

**Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)  
de la commune de Saint-Cézert  
arrêté par délibération du conseil municipal du 14 novembre 2025**

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

Saint-Cézert est une commune rurale située au nord de la communauté de communes des Hauts-Tolosans, à 9 km de la commune de Grenade, à 35 km de Toulouse et 40 km de Montauban. En 2022, la commune comptait 443 habitants, ce qui traduit un renouveau démographique récent. Comme dans de nombreuses communes rurales du Nord Toulousain, le parc de logement est principalement constitué de grands logements, avec un nombre important de maisons individuelles.

Le PLU en vigueur, approuvé en 2019, programmat à horizon 2030 la construction de 100 logements supplémentaires, avec des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui favorisaient grandement la construction de lots libres, ce qui aurait produit des densités autour de 8 à 10 logements à l'hectare, et une consommation d'espace évaluée entre 10 et 12 ha.

L'enjeu principal de la révision du PLU de Saint-Cézert, lancée le 4 octobre 2024 et arrêtée par délibération du conseil municipal le 14 novembre 2025, est de proposer un modèle d'aménagement différent pour la commune.

Globalement, les choix réalisés proposent un cadre d'aménagement plus cohérent, au travers des principales orientations que sont le renforcement du cœur de village et la limitation du phénomène d'étalement urbain. De plus, ces choix tiennent compte de l'état d'avancement du Scot en cours de révision, et s'inscrivent en compatibilité avec le programme local de l'habitat approuvé par le conseil communautaire des Hauts-Tolosans

le 11 décembre dernier. Il demeure toutefois quelques points à clarifier afin de consolider le dossier.

Ainsi, j'émet un avis favorable au projet de révision du PLU, sous réserve de :

- repousser l'ouverture à l'urbanisation du secteur « Centre » à plus long terme afin de programmer un développement plus progressif de la commune ;
- compléter le rapport de présentation sur l'analyse de la consommation d'espace des 10 années précédant l'arrêt du PLU, et sur la consommation planifiée ;
- compléter le règlement écrit pour mieux prendre en compte le risque inondation.

Il est également recommandé d'apporter des précisions sur la désignation des bâtiments agricoles identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Dans l'optique de compléter le dossier qui sera approuvé, vous trouverez ci-après le détail des observations de l'État sur le projet de la commune.

\*\*\*\*\*

## **I. Un projet de développement cohérent**

Le diagnostic produit dans le dossier permet d'identifier les phénomènes en cours sur la commune. Il est ainsi observé un regain d'attractivité sur la période récente, un certain vieillissement de la population ainsi qu'une diminution de la taille des ménages.

Le projet vise à poursuivre l'accueil de population, tout en s'appuyant sur un modèle plus durable permettant de consolider la trame urbaine, de répondre au parcours résidentiel des ménages et d'apporter davantage de mixité.

### I-a) Une perspective d'accueil réaliste

La démographie communale, qui a longtemps été relativement stable, voire déclinante, connaît une reprise sur la période récente. En effet, entre 2010 et 2022 la population est passée de 369 à 443 habitants, ce qui représente un rythme annuel de croissance d'environ 1,5 %. C'est une tendance démographique qui s'observe de façon générale sur une bonne partie des communes du Nord Toulousain.

Ce regain d'attractivité s'est traduit par la construction ou la remobilisation de 65 logements entre 2011 et 2022, soit environ 6 logements par an.

Le projet de révision vise à prolonger cette dynamique par la construction de 60 logements nouveaux à échéance 2035, soit 6,6 logements par an, justifiés de la façon suivante dans le PADD :

- 50 logements pour l'accueil de 110 nouveaux habitants ;
- 10 logements pour le desserrement des ménages.

Il est à noter que le 1<sup>er</sup> programme local de l'habitat (PLH) du territoire, approuvé en décembre 2025 par le conseil communautaire des Hauts-Tolosans, fixe l'objectif à la commune de Saint-Cézert de construire 41 logements neufs entre 2025 et 2031, et d'en faire sortir 4 de la vacance sur la même période. En moyenne de logements à créer, la commune de Saint-Cézert devra ainsi chercher à construire 7 unités par an durant cette période, ce qui est très proche de l'objectif énoncé dans le PADD.

Le projet de la commune paraît donc cohérent et n'appelle pas d'observation sur le fond. Cependant, sa traduction dans les pièces opérationnelles n'est pas claire.

En effet, dans le rapport de présentation et dans le cahier des OAP, les modalités de création des 60 logements ne sont pas explicitées. Dans les 2 secteurs d'OAP, il est clairement affirmé l'objectif de construction d'environ 45 logements. Concernant les éléments relatifs à l'étude de densification, il est affiché un objectif de création de 8 logements dans le cadre d'opérations de densification ou par division parcellaire, ce qui porterait le total à 53 nouveaux logements (cf page 79 du rapport de présentation). Sans que cela soit expliqué, l'analyse du potentiel de développement de la commune présenté page 80, semble intégrer une partie de logements déjà réalisés entre janvier 2021 et le mois d'août 2025, dans l'objectif total des 60 logements, ce qui nécessite une clarification.

Le gisement que constituent les résidences secondaires (9 unités), les logements vacants (2 dans le centre bourg), et les potentiels changements de destination des bâtiments en zone agricole (6 unités) n'a, en revanche, pas été intégré aux perspectives de développement.

Il convient de clarifier le rapport de présentation, et l'étude de densification en particulier, pour indiquer comment sera réalisé l'objectif de production de 60 logements fixé par le PADD.

En outre, l'analyse du potentiel de densification doit être mise à jour pour intégrer les gisements potentiels qui concourent à l'atteinte de l'objectif des 60 logements.

### *1-b) Un développement priorisé dans le centre-bourg*

Sur le plan urbanistique, le diagnostic produit fait ressortir clairement trois structures sur le territoire communal : le centre-bourg, les lotissements, et l'urbanisation linéaire.

De part ses orientations, le PLU en vigueur confortait le prolongement de l'étalement urbain puisqu'il portait le projet de réaliser l'accueil de 230 nouveaux habitants, en construisant 100 logements sur des espaces mal connectés au centre-bourg et qui auraient généré l'urbanisation d'environ 10 ha de terrains actuellement non bâtis. De plus, la dimension des secteurs envisagés paraît aujourd'hui disproportionnée au regard du centre bourg existant.

Le projet de révision du PLU fait le choix de retirer plusieurs de ces secteurs d'extension tout en conservant un accueil conséquent de population. En particulier, l'OAP « Entrée Sud » (1ha) est fondamentale, puisqu'elle va permettre de conforter la centralité du Bourg par la mise en place d'un aménagement relativement dense et bien localisé. D'ailleurs, cet emplacement étant stratégique pour la commune, il est regrettable que les intentions d'aménagement du secteur « Entrée sud », bien présentes dans le cahier des OAP, n'aient qu'une valeur informative.

Avec le secteur « centre » (0,5ha) il s'agit des deux seuls secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation dans la procédure de révision, et tous deux présentent l'avantage d'être situés dans le centre-bourg. Ils supportent la quasi-totalité des besoins définis par la commune, ce qui, par effet induit, diminue fortement la consommation d'espace planifiée et l'étalement urbain. De plus, ils n'entrent pas en conflit avec des enjeux de préservation connus.

Enfin, la question de la performance énergétique des futures constructions est bien affirmée dans les 2 secteurs d'OAP. Cet objectif aurait toutefois pu être traduit plus précisément dans les OAP, afin d'inciter les porteurs de projets à mettre en place des aménagements de qualité sur ces secteurs. La construction est en effet le meilleur moment pour mettre en place une stratégie EnR à l'échelle d'un quartier ou d'un îlot car la question des énergies renouvelables peut être traitée comme une composante de l'aménagement du secteur.

Le choix affirmé par la commune de renforcer la centralité du bourg est réellement mis en œuvre, ce qui constitue un point fort du dossier.

### I-c) La prise en compte des enjeux environnementaux

Le travail réalisé par la commune permet de prendre en compte de façon effective les enjeux environnementaux, avec une déclinaison opérationnelle pertinente, que ce soit dans les OAP ou dans le règlement.

Pour ce qui relève des OAP, thématiques et sectorielles, elles sont détaillées et de qualité, et permettent ainsi une bonne prise en compte des enjeux environnementaux et l'intégration des éléments végétalisés aux opérations d'aménagement. En effet, elles traitent correctement la gestion des franges entre les secteurs d'aménagement et les milieux adjacents non bâtis, la création d'espaces paysagers, la prise en compte des éléments de nature en ville déjà existants ou la gestion intégrée des eaux pluviales. De plus, comme indiqué ci-avant, il n'y a pas d'enjeux environnementaux spécifiques sur les secteurs d'extension de la commune.

En ce qui concerne le règlement, les secteurs qui présentent le plus d'enjeux de préservation sont clairement identifiés.

Les cours d'eau et leurs ripisylves bénéficient d'un zonage indicé Nce, qui, sur la base de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, permet une protection effective en tant que continuité écologique. Cette protection est couplée à la disposition du règlement de la zone N qui interdit toutes les constructions et installations dans une bande de 10 mètres de part et d'autres des ruisseaux.

D'autres éléments sont également protégés par l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme : la zone humide identifiée dans le sous-secteur NzH, les jardins, haies et alignement d'arbres ainsi que quelques boisements. La majorité des boisements sont quant à eux classés au sein d'espaces boisés classés (EBC), ce qui constitue un autre outil de protection pertinent.

Les enjeux environnementaux ont correctement été identifiés et protégés.

## **II. Des ajustements nécessaires**

Sans remettre en question le projet de développement de la commune, l'analyse du dossier a révélé la nécessité d'y apporter plusieurs évolutions. Il s'agit d'ajuster l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones Au et de compléter certains points.

## II-a) Revoir l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation de la zone « Centre »

La révision du PLU vise un développement à horizon 2035, mais en l'état du dossier, il apparaît que la grande majorité de l'accueil communal pourrait être achevée bien avant 2035. En effet, l'aménagement du secteur « Entrée sud » pourra être réalisé dès l'approbation du PLU, ce qui est également le cas des gisements identifiés dans le potentiel de densification. Comme celui du secteur « Centre » pourrait aussi intervenir d'ici à 4 ou 5 ans, la commune pourrait réaliser la totalité de sa programmation bien avant l'horizon du PADD.

Sans remettre en question le scénario d'accueil qui est globalement cohérent, la mise en œuvre du projet d'aménagement communal mérite que l'aménagement du secteur « Centre » soit reportée à plus long terme, ce qui présenterait plusieurs avantages.

Tout d'abord, cela viendrait consolider la cohérence entre le PADD de la commune et les pièces opérationnelles.

De plus, ce secteur est moins structurant que le secteur « Entrée sud », et pourrait, en intervenant plus tardivement, permettre de prioriser de façon plus affirmée l'accueil au sein du potentiel de densification.

Enfin, cela permettrait une évolution plus progressive de la démographie communale.

La déclinaison du scénario d'aménagement de la commune devra être ajustée en repoussant l'échéance d'ouverture à l'urbanisation de l'OAP « Centre », afin de renforcer la cohérence des OAP avec le PADD qui programme un accueil de population jusqu'à 2035.

## II-b) Clarifier le calcul de la consommation d'espace

La commune a choisi de retenir le portail de l'artificialisation des sols comme outil de mesure de la consommation d'espace. Cet outil ne couvre que la période du 1<sup>er</sup> janvier 2011 au 31 décembre 2023. Ainsi, afin de réaliser une analyse de la consommation au plus proche de la date d'arrêt, la commune a complété cette analyse par les chiffres issus des permis de construire entre janvier 2024 et septembre 2025.

Ainsi, le dossier présente la consommation d'espaces aux périodes suivantes :

- 5,4 ha sur la période 2011-2020 (source portail de l'artificialisation) ;
- 1,6 ha consommés entre janvier 2021 et septembre 2025 (source portail de l'artificialisation et permis de construire).

Toutefois, le dossier ne présente pas l'analyse de la consommation pour les 10 années précédant l'arrêt du PLU, alors que les données nécessaires sont présentes dans le dossier.

En ce qui concerne la consommation planifiée, le scénario proposé par la commune est plus cohérent que ce que projette le PLU actuellement en vigueur. Le PADD du projet de révision fixe un objectif de -60 % de la consommation d'espace pour la période qui va de 2021 à 2035 par rapport à la décennie 2011-2020. Si ce scénario tend vers un projet plus durable pour Saint-Cézert, il appelle toutefois quelques observations et demandes de compléments du rapport de présentation.

Tout d'abord, cet objectif de réduction de la consommation d'espace correspond à celui que le SCOT Nord Toulousain doit décliner en application du SRADDET Occitanie. L'intégration de cet objectif sans attendre la déclinaison du SCOT Nord Toulousain permet d'offrir de la lisibilité au projet communal, mais n'exclut pas la possibilité de devoir l'ajuster, notamment si la révision du ScoT venait à assigner un objectif de réduction plus important que 60 %.

Ensuite, la présentation de la consommation planifiée du PLU mérite d'être indiquée de façon plus lisible. En effet, le travail réalisé dans le rapport de présentation est conséquent, mais comporte plusieurs écueils dans la présentation de l'analyse de la consommation planifiée. À ce stade, on y retrouve différents chiffres :

- page 79 : il est indiqué une consommation planifiée de 3,2 ha (extension, densification et division parcellaire)
- page 80 : il est indiqué une consommation totale de 4,1 ha en intégrant 1,6 ha de consommation réalisée entre 2021 et septembre 2025. Au passage, la consommation planifiée du potentiel de densification est réduite de 0,7ha car il s'agirait de projets déjà réalisés, présentés page 81. Dans cette logique, ils auraient dû être retirés également du potentiel de consommation planifiée présenté à la page 79.
- Page 82 : des chiffres de consommation d'espace différents sont indiqués pour justifier de la compatibilité du projet de révision du PLU avec la loi climat et résilience, le SRADDET Occitanie, et le ScoT Nord Toulousain.

Ainsi, le dossier ne présente pas clairement le niveau de la consommation planifiée. L'analyse croisée des données présentées dans le dossier semble conclure que la réelle consommation planifiée du PLU de Saint-Cézert est de 2,5 ha à horizon 2035, mais c'est au dossier d'en apporter la démonstration.

Enfin, clarifier ces chiffres est indispensable pour établir la cohérence entre l'objectif affiché dans le PADD et la traduction opérationnelle dans les pièces réglementaires du PLU.

Il est indispensable que le contenu du dossier soit complété pour respecter les dispositions du code de l'urbanisme relatives à la modération de la consommation des espaces.

Le rapport de présentation qui sera dans le dossier de PLU approuvé devra être complété par les éléments suivants :

- Présenter la consommation réalisée sur les 10 années avant l'arrêt (article L. 151-4 du code de l'urbanisme)
- Présenter un chiffre de la consommation planifiée clair au sein du rapport de présentation, et veiller à sa cohérence avec l'objectif de réduction fixé dans le PADD (article L. 151-5)

### II-c) Ajuster le règlement écrit sur le risque inondation

La commune est couverte par la cartographie informative des zones inondables (CIZI) avec la présence d'aléa fort en majorité, et ponctuellement d'aléa faible ou modéré.

Même si la totalité des secteurs concernés par la CIZI ont été placés en zone naturelle (N) ou agricole (A), il apparaît que les dispositions du règlement écrit ne sont pas assez restrictives. En effet, le règlement écrit propose des dispositions générales relatives à la prise en compte de la CIZI, et des dispositions spécifiques au sein des secteurs A et N qui visent à limiter les possibilités constructives. Sont autorisées dans ces secteurs les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs, et les extensions des habitations existantes et leurs annexes, avec des règles strictes sur les surfaces de plancher à ne pas dépasser. D'ailleurs, aucune construction ne semble présente dans les secteurs concernés par le risque inondation, ce qui rend cette règle inopportune.

Il convient de compléter le règlement écrit dans le PLU qui sera approuvé pour interdire la construction de tout nouveau bâtiment, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs.

De plus, il faudra prévoir les conditions cumulatives suivantes :

- limiter l'emprise au sol à 40 m<sup>2</sup>, sauf en cas d'impossibilité réglementaire ;
- ne pas être occupé en permanence ;
- placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC ou les protéger par tout dispositif assurant l'étanchéité et les munir d'un dispositif de mise hors-service

automatique. Sous les PHEC, utiliser des matériaux de construction les moins vulnérables à l'eau possible.

Enfin, toutes les constructions autorisées devront se faire dans le sens des écoulements des eaux.

#### II-d) Les bâtiments susceptibles de changer de destination

Au sein du règlement graphique, 6 bâtiments agricoles sont désignés comme pouvant changer de destination dans la zone agricole. Pourtant, le rapport de présentation, dont le contenu a vocation à expliquer les choix retenus (article L. 151-4 du code de l'urbanisme), n'aborde pas du tout ces désignations de bâtiments, et se limite à indiquer que l'objet est de remobiliser les bâtiments agricoles inutilisés ou de caractère.

Or, comme le changement de destination d'un bâtiment ne consiste qu'à un changement d'affectation, il convient de garantir que l'état actuel du bâtiment est en adéquation avec le projet. Par exemple, un bâtiment en ruine, ou construit en bardage métallique ne pourra pas devenir une habitation sans réalisation de travaux conséquents, qui ne respecteraient pas le simple changement d'affectation.

Il sera nécessaire de compléter le rapport de présentation par les éléments justificatifs suivants, et ce pour chaque bâtiment désigné :

- la situation précise ;
- la destination actuelle ;
- l'état du bâtiment ;
- la desserte en réseaux ;
- des photographies.

En outre, il conviendra, le cas échéant, de retirer la désignation d'un bâtiment comme pouvant changer de destination si son état nécessite des travaux conséquents pour changer d'affectation.

Pour le préfet et par délégation,  
Par subdélégation de la directrice  
départementale des territoires,  
L'adjoint à la directrice

Grégoire Gautier