer le pourcentage d'emprise au sol de 30 % à 20 % sur l'ensemble de la zone UC. Pour les logements existants qui dépassent déjà le seuil des 20 %, un forfait supplémentaire d'extension et d'annexe est envisagé (sans création de nouveau logement), pour permettre aux logements d'évoluer malgré le changement de règles. L'étude de densification est située aux pages 92/93/94 ; les résultats issus de cette étude sont cohérents avec les objectifs du PADD.
La densification des secteurs UC a-t-elle été envisagée en tenant compte des infrastructures de ces secteurs qui semblent parfois inadaptés à une telle densification. Des aménagements sont-ils prévus dans ces secteurs en cas de densification importante ? Quels seraient les seuils de déclenchement et les	Il convient de rappeler que l'ensemble des remarques reposent sur des hypothèses de vente de terrain de certains propriétaires (notamment par division parcellaire) et ne sont pas liées à l'ouverture d'une zone constructible. L'hypothèse de densification des secteurs UC reste

modalités de décision pour faire évoluer ces infrastructures suite à des opérations de densification ?	soumise aux volontés personnelles des propriétaires et à une éventuelle rétention foncière. Pour reconnecter le secteur du Chemin du Grés vers le centre, un emplacement réservé dédié à la création d'une liaison douce est prévu le long de la Route de Labastide.
Pour répondre aux objectifs du PADD d'une production progressive et cohérente de logements ne serait-il pas judicieux de favoriser l'ouverture de la zone AU0 située au centre de la commune parcelles n°832, 833, 834, 711, 712, 638 et 639 sous forme d'une OAP limitant le nombre de logements, imposant les accès, imposant les aménagements et les équipements tout en préservant une zone naturelle ? Cette approche ne serait-elle pas préférable à celle consistant à laisser libre la densification des zones UC en périphérie de la commune avec le risque de ne pas maîtriser la densification et les aménagements nécessaires à celle-ci. ? L'aménagement de ces parcelles stratégiques sous forme d'OAP pourrait permettre de rester en cohérence avec les enjeux urbanistiques recherchés par la révision générale du PLU et de maîtriser le type d'habitat, la densité et la préservation d'espaces naturels au cœur de la commune.	Les zones AU0 du PLU en vigueur n'ayant pas été ouvertes dans les délais réglementaires, elles revêtaient déjà le caractère de zone Agricole et/ou zone Naturelle. Aussi, dans le cadre des objectifs portés par la loi Climat et résilience du 22/08/2021, la commune était contrainte concernant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Des efforts de réduction de la consommation d'espaces ont aussi été demandés par les Personnes Publiques Associées au projet (Etat, Chambre d'Agriculture, SCOT-NT, notamment). Les parcelles citées dans les diverses demandes, notamment par leur taille, seraient considérées comme générant de la consommation d'espaces. Il est également important de préciser qu'un tel classement dans le PLU révisé en zone AU0 dépasserait les objectifs du PADD. Les objectifs d'accueil en termes de population et de logements ont été associés à une enveloppe foncière que la collectivité a traduite spatialement par des décisions votées en commissions d'urbanisme. Ainsi, au regard de l'intérêt général, les secteurs de développement identifiés (et couverts par une OAP) ont été privilégiés à proximité du bourg et de ses

	équipements ainsi que du pôle scolaire. La volonté communale était également de parachever l'urbanisation sur des secteurs insérés dans le tissu urbain (Stade, Prairie, Simone Veil, par exemple). Concernant le zonage en zone Naturelle, l'article R151-24 du Code de l'Urbanisme rappelle les éléments pouvant être classés à ce titre, notamment « le caractère d'espaces naturels » ou encore « la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique », c'est-à-dire que les grands boisements situés sur la commune ont été classés en zone N. Pour s'assurer du maintien du caractère naturel/boisé de ces espaces, une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme est également mobilisée. Concernant le zonage Agricole, l'article R151-23 du Code de l'Urbanisme rappelle les éléments pouvant être classés à ce titre « les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ». 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).
Conformément à la demande de la personne associée, ScoT Nord Toulousain, la commune peut-elle préciser le nombre de logements sociaux prévus et dans quels secteurs ont-ils été envisagés ?	Le PLH 2026/2032 prévoit, hors des polarités, 100 logements soit 17 logements par an dont 10 % de logements sociaux (tableau SCOT NT). La mixité sociale se traduit par des objectifs de

	réalisation de logements sociaux à hauteur de 20 % minimum pour les programmes de logements de 20 logements ou plus, le secteur du Stade et de l'entrée Nord sont notamment concernés. Le nouveau projet au cœur du bourg verra également se produire 8 logements sociaux.
La densification importante des zones UC semble aller à l'encontre de la volonté de la majorité des habitants de ces secteurs qui se sont manifestés. Ainsi, la réduction de la densification des zones UC ne pourrait-elle pas être compensée par le classement en zone AU0 des parcelles situées au centre de la commune, à savoir les parcelles n°832, 833, 834, 711, 712, 638 et 639 ? Les propriétaires desdites parcelles sont eux favorables à cette évolution.	Les zones AU0 du PLU en vigueur n'ayant pas été ouvertes dans les délais réglementaires, elles revêtaient déjà le caractère de zone Agricole et/ou zone Naturelle. Aussi, dans le cadre des objectifs portés par la loi Climat et résilience du 22/08/2021, la commune était contrainte concernant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Des efforts de réduction de la consommation d'espaces ont aussi été demandés par les Personnes Publiques Associées au projet (Etat, Chambre d'Agriculture, SCOT-NT, notamment). Les parcelles citées dans les diverses demandes, notamment par leur taille, seraient considérées comme générant de la consommation d'espaces. Il est également important de préciser qu'un tel classement dans le PLU révisé en zone AU0 dépasserait les objectifs du PADD. Les objectifs d'accueil en termes de population et de logements ont été associés à une enveloppe foncière que la collectivité a traduite spatialement par des décisions votées en commissions d'urbanisme. Ainsi, au regard de l'intérêt général, les secteurs de développement identifiés (et couverts par une OAP) ont été privilégiés à proximité du bourg et de ses équipements ainsi que du pôle scolaire. La volonté

	communale était également de parachever l'urbanisation sur des secteurs insérés dans le tissu urbain (Stade, Prairie, Simone Veil, par exemple). Concernant le zonage en zone Naturelle, l'article R151-24 du Code de l'Urbanisme rappelle les éléments pouvant être classés à ce titre, notamment « le caractère d'espaces naturels » ou encore « la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique », c'est-à-dire que les grands boisements situés sur la commune ont été classés en zone N. Pour s'assurer du maintien du caractère naturel/boisé de ces espaces, une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme est également mobilisé. Concernant le zonage Agricole, l'article R151-23 du Code de l'Urbanisme rappelle les éléments pouvant être classés à ce titre « les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ». 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 (A 638, A 639, A 831 en partie, par exemple).
Le commissaire enquêteur s'interroge sur l'emprise au sol qui est de 30% dans la zone UB sans que soit	Il n'est plus nécessaire de réaliser de distinction sur le zonage au regard de l'assainissement car la commune

distingué les secteurs en assainissement collectif ou en assainissement autonome et ce, alors que le PLU actuel semble faire cette distinction. Il demande ce qui justifie cette absence de distinction.	n'est pas compétente dans ce domaine. Le schéma d'assainissement joue ce rôle, sans remettre en cause le PLU.
Le commissaire enquêteur s'interroge sur la densité du secteur UC qui est la même que celle du secteur UB dans le projet de révision du PLU sans pour autant être dans des configurations équivalentes en termes d'infrastructures, de réseaux, de type d'habitat, de voiries et d'environnement paysager. Ainsi, cette densité ne pourrait-elle pas être réduite dans la zone UC tout en restant dans les objectifs de développement prévus ?	Au regard des observations portées par les habitants, la commune est favorable à diminuer le pourcentage d'emprise au sol de 30 % à 20 % sur l'ensemble de la zone UC. Pour les logements existants qui dépassent déjà le seuil des 20 %, un forfait supplémentaire d'extension et annexe est envisagé (sans création de nouveau logement), pour permettre aux logements d'évoluer malgré le changement de règles.

Fait à FLOURENS,

Le 20 Octobre 2025.

Le commissaire-enquêteur,

M. CUSSAC Jean-Marc.