



**PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction Régionale des Affaires Culturelles

**Unité Départementale
de l'Architecture et du Patrimoine
de la Haute-Garonne**

Toulouse, le 27 novembre 2025

Le chef de service

à

Hani CHOUCHANE

Chargé du territoire nord Toulousain

ST/PTN/UPP-NTL

**Direction Départementale des Territoires de
Haute-Garonne**

**Objet : Avis ABF / Consultation des Personnes Publiques Associées sur le projet de révision du
PLU de la commune de Saint-Cézert**

Affaire suivie par : Géraldine Martin
geraldine.martin@culture.gouv.fr

Dans le cadre du projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Cézert en cours, vous avez sollicité l'avis de l'Architecte des bâtiments de France par courriel en date du 26 novembre 2025.

La commune de Saint-Cézert ne possède pas d'espace protégé au titre des codes du patrimoine et de l'environnement. Aussi, je vous informe que le projet de révision du PLU de Saint-Cézert n'appelle pas d'observation de ma part.


Eric RADOVITCH

Unité départementale
de l'architecture et du patrimoine
de la Haute-Garonne
32 rue de la Dalbade
31000 TOULOUSE
05 61 13 69 69



**PRÉFET
DE LA HAUTE-
GARONNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Toulouse, le 05/03/26

Objet : Avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) du 12 février 2026 sur le projet de révision du Plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Cézert.

Vu le code rural et de la pêche maritime, notamment l'article L. 112-1-1 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L. 151-12 et L. 151-13 ;

Vu la saisine de la CDPENAF en date du 07 janvier 2026 ;

Vu le projet arrêté de révision du PLU de la commune de Saint-Cézert ;

Émet un avis favorable sur les dispositions visant à encadrer les extensions et les annexes des habitations existantes en zone A et N sous réserve de :

- 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 ;

13 suffrages exprimés : Favorable à l'unanimité avec réserves

Le président de séance,
Grégoire GAUTIER

Service émetteur : Délégation Départementale de la Haute-Garonne
Unité Santé-Environnement
Affaire suivie par : Jean-Sébastien Dehecq
Courriel : ars-oc-dd31-pgas@ars.sante.fr
Téléphone : 07 60 82 34 50
Réf. : ARS/DD31/USE/25-234
Date : mardi 30 décembre 2025

Madame la Directrice départementale des
territoires
ST/PTN/UPP-NTL
Cité Administrative
1 Place Émile Blouin
BP 70001
31074 TOULOUSE CEDEX 9

À l'attention de Hani CHOUCANE

Objet : Avis de l'ARS sur de révision plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Cézert

Vous avez sollicité l'avis de mes services sur la révision du PLU de la commune de Saint-Cézert, justifiée par le besoin d'accompagner la mutation de la population (+ 44 % de jeunes personnes (0-14 ans) entre 1999 et 2021), et par la volonté de créer un réseau d'assainissement collectif. La commune ambitionne l'accueil de 110 habitants supplémentaires à l'horizon 2035 (+ 25 % de la population communale de 2022, avec 443 habitants) selon l'axe 2 du projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

Parmi les 3 axes du PADD, deux vont impacter le cadre de vie, par le renforcement de la centralité du cœur de ville face aux enjeux de demain.

La commune n'est concernée ni par une servitude d'utilité publique associée à un captage d'eau potable, ni par une carte de bruit relative aux nuisances sonores des infrastructures routières ou ferroviaires définies par l'arrêté du 4 décembre 2020.

Mes équipes saluent la volonté de créer un réseau d'assainissement collectif, alors que 90 % des contrôles du SPANC ont conclu à un besoin de réhabilitation urgent (RNT P.18).

J'émet un avis favorable sur la révision de ce PLU, avec les 6 recommandations suivantes :

– Anticiper les effets du changement climatique

Limitier les effets néfastes du changement climatique sur la population locale repose sur une stratégie d'aménagement associant les interdépendances entre la nature et l'être humain (espaces verts urbains, trame bleue) aux techniques de protection des bâtis (isolation, ventilation, traitement des façades, albedo, matériaux).

Par ailleurs, il est bien reconnu les impacts positifs sur la santé de la nature en ville (santé mentale, lutte contre isolement et sédentarité, bien-être, développement des enfants). Il est de la responsabilité de la commune de développer des éléments de nature à proximité des lieux de vie : des espaces de végétation accessibles aux habitants et également des espaces de végétation diversifiés en espèces vivantes et en types de gestion (gestion différenciée selon leur vocation), afin de répondre aux différents modes de relations que les individus entretiennent avec la nature.

L'orientation 1G de l'OAP « Trame verte et bleue » (OAP p.64) ambitionne d'améliorer la trame verte urbaine favorable à la biodiversité, en travaillant tant sur le bâti (traitement des façades, rénovation...) que sur les espaces verts communaux.

L'orientation 2B de l'OAP « Trame verte et bleue » (OAP p.73) veut inciter à « la récupération et au réemploi des eaux de pluie (en évitant la prolifération des moustiques) ». Un récent corpus réglementaire (décret et arrêté du

12 juillet 2024) se veut incitatif à l'usage de ces eaux, en facilitant leur mise en œuvre dans les domaines publics et privés (arrosage d'espaces verts, nettoyage de surface, fontaine décorative, évacuation des excréta, etc.) Toutefois, certains usages en établissements recevant du public sensibles (établissements de santé, établissements médico-sociaux) nécessitent une autorisation préfectorale.

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.

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.

– Rénover les bâtis pour des logements et des services de qualité

L'axe 2 du PADD « mettre en œuvre un projet urbain qui conforte le rôle du cœur de ville » veut encadrer la production de logements et l'axe 3 du PADD veut faciliter la rénovation énergétique du bâti.

La priorité souvent donnée à la rénovation thermique des bâtiments met parfois l'accent sur l'étanchéité de l'enveloppe, avec un risque de défaut du renouvellement de l'air intérieur alors propice à certaines pathologies. Garantir une bonne qualité de l'air intérieur préserve les résidents de nombreuses pathologies. La gestion des émanations produites par le bâti vers l'extérieur (ex. chauffage) ou pouvant s'accumuler à l'intérieur (ex. relargage de composés chimiques) est un sujet majeur de santé publique.

Les enjeux de la rénovation et des aménagements bien pensés sont primordiaux, tant pour le bien être des ménages (confort et réduction de la facture énergétique) que pour l'environnement (réduction de la consommation de ressources et des émissions). L'aération et les systèmes de ventilation jouent un rôle primordial, associant une bonne qualité de l'air intérieur à un confort hygrométrique et une bonne performance énergétique du bâti.

Des fiches descriptives des mesures préventives à appliquer pour maintenir une bonne qualité de l'air dans le bâti sont disponibles auprès de l'OQAI.

Le CEREMA propose un service d'accompagnement des collectivités locales pour la mise en œuvre de la réglementation en environnement favorable à la santé (air, bruit, vibrations)¹.

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, etc. 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.

– Prévenir l'implantation des ambrosies

Les trois espèces d'ambrosies (à feuilles d'armoise, trifide ou à épis lisses) sont des plantes invasives dont le pollen constitue un risque sanitaire démontré pour la santé publique (pollen fortement allergisant provoquant rhinites, conjonctivites, allergies respiratoires, asthme). Ces espèces rudérales colonisent préférentiellement les sols mis à nus, lors de travaux de terrassement ou lors d'apports de terres souillées par leurs graines. Par ailleurs, la prolifération de cette plante concurrence de nombreuses cultures, provoquant des pertes de rendement et des charges supplémentaires pour l'agriculteur.

En Haute-Garonne, on recense la présence de deux espèces réglementées (l'ambrosie à feuilles d'armoise et l'ambrosie trifide). Un arrêté préfectoral, assorti d'un plan d'actions départemental, ont été adoptés le 12 juillet 2019. L'enjeu est le repérage, le signalement et la destruction des plants avant la sortie des graines à forte persistance.

L'OAP thématique « trame verte et bleue » n'identifie pas le risque des ambrosies dans sa liste des espèces envahissantes (p.59), alors que des détections d'ambrosies ont été signalées en 2025 sur des communes proches.

¹ <https://www.cerema.fr/fr/activites/bien-etre-reduction-nuisances/qualite-air/qualite-air-interieur>

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.

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.

L'ARS propose des formations gratuites à destination des équipes techniques de la collectivité, sur cette thématique.

– Prévenir les nuisances des insectes envahissants (moustique tigre et chenilles processionnaires)

Source de nuisances locales, le « moustique tigre » est aussi le vecteur connu de nombreux virus à l'homme (dengue, chikungunya, Zika, *etc.*). Son omniprésence en Haute-Garonne augmente le risque épidémique, suite à l'introduction possible d'un agent pathogène par une personne de retour de voyage. Ces virus peuvent être à l'origine d'épidémies massives, en milieu tant urbain que rural : 66 % des 900 000 habitants de l'Île de La Réunion a été exposé au virus du chikungunya, suite aux épidémies de 2005 et 2025, selon Santé publique France.

La multiplication du « moustique tigre » est favorisée par toute rétention d'eau claire stagnante où cette espèce peut pondre des œufs à l'origine de densités locales parfois fortes. Espèce opportuniste, elle colonise de nombreux types de récipients, nommés alors « gîtes », notamment en milieu urbain où peu de prédateurs sont présents. Au sein de ce projet de PLU, le risque de nuisances dues aux moustiques est restreint à la seule gestion des eaux pluviales, alors que de nombreux aménagements urbains et paysagers peuvent aussi être favorables au bon développement local du moustique tigre.

Un autre insecte à enjeu sanitaire qui profite du changement climatique est la chenille processionnaire du pin. Ces chenilles aux poils urticants peuvent entraîner des troubles de la santé tels que démangeaisons, conjonctivite, maux de gorge, après contact par inhalation ou ingestion tant chez l'être humain que des animaux (chien, chat...). Profitant du changement climatique, cette espèce colonise de nouvelles régions et allonge la période de ses processions, exposant d'autant plus la population locale.

Cet insecte n'est pas identifié dans les risques, malgré sa présence remarquée en Haute-Garonne.

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 :

- 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.

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).

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 pin. Cette espèce favorable aux chenilles processionnaires est listée dans la palette végétale (OAP p.81) et doit en être retirée.

Toute implantation locale de ce papillon peut devenir potentiellement une source d'effets graves sur la santé humaine et animale.

Pour le Directeur Général
de l'Agence Régionale de Santé Occitanie
et par délégation, le Responsable de
l'Unité Prévention et promotion de la
santé environnementale


Alexandre PELANGEON



**PRÉFET
DE LA HAUTE-
GARONNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Toulouse, le 23 février 2026

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

à

Monsieur le maire
54 place du village
31 330 Saint Cézert

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

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

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

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

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

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

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

- Repousser l'ouverture à l'urbanisation du secteur « Centre » 6 ans après l'approbation du PLU ;
 - Compléter le rapport de présentation sur l'analyse de la consommation d'espace des 10 années précédant l'arrêt du PLU, et sur la consommation planifiée ;
 - Compléter le règlement écrit pour mieux prendre en compte le risque d'inondation.
- repousser l'ouverture à l'urbanisation du secteur « Centre » à plus long terme afin de programmer un développement plus progressif de la commune ;
- compléter le rapport de présentation sur l'analyse de la consommation d'espace des 10 années précédant l'arrêt du PLU, et sur la consommation planifiée ;
 - compléter le règlement écrit pour mieux prendre en compte le risque inondation.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Grégoire Gautier



DIRECTION
STRATEGIE
ET PROSPECTIVE
TERRITORIALE

Toulouse le

19 JAN. 2026

Monsieur Henri OLIVEIRA-SOARES

Maire de Saint-Cezert

Mairie

31 330 SAINT CEZERT

Dossier suivi par :
Catherine TEULERE
Tél : 05 34 33 46 05

Monsieur le Maire,

J'ai l'honneur d'accuser réception du projet de P.L.U. arrêté de votre commune, que vous m'avez transmis par courrier du 24 novembre 2025.

Il appelle de ma part les observations suivantes :

- j'ai bien noté qu'un zonage intitulé Nj a été créé afin de préserver les jardins actuels, pour n'autoriser que les piscines et les abris de jardin. C'est aussi le cas de la zone Uc au-dessus de la RD 58F qui n'évoluera plus : pas d'assainissement collectif, règlement de zone contraint pour limiter les divisions. Les Zones Ua, Ub et Uc ne sont pas modifiées.

- OAP Secteur Sud : Cette zone est située au Sud du bourg en entrée de ville, desservie actuellement 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 eaux pluviales est à l'étude par la commune et Réseau 31. Les services des Routes relèvent la nécessité de conserver ou d'infiltrer sur la parcelle les eaux pluviales des toitures et de toute surface imperméabilisée.

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).

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Sébastien VINCINI
Président



COPIE :
- Mme Véronique VOLTO et M. Didier LAFFONT
Conseillers Départementaux du canton de LEGUEVIN

Service de Développement Economique
Dossier suivi par Fabrice Boury-Esnault
fboury@cm-toulouse.fr

Réf. : LASDEFBE202602 003

À l'attention de Monsieur le Maire
Commune de Saint-Cézert
54 place du village
31330 Saint-Cézert

Toulouse, le 05/02/2026

Objet : Avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Monsieur le Maire,

La Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Haute-Garonne (CMA 31), en tant que Personne Publique Associée, a été saisie pour avis dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune, conformément aux articles L.132-7 et R.153-4 du Code de l'urbanisme.

Après analyse des documents transmis, notamment le PADD, les OAP, le règlement, le plan de zonage, les annexes, ainsi que les documents relatifs au patrimoine et aux changements de destination, la CMA 31 formule l'avis suivant.

1. L'artisanat sur le territoire

La commune de Saint-Cézert compte **13 établissements artisanaux**. Les entreprises emploient **4 salariés**, présentent un **potentiel de transmission de 3 entreprises dont le dirigeant a plus de 55 ans**.

La dynamique économique est **stable**, avec très peu de créations ou de cessations. L'artisanat constitue un tissu local modeste mais essentiel à la qualité de vie (services de proximité, entretien du bâti, interventions techniques).

Même pour une commune de faible taille, l'artisanat représente un levier pour :

- la **proximité des services** à la population,
- la **revitalisation du centre-bourg**,
- la **transmission du bâti et des savoir-faire**,
- la **réutilisation du bâti existant**, répondant aux objectifs ZAN,
- la **vie locale**, la présence d'activités en rez-de-chaussée,
- des besoins spécifiques : stationnement utilitaire, livraison, stockage, compatibilité des usages.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Liberté - Égalité - Fraternité

CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT OCCITANIE

HAUTE-GARONNE : 18 bis boulevard Lascrosses - CS 66819 - 31068 Toulouse cedex 7 • 0 5 61 10 47 47 • contact@cm-toulouse.fr • cm-toulouse.fr

SIRET 130 027 931 00133 • NDA 76311030031

Décret n° 2020-1416 du 18 novembre 2020

2. Analyse du projet de PLU

2.1. Points favorables

- Un PADD cohérent, articulé autour de la préservation du cadre de vie, de la sobriété foncière et de la revitalisation du centre-bourg.
- Des OAP prévoyant une **mixité fonctionnelle mesurée**, notamment dans les secteurs d'extension.
- Un règlement permettant l'accueil d'activités **non gênantes** en zone U.
- La présence de bâtiments agricoles identifiés comme **susceptibles de changement de destination**, ce qui constitue une opportunité pour l'accueil de petites activités.
- Une identification claire des espaces patrimoniaux et naturels, qui protège l'identité locale.

2.2. Points perfectibles

- Aucun **emplacement réservé** pour l'accueil éventuel d'activités économiques (les ER concernent uniquement équipements publics et espaces publics.)
- Les secteurs **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.

3. Recommandations de la CMA 31

3.1. Souplesse dans l'accueil des activités

- 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**.

3.2. Logistique et stationnement

- Introduire une disposition précisant que tout projet accueillant une activité artisanale doit prévoir :
 - un **stationnement adapté aux utilitaires**,
 - un **espace de manœuvre**,
 - une gestion des livraisons compatible avec le voisinage.

3.3. Réutilisation du bâti existant

- Encourager la reconversion des bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-11 pour accueillir des **ateliers artisanaux**.

3.4. Logement et attractivité

- Dans le cadre des 60 logements projetés à horizon 2035, veiller à :
 - proposer une offre **accessible aux ménages actifs**,
 - diversifier les typologies pour permettre l'accueil d'artisans ou apprentis (la Communauté de communes des Hauts Tolosan accueille 80 apprentis.)

3.5. 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.

5. Conclusion

Le projet de PLU de Saint-Cézert présente une structure solide et cohérente avec les objectifs de sobriété foncière, de protection du cadre de vie et de dynamisation du centre-bourg. Les recommandations de la CMA, proportionnées à l'échelle du territoire, visent à **assurer le maintien et l'accueil de l'artisanat local**, acteur essentiel du quotidien des habitants.

La CMA 31 rend donc un **avis favorable**, assorti des recommandations ci-dessus.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de nos salutations distinguées.

**Le Président
Chambre de Métiers et de l'Artisanat
de Haute-Garonne**



Lucien Amoros

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Liberté - Égalité - Fraternité

CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT OCCITANIE

HAUTE-GARONNE : 18 bis boulevard Lascrosses - CS 66819 - 31068 Toulouse cedex 7 • 0 5 61 10 47 47 • contact@cm-toulouse.fr • cm-toulouse.fr

SIRET 130 027 931 00133 • NDA 76311030031

Décret n° 2020-1418 du 18 novembre 2020



Toulouse, le 28 janvier 2026

Dossier suivi par :
Philippe BROUSSE
Tél : 05.61.24.83.43
philippe.brousse@reseau31.fr
Réf. à rappeler : ING 2026/13

Monsieur Henri OLIVEIRA-SOARES
Maire de Saint Cézer
MAIRIE DE SAINT CEZERT
54, PLACE DU VILLAGE
31330 SAINT CEZERT

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 24 novembre 2025, vous informez le Syndicat Mixte de l'Eau et de l'Assainissement Réseau31 de l'arrêt du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de saint Cézer, prescrit par délibération du Conseil Municipal en date du 4 octobre 2024.

Dans le cadre de cette révision, Réseau31 doit s'assurer de la cohérence de ces projets de développement avec le zonage d'assainissement des eaux usées en vigueur, ses règlements de service (assainissement collectif et non collectif eaux usées et eaux pluviales).

Pour plus de clarté, nous avons consigné l'ensemble de nos observations dans le tableau page suivante ([annexe1](#)). Par ailleurs, nous vous proposons un modèle de paragraphe type portant sur la gestion des eaux pluviales à insérer dans le règlement écrit ([annexe2](#)).

Sur la compétence ANC, Réseau31 n'a pas de remarque particulière relative à ce projet de PLU : en effet, la question de l'assainissement non collectif sera étudiée au cas par cas lors de chaque instruction d'urbanisme, conformément à la version consolidée du 26 avril 2012 de l'arrêté du 07 septembre 2009.

Les services de Réseau31 restent à votre écoute pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Patrice LAGORCE
Vice-Président

Pièce(s) jointe(s) :

Annexe 1 : avis général sur les pièces du PLU

Annexe 2 : modèle de paragraphe type de prescriptions sur la gestion des eaux pluviales urbaines - REGLEMENT ECRIT

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

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	<u>A préciser pour l'ensemble des OAP sur les volets EU et EP :</u> 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.

ANNEXE 2

Modèle de paragraphe type de prescriptions sur la gestion des eaux pluviales urbaines

REGLEMENT ECRIT

Dans tous les cas de figure, se conformer aux prescriptions du Règlement de Service des eaux pluviales de Réseau31 en vigueur.

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales. Ils doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions.

Sous réserve des autorisations réglementaires éventuellement nécessaires, les eaux pluviales doivent préférentiellement être infiltrées dans la parcelle. A défaut et par dérogation à la première règle, les eaux pluviales peuvent être rejetées gravitairement, suivant le cas, et par ordre de préférence, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales.

Dans tous les cas, l'utilisation d'un système de pompage est proscrite à l'exception des pompes de reprise des rampes d'accès aux parkings souterrains.

Pour les constructions nouvelles et les extensions, dès lors que la surface imperméabilisée projetée est supérieure à 100 m², le projet présentera obligatoirement la solution retenue pour la gestion des eaux pluviales. **Le circuit d'instruction à suivre est celui qui est prévu dans l'article 29 du Règlement de Service de Réseau31.**

Conformément au règlement du service de gestion des Eaux Pluviales et de Ruissellement de Réseau 31, le pétitionnaire devra privilégier des dispositifs de gestion par infiltration via des techniques issues de la « gestion intégrée des eaux pluviales ». En cas d'impossibilité d'infiltrer, attestée par une étude de sol, une gestion par stockage et restitution à débit régulé au réseau ou milieu superficiel sera autorisée. En outre, une demande d'examen préalable devra être déposée auprès de Réseau31 avant le dépôt du permis de construire ou d'aménager (accompagnée des pièces demandées par le règlement du service).

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrages de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, dès lors qu'il existe, doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

Mairie de Saint-Cézert
Monsieur Henri OLIVEIRA SOARES
Maire
42 place du Village
31330 SAINT-CEZERT

Nos réf. : NJ/EV/2026-04

Dossier suivi par Nicolas JAMIN
nicolas.jamin@scot-nt.fr

Objet : Avis du Syndicat Mixte du SCoT du Nord Toulousain sur le projet de révision du PLU de la commune de Saint-Cézert

P.J. : Décision correspondante

Villeneuve-Lès-Bouloc, le 27 janvier 2026

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu en date du 26 novembre 2025, vous nous avez communiqué le projet de révision du PLU arrêté de la commune de Saint-Cézert pour avis.

Aussi, dans le cadre de cette procédure, nous venons par la présente vous transmettre l'avis (Décision) du Syndicat Mixte du SCoT du Nord Toulousain relatif à ce dossier, que vous voudrez bien joindre au rapport d'enquête publique.

D'autre part, nous vous remercions de nous communiquer, dès lors qu'il sera approuvé, le PLU de votre commune, accompagné de la délibération portant approbation de ce dernier.

La transmission des données SIG correspondantes serait également appréciable. Elle est en effet indispensable pour le bon suivi du territoire et l'accompagnement de votre commune.

Vous en souhaitant bonne réception, nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de nos sincères salutations.

Par délégation de
Philippe PETIT, Président :

Edmond VINTILLAS,
Premier Vice-Président



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
SYNDICAT MIXTE DU SCOT DU NORD TOULOUSAIN

Décision n° 2026/03 du 27 janvier 2026

Domaine : Urbanisme

2.1 – Urbanisme – Documents d’urbanisme

Objet : Décision portant avis sur la révision générale du PLU de Saint-Cézert

Vu l’article L. 5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l’article L. 132-9 du Code de l’Urbanisme mentionnant le Syndicat Mixte du SCOT du Nord Toulousain parmi les personnes publiques associées,

Vu la délibération du Syndicat Mixte n° 2012/09 du 4 juillet 2012, portant approbation du Schéma de Cohérence Territoriale du Nord Toulousain,

Vu la délibération du Syndicat Mixte n° 2016/25 du 20 décembre 2016 approuvant la 1^{ère} modification du SCOT du Nord Toulousain,

Vu la délibération du Syndicat Mixte n° 2019/14 du 12 juin 2019 approuvant la mise en compatibilité du SCOT du Nord Toulousain avec la déclaration de projet relative au projet de création d’un lycée d’enseignement général, d’équipements sportifs et d’aménagements d’espaces publics attenants sur la Commune de Gagnague,

Vu la délibération du Syndicat Mixte n° 2020/12 du 28 juillet 2020, donnant délégation de compétences du Comité syndical au Président dans le cadre d’avis à rendre,

Vu la délibération du Syndicat Mixte n° 2020/27 du 1er décembre 2020 approuvant la modification simplifiée du SCOT du Nord Toulousain,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 04 octobre 2024 prescrivant une révision du PLU de Saint-Cézert,

Considérant le projet de révision générale du PLU de Saint-Cézert, reçu en date du 26 novembre 2025 au Syndicat Mixte pour avis,

Considérant l’exposé des motifs et justifications du rapport de présentation, les modifications apportées au carnet d’OAP, au règlement écrit et graphique du PLU,

Considérant, les éléments exposés en Commission urbanisme en date du 20 janvier 2026, dont un résumé est annexé à la présente Décision, ainsi que les arguments échangés,

Sur proposition de la Commission urbanisme et en réponse aux vœux exprimés par ses membres,

Le Président du Syndicat Mixte du SCOT du Nord Toulousain,

DÉCIDE

Article 1 : **D’ÉMETTRE UN AVIS FAVORABLE** avec une recommandation sur le projet de révision générale du PLU de Saint-Cézert.

Article 2 : DE DEMANDER à la commune de **Saint-Cézert** de compléter ses justifications concernant le nombre de logements sociaux attendus dans le projet de révision du PLU sur la base de la recommandation dont le relevé est annexé à la présente Décision.

Article 3 : DE TRANSMETTRE la présente Décision à Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne et de la notifier à la commune intéressée.

A Villeneuve-lès-Bouloc, le 27 janvier 2026

Pour extrait conforme

Par délégation de
Philippe PETIT, Président :

Edmond VINTILLAS,
Premier Vice-Président



Le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente décision peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Toulouse (68 rue Raymond IV 31000), dans un délai de 2 mois à compter de sa notification

Annexe à la Décision n° 2026/03 du 27 janvier 2026

Relevé de la recommandation sur la révision générale du PLU de la commune de Saint-Cézert

Recommandation

- Sur l'objectif de production de logements locatifs sociaux de la commune

Le SCoT fixe un objectif de tendre vers 25% de la production de logements à destination d'occupation locative pour les communes hors pôle, dont environ 40 % constituée de logements locatifs sociaux (soit 10 % de la production totale à usage locatif social). Le PADD révisé de Saint-Cézert décline un objectif de tendre vers 10 % de production de logements sociaux, notamment au sein des « futurs quartiers » (PADD p.25). Pour autant, le règlement écrit et les OAP n'intègrent pas de règles ou d'orientations pour la production de logements sociaux.

Recommandation : Le Syndicat invite la commune à réfléchir à l'intégration de logements sociaux dans ses projets d'aménagement d'ensemble et de le justifier au regard des besoins sur son territoire et du taux de production de logements sociaux de la commune depuis l'entrée en vigueur du SCoT.



Syndicat Mixte des Transports en Commun
de l'Agglomération Toulousaine

Le Président

MAIRIE DE SAINT CEZERT
Monsieur Henri OLIVEIRA-SOARES
54 place du village
31330 SAINT CEZERT

Toulouse, le 09/12/2025

Vos réf : PPA TISSEO COLLECTIVITE-FK-2025- 728

Nos réf : 2025-12-01-01975-DEP

Affaire suivie : Stratégie & Planification

Objet : Courrier Tisséo Collectivités - Révision PLU - Saint-Cézert

Monsieur le Maire,

J'ai pris connaissance avec attention de votre courrier en date du 24 novembre 2025 relatif à l'arrêt du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Cézert, ainsi qu'à votre invitation à formuler d'éventuelles remarques.

La commune de Saint-Cézert se situe en dehors du ressort territorial de Tisséo Collectivités. Nous n'avons pas d'observation à émettre concernant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Jean-Michel LATTES
Président de Tisséo Collectivités
Vice-Président de Toulouse Métropole
Adjoint au Maire de Toulouse

