

Révision du PLU de Saint-Cézert

Avis des services - Position de la communauté de communes des Hauts Tolosans et de la commune de Saint-Cézert pour l'enquête publique

Après avoir prescrit la révision de son PLU le 4 octobre 2024, la commune de Saint-Cézert a arrêté son projet le 14 novembre 2025, puis l'a transmis aux services compétents. Plusieurs avis ont été reçus, soit validant le dossier, soit proposant des améliorations. Ces contributions sont synthétisées ci-après, accompagnées des premières réponses des collectivités concernées en vue de l'enquête publique.

Cette note constitue un document d'information destiné à éclairer le débat public et à présenter de manière transparente la prise en compte des observations formulées. À ce stade préalable à l'enquête publique, il s'agit uniquement de soumettre des pistes de réflexion et d'éventuels ajustements, notamment au regard des avis des personnes publiques associées et de la MRAe (complété par le mémoire spécifique conformément à l'article R123-8 du code de l'environnement).

Ce document n'a pas de valeur décisionnelle : il ne modifie pas le projet ni la procédure en cours et ne préjuge pas des choix définitifs de l'intercommunalité et de la commune. Ceux-ci ne pourront être arrêtés qu'après l'enquête publique, en tenant compte de l'ensemble des contributions, y compris celles du public et du commissaire enquêteur. Les éventuelles évolutions du projet seront donc décidées à l'issue de l'enquête publique. Un mémoire en réponse au procès-verbal du commissaire enquêteur sera alors établi, et les modifications retenues seront annexées à la délibération approuvant le projet.

SDEHG

	Observations	Position des collectivités concernées
Avis transmis le 26 novembre 2025	<p>Pas de remarque particulière au projet arrêté du PLU.</p> <p>Concernant la « trame noire », la politique de prescriptions du SDEHG en matière d'éclairage public s'inscrit dans la maîtrise de la consommation d'énergie et consiste à offrir un éclairage juste et durable, c'est-à-dire apporter la bonne quantité et la bonne qualité de lumière au bon endroit et au bon moment. Les prescriptions sont établies en cohérence avec la transition énergétique, sur la base des textes réglementaires en vigueur, notamment l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif aux nuisances lumineuses. La Commune de Saint-Cézert est équipée d'appareils d'éclairage public récents qui répondent à cet arrêté.</p>	⇒ Aucune réponse ou complément à apporter.

Chambre de Métiers et de l'Artisanat

	Observations	Position des collectivités concernées
Avis transmis le 05 février 2026	<p>Le projet présente une structure solide et cohérente, la CMA rend donc un avis favorable assorti des recommandations suivantes :</p> <p>Points perfectibles</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aucun emplacement réservé pour l'accueil éventuel d'activités économiques, - Secteur 1AU n'intègrent pas explicitement la possibilité d'accueillir des activités artisanales, - Le règlement n'aborde pas la question du stationnement des véhicules utilitaires, ni celle de la logistique des entreprises, - Peu de précisions sur la prévention des frictions d'usage (bruit, circulation, horaires) entre habitat et activités. 	⇒ Le règlement autorise de fait l'activité artisanale puisqu'il n'interdit que les sous destinations « industrie » et « entrepôt ». En ce qui concerne les autres points, en l'absence de projet d'activités économiques d'intérêt général connu, aucun emplacement réservé n'a effectivement été mis en place. Les règles sur le stationnement et l'installation visent à réduire les contraintes, tout en s'assurant que cela respecte le tissu urbain existant (caractéristiques architecturales, stationnement en UB et Uc).

<p>Souplesse dans l'accueil des activités</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prévoir la possibilité d'implanter des activités artisanales non gênantes dans les secteurs U et 1AU (services, micro-atelier, artisanat du quotidien), - Ajouter dans les OAP la mention explicite de la mixité fonctionnelle. <p>Logistique et stationnement : Introduire une disposition précisant que tout projet accueillant une activité artisanale doit prévoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un stationnement adapté aux utilitaires, - un espace de manœuvre, - une gestion des livraisons compatible avec le voisinage. <p>Réutilisation du bâti existant : Encourager la reconversion des bâtiments identifiés au titre de l'article L 151-11 pour accueillir des ateliers artisanaux.</p> <p>Logement et attractivité : Dans le cadre des 60 logements projetés à horizon 2035, veiller à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - proposer une offre accessible aux ménages actifs, - diversifier les typologies pour permettre l'accueil d'artisans ou d'apprentis (l'intercommunalité accueille 80 apprentis) <p>Déchets professionnels : Ajouter une précision dans le règlement sur la nécessité, pour les activités artisanales, de prévoir un espace de stockage des déchets professionnels, en cohérence avec les OAP environnementales.</p>	<p>⇒ L'implantation d'activités artisanales et de services est d'ores et déjà possible. La référence à la mixité fonctionnelle et aux « frictions d'usage » sera intégrée dans les OAP à vocation d'habitat, et le règlement sera modifié afin de faire référence à la notion de nuisance (interdire les activités qui en génèrent).</p> <p>⇒ La zone urbaine du village a une vocation principale d'habitat, même si les commerces, services et artisanats y sont souhaités. Le règlement ne sera ainsi pas modifié car il n'est pas prévu de réaliser ou d'imposer des aménagements si spécifiques.</p> <p>⇒ En zone urbaine, cela est déjà possible car les destinations ne sont pas interdites.</p> <p>⇒ En zone urbaine, cela est déjà possible car les destinations ne sont pas interdites.</p> <p>⇒ La zone urbaine du village a une vocation principale d'habitat, même si les commerces, services et artisanats y sont souhaités. Le règlement ne sera ainsi pas modifié car il n'est pas prévu de réaliser ou d'imposer des aménagements si spécifiques.</p>
---	--

SCoT du Nord Toulousain

	Observations	Position des collectivités concernées
<p>Avis rendu le 27 janvier 2026</p>	<p>Avis favorable, avec recommandation de compléter les justifications concernant le nombre de logements sociaux attendus, et de le décliner dans le règlement écrit et les OAP.</p>	<p>⇒ La commune va préciser davantage sa justification concernant le nombre de logements sociaux attendus, avec un objectif de 20 %.</p>

Conseil départemental de la Haute-Garonne

	Observations	Position des collectivités concernées
<p>Avis transmis le 19 janvier 2026</p>	<p>Bonne prise en compte des éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ création d'un sous-secteur Nj (jardins) afin de préserver les jardins actuels, ▪ OAP secteur sud : cette zone en entrée sud de la ville est desservie par la RD 30. Dans les 3 ans à venir, il est envisagé 40 logements avec une entrée / sortie au lotissement par le chemin du Pipé ; connexion à prévoir au plus éloigné possible du carrefour avec la RD 30. Une entrée au lotissement via la RD 30 est également autorisée comme indiquée sur l'OAP. Sur ce secteur, un enjeu important est constaté concernant le pluvial. Un schéma des Routes relève la nécessité de conserver ou d'infiltrer sur la parcelle les eaux pluviales des toitures et de toute surface imperméabilisée. 	<p>⇒ La commune indique que l'ensemble des aménagements respecteront les dispositions et prescriptions du Conseil Départemental.</p>

	En amont de la RD 58F, il faudrait que les plantations d'alignement soient déclassées des éléments du patrimoine naturel, au droit du carrefour de la RD 58F avec le chemin d'Empiroulet (les 2 platanes devront être abattus).	⇒ Les boisements identifiés seront notamment sortis de la zone de protection, comme demandé.
--	---	--

Réseau 31

	Observations	Position des collectivités concernées																							
Avis transmis le 28 janvier 2026	Plusieurs observations sont faites sous forme de tableau, et de modèle de paragraphe type, portant sur la gestion des eaux pluviales à intégrer dans le règlement écrit.	⇒ Les observations et propositions d'écriture seront reprises et intégrées au projet.																							
	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 20%;">Compétences RESEAU31</td> <td>B1-B2-B3-C Assainissement collectif et non collectif D1.1-D1.2 Eaux pluviales urbaines et ruissellement</td> </tr> <tr> <td>Données existantes</td> <td>schéma d'assainissement des eaux usées et zonage approuvé en avril 2019 - Réseau31 AVP en cours du système d'assainissement collectif du village</td> </tr> </table>		Compétences RESEAU31	B1-B2-B3-C Assainissement collectif et non collectif D1.1-D1.2 Eaux pluviales urbaines et ruissellement	Données existantes	schéma d'assainissement des eaux usées et zonage approuvé en avril 2019 - Réseau31 AVP en cours du système d'assainissement collectif du village																			
	Compétences RESEAU31		B1-B2-B3-C Assainissement collectif et non collectif D1.1-D1.2 Eaux pluviales urbaines et ruissellement																						
	Données existantes		schéma d'assainissement des eaux usées et zonage approuvé en avril 2019 - Réseau31 AVP en cours du système d'assainissement collectif du village																						
	<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">Pièces du PLU</th> <th style="width: 25%;">thématique / contenu</th> <th style="width: 60%;">Observation RESEAU31</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>PADD</td> <td></td> <td>Les hypothèses d'urbanisation du village sont compatibles avec le dimensionnement prévu pour les futurs ouvrages d'assainissement collectif de l'Avant Projet.</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">Cahier des Orientations d'Aménagement et de Programmation</td> <td>secteur Centre et Entrée Sud</td> <td>A préciser pour l'ensemble des OAP sur les volets EU et EP : L'aménageur de l'opération devra prendre en charge la desserte intérieure de la zone, ainsi que les frais de raccordement en domaine public.</td> </tr> <tr> <td>EAUX USEES</td> <td>Les secteurs sont couverts par le zonage de l'assainissement collectif en vigueur. Le raccordement des eaux usées est possible sur les réseaux projetés dans l'AVP de Réseau31</td> </tr> <tr> <td>EAUX PLUVIALES</td> <td>RAS</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Règlement écrit</td> <td>EAUX USEES</td> <td>zones AU : il faudrait préciser que l'aménageur des OAP devra prendre en charge la desserte de la zone ainsi que le raccordement en domaine public. pour les zones U et AU : il faut faire un rappel au fait que le pétitionnaire doit respecter les prescriptions des règlements de service en vigueur (AC ou ANC) lors du dépôt de la demande d'urbanisme</td> </tr> <tr> <td>EAUX PLUVIALES</td> <td>pour les zones U et AU : L'article écrit ne correspond pas aux règles en vigueur dans le Règlement de service de Réseau31 Il faudrait insérer l'article type "Réseau31" proposé sur la gestion des eaux pluviales. zones AU : il faudrait préciser que l'aménageur des OAP devra prendre en charge la desserte de la zone ainsi que le raccordement en domaine public.</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Plan de zonage</td> <td>EAUX USEES</td> <td>Le plan de zonage assainissement est en cohérence avec le plan de zonage du PLU</td> </tr> <tr> <td>EAUX PLUVIALES</td> <td>Il n'existe pas à ce jour de plan de zonage de gestion des eaux pluviales.</td> </tr> </tbody> </table>		Pièces du PLU	thématique / contenu	Observation RESEAU31	PADD		Les hypothèses d'urbanisation du village sont compatibles avec le dimensionnement prévu pour les futurs ouvrages d'assainissement collectif de l'Avant Projet.	Cahier des Orientations d'Aménagement et de Programmation	secteur Centre et Entrée Sud	A préciser pour l'ensemble des OAP sur les volets EU et EP : L'aménageur de l'opération devra prendre en charge la desserte intérieure de la zone, ainsi que les frais de raccordement en domaine public.	EAUX USEES	Les secteurs sont couverts par le zonage de l'assainissement collectif en vigueur. Le raccordement des eaux usées est possible sur les réseaux projetés dans l'AVP de Réseau31	EAUX PLUVIALES	RAS	Règlement écrit	EAUX USEES	zones AU : il faudrait préciser que l'aménageur des OAP devra prendre en charge la desserte de la zone ainsi que le raccordement en domaine public. pour les zones U et AU : il faut faire un rappel au fait que le pétitionnaire doit respecter les prescriptions des règlements de service en vigueur (AC ou ANC) lors du dépôt de la demande d'urbanisme	EAUX PLUVIALES	pour les zones U et AU : L'article écrit ne correspond pas aux règles en vigueur dans le Règlement de service de Réseau31 Il faudrait insérer l'article type "Réseau31" proposé sur la gestion des eaux pluviales. zones AU : il faudrait préciser que l'aménageur des OAP devra prendre en charge la desserte de la zone ainsi que le raccordement en domaine public.	Plan de zonage	EAUX USEES	Le plan de zonage assainissement est en cohérence avec le plan de zonage du PLU	EAUX PLUVIALES	Il n'existe pas à ce jour de plan de zonage de gestion des eaux pluviales.
	Pièces du PLU		thématique / contenu	Observation RESEAU31																					
	PADD			Les hypothèses d'urbanisation du village sont compatibles avec le dimensionnement prévu pour les futurs ouvrages d'assainissement collectif de l'Avant Projet.																					
	Cahier des Orientations d'Aménagement et de Programmation		secteur Centre et Entrée Sud	A préciser pour l'ensemble des OAP sur les volets EU et EP : L'aménageur de l'opération devra prendre en charge la desserte intérieure de la zone, ainsi que les frais de raccordement en domaine public.																					
			EAUX USEES	Les secteurs sont couverts par le zonage de l'assainissement collectif en vigueur. Le raccordement des eaux usées est possible sur les réseaux projetés dans l'AVP de Réseau31																					
			EAUX PLUVIALES	RAS																					
Règlement écrit	EAUX USEES	zones AU : il faudrait préciser que l'aménageur des OAP devra prendre en charge la desserte de la zone ainsi que le raccordement en domaine public. pour les zones U et AU : il faut faire un rappel au fait que le pétitionnaire doit respecter les prescriptions des règlements de service en vigueur (AC ou ANC) lors du dépôt de la demande d'urbanisme																							
	EAUX PLUVIALES	pour les zones U et AU : L'article écrit ne correspond pas aux règles en vigueur dans le Règlement de service de Réseau31 Il faudrait insérer l'article type "Réseau31" proposé sur la gestion des eaux pluviales. zones AU : il faudrait préciser que l'aménageur des OAP devra prendre en charge la desserte de la zone ainsi que le raccordement en domaine public.																							
Plan de zonage	EAUX USEES	Le plan de zonage assainissement est en cohérence avec le plan de zonage du PLU																							
	EAUX PLUVIALES	Il n'existe pas à ce jour de plan de zonage de gestion des eaux pluviales.																							

Tisséo

	Observations	Position des collectivités concernées
Avis transmis le 09 décembre 2025	Pas d'observation à émettre concernant le projet	⇒ Aucune réponse ou complément à apporter.

CCI Toulouse Haute-Garonne

	Observations	Position des collectivités concernées
Avis transmis le 12 janvier 2026	Avis favorable (pas d'instruction pour les communes de moins de 1500 habitants).	⇒ Aucune réponse ou complément à apporter.

Chambre d'Agriculture Haute-Garonne

	Observations	Position des collectivités concernées
Avis transmis le 16 février 2026	<p>Avis favorable, sous réserve de la prise en compte des observations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ L'objectif de développement semble élevé par rapport aux besoins et au contexte de la commune. Le scénario communal pour 2025-2035 devra être modéré et le nombre de logements neufs à construire devra être revu à la baisse. ▪ Le diagnostic devra être mis à jour et complété avec : <ul style="list-style-type: none"> - Carte de la localisation des sièges d'exploitations, - Nombre d'exploitations exploitants des terres sur la commune, - Le profil des exploitants, - La taille des exploitants, - Localisation du bâti agricole ; - Mise à jour et approfondissement des données sur les surfaces agricoles équipées (irrigation, drainage), - la surface agricole exploitée et l'assolement, incluant les cultures en bio. - carte de la configuration du parcellaire des exploitants su territoire (permettant d'identifier de potentiels enjeux de morcellement du parcellaire). - localiser les surfaces soumises à des engagements souscrits par les exploitants au-delà des cultures en bio (semences, plan d'épandage, ...), - qualifier l'emploi agricole, - identifier les potentiels projets des exploitations : investissements, développement, diversification, ... ▪ La consommation foncière de la future installation d'assainissement collective devra être identifiée, ▪ Le calcul de la consommation d'ENAF devra être repris, notamment concernant la prise en compte de la consommation 2021-2025, ▪ La densité de logements pourra être amélioré dans les secteurs en densification, 	<p>⇒ Comme explicité dans le rapport de présentation, l'objectif de développement a été vu de manière large afin de rendre viable l'assainissement collectif. Plutôt que de réduire l'objectif, c'est sa réalisation dans le temps qui sera reprise.</p> <p>⇒ Le diagnostic sera autant que possible complété et mis à jour.</p> <p>⇒ La station d'épuration de type lagunage sera prise en compte dans la consommation foncière. Cependant de telles stations sont faiblement artificialisantes ; à ce titre un pourcentage sera considéré comme correspondant à de la consommation d'ENAF (suivant la littérature : 10 % de la surface totale si l'on considère l'« imperméabilisation », 30 % si l'on considère les « sols transformés »). L'emprise totale est d'environ 1 hectare.</p> <p>⇒ Les modalités de calculs seront reprises conformément à l'avis de la DDT.</p> <p>⇒ La collectivité étant propriétaire du foncier sur le principal secteur de développement, elle assurera une densité correspondante aux objectifs (SCoT, réseau assainissement).</p>

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ L'ouverture à l'urbanisation de l'OAP centre doit être questionnée au regard des besoins réels en matière de logements de la commune, ou à minima conditionnée par un échéancier dans le temps, garantissant son ouverture après 2031. ▪ Demande de classement en zone A de l'ensemble des surfaces valorisées par l'agriculture et ou déclarées à la PAC actuellement classée en zone N. ▪ La zone Nzh devra être déclassée et classée en zone A. ▪ Changement de destination : l'usage actuel des bâtiments devra être identifiée, et le type de changement de destination autorisé précisé, afin de garantir la diversification des activités agricoles. ▪ Revoir le règlement écrit en zone A afin de respecter le code de l'urbanisme, en zone N afin de permettre les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole, et concernant les annexes et extensions des habitations existantes non liées à une activité agricole (en zones A et N). 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Le dossier sera complété pour préciser cet objectif, avec un phasage dans un second temps (horizon 2031). ⇒ Les secteurs classés en zone N l'ont été afin de renforcer la logique de continuités écologiques tout en permettant la poursuite de l'activité agricole lorsque ces deux thématiques se superposent. L'exploitation des terres est possible en zone N, pas la construction. ⇒ La zone Nzh qui s'avère effectivement n'être pas véritablement une zone humide (ancienne retenue d'eau agricole) va être reclassée en zone naturelle N. En effet celle-ci est très largement boisée. ⇒ Les précisions attendues concernant le changement de destination seront complétées sur les bâtiments agricoles désignés. ⇒ Le projet vise explicitement à ne pas autoriser de constructions agricoles en zone N, et de la différencier ainsi de la zone A. Les installations spécifiques nécessaires à l'activité agricole seront cependant autorisées (irrigation, ...)
--	---	---

Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) - Avis ABF

	Observations	Position des collectivités concernées
Avis transmis le 23 février 2026	La commune ne possède pas d'espace protégé au titre des codes du patrimoine et de l'environnement. Le projet de révision du PLU n'appelle pas d'observation.	⇒ Aucune réponse ou complément à apporter.

Agence Régionale de Santé Occitanie (ARS)

	Observations	Position des collectivités concernées
Avis transmis le 23 février 2026	<p>Avis favorable sur le projet de révision du PLU, avec 6 recommandations :</p> <p>Recommandation n°1 : L'orientation 2 du PADD doit s'assurer que le développement urbain intègre une analyse de l'opportunité de conserver certains espaces interstitiels comme îlot de fraîcheur, afin de maîtriser le risque de création d'îlot de chaleur.</p> <p>Recommandation n°2 : L'orientation 2B de l'OAP « Trame verte et bleue » (p.73) doit s'appuyer sur le guide des « règles et bonnes pratiques à l'attention des installateurs » de systèmes d'utilisation de l'eau de pluie dans le bâtiment. La bonne mise en œuvre de ce guide produit par les ministères en charge de la santé et de la transition écologique auprès des porteurs de projet, permet de prévenir la prolifération locale des moustiques et de s'assurer de l'innocuité des usages des eaux de pluie.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Recommandation n°1 : Le projet protège déjà 1,7 ha d'espaces cumulés de parcs et jardins au sein du village (au titre de l'article L 151-23 du cu), 1 ha supplémentaire en partie nord (Uc) et classe en zone naturelle l'ensemble des boisements de la route d'Aucamville et du chemin du vieux cimetière. L'orientation 2 du PADD est ainsi, dans la pratique, pleinement mise en œuvre. ⇒ Recommandation n°2 : L'OAP fera référence au document guide identifié par l'ARS : Systèmes d'utilisation de l'eau de pluie dans le bâtiment Règles et bonnes pratiques à l'attention des installateurs, disponibles par internet sur le site ministériel.

	<p>Recommandation n°3 : L'axe 3 du PADD doit être complété par des objectifs de performances énergétiques, de qualité de l'air intérieur, et des orientations pour le travail des façades exposées au soleil, bruit, vent, <i>etc.</i> La seule rénovation énergétique se doit d'être complétée par des objectifs de qualité du bâti, afin de protéger les occupants des effets du changement climatique.</p> <p>Recommandation n°4 : L'OAP thématique « trame verte et bleue » doit intégrer la prise en compte des risques sanitaires associés aux ambrosies, en proposant les mesures de prévention à suivre : éviter le maintien de sols nus en plantant rapidement une végétation 'tampon', surveillance des espaces publics, gestion des déblais (chantiers et espaces verts), et demande des fauches régulières des friches urbaines en attendant leur aménagement.</p> <p>En complément, l'ARS recommande que les fiches actions du plan départemental de lutte contre les ambrosies soient diffusées auprès des acteurs de l'aménagement.</p> <p>L'ARS propose des formations gratuites à destination des équipes techniques de la collectivité, sur cette thématique.</p> <p>Recommandation n°5 : L'ARS propose d'enrichir le règlement écrit et l'OAP « habitat », avec des mesures de prévention du moustique tigre en évitant toutes les eaux stagnantes dans les infrastructures :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Imposer une pente minimale de 2 % dans tous les chantiers de création des surfaces (terrasses sur plots, toits terrasses) pour le bon écoulement des eaux pluviales ; ▪ Choisir des infrastructures techniques du bâti ou éléments décoratifs ne favorisant pas la rétention d'eau : boîtiers techniques verticaux et non enterrés, boîtiers techniques sur base drainante et non étanche, éviter les bacs d'espaces verts en béton et les fontaines décoratives, et privilégier toute structure non étanche ; ▪ Etanchéifier les dispositifs de stockage des eaux de pluie et entretenir les dispositifs de collecte. <p>Ces préconisations doivent pouvoir être particulièrement appliquées dans les établissements recevant du public sensible (ex. crèches, établissements scolaires, établissements de santé et établissements médico-sociaux).</p> <p>Recommandation n°6 : La palette végétale de l'OAP thématique « trame verte et bleue » doit sensibiliser au risque d'implantation des chenilles processionnaires, en évitant les nouvelles implantations de</p>	<p>⇒ Recommandation n°3 : Le PADD ne sera pas modifié sur des éléments aussi précis, qui concernent plus particulièrement les normes en vigueur, et à venir.</p> <p>⇒ Recommandation n°4 : L'OAP « trame verte et bleue » fera référence à la problématique de l'ambrosie et aux fiches actions du plan départemental.</p> <p>⇒ Recommandation n°5 : L'OAP « habitat » fera référence aux règles proposées ici pour inciter la population à prendre en compte ces mesures de prévention. Le règlement ne sera en revanche pas modifié.</p> <p>⇒ Recommandation n°6 : L'OAP « trame verte et bleue » fera référence à la problématique des chenilles processionnaires, et retirera de la liste les pins.</p>
--	---	---

	<p>pin. Cette espèce favorable aux chenilles processionnaires est listée dans la palette végétale (OAP p.81) et doit en être retirée.</p> <p>Toute implantation locale de ce papillon peut devenir potentiellement une source d'effets graves sur la santé humaine et animale.</p>	
--	--	--

Direction départementale des territoires (DDT)

	Observations	Position des collectivités concernées
<p>Avis transmis le 23 février 2026</p>	<p>Avis favorable sur la procédure de révision du PLU, sous réserve de :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. ▪ Repousser l'ouverture à l'urbanisation du secteur « Centre » 6 ans après l'approbation du PLU ; ▪ Compléter le dossier 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 : <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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) ▪ CIZI : 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 : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Limiter l'emprise au sol à 40 m², 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. ▪ D'apporter des précisions sur la désignation des bâtiments agricoles désignés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Il sera nécessaire de compléter le rapport de présentation par les éléments justificatifs suivants, et ce pour chaque bâtiment désigné : <ul style="list-style-type: none"> • la situation précise ; • la destination actuelle ; • l'état du bâtiment ; • la desserte en réseaux ; • des photographies. <p>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.</p> 	<p>⇒ Le dossier sera complété pour préciser cet objectif.</p> <p>⇒ Le rapport sera repris afin d'ajouter ce point.</p> <p>⇒ Le dossier sera complété pour préciser cet objectif.</p> <p>⇒ Le dossier sera complété pour respecter les dispositions du code de l'urbanisme.</p> <p>⇒ Le règlement écrit (CIZI) sera complété suivant les observations portées.</p> <p>⇒ Les précisions attendues seront complétées sur les bâtiments agricoles désignés.</p>

Mission régionale d'autorité environnementales (MRAe)

	Observations	Position des collectivités concernées
<p>Avis émis le 26 février 2026</p>	<p>Le projet va dans le sens d'une bonne prise en compte de enjeux environnementaux à l'exception des quelques remarques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Consommation d'espace : La MRAe recommande de mobiliser la densification des dents creuses et de travailler sur le phasage des ouvertures à l'urbanisation. Elle recommande également de préciser les méthodes de calculs des consommations d'espaces sur les périodes de références réglementaires (2011-2021 / 2021-2031) puis suivant les décades avant et après l'arrêt du document (2015-2024 / 2025-2034) et recommande d'indiquer précisément les surfaces résiduelles encore disponibles, en ajoutant les consommations des espaces naturels impactés par des emplacements réservés et par tout autre projet (STEP, par exemple). ▪ Biodiversité : La MRAe recommande de préciser la rédaction du sous-secteur dédié aux zones humides, et de protéger les haies, telles qu'elles ont été identifiées dans l'état initial, y compris dans les secteurs agricoles. ▪ Assainissement : La MRAe recommande de conditionner les ouvertures à l'urbanisation à la mise en service de la future station d'épuration. Elle recommande également d'envisager d'ores et déjà le ou les emplacements réservés pour la station d'épuration en justifiant le choix retenu par le moindre impact environnemental. 	<p>⇒ Le dossier sera complété pour reprendre le phasage comme indiqué concernant l'avis de la chambre d'agriculture et de la DDT.</p> <p>⇒ Biodiversité : L'identification du secteur identifié par la MRAe (suspicion de zone humide) semble être un fossé agricole sans intérêt particulier. La protection des haies pourra être revue.</p> <p>⇒ La station d'épuration de type lagunage sera prise en compte dans la consommation foncière. Cependant de telles stations sont faiblement artificialisantes et potentiellement favorable à la biodiversité (zones humides secondaires). A ce titre, un pourcentage sera considéré comme correspondant à de la consommation d'ENAF (suivant la littérature : 10 % de la surface totale si l'on considère l'« imperméabilisation », 30 % si l'on considère les « sols transformés »). L'emprise totale est d'environ 1 hectare.</p>

Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

	Observations	Position des collectivités concernées
<p>Avis émis le 05 mars 2026</p>	<p>Avis favorable sur les dispositions visant à encadrer les extensions et les annexes des habitations existantes en zone A et N sous réserve de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Réglementer la surface de plancher totale maximale des constructions (extensions comprises) sans qu'elle ne puisse dépasser 200 m² ; - Réglementer l'emprise au sol totale maximale des constructions (extensions comprises) sans qu'elle ne puisse dépasser 200 m² ; - Limiter la hauteur des extensions à la hauteur des constructions existantes, ou au niveau refuge en zone inondable ; - Réglementer l'implantation des annexes à 30 m de la construction principale en zone naturelle. 	<p>⇒ Le règlement écrit sera conforme aux observations portées.</p>