

Enquête publique portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Cézert, département de la Haute-Garonne.

18 mai 2026 – 19 juin 2026



Partie A : rapport du commissaire enquêteur et ses annexes

Partie B : Conclusions et avis motivé

Références :

Décision E23000032/31 du 26/03/2026 du tribunal administratif de Toulouse

Arrêté du 27 avril 2026 du président de la communauté de communes des Hauts Tolosans

Commissaire enquêteur : M. Eric de Saint Salvy

Partie A

Rapport d'enquête du commissaire enquêteur

Enquête publique portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Cézert, département de la Haute-Garonne.

18 mai 2026 – 19 juin 2026



Références :

Décision E26000032/31 du 26/03/2026 du tribunal administratif de Toulouse

Arrêté du 27 avril 2026 du président de la communauté de communes des Hauts Tolosans

Commissaire enquêteur : M. Eric de Saint Salvy

Table des matières

1	Généralités	2
1.1	Préambule.....	2
1.2	Objet de l'enquête.....	2
1.2.1	Contexte géographique et démographique.	2
1.2.2	La révision du PLU	2
1.3	Présentation du projet.....	2
1.3.1	Diagnostic et état initial de l'environnement.....	2
1.3.2	Evaluation environnementale	4
1.4	Le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD).....	4
1.5	Le règlement.....	5
1.6	OAP	5
1.7	Cadre juridique de l'enquête	6
1.8	Composition du dossier d'enquête	7
2	Organisation et déroulement de l'enquête	7
2.1	Autorité organisatrice	7
2.2	Désignation du commissaire enquêteur	7
2.3	Préparation de l'enquête	7
2.4	Modalités de l'enquête.....	8
2.5	Information du public	8
2.6	Modalité d'expression du public	8
2.7	Climat de l'enquête.....	9
2.8	Clôture de l'enquête	9
2.9	Remise du Procès-Verbal des observations	9
3	Analyse du projet	9
3.1	Prospective démographique et programmation de logements	9
3.2	Le règlement et le zonage.....	10
3.3	Les OAP	12
4	Avis des Personnes Publiques Associées	12
5	Analyse des observations du public	14
5.1	Participation du public	14
5.2	Contributions	14
6	Conclusion sur le déroulement de l'enquête.....	16

ANNEXE 1 : PV de synthèse des observations

ANNEXE 2 : Mémoire en réponse de la communauté de communes des Hauts Tolosans

1 Généralités

1.1 Préambule

Le présent rapport concerne l'enquête publique de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Cézer (31 330). Celle-ci s'est déroulée du 18 mai 14h00 au 19 juin 2026 à 17h00.

Le PLU en cours a été approuvé le 27 juin 2019. Parallèlement à l'élaboration de celui-ci, le schéma directeur de l'assainissement approuvé en 2004 avait été révisé.

La procédure d'enquête publique a été engagée par la commune de Saint-Cézer. Cependant, fin 2025 la compétence de l'urbanisme a été transférée à la communauté de communes des Hauts-Tolosans (CC HT). C'est donc la CC HT qui est l'autorité organisatrice de l'enquête alors même que le dossier et l'enquête elle-même ont été préparés exclusivement par la commune.

Ce PLU est couvert par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Nord Toulousain datant de 2012, en cours de révision.

1.2 Objet de l'enquête

1.2.1 Contexte géographique et démographique.

En 2022 la commune Saint-Cézer comptait 448 habitants, chiffre en hausse continue depuis 1975 (188 hb). Elle demeure néanmoins une commune de petite taille.

Située à l'extrême nord du département, elle appartient au bassin de vie de Grenade (moins de 10 km), tout en étant dans la zone d'attraction des deux pôles majeurs que sont Toulouse à 35 km et Montauban à 40 km.

1.2.2 La révision du PLU

Le processus de révision du PLU a été engagé en 2024, à la suite de l'abandon d'un projet de modification qui aurait entraîné une modification du PADD.

Il permettra d'inclure les évolutions législatives (loi Climat et Résilience), les textes réglementaires récents concernant l'environnement, et de prendre en compte les premiers éléments du SCoT en cours de révision et du PLH (programmation locale de l'habitat) de la communauté de communes.

1.3 Présentation du projet

1.3.1 Diagnostic et état initial de l'environnement

Démographie

La commune connaît une certaine dynamique démographique due à son attractivité. Comme pour le reste du département, la population vieillit moins vite que dans le reste du territoire national.

A l'image de la société française, le nombre de personnes par ménage diminue et donc, à Saint-Cézer, le nombre de ménages augmente plus vite que le nombre d'habitants. La commune a ainsi gagné 87 ménages en 20 ans.

La part des actifs dans la commune augmente également. En 2021 il représentait 77,5 % de la population.

Mobilités

Deux routes départementales traversent le territoire de la commune et le cœur du village. Celles-ci permettent de rejoindre rapidement les grands axes qui mènent vers Toulouse, Montauban ou Blagnac.

Outre les transports scolaires, Saint-Cézert est desservi par le réseau de transport régional LIO à raison de deux passages par jour pour la liaison vers Castelnau d'Estrétefonds. Par ailleurs, la communauté de communes gère le transport à la demande, dont bénéficie Saint-Cézert. La voiture reste le moyen privilégié de 80 % des actifs qui travaillent à l'extérieur de la commune.

La Structure économique

En 2021, la commune enregistrait 11 établissements, employant 51 salariés. Les établissements offrant le plus de postes salariés sont ceux de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale.

Le secteur agricole qui n'emploie aucun salarié sur la commune, comptait 9 établissements en 2020 dont certains ont leurs sièges dans les communes voisines. La surface moyenne des exploitations est de 112 ha.

La structure urbaine et le logement

La commune est composée d'un centre bourg avec des parcelles de petites tailles (50 à 250 m²) ; plus on s'éloigne du centre le long des axes et plus les emprises des maisons sont importantes. A partir de la fin du siècle dernier, des lotissements de maisons individuelles sont apparus, soit groupées soit implantées de façon linéaire.

En 2022, il y avait 240 logements dont 15% sont en location. La maison individuelle représente 8 logements sur 10. Aucun logement social n'est présent sur le territoire communal et les logements de petites tailles (1 ou 2 pièces) sont très peu nombreux.

Les logements construits après 2011, ont été construits en extension le long des axes et sont constitués essentiellement de maisons individuelles.

En termes d'artificialisation, les constructions ont consommé 5,4 ha entre 2011 et 2020 et 0,9 ha depuis. Le PLU en vigueur prévoit une consommation de 4 ha dont 1,71 ha en extension.

Les équipements et les réseaux.

Outre l'école primaire, la commune héberge une douzaine d'établissements de services commerciaux.

L'eau potable provient de l'usine de Saint-Caprais et la qualité de l'eau est conforme aux exigences de qualité.

L'assainissement peut être qualifié de « non satisfaisant » en l'absence d'assainissement collectif et avec des installations individuelles autonomes dont beaucoup sont insuffisantes. La situation du centre-bourg est particulièrement délicate compte tenu de l'impossibilité d'améliorer les systèmes individuels.

Environnement physique

Le relief peu marqué avec deux vallées, offre un potentiel agricole, mais les pentes fortes en centre-bourg et l'instabilité des sols (argiles, éboulis) imposent de limiter l'urbanisation sur les secteurs pentus et de végétaliser les talus.

Eau

Le réseau hydrographique (ruisseaux permanents) structure le paysage et les continuités écologiques, mais la qualité des cours d'eau est médiocre. La commune, classée en zone vulnérable (nitrates, eutrophisation), doit encadrer les pollutions et préserver les zones humides et leurs fonctionnalités. Elle ne possède pas de station de traitement des eaux usées.

Fonctionnement écologique

Les milieux naturels abritent une biodiversité remarquable. La trame verte et bleue, centrée sur les cours d'eau et les boisements, doit être renforcée pour maintenir les corridors écologiques, notamment face à la pression urbaine.

Énergie et climat

La commune, exposée au retrait-gonflement des argiles et aux îlots de chaleur, doit intégrer les énergies renouvelables et adapter son urbanisme aux risques climatiques.

Enjeux majeurs

La commune a réduit ses îlots de chaleur dans le centre bourg. Certains secteurs sont exposés à des risques naturels (retrait gonflement de l'argile ou inondation).

1.3.2 Evaluation environnementale

Le projet de révision du Plu d Saint-Cézert est jugé compatible avec le SRADDET Occitanie, avec le SCoT du Nord Toulousain, Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour Garonne, Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Vallée de la Garonne.

Les incidences sur la consommation d'espace globale sont jugées comme faibles (1.41 ha de consommation d'espace naturel).

Les incidences sur l'agriculture sont jugées comme nulles.

Les incidences sur le paysage sont jugées comme négligeables.

Les incidences sur l'assainissement sont jugées comme positives.

Les incidences sur l'eau potable sont jugées comme très faibles.

Les incidences sur la santé humaine devraient être négligeables.

Les incidences sur la ZNIEFF la plus proche (à 4,5 km de la commune) sont jugées comme nulles.

Le projet prend en compte les mesures ERC (Eviter Réduire Compenser) principalement par l'évitement. Des mesures de réduction sont présentes dans le règlement et la compensation n'a pas lieu d'être compte tenu de ce qui précède.

Le projet définit un certain nombre d'indicateurs pour le suivi des impacts sur l'environnement.

1.4 Le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

Le PADD est défini autour de 3 axes.

Axe 1 Préserver les richesses du territoire

Il s'agit de prendre en compte les autres espaces naturels dans le projet de territoire ; de préserver les composantes agricoles, paysagères et patrimoniales et de valoriser l'identité locale. Le projet respectera l'équilibre des ressources et protégera face aux risques.

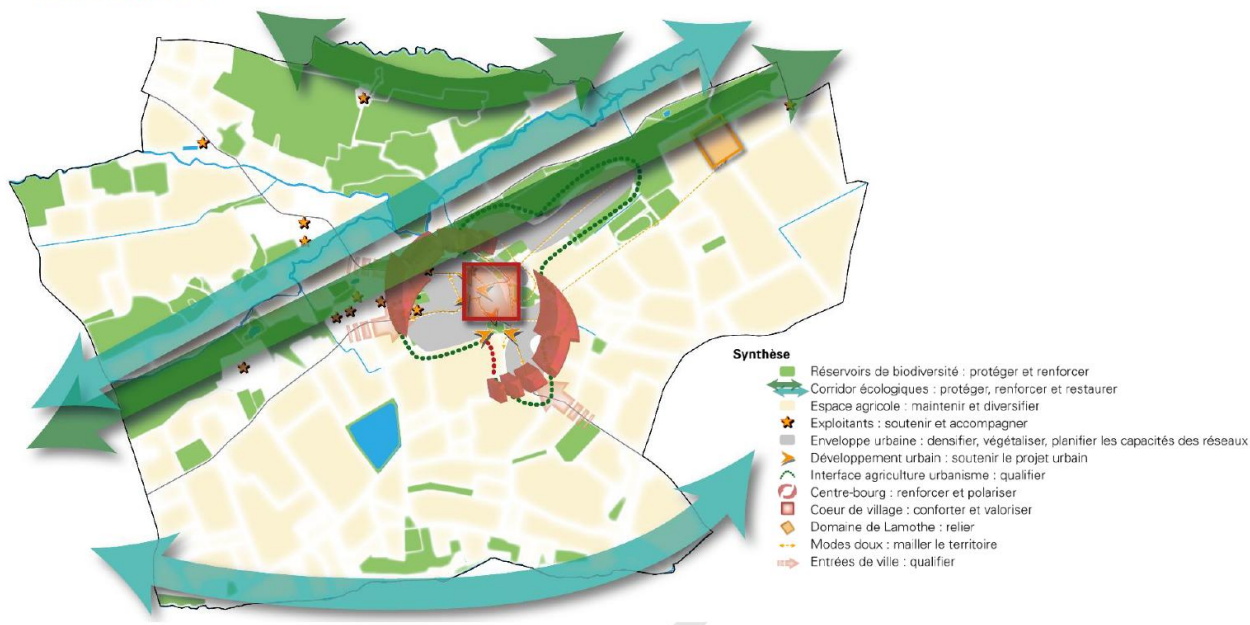
Axe 2 Mettre en œuvre un projet urbain qui conforte le cœur de ville

Il s'agit d'accompagner la dynamique démographique en économisant la consommation de surfaces, tout en confortant le rôle du centre bourg. L'offre d'habitat sera diversifiée, sa qualité et son accessibilité améliorées.

Axe 3 Relever les défis d'aujourd'hui et anticiper ceux de demain

Il s'agit de renforcer l'attractivité de la commune par une offre de d'équipement, de commerces et de services et d'organiser une réponse environnementale cohérente (assainissement, eaux, lutte contre l'imperméabilisation, mobilités douces).

SYNTHESE



1.5 Le règlement

Le règlement écrit établit les règles applicables aux zones définies par le PLU à savoir :

- Zone U (zone urbaine) avec 3 secteurs
 - o Ua : cœur de bourg ;
 - o Ub : extensions du cœur de bourg ;
 - o Uc : espaces pavillonnaires déconnectés du cœur de bourg.
- Zone 1AU (à urbaniser) correspondant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Zone A (zone agricole) ;
- Zone N (espace naturel) avec 4 secteurs
 - o Nce : Espaces naturels liés aux continuités écologiques ;
 - o Np : domaine patrimonial de Lamothe ;
 - o Nzh : zone humide.

Le règlement contient également un règlement graphique, une liste des 5 emplacements réservés et la liste des 6 bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination.

1.6 OAP

Le projet contient 2 OAP sectorielles Entrée Sud et Centre, et une OAP thématique, l'OAP Trame Verte et Bleue (TVB).

OAP Centre



Superficie : 0,5 ha

OAP Entrée Sud



Superficie : 1 ha

1.7 Cadre juridique de l'enquête

Textes encadrant la révision du PLU de Saint-Cézert :

La procédure de révision du PLU est encadrée par le code de l'urbanisme et en particulier les articles L151.1 à L153.60 et R151.1 à R153.22.

La procédure de l'enquête publique est encadrée par le code de l'environnement en particulier les articles L123.1 à L123.19 et R123.1 à R123.33.

Article L153-9 du code de l'urbanisme, autorisant la communauté de communes à achever la procédure de révision du PLU de Saint-Cézert, avec l'accord du conseil municipal, en se substituant de plein droit à la Commune.

Délibération du Conseil municipal de Saint-Cézert en date du 4 octobre 2024 ayant prescrit la révision du PLU.

Délibération du Conseil municipal de Saint-Cézert en date du 14 novembre 2025 ayant arrêté le projet de PLU et tiré le bilan de la concertation.

Délibération n°111225_02c du Conseil communautaire des Hauts Tolosans en date du 11 décembre 2025 ayant décidé de se doter de la compétence en matière de plan local d'urbanisme (PLU).

Délibération du Conseil municipal de Saint-Cézert en date du 23 janvier 2026 ayant donné l'accord susmentionné.

Décision N° E26000032 / 31 en date du 26 MARS 2026 de Mme la Présidente du tribunal administratif de Toulouse désignant Monsieur Eric de Saint Salvy en qualité de commissaire enquêteur et Mme Marie-Christine Fauré en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

1.8 Composition du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête comprend :

- Une note faisant mention des textes qui régissent l'enquête publique ;
- L'avis de l'autorité environnementale et la réponse du porteur de projet ;
- Les avis des personnes publiques associées (PPA) ;
- Le bilan de la concertation préalable ;
- Le dossier de révision du PLU comprenant lui-même :
 - les délibérations du conseil municipal portant sur la révision du PLU dont le bilan de la concertation ;
 - un rapport de présentation qui établit un diagnostic du territoire, un état initial de l'environnement, une justification des choix retenus, l'évaluation environnementale et son résumé non technique ;
 - un Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui présente le projet politique des élus d'aménagement du territoire à moyen et long terme ;
 - un Règlement écrit et un règlement graphique qui définissent les règles applicables et délimitent les différentes zones (urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles) ; la liste des emplacements réservés (ER) et la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination.
 - des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui définissent des intentions et orientations d'aménagement qualitatives sectorielles et thématiques ;
 - des annexes portant notamment sur le schéma d'assainissement, les servitudes d'utilité publique, un document d'information communal sur les risques majeurs.

2 Organisation et déroulement de l'enquête

2.1 Autorité organisatrice

L'autorité organisatrice de l'enquête publique est la communauté de communes des Hauts Tolosans dont le président, M. Nicolas Alarcon en est la personne responsable.

2.2 Désignation du commissaire enquêteur

Par la décision E25000032/31 du 26-03-2026, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse, nomme Monsieur Eric De Saint Salvy, en qualité de commissaire enquêteur et Madame Marie-Christine Fauré en qualité de suppléante, pour l'enquête publique ayant pour objet la révision du PLU de la commune de Saint-Cézert.

2.3 Préparation de l'enquête

Après une première prise de contact téléphonique avec le maire de Saint-Cézert, un dossier a été transmis au CE par voie électronique le 30 mars 2026 par la mairie.

Une réunion préparatoire à l'enquête a eu lieu le 16 avril à la Mairie en présence de Monsieur le Maire et d'un représentant de la société Paysage-Urba qui a assisté le porteur de projet.

Un échange téléphonique avec la communauté de communes qui prenait la responsabilité de l'enquête a eu lieu le 24 avril.

Le CE a effectué, le jour de la première permanence, une visite des principaux lieux de la commune concernés par la révision du PLU, en particulier les emplacements des 2 OAP.

2.4 Modalités de l'enquête

Par l'arrêté du 27 avril 2026 du président de la communauté de communes des Hauts Tolosans a indiqué les modalités de cette enquête.

La durée de l'enquête était de 33 jours, du lundi 18 mai 2026 à 14h00 au vendredi 19 juin à 17h00.

Le siège de l'enquête était celui de la communauté de communes, 1237 rue des Pyrénées 31330 Grenade.

Le dossier d'enquête était consultable au format papier au siège de la communauté de communes et à la mairie de Saint-Cézert, aux horaires d'ouverture du public.

Il était consultable au format numérique sur un poste informatique à la mairie, sur le site internet des Hauts Tolosans et sur celui de la commune.

Les permanences du commissaire enquêteur à la mairie étaient les :

- le lundi 18 mai 2026 de 14h00 à 17h00 ;
- le lundi 1^{er} juin 2026 de 16h00 à 19h00 ;
- le jeudi 18 juin 2026 de 9h00 à 12h00.

2.5 Information du public

Le public a été informé selon les modalités décrites dans l'arrêté portant sur l'organisation de l'enquête et en conformité avec le code de l'environnement à l'article R123-11.

L'avis d'enquête a été affiché le lundi 4 mai matin 2026 au siège de la communauté de communes et dans la commune de Saint-Cézert.

La publication de l'avis a été effectué dans la Dépêche du Midi et dans Le Journal Toulousain le 30 avril 2026, puis le 22 mai dans les deux mêmes journaux.

Le CE a reçu copie des attestations de publication.

La Mairie a également distribué l'avis d'enquête sous enveloppe dans chaque boîte à lettres de la commune.

2.6 Modalité d'expression du public

Compte tenu de la taille de la commune, il n'a pas été retenu par le porteur de projet de faire appel à un registre numérique.

Le public pouvait ainsi faire part de ses observations par les moyens suivants mis à sa disposition :

- Oralement au CE à l'occasion des 3 permanences tenues durant l'enquête ;
- Par les registres d'observation mis en place à la mairie et au siège de la CC HT.
- Par courrier postal adressé au CE au siège de la CC HT ;
- Par courrier électronique à l'adresse contact@hautstolosans.fr

2.7 Climat de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein. Le CE a été très bien accueilli par la commune.

Le transfert de compétence entre la commune et la CC HT n'a pas eu de conséquences négatives sur le déroulement de l'enquête et le CE a toujours obtenu sans difficultés des réponses à ses questions par le maire et en accord avec la communauté de communes.

Le local mis à disposition pour les permanences était spacieux et parfaitement adapté.

2.8 Clôture de l'enquête

L'enquête a été effectivement close le 19 juin 2026 à 17h00.

Les 2 registres d'enquête ont été clôturés à la fin de l'enquête et ne comportaient aucune observation manuscrite mais deux courriers électroniques étaient joints et venant confirmer des contributions orales.

2.9 Remise du Procès-Verbal des observations

Le CE a remis son PV des observations à M. le maire de Saint-Cézert, vice-président de la communauté de communes, en mains-propres le 25 juin 2026.

Il a reçu le mémoire en réponse le 3 juillet 2026.

3 Analyse du projet

A la lecture du dossier, quelques points importants font l'objet d'un commentaire du CE et de questions au porteur de projet.

Compte tenu du fait que c'est la commune qui a constitué le dossier et préparer l'enquête, reprise en cours par la CC HT, les réponses aux questions du CE ont été apportées par la commune mais elles sont endossées par la CC HT.

3.1 Prospective démographique et programmation de logements

Le projet de la commune repose sur deux piliers qui sont sous-jacents dans le PADD. Il y a d'une part une volonté affichée de préserver l'environnement naturel, agricole et patrimonial de la commune et d'autre part, une volonté d'accroître la population de Saint-Cézert. Ce dernier point s'accompagne d'un besoin en logements conséquents.

L'objectif est d'accueillir 110 habitants supplémentaires à l'horizon 2035 en créant ou restaurant 60 logements. Pour un village d'environ 450 habitants, cela représente une hausse de près de 25 % sur 10 ans alors même que selon les chiffres de l'INSEE elle était de 0,5 % par an entre 2016 et 2022.

Le dossier met en avant l'attractivité de Saint-Cézert comme élément moteur de cette ambition. Le PADD en vigueur depuis 2019 avait déjà un objectif ambitieux de 230 nouveaux habitants entre 2018 et 2030. Le nombre de logements supplémentaires estimé à 60 est cohérent avec l'ambition démographique dès lors qu'on regarde la typologie de ceux-ci : 50 pour les nouveaux habitants et 10 en desserrement. Sur les 60 logements une dizaine seraient en densification ou en renouvellement urbain. Le restant des logements serait à construire au sein des 2 OAP avec une consommation de l'ordre de 1,5 ha.

Le projet introduit dans le PADD un objectif de 10 % de logements sociaux. Ce type de logement est jusqu'à présent absent de la commune.

Questions du CE

1/ Combien d'habitants ont été accueillis entre 2018 et 2025

Réponse de la commune et de la CC HT : *les chiffres dont dispose la commune sont ceux de l'INSEE figurant au rapport de présentation-diagnostic et ne vont donc pas au-delà de 2022.*

2/ Comment justifiez-vous l'attractivité de Saint-Cézert ?

Réponse de la commune et de la CC HT : *plusieurs éléments peuvent être mis en avant,*

- *Secteur de Lamothe : une trentaine de logements étaient vacants en début de mandat ; aucun ne l'est aujourd'hui. Cela inclut le château, dont la vente a été définitivement conclue le 27 mai 2026.*
- *Huit logements ont été rénovés pour être proposés à la location ; ils sont tous occupés à ce jour. Plus largement, l'ensemble des logements locatifs de la commune est actuellement loué.*
- *Huit maisons individuelles ont été construites ou sont en cours d'achèvement depuis 2020.*
- *Au cours des six dernières années, toutes les mises en vente ayant conduit à un changement de propriétaire ont trouvé acquéreur, soit treize transactions réalisées. Une opération supplémentaire est actuellement en cours.*

Par ailleurs, plusieurs points contribuent à l'attractivité de la commune :

- *L'école dans le cadre du RPI (regroupement pédagogique intercommunal) ;*
- *Le CECA (bibliothèque, café et animations culturelles et associatives) ;*
- *Le marché hebdomadaire de plein vent ;*
- *Un cadre de vie paisible à proximité immédiate (environ 10 minutes) des bassins de vie de Grenade, Aucamville Verdun-sur-Garonne, avec des commerces, services publics et services de santé.*

3/ Quel est le lien entre objectifs de logements et assainissement ?

Réponse de la commune et de la CC HT : *le projet prévoit environ 50 logements sur les 2 espaces de projets stratégiques (secteurs à urbaniser AU), ce qui correspond également à la viabilité économique de l'assainissement collectif.*

3.2 Le règlement et le zonage

Le PADD induit une évolution des surfaces par zones. Le bilan surfacique met en avant deux évolutions particulières, la baisse importante de surface constructible (U et AU) et par ailleurs une réduction des surfaces agricoles converties en surfaces naturelles.

Zones	Ha au PLU 2019	Ha au Projet PLU 2026
U	32,60	29,25
AU	9,47	1,16
A	621,26	578,66
N	229,44	292,13

Le règlement traduit effectivement, pour la zone U, la volonté de qualité architecturale, paysagère et patrimoniale présent dans le PADD. Il fixe notamment les matériaux et les palettes de couleurs utilisables. Il traduit également l'objectif de lutte contre l'imperméabilisation des sols par des coefficients de pleine terre assez important sur les emprises.

L'augmentation de la zone N est cohérente avec la volonté de *préserver et de restaurer les richesses de la biodiversité locale* (axe 1 du PADD).

En revanche, la diminution de la zone A peut interroger alors même que le PADD entend *préserver le potentiel agricole du territoire* (Axe 1).

Précision apportée par la commune et la CC HT : *l'exploitation des terres reste possible en zone N, et que les installations ne nécessitant pas d'autorisation particulière sont permises.*

Le CE observe qu'une part importante d'espace non construit a été classé en « jardin protégé », tout comme une part importante de zones boisées en Espace boisée classé (EBC)

Questions du CE

1/ Le classement de plusieurs jardins en jardins protégés a-t-il été fait en concertation avec les propriétaires ? Quelles sont les justifications de ces classements ?

Réponse de la commune et de la CC HT : *Le PADD défend et encourage la végétalisation des espaces urbains afin de lutter contre les îlots de chaleur et d'améliorer le confort des habitants dans les secteurs habités. A ce titre, les principaux espaces végétalisés d'importance, situés dans le village, ont été classés comme boisements ou jardins à protéger au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.*

Les propriétaires n'ont pas été individuellement prévenus mais ces éléments ont été présentés dans le cadre de la concertation (PADD, réunion publique, mise à disposition des documents de réflexion, ...). Ces classements s'appuient sur des éléments végétaux qualitatifs existants qu'il convient de préserver dans le cadre de l'intérêt général.

2/ Une très grande partie de la zone boisée de la commune a été classée en EBC avec déclaration préalable pour tout abattement. Cela a-t-il été fait en concertation avec les propriétaires ? Quelles sont les justifications de ces classements ?

Réponse de la commune et de la CC HT : Les espaces boisés classés figurant dans le projet de révision sont dans leur très grande majorité déjà présents dans le PLU en vigueur. Il ne s'agit pas ici d'un outil nouveau que la révision vient ajouter, elle le maintient.

Les propriétaires n'ont pas été individuellement prévenus mais ces éléments ont été présentés dans le cadre de la concertation (PADD, réunion publique, mise à disposition des documents de réflexion, ...).

La justification de ce classement est la protection des espaces boisés d'importance sur le territoire, conformément au PADD.

Le CE constate que le règlement n'évoque ni n'encadre les installations éventuelles d'ENR.

Questions du CE

3/ Une zone d'accélération de la production d'énergie renouvelable a-t-elle été identifiée sur le territoire de la commune ?

Réponse de la commune et de la CC HT : *Non pas spécifiquement, mais rien n'empêche aujourd'hui (PLU en vigueur), comme demain (PLU révisé applicable) la mise en place de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments existants (maisons ou bâtis agricoles), ni l'installation de projets agrivoltaïques en zone A (qui sont considérés s'ils suivent les normes en vigueur, comme faisant partie de l'activité agricole).*

4/ Aucune règle ne figure dans le règlement pour encadrer les projets photovoltaïques sur des bâtiments agricoles ou sur les maisons individuelles. Comment la CC HT instruira-t-elle les demandes et sur quels fondements ?

Réponse de la commune et de la CC HT : l'article L 111-16 du code de l'urbanisme en vigueur aujourd'hui, dit que le règlement d'un document d'urbanisme ne peut s'opposer à l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable (hors périmètre ABF).

Une phrase réglementaire général constitue malgré tout un garde-fou pour les installations photovoltaïques en toiture (Article U B2 page 13 du règlement écrit) : « Toutes les constructions et modifications de l'aspect extérieur des bâtiments existants doivent présenter un aspect compatible

avec le caractère des lieux avoisinants de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager. »

3.3 Les OAP

Le projet prévoit deux OAP sectorielles à vocation d'habitat et une OAP thématique Trame Verte et Bleue.

Les deux OAP sectorielles sont situées dans l'enveloppe urbaine et consommeront 1,5 ha de terrain actuellement en prairie. Les parcelles concernées sont en zone 2AU au PLU en vigueur.

Si l'on compare les OAP sectorielles prévues au PLU en vigueur (non réalisées à ce jour) et celles envisagées dans le projet de révision, on passe globalement de 10 ha d'ENAF consommés à 1,5 ha. Le nombre de logements sur ces OAP passe d'environ 100 logements à 50. Les opérations prévues au projet sont cohérentes avec l'objectif de préservation des ENAF et de densification des constructions.

- L'OAP « Centre » prévoit, outre un atelier communal, des habitations individuelles avec une densité de 13 logements/ha. Cet habitat attendu correspond aux demandes des particuliers souhaitant s'éloigner des grandes villes pour bénéficier des avantages de la maison individuelle.
- L'OAP « Entrée Sud » a un attendu plus inhabituel dans un bourg de cette taille, avec 40 logements sur un hectare, avec une typologie diversifiée, maisons de ville/ maisons mitoyennes ; achat/location ; logements sociaux.

Les deux OAP sectorielles sont, selon le document de justification des choix, des opérations d'aménagement d'ensemble qui nécessitent de trouver un porteur de projet intéressé malgré les contraintes fortes imposées par le PLU.

Question du CE :

1/ la commune a-t-elle connaissance d'un porteur de projet intéressé ?

Réponse de la commune et de la CC HT : *un opérateur est engagé sur l'OAP sud ; il s'agit du Groupe des Chalets de Toulouse. De plus, le département de Haute-Garonne a identifié dans cette OAP un programme de production de logements locatifs.*

2/ A quelle échéance le réseau d'assainissement sera-t-il opérationnel ?

Réponse de la commune et de la CC HT : *les travaux du réseau d'assainissement doivent débiter cette année, pour être opérationnels en fin d'année prochaine ou au 1er semestre 2028.*

L'OAP « Trame Verte et Bleue » apparaît dans le projet de révision de PLU et n'existait pas dans celui de 2019 actuellement en vigueur. Elle est plutôt exigeante dans ses prescriptions et recommandations et elle est très bien localisée dans les documents. Elle est en cohérence avec les objectifs du PADD.

Question du CE : l'OAP « TVB » a-t-elle été établie en lien avec les travaux en cours de révision du SCoT ?

Réponse de la commune et de la CC HT : *l'OAP TVB s'inscrit dans les principes de celle du SCoT (grandes continuités écologiques à préserver), mais va au-delà de celle-ci puisqu'elle constitue un maillage plus fin, qui s'appuie sur les éléments secondaires et exhaustifs, identifiés précisément sur le territoire de la commune.*

4 Avis des Personnes Publiques Associées

MRAe et réponse du porteur de projet

1/ Consommation d'espace.

La MRAe recommande de mieux étudier les surfaces disponibles en dents creuses, et de revoir le phasage de l'ouverture à l'urbanisation.

Réponse de la commune et de la CC HT :

Le dossier sera complété et reprendra le phasage et en mobilisant la densification des dents creuses.

2/ Biodiversité

La MRAe recommande d'être plus précis dans la rédaction du règlement en ce qui concerne les zones humides et de protéger les haies identifiées dans l'état initial.

Réponse de la commune et de la CC HT :

La rédaction du sous-secteur des zones humides sera précisée et la protection des haies identifiées sera intégrée au règlement.

3/ Assainissement

La MRAe recommande de conditionner l'ouverture à l'urbanisation à la mise en service de la future station d'épuration (STEP) et de justifier l'emplacement retenu pour la STEP par le moindre impact environnemental.

Réponse de la commune et de la CC HT :

Ce type de STEP sont potentiellement favorables à la biodiversité par des zones humides secondaires. La consommation de surface liée à la STEP de type lagunage, entre 10% et 30 % de l'emprise d'1 ha, sera prise en compte.

CDPENAF

La commission émet un avis favorable sous réserve de revoir pour les extensions et annexes certaines dimensions et distances données dans le règlement des secteurs A et N.

DDT 31 (direction départementale des territoires de Haute-Garonne).

Le préfet de la région Occitanie et préfet de la Haute-Garonne émet un avis favorable avec 3 réserves.

- Réserve 1 : repousser l'ouverture à l'urbanisation de l'OAP Centre à 6 ans après la date d'approbation du PLU.
- Réserve 2 : compléter le rapport de présentation avec l'analyse des consommations des 10 années qui ont précédé et avec la consommation planifiée.
- Réserve 3 : prendre le risque inondation dans le règlement écrit.

Il fait également plusieurs recommandations non détaillées dans ce rapport.

SCoT du Nord Toulousain

Le syndicat mixte du SCoT du Nord Toulousain émet un avis favorable en recommandant d'intégrer les objectifs de logements sociaux dans le règlement et dans le cahier des OAP.

CD 31 (conseil départementale de la Haute-Garonne)

Le CD31 fait 3 observations, et plus particulièrement sur les contraintes liées aux routes départementales.

Chambre d'agriculture 31

La CA 31 émet un avis favorable sous réserve de prise en compte de ses observations qui demandent en particulier une baisse du nombre de logements neufs prévus, une reprise de la méthode de calcul de la consommation d'ENAF, de reclasser la zone NzH en zone A, ainsi que les zones N déclarées à la PAC ou cultivées.

Chambre des métiers et de l'artisanat 31

La CMA 31 émet un avis favorable avec 5 recommandations en particulier sur l'accueil des activités nouvelles ou non, en zone U et AU.

ARS 31 (Agence régionale de santé – délégation départementale de la Haute-Garonne)

L'ARS 31 émet un avis favorable avec 6 recommandations concernant la prévention des risques sanitaires.

Réseau 31

Le service public de l'eau en Haute-Garonne, outre quelques observations, propose une rédaction du paragraphe du règlement qui concerne la gestion des eaux pluviales urbaines afin d'être conforme au règlement du service.

5 Analyse des observations du public

5.1 Participation du public

Rencontre avec le CE au cours des permanences :

- Permanence du 18 mai : 3 personnes ou couples ;
- Permanence du 1^{er} juin : 6 personnes ou couples ;
- Permanence du 18 juin : 2 personnes.

Les contributions/observations sont au nombre de 4.

- Contributions/observations orales : 4
- Courriers électroniques : 2 qui sont des confirmations de contributions orales.
- Courrier postale : 0
- Registres papiers : 0 observations

5.2 Contributions

O1/ Contribution orale de M et Mme Claude BUTTO, le 18 mai, amendée le 1^{er} juin 2026 et complétée par un courrier électronique de son avocat joint au registre.

M et Mme Butto sont propriétaires de la parcelle ZB 245, d'environ 6500 m², en zone 2AU au PLU en vigueur. Dans le projet de révision, cette parcelle est classée en zone N alors qu'elle est entourée d'habitations. Les propriétaires demandent qu'une partie de cette parcelle, actuellement en prairie, redevienne constructible afin de permettre la construction de 4 logements. Afin de désenclaver la parcelle, ils mettraient à disposition un passage au sein de leur propriété bordant la parcelle en question.

Dans son courrier, son avocat conteste le classement en zone N d'un terrain qu'il identifie à une dent creuse, ainsi que le sur-zonage en jardin protégé en dehors des bases légales.

- Concernant le 1^{er} point, son argumentation se fonde sur un classement en zone N ne reposant pas sur les critères du R151-24 du code de l'urbanisme, sur le fait que la parcelle est une dent creuse (son urbanisation ne contredirait pas la loi ZAN) et sur la contradiction de ce classement en zone N avec le PADD.
- Le tout créerait une rupture d'égalité avec ses voisins dont les espaces pavillonnaires demeurent en zone Uc.

Réponse de la CC HT

Avis défavorable car contraire au projet défendu (notamment du PADD) :

- Les collectivités ne regardent pas la parcelle ZB 245 à elle seule mais le secteur dans son ensemble qui, avec la parcelle attenante (ZB 100), forme une surface cumulée d'environ 1 hectare. Un hectare de surfaces disponibles sur un projet qui doit s'inscrire dans un objectif de consommation d'environ 2 ha, ne peut être considéré comme une « dent creuse ».
- L'avis favorable de l'Etat indique son plein accord au développement prévu sur le centre-bourg (noté comme point fort du dossier) en lieu et place de l'urbanisation linéaire (secteur de la parcelle ZB 245).

La parcelle est classée en zone N car elle constitue avec plusieurs autres jardins, parcs et secteurs végétalisés des espaces à protéger sur tout le village et ses extensions, pour la qualité du cadre de vie, lutter contre le réchauffement climatique (îlot de chaleur, ...).

Avis CE

Le CE retient l'argumentation de la CC HT.

02/ Contribution orale de M. Jean-Pierre Costes

M. Costes signale que le chemin d'accès à sa parcelle ZA 52 n'apparaît pas sur le plan de zonage. Il souhaite que cela apparaisse.

Réponse de la CC HT

Les collectivités n'ont pas de pouvoir sur les données du cadastre. Les données les plus à jour seront mis en œuvre dans le dossier approuvé, sans garanti que cet accès soit bien matérialisé par ces services.

Avis CE

Le CE prend acte de la réponse.

03/ Contribution orale de M. Nicolas Prenière, confirmée par courrier électronique joint au registre.

M. Nicolas Prenière, exploitant agricole, conteste le classement en zone N des parcelles agricoles ZD 72, ZD 71, ZD 15 appartenant à sa famille ou qu'il envisage d'acquérir. Il ne souhaite pas être empêché d'installer un élevage de volailles sur ces parcelles ou d'être victime de contraintes futures liées au zonage N. Il demande que le zonage N soit uniquement maintenu près du ruisseau au sud de ces parcelles.

Réponse de la CC HT

Avis favorable car s'inscrit dans le projet défendu (maintien de l'activité agricole)

Classement en zone A des parcelles ZD 15, 71 et 72 avec maintien en N du linéaire d'espaces boisés et des ripisylves des cours d'eau

Avis CE

Le CE approuve la réponse de la CC HT.

04/ Contribution orale de Mme Davasse

Propriétaire de la parcelle ZB 100, d'une surface de 3600 m² environ, elle demande le maintien de ce terrain en zone constructible (actuellement 2AU) alors qu'il est classé en zone N dans le projet de révision.

Par ailleurs, ce terrain est actuellement en prairie et accueille des chevaux, elle demande donc qu'il ne soit pas classé en jardin protégé.

Réponse de la CC HT

Avis défavorable car contraire au projet défendu (notamment du PADD) :

Même logique que la parcelle de M. et Mme BUTTO (demande n°1)

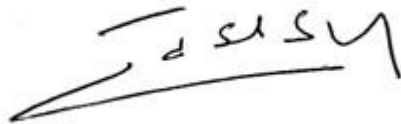
Avis CE

Le CE retient l'argumentation précédente de la CC HT qui s'applique également à cette contribution.

6 Conclusion sur le déroulement de l'enquête

Le présent rapport du commissaire enquêteur ainsi que sa conclusion avec avis motivé sont transmis à Monsieur le président de la Communauté de Communes des Hauts Tolosans et à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse.

Fait à Toulouse, le 8 juillet 2026

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. S. S. M.' or similar, written in a cursive style.

Procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur

Enquête publique portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de commune de Saint-Cézert, département de la Haute-Garonne.

18 mai 2026 – 19 juin 2026

Références :

Décision E26000032/31 du 26/03/2026 du tribunal administratif de Toulouse

Arrêté du 27 avril 2026 du président de la communauté de communes des Hauts Tolosans

Commissaire enquêteur : Eric de Saint Salvy

1 Préambule

L'enquête publique de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Cézert s'est déroulée du 18 mai 2026 au 19 juin 2026 inclus, soit d'une durée de 33 jours.

Le commissaire enquêteur (CE) désigné par le tribunal administratif présente dans le présent procès-verbal les observations du public.

2 Organisation et déroulement de l'enquête

A la suite de sa désignation un contact a été pris avec Monsieur le maire de Saint-Cézert afin d'organiser l'enquête. Une réunion préparatoire a eu lieu à la mairie le 16 avril avec le maire et un représentant du cabinet d'étude ayant assisté la commune.

Un échange téléphonique avec la communauté de communes qui prenait la responsabilité de l'enquête a eu lieu le 24 avril.

Durant cette période précédant l'enquête, le CE a pu contrôler le dossier d'enquête.

2.1 Information du public

L'avis d'enquête a été affiché le lundi 4 mai matin 2026 au siège de la communauté de communes et à la mairie de Saint-Cézert.

La publication de l'avis a été effectuée dans la Dépêche du Midi et dans Le Journal Toulousain le 30 avril 2026, puis le 22 mai dans la Dépêche du Midi et dans Le Journal Toulousain.

Le CE a reçu copie des attestations de publication.

La mairie a également distribué l'avis d'enquête sous enveloppe dans chaque boîte à lettres de la commune.

2.2 Modalité d'expression du public

Les permanences du commissaire enquêteur pour recevoir le public étaient les :

- le lundi 18 mai 2026 de 14h00 à 17h00 ;
- le lundi 1^{er} juin 2026 de 16h00 à 19h00 ;
- le jeudi 18 juin 2026 de 9h00 à 12h00.

Des registres au format papier étaient à la disposition des contributeurs au siège de la communauté de communes et à la mairie de Saint-Cézert. Le choix d'un registre dématérialisé n'a pas été retenu, compte tenu de la taille de la commune qui s'attendait à un faible nombre de contributions.

La communauté de commune a mis à disposition une adresse mail par laquelle le public pouvait adresser leurs contributions. Le CE regrette néanmoins que l'adresse mail pour l'enquête soit une adresse de contact de la communauté de communes et non pas une adresse dédiée. Il existe ainsi un risque qu'un courrier soit mal orienté dans les services de la communauté de communes. Il apparaît néanmoins qu'à la date de clôture de l'enquête, il n'y ait pas eu de mails égarés.

3 Participation du public à l'enquête

Permanences :

Permanence du 18 mai : 3 personnes ou groupe de personnes ;

Permanence du 1^{er} juin : 6 personnes ou groupes de personnes ;

Permanence du 18 juin : 2 personnes.

Courriers électroniques : 2

Courrier postale : 0

Registres papiers : 0 observations

4 Questions et observations du public

Plusieurs personnes ont rencontré le CE au cours des permanences pour chercher des informations sur le projet et ses conséquences sur leurs propriétés. Les réponses obtenues leur ont donné satisfaction.

Quatre autres personnes ont fait part d'observations pour lesquelles le CE demande à la commune d'apporter une réponse.

01/ Contribution orale de M et Mme Claude BUTTO, le 18 mai, amendée le 1^{er} juin 2026 et complétée par un courrier électronique de son avocat joint au registre.

M et Mme Butto sont propriétaires de la parcelle ZB 245, d'environ 6500 m², en zone 2AU au PLU en vigueur. Dans le projet de révision, cette parcelle est classée en zone N alors qu'elle est entourée d'habitations. Les propriétaires demandent qu'une partie de cette parcelle, actuellement en prairie, redevienne constructible afin de permettre la construction de 4 logements. Afin de désenclaver la parcelle, ils mettraient à disposition un passage au sein de leur propriété bordant la parcelle en question.

Dans son courrier, son avocat conteste le classement en zone N d'un terrain qu'il identifie à une dent creuse, ainsi que le sur-zonage en jardin protégé en dehors des bases légales.

Concernant le 1^{er} point, son argumentation se fonde sur un classement en zone N ne reposant pas sur les critères du R151-24 du code de l'urbanisme, sur le fait que la parcelle est une dent creuse (son urbanisation ne contredirait pas la loi ZAN), la contradiction de ce classement en zone N avec le PADD.

Le tout créerait une rupture d'égalité avec ses voisins dont les espaces pavillonnaires demeurent en zone Uc.

02/ Contribution orale de M. Jean-Pierre Costes

M. Costes signale que le chemin d'accès à sa parcelle ZA 52 n'apparaît pas sur le plan de zonage. Il souhaite que cela apparaisse.

03/ Contribution orale de M. Nicolas Prenière, confirmée par courrier électronique joint au registre.

M. Nicolas Prenière, exploitant agricole, conteste le classement en zone N des parcelles agricoles ZD 72, ZD 71, ZD 15 appartenant à sa famille ou qu'il envisage d'acquérir. Il ne souhaite pas être empêché d'installer un élevage de volailles sur ces parcelles ou d'être victime de contraintes futures liées au zonage N. Il demande que le zonage N soit uniquement maintenu près du ruisseau au sud de ces parcelles.

04/ Contribution orale de Mme Davasse

Propriétaire de la parcelle ZB 100, d'une surface de 3600 m² environ, elle demande le maintien de ce terrain en zone constructible (actuellement 2AU) alors qu'il est classé en zone N dans le projet de révision.

Par ailleurs, ce terrain est actuellement en prairie et accueille des chevaux, elle demande donc qu'il ne soit pas classé en jardin protégé.

5 Question du commissaire enquêteur

Le CE a obtenu les réponses à ses propres questions au cours de l'enquête et n'a pas de complément à demander.

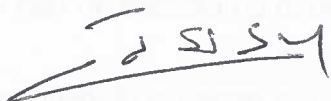
6 Conclusion

Selon l'article R.123-18 du code de l'environnement, le président de la communauté de communes dispose de 15 jours à compter de la réception du présent procès-verbal de synthèse pour produire ses réponses ou commentaires aux observations formulées.

Bien que ce ne soit pas une obligation réglementaire, le mémoire en réponse serait souhaitable pour la qualité de l'enquête et la bonne information du public.

A Saint-Cézert, le 25/06/2026

Le commissaire enquêteur



Monsieur le président de la communauté
de communes des Hauts-Tolosans

Représenté par Monsieur le maire de Saint-Cézert,
vice-président de la communauté de communes



À la suite de l'enquête publique concernant la procédure de révision du PLU de Saint-Cézert, ayant eu lieu du 18 mai au 19 juin 2026, le commissaire enquêteur a présenté un procès-verbal des observations du public.

Quatre observations portées lors de l'enquête nécessitent des réponses, que le commissaire transmet aux collectivités. Ces contributions et réponses sont reportées ci-après.

1 / M. et Mme Claude BUTTO

Réponse des collectivités concernées	
Contribution orale du 18 mai, amendée le 1er juin 2026 et complétée par un courrier électronique	Observation M et Mme Butto sont propriétaires de la parcelle ZB 245, d'environ 6500 m², en zone 2AU au PLU en vigueur. Dans le projet de révision, cette parcelle est classée en zone N alors qu'elle est entourée d'habitation. Les propriétaires demandent qu'une partie de cette parcelle, actuellement en prairie, redevienne constructible afin de permettre la construction de 4 logements. Afin de désenclaver la parcelle, ils mettraient à disposition un passage au sein de sa propriété bordant la parcelle en question. Dans son courrier, son avocat conteste le classement en zone N d'un terrain qu'il identifie à une dent creuse, ainsi que le sur-zonage en jardin protégé en dehors des bases légales. Concernant le 1er point, son argumentation se fonde sur un classement en zone N ne reposant pas sur les critères du R151-24 du code de l'urbanisme, sur le fait que la parcelle est une dent creuse (son urbanisation ne contredirait pas la loi ZAN), la contradiction de ce classement en zone N avec le PADD. Le tout créerait une rupture d'égalité avec ses voisins dont les espaces pavillonnaires demeurent en zone Uc.
Avis défavorable car contraire au projet défendu (notamment du PADD) : - Les collectivités ne regardent pas la parcelle ZB 245 à elle seule mais le secteur dans son ensemble qui, avec la parcelle attenante (ZB 100), forme une surface cumulée d'environ 1 hectare. Un hectare de surfaces disponibles sur un projet qui doit s'inscrire dans un objectif de consommation d'environ 2 ha, ne peut être considéré comme une « dent creuse ». - L'avis favorable de l'Etat indique son plein accord au développement prévu sur le centre-bourg (noté comme point fort du dossier) en lieu et place de l'urbanisation linéaire (secteur de la parcelle ZB 245). - La parcelle est classée en zone N car elle constitue avec plusieurs autres jardins, parcs et secteurs végétalisés des espaces à protéger sur tout le village et ses extensions, pour la qualité du cadre de vie, lutter contre le réchauffement climatique (îlot de chaleur, ...).	

2 / M. Jean-Pierre COSTES

Réponse des collectivités concernées	
Contribution orale	Observation M. Costes signale que le chemin d'accès à sa parcelle ZA 52 n'apparaît pas sur le plan de zonage. Il souhaite que cela apparaisse.
⇒ Les collectivités n'ont pas de pouvoir sur les données du cadastre. Les données les plus à jour seront mis en œuvre dans le dossier approuvé, sans garanti que cet accès soit bien matérialisé par ces services.	

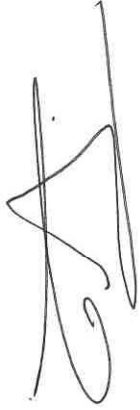
3/ M. Nicolas PRENIERE

Contribution orale, confirmée par courrier électronique	Observation	Position des collectivités concernées
	M. Nicolas Prenière conteste le classement en zone N des parcelles agricoles ZD 72, ZD 71, ZD 15 appartenant à sa famille ou qu'il envisage d'acquérir. Il ne souhaite pas être empêché d'installer un élevage de volailles sur ces parcelles ou d'être victime de contraintes futures liées au zonage N. Il demande que le zonage N soit uniquement maintenu près du ruisseau au sud de ces parcelles.	Avis favorable car s'inscrit dans le projet défendu (maintien de l'activité agricole) : - Classement en zone A des parcelles ZD 15, 71 et 72 avec maintien en N du linéaire d'espaces boisés et des ripisylves des cours d'eau

4/ Mme DAVASSE

Contribution orale	Observations	Position des collectivités concernées
	Propriétaire de la parcelle ZB 100, d'une surface de 3600 m² environ, elle demande le maintien de ce terrain en zone constructible (actuellement 2AU) alors qu'elle est classée en zone N dans le projet de révision. Par ailleurs, ce terrain est actuellement en prairie et accueille des chevaux, elle demande donc qu'il ne soit pas classé en jardin protégé.	Avis défavorable car contraire au projet défendu (notamment du PADD) : ⇒ Même logique que la parcelle de M. et Mme BUTTO (demande n°1)

Céline OUDIN
 3^{ème} VP de la Communauté de
 Communes en charge de l'aménagement
 de l'espace



Partie B

Conclusions avec avis motivé du commissaire enquêteur

**Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la
commune de Saint-Cézert, département de la
Haute-Garonne.**

Enquête publique du 18 mai 2026 – 19 juin 2026

Références :

Décision E26000032/31 du 26/03/2026 du tribunal administratif de Toulouse

Arrêté du 27 avril 2026 du président de la communauté de communes des Hauts
Tolosans

Commissaire enquêteur : Eric de Saint Salvy

Table des matières

1	Préambule	2
2	Rappel des objectifs poursuivis et du projet.....	2
2.1	Objectifs de la révision du PLU	2
2.2	PADD.....	2
2.3	Le règlement.....	3
2.4	Les OAP.....	3
3	Les observations.....	4
3.1	Observations du public	4
3.2	Observations des personnes publiques associées (PPA)	4
4	Conclusions du commissaire enquêteur.....	6
4.1	Régularité du déroulement de l'enquête.....	6
4.2	Conclusions partielles sur le fond du projet	7
4.2.1	PADD.....	7
4.2.2	Le règlement.....	7
4.2.3	Les OAP.....	8
4.2.4	L'impact environnemental	9
5	Avis motivé du commissaire enquêteur	9

1 Préambule

L'enquête publique de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Cézert s'est achevée le 19 juin 2026 à 17h00.

Le dossier a été constitué par la commune qui a initié l'enquête publique. Entretemps, les compétences en matière d'urbanisme ont été transférés à la communauté de communes des Hauts Tolosans (CC HT). Si cette dernière était effectivement l'autorité organisatrice, mon interlocuteur privilégié pour le déroulement de l'enquête était le M. le maire de Saint-Cézert, par ailleurs vice-président de la CC HT.

J'ai remis le PV de synthèse des observations à M. le maire de Saint-Cézert, vice-président de la communauté de communes, en mains-propres le 25 juin 2026.

J'ai reçu le mémoire en réponse le 3 juillet 2026.

A la suite du rapport de l'enquête, je présente dans le présent document les conclusions avec mon avis motivé portant sur le projet objet de l'enquête.

2 Rappel des objectifs poursuivis et du projet

2.1 Objectifs de la révision du PLU

En octobre 2024 Monsieur le maire de Saint-Cézert a donné les objectifs de la révision lors d'un conseil municipal (délibération VII-1b du 04/10/2024).

Le projet répond à la nécessité de coordonner l'urbanisation avec le futur réseau d'assainissement collectif tout en modernisant la stratégie urbaine pour les 15 prochaines années.

Il vise à favoriser un habitat plus dense et diversifié afin de limiter drastiquement la consommation des espaces naturels et agricoles (ENAF). Il permet d'actualiser le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) pour intégrer les exigences de la loi Climat et Résilience (objectif Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050) et d'assurer la compatibilité avec les schémas territoriaux supérieurs comme le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale), le PLH (Programmation Locale de l'Habitat) et le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Égalité des Territoires). Enfin, cette démarche renforce la protection de la biodiversité et de la Trame Verte et Bleue par des outils réglementaires adaptés aux dernières évolutions législatives.

2.2 PADD

Traduisant la volonté politique exprimée en conseil municipal, le PADD affiche 3 axes, déclinés en actions à mener par la commune.

Axe 1 Préserver les richesses du territoire

Il s'agit de préserver les différents espaces du territoire de la commune et leurs identités propres, en cohérence et en compatibilité avec les ensembles plus grands auxquels appartient la commune (CC HT, SCOT, Région, etc.). Le caractère agricole est en outre à préserver tout en se prémunissant des risques liés à la pollution, au changement climatique et à l'inondation. Les actions à mener sont détaillées selon 3 axes secondaires :

- Construire un projet de territoire en lien avec les composantes des autres espaces et respectueux des richesses locales ;
- Valoriser l'identité locale par la préservation de ses composantes agricoles, paysagères et patrimoniales ;
- Respecter l'équilibre des ressources et se protéger face aux risques.

Axe 2 Mettre en œuvre un projet urbain qui conforte le cœur de ville

Il s'agit ici d'œuvrer principalement pour faire venir 110 habitants supplémentaires et en construisant ou réhabilitant 60 logements diversifiés. L'objectif se situe au sein du bourg sans extension de l'enveloppe urbaine. Les actions à mener sont détaillées selon 3 axes secondaires :

- Accompagner la dynamique démographique tout en définissant un projet de territoire économe en consommation spatiale ;
- Renforcer la centralité du bourg et améliorer sa convivialité ;
- Diversifier l'offre d'habitat, améliorer sa qualité et son accessibilité.

Axe 3 Relever les défis d'aujourd'hui et anticiper ceux de demain

En lien avec l'axe 2, il s'agit ici de poursuivre le développement de l'attractivité de la commune en développant services, équipements et commerces. Les actions à mener sont détaillées selon 2 axes secondaires :

- Renforcer l'attractivité territoriale par le développement d'une offre adaptée d'équipements, commerces et services ;
- Organiser une réponse environnementale cohérente.

2.3 Le règlement

Le titre 1 du règlement – Dispositions générales - délivre clairement avec une bonne présentation, les dispositions générales du règlement écrit et du règlement graphique.

Comme énoncé dans le PADD, il y a une prise en compte de la préservation de l'environnement et du patrimoine. La zone N gagne en surface par rapport à 2019 et est diversifiée en plusieurs sous-secteurs répondant à des spécificités réelles (zones humides, patrimoniale, etc.). Une nouvelle classification NCe apparaît pour les continuités écologiques qui font l'objet d'une attention particulière y compris en zone U.

Les dispositions réglementaires permettant de protéger certains espaces sont utilisés EBC (Espace Boisé Classé), EPI (Elément de Patrimoine identifié), etc.

Le règlement prend en compte la mise en service prochaine de l'assainissement collectif au sein du bourg. Il impose aux constructions nouvelles le raccordement ou, dans l'attente de l'achèvement du réseau, la possibilité d'un raccordement futur.

Le projet contient 5 emplacements réservés (ER). Il s'agit dans un cas, de la création d'un cheminement, dans un autre cas de la création d'un boulodrome et pour les 3 autres cas d'extension d'installations communales. Sur les 5 ER, 2 sont des reports du PLU actuel qui en comptait 5 également.

Il contient également une liste de 6 bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination.

2.4 Les OAP

OAP sectorielles

Le cahier des OAP impose des opérations d'ensemble pour les 2 OAP sectorielles. La réalisation de l'OAP « Entrée Sud » la plus importante des deux et celle qui aura une mixité dans les types d'habitations, est prévue dans les 3 ans. L'autre opération viendra après dans les 3 ou 6 ans. L'échéancier est cohérent avec la mise en service attendue de l'assainissement et avec la volonté exprimée par le projet d'accueillir de nouvelles populations.

OAP Trame Verte et Bleue

Cette OAP identifie les trames écologiques et fait des recommandations. Elle est plutôt exhaustive dans son inventaire mais elle n'est pas prescriptive dans la mesure où elle se donne pour objectif de faire des recommandations. Pour les propriétaires, il conviendra donc de se reporter au règlement des zones correspondantes pour connaître les prescriptions afférentes à cette TVB.

3 Les observations

3.1 Observations du public

La participation du public peut être qualifiée de faible.

Outre quelques demandes d'information sur le projet, il y a eu 4 véritables observations orales et pour deux d'entre elles, confirmées par courrier électronique. Elles font l'objet de réponses de la part du porteur de projet dans la partie A du rapport.

Deux contributions demandent le maintien de parcelles en zone constructible et une autre demande le maintien en zone A de parcelles envisagées en zone N dans le projet.

Je partage l'avis défavorable donné par la CC HT aux demandes de maintien en zone AU des 2 parcelles qui sont classées N dans le projet de révision. En revanche, j'estime que le classement supplémentaire en espace protégé de ces deux mêmes parcelles ne se justifie pas et fera l'objet de la recommandation n°1.

J'approuve l'avis favorable donné au maintien en zone A des parcelles faisant l'objet d'un projet par un exploitant agricole.

3.2 Observations des personnes publiques associées (PPA)

MRAe et réponse du porteur de projet

1/ Consommation d'espace.

La MRAe recommande de mieux étudier les surfaces disponibles en dents creuses, et de revoir le phasage de l'ouverture à l'urbanisation.

Réponse de la commune et de la CC HT :

Le dossier sera complété et reprendra le phasage et en mobilisant la densification des dents creuses.

2/ Biodiversité

La MRAe recommande d'être plus précis dans la rédaction du règlement en ce qui concerne les zones humides et de protéger les haies identifiées dans l'état initial.

Réponse de la commune et de la CC HT :

La rédaction du sous-secteur des zones humides sera précisée et la protection des haies identifiées sera intégrée au règlement.

3/ Assainissement

La MRAe recommande de conditionner l'ouverture à l'urbanisation à la mise en service de la future station d'épuration (STEP) et de justifier l'emplacement retenu pour la STEP par le moindre impact environnemental.

Réponse de la commune et de la CC HT :

Ce type de STEP sont potentiellement favorables à la biodiversité par des zones humides secondaires. La consommation de surface liée à la STEP de type lagunage, entre 10% et 30 % de l'emprise d'1 ha, sera prise en compte.

CDPENAF

La commission émet un avis favorable sous réserve de revoir pour les extensions et annexes certaines dimensions et distances données dans le règlement des secteurs A et N.

DDT 31 (direction départementale des territoires de Haute-Garonne).

Le préfet de la région Occitanie et préfet de la Haute-Garonne émet un avis favorable avec 3 réserves.

Réserve 1 : repousser l'ouverture à l'urbanisation de l'OAP Centre à 6 ans après la date d'approbation du PLU.

Réserve 2 : compléter le rapport de présentation avec l'analyse des consommations des 10 années qui ont précédé et avec la consommation planifiée.

Réserve 3 : prendre le risque inondation dans le règlement écrit.

Il fait également plusieurs recommandations non détaillées dans ce rapport.

SCoT du Nord Toulousain

Le syndicat mixte du SCoT du Nord Toulousain émet un avis favorable en recommandant d'intégrer les objectifs de logements sociaux dans le règlement et dans le cahier des OAP.

CD 31 (conseil départementale de la Haute-Garonne)

Le CD31 fait 3 observations, et plus particulièrement sur les contraintes liées aux routes départementales.

Chambre d'agriculture 31

La CA 31 émet un avis favorable sous réserve de prise en compte de ses observations qui demandent en particulier une baisse du nombre de logements neufs prévus, une reprise de la méthode de calcul de la consommation d'ENAF, de reclasser la zone NzH en zone A, ainsi que les zones N déclarées à la PAC ou cultivées.

Chambre des métiers et de l'artisanat 31

La CMA 31 émet un avis favorable avec 5 recommandations en particulier sur l'accueil des activités nouvelles ou non, en zone U et AU.

ARS 31 (Agence régionale de santé – délégation départementale de la Haute-Garonne)

L'ARS 31 émet un avis favorable avec 6 recommandations concernant la prévention des risques sanitaires.

Réseau 31

Le service public de l'eau en Haute-Garonne, outre quelques observations, propose une rédaction du paragraphe du règlement qui concerne la gestion des eaux pluviales urbaines afin d'être conforme au règlement du service.

Au vu des observations, j'estime qu'il n'y a ni oppositions ni remises en cause majeures du projet de révision, même si demeurent quelques insatisfactions de propriétaires ou de PPA comme la chambre d'agriculture.

Outre la levée des réserves exprimées par la DDT, quelques précisions qui ne remettent pas en cause l'économie générale du projet et demandées par les PPA pourront être utilement apportées par la CC HT dans la rédaction finale du dossier de révision du PLU.

4 Conclusions du commissaire enquêteur

4.1 Régularité du déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée conformément aux textes en vigueur.

En amont de l'enquête une concertation avec le public a été organisée. J'ai pu voir les panneaux réalisés pour cette phase de concertation en amont de l'enquête.

Le dossier d'enquête comprenant le dossier de PLU était complet au regard de la loi et bien organisé. Il n'en demeure pas moins, que cela reste d'une appropriation difficile pour un public non averti qui a besoin d'être guidé pour trouver l'information qu'il cherche.

Les PPA ont été sollicitées et une réponse a été faite à la MRAe par la CC HT.

L'arrêté d'ouverture d'enquête et l'avis d'enquête contenaient les éléments prévus par la législation et ont été publiés dans les délais.

L'information du public s'est faite règlementairement par voie d'affiches et par voie de presse dans les délais prescrits. De plus, la mairie de Saint-Cézert a distribué des courriers avec l'avis d'enquête dans chaque boîte à lettres de la commune. On peut en conclure que la population a été correctement informée.

Registres papier et dossiers (au format papier et électronique) étaient bien à la disposition du public à la mairie de Saint-Cézert et à Grenade pour la CC. Je regrette néanmoins que l'adresse mail donnée pour l'enquête était une adresse de contact pour la CC et non une adresse dédiée, ce qui présente un risque de mauvais aiguillage d'un courrier électronique. A la date de rédaction du rapport, aucune erreur de ce type ne m'a été signalée.

Le dossier d'enquête comprenant le dossier du PLU révisé était complet, organisé, d'une densité très raisonnable et adaptée à la taille de la commune. L'effort de synthèse dans les documents du rapport est appréciable ; en particulier un paragraphe « ce que l'on retient » en fin de chapitre du diagnostic, de l'état initial de l'environnement permet d'aller rapidement à l'essentiel pour un public non averti.

Neuf personnes ou couples sont venues me rencontrer lors des permanences, parfois plusieurs fois. Comme évoqué précédemment, cette faible participation n'a pas pour origine un manque d'information mais sans doute, une acceptation du projet par la très grande majorité.

L'enquête a été close à la date et à l'heure prévue. J'ai alors clos les deux registres qui ne contenaient aucune mention manuscrite.

J'estime que l'enquête s'est déroulée en conformité avec la législation. Fruit d'un travail de plusieurs années, j'ai apprécié sur la forme la qualité du dossier. Malgré une participation qu'on aurait pu espérer plus importante, la préparation, le déroulement et la clôture de l'enquête ont fait l'objet d'une attention rigoureuse de la part du porteur de projet.

4.2 Conclusions partielles sur le fond du projet

4.2.1 PADD

Le PADD exprime la volonté de préserver l'environnement de la commune, de lui conserver son identité agricole, et de redessiner une urbanisation par une production de logements différenciés au centre bourg.

Croissance démographique et production de logements

Au-delà de la mise en avant d'un engagement pour la préservation de l'environnement et pour la sobriété surfacique qui sont dorénavant le passage obligé des documents d'urbanisme, l'objectif urbain est ambitieux. Il est également nécessaire pour l'équipement collectif de la commune. Il implique une augmentation significative de la population et une production de logements adéquate.

La croissance démographique attendue dans le projet est de 110 habitants sur 10 ans. En estimant que la population au nombre de 443 en 2022 a peu évolué, cela ferait une progression annuelle de l'ordre de 2,5 %. Cela est important. Néanmoins, la commune a des atouts qui la rend attractive comme sa proximité avec les bassins d'emplois (Toulouse, Grenade, Montauban) et un environnement propice à une population familiale ou non qui souhaite s'éloigner des centres urbains. Le marché immobilier de la location et de la vente (au domaine de Lamothe en particulier) confirme cette attractivité.

La production d'une cinquantaine de logements est compatible avec le programme local de l'habitat (PLH) des Hauts Tolosans.

La réalisation du schéma d'assainissement qui a besoin d'une augmentation significative (une cinquantaine) du nombre de logement est effectivement nécessaire pour la commune. Les habitations du centre-bourg sont toujours dans un système d'assainissement non collectif très difficilement améliorable.

Enfin, l'intérêt d'un bailleur de la région toulousaine pour produire les logements et le dialogue avancé avec la commune montre que la perspective démographique est réaliste.

Consommation d'espaces

Le projet urbain nécessite de consommer des espaces ENAF. Réduisant considérablement les surfaces AU du PLU actuel, le projet prévoit une consommation de l'ordre de 1,5 ha sur les 10 ans de PLU. La consommation d'espace sur la période 2011-2021 était de 5,4 ha et de 1,6 ha de 2022 à 2025. Il ne resterait donc qu'environ 1 ha à consommer d'ici 2031. Ainsi, la consommation d'espace du projet de révision me semble compatible avec la trajectoire attendue de réduction des espaces artificialisés, sous réserve de repousser à 2031 une partie de l'urbanisation projetée.

On peut regretter de ne pouvoir se référer au SCoT en cours d'élaboration pour la consommation de surface, mais en prenant le SRADDET qui a augmenté le taux de réduction entre 2021 et 2031 à 60 %, le projet reste globalement dans une fourchette de consommation admissible. Je souligne qu'il ne s'agit ici que de petites surfaces et il convient de relativiser l'impact de quelques pourcents sur l'environnement d'une commune rurale comme Saint-Cézert.

Enfin, je souscris à la remarque de la DDT qui demande plus de clarté et des compléments dans le rapport de présentation à propos de la consommation d'espace.

4.2.2 Le règlement

Le règlement traduit dans les grandes lignes la volonté politique affichée dans le PADD, en particulier en ce qui concerne la préservation de l'environnement et du cadre de vie de la commune. Il est concis, ce qui me paraît convenir à une commune de taille modeste.

Par rapport au zonage du PLU en vigueur, il y a une évolution des surfaces attribuées aux différentes zones.

Zones	Ha au PLU 2019	Ha au Projet PLU 2026
U	32,60	29,25
AU	9,47	1,16
A	621,26	578,66
N	229,44	292,13

Je relève une diminution des zones U et AU alors même que la population devrait augmenter. Cela traduit la cohérence avec l'objectif d'économie de surfaces ENAF et d'augmentation de la densité de l'habitat.

L'augmentation de la zone N se fait essentiellement au détriment de la zone A. Ceci est cohérent avec l'objectif de préservation de l'environnement. Cependant, la préservation du cadre rural également énoncé comme objectif, pourrait pâtir de cette réduction. Si le zonage N n'interdit pas l'activité agricole, il restreint néanmoins son développement par l'impossibilité d'y bâtir des installations nécessaires à une exploitation. Malgré ce point, j'estime que la commune reste attentive à l'activité agricole comme le montre l'avis favorable donné à la contribution O3.

Le règlement encadre avec une certaine précision la qualité architecturale des constructions à venir, en cohérence avec la volonté politique exprimée de la préservation des qualités paysagères et patrimoniales de la commune.

Je regrette que l'installation de dispositifs photovoltaïques en zone urbaine, ou d'installations plus importantes en zones A et N ne soient pas davantage encadrées dans le règlement. Le PADD évoque bien la possibilité des ENR (énergies renouvelables) mais cela demeure peu précis. Un encadrement faciliterait l'élaboration de projets qui n'auront pas de critères précis pour être initiés. Ce point fera l'objet de la recommandation n°2.

La commune liste quelques ER sans abus et a supprimé certains ER du PLU en vigueur dont elle n'avait plus l'utilité, ce qui est une bonne chose.

Six bâtiments à usage agricole ont été identifiés dans la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination. Si rien d'anormal n'apparaît dans le dossier à la vue des photos aériennes, je souscris à la demande de la DDT d'apporter des précisions au dossier.

En ce qui concerne la liste du patrimoine à protéger, elle a le mérite de ne pas s'arrêter aux seuls bâtiments, mais d'englober des éléments de paysage.

S'appuyant sur le code de l'urbanisme, le règlement définit des zones dans le paysage urbain à préserver à des fins de continuité écologique. Je note une différence d'appellation entre le règlement écrit (*Espaces non bâtis contribuant à la qualité du cadre de vie et assurant un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres, en répondant aux enjeux environnementaux, au titre des articles R 151-43 et L 151-23 du code de l'urbanisme*) et dans le règlement graphique (*Jardins protégés*). Pour plus de clarté, il serait utile d'uniformiser les légendes.

4.2.3 Les OAP

OAP sectorielles

Les deux OAP sud et centre, traduisent les objectifs de la commune en termes de production de logements.

Je note la cohérence avec l'objectif de l'axe 2 du PADD qui fixe notamment des objectifs d'économie d'espace, de conforter le cœur de ville, de diversifier l'offre de logements. En effet, les 2 OAP sont proches du centre bourg, prévoient une densité supérieure à ce qui se faisaient précédemment, et prévoit du logement individuel, de la mitoyenneté et du logement social. Cependant, je note que le PADD fixe un objectif de 10 % de logements sociaux alors que le cahier des OAP est moins prescriptif en évoquant une possibilité pour l'OAP Sud : *le projet*

pourra inclure des logements locatifs sociaux. Une harmonisation dans l'écriture fera l'objet de la recommandation n°3.

Je souligne que l'OAP « Entrée Sud » est particulièrement bien préparée et même initiée. Le terrain a été acheté avec l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie ; le groupe Les Chalets de Toulouse travaille d'ores et déjà avec la mairie sur la réalisation de cette OAP.

Cependant, comme soulignée par plusieurs PPA, la concrétisation ne pourra se faire qu'à la condition de la réalisation du réseau d'assainissement.

Par ailleurs, afin de respecter la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN), il conviendra d'ouvrir à l'urbanisation l'OAP centre au-delà de 2031, comme l'a souligné la DDT.

OAP TVB

Cette OAP est nouvelle dans le projet de révision par rapport au PLU en vigueur. Elle permet de traduire les objectifs environnementaux que se fixe la commune.

Je n'ai pas de remarques particulières à ajouter à celles faites par les PPA.

4.2.4 L'impact environnemental

L'évaluation environnementale effectuée dans le cadre de cette révision évalue les impacts sur l'environnement comme faibles ou négligeables. Je remarque que ni la MRAe ni la CDPNAF ne remettent en cause cette appréciation, même si elles demandent des améliorations dans l'écriture du dossier. Je souscris à cette appréciation.

Par ailleurs, le projet est jugé compatible avec les différents documents de rangs supérieurs.

La cohérence d'ensemble du projet de révision mérite d'être souligné. En effet, je constate une grande continuité depuis les objectifs énoncés en conseil municipal, précisés dans le PADD et dans la description de leurs mises en œuvre dans les différents documents du projet de révision.

La révision du PLU permet la prise en compte de textes législatifs nouveaux et en particulier de la loi Climat et Résilience. La consommation d'espaces est réduite, les continuités écologiques sont identifiées et protégées et la mixité des logements est recherchée.

La projection démographique est ambitieuse, mais il existe plusieurs indicateurs qui confirment l'attractivité de Saint-Cézert, comme le marché immobilier sur son territoire et l'intérêt d'un bailleur pour l'OAP « Entrée Sud », la plus importante et la première au calendrier.

5 Avis motivé du commissaire enquêteur

Saint-Cézert est une petite commune rurale de moins de 500 habitants, dont l'équipe municipale a constitué un dossier de révision du PLU de grande qualité. Contrainte de mettre en place sans plus tarder un réseau d'assainissement collectif, de répondre au PLH des Hauts Tolosans, d'appliquer les nouveaux textes règlementaires sur l'adaptation au changement climatique, elle présente un projet qui a été bien pensé et qui est réalisable.

Je souligne en particulier comme éléments positifs à cette enquête :

- La grande cohérence entre les objectifs politiques et leurs applications dans les différents documents du dossier comme évoqué au paragraphe 4.2 ;

- Des OAP qui ont été préparées en amont et qui sont réalisables, avec un partenaire déjà identifié ;
- Une consommation de surfaces limitée et cohérente avec la taille de cette petite commune ;
- Un impact sur l'environnement très limité voir négligeable ;
- Le très bon déroulement de l'enquête et les réponses à mes questions obtenues auprès du porteur de projet ;

Je regrette :

- Une faible participation qui indique une fois encore la difficulté des populations à s'impliquer dans les projets au-delà de leurs cas personnels ;
- Une utilisation que j'estime un peu excessive de la notion d'espaces *non bâtis contribuant à la qualité du cadre de vie et assurant un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres, en répondant aux enjeux environnementaux* (articles L 151-23 et R 151-43 du CU) sur certaines parcelles ;
- Le manque d'encadrement des installations photovoltaïques qui aurait permis d'orienter les projets à venir.

Au vu de :

- La régularité de l'enquête ;
- La cohérence de l'ensemble du dossier ;
- De la compatibilité avec les documents de rangs supérieurs ;
- Des conclusions partielles exposées précédemment ;
- De l'absence d'avis défavorables de la part des PPA ;
- Du peu d'opposition exprimée par le public ;
- De la nécessité de réaliser le schéma directeur de l'assainissement ;
- Des aspects positifs plus nombreux et plus significatifs que les aspects négatifs du projet ;

J'émet un **avis favorable** à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Cézert assorti de trois recommandations.

Recommandation n° 1 : supprimer le classement des parcelles ZB 245 et ZB 100 en jardin protégé au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Recommandation n°2 : compléter le règlement écrit de chaque zone pour encadrer les installations photovoltaïques.

Recommandation n° 3 : fixer l'objectif de 10 % de logements locatifs sociaux dans le cahier des OAP en conformité avec le PADD.

Fait à Toulouse, le 8 juillet 2026

