



**PRÉFET
DE LA HAUTE-
GARONNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Toulouse, le 23 février 2026

Le préfet de la région Occitanie,
préfet de la Haute-Garonne

à

Monsieur le maire
54 place du village
31 330 Saint Cézert

Objet: Avis de l'État sur le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) arrêté de la commune de Saint-Cézert

P.J.: Rapport de synthèse de la direction départementale des territoires (DDT)
Copie des avis des services

Le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Cézert, prescrit le 4 octobre 2024, a été arrêté par délibération du conseil municipal le 14 novembre 2025.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) fixe pour la commune des orientations qui visent à permettre à la commune de rompre avec le modèle de développement rencontré ces dernières années. Pour ce faire, il s'organise autour de 3 axes qui tendent à mettre en valeur les richesses du territoire et à conforter le cœur de village.

De façon globale, le projet de PLU arrêté traduit bien l'ambition de proposer un cadre

d'aménagement cohérent et plus durable pour Saint-Cézert. Toutefois, il demeure quelques points dans le dossier qui méritent d'être clarifiés dans le souci de le consolider.

J'En conclusion, j'émet ainsi donc un avis favorable sur cette procédure de révision, sous réserve de :

- Repousser l'ouverture à l'urbanisation du secteur « Centre » 6 ans après l'approbation du PLU ;
 - 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 d'inondation.
- 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.

En complément, je vous recommande d'apporter des précisions sur la désignation des bâtiments agricoles indiqués comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

de produire l'étude entrée de ville pour le secteur d'aménagement situé au sud de la ville ;

d' annexer le plan de prévention des risques inondation (PPRI) et d'en afficher le zonage sur le règlement graphique ;

de retirer les quatre secteurs Apv destinés à permettre les projets photovoltaïques à l'Est de la commune à proximité de Saint-Caprais ;

de corriger les dispositions non conformes au code de l'urbanisme dans le règlement écrit et dans les OAP.

En complément, je vous recommande de faire évoluer le document pour prendre en compte l'ensemble des observations détaillées dans le rapport joint à ce courrier, en particulier sur les aspects suivants :

- préciser et/ou modifier la méthodologie employée pour la justification du besoin en logements ;
- garantir la mise en œuvre de l'objectif affiché dans le PADD de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, le cas échéant en reconsidérant l'échéancier d'ouverture des zones à l'urbanisation ;
- garantir la production de logements sociaux, en améliorant la traduction de l'objectif communal dans les OAP et si nécessaire dans le règlement ;
- améliorer la qualité des aménagements programmés dans les OAP 7, 8 et 10 ;
- prendre en compte les observations relatives à la biodiversité (classement des ripisylves en EBC, application d'un sur-zonage protecteur pour les zones de compensation, retrait de la possibilité d'implanter des installations photovoltaïques au sol en zone NI) ;
- préciser les éléments du STECAL relatif à la clinique du cheval.

Les services de la direction départementale des territoires restent à votre disposition pour vous accompagner dans la prise en compte du présent avis.

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

Grégoire Gautier