



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
OCCITANIE

Inspection générale de l'environnement
et du développement durable

**Avis sur la révision du PLU
de la commune de Saint-Cézert (31)**

**N° Saisine : 009448/A PP
Date : 26 février 2026**

PRÉAMBULE

Pour tous les plans et documents d'urbanisme soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage, de l'autorité décisionnelle et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet de plan ou document d'urbanisme, mais sur la qualité de la démarche d'évaluation environnementale mise en œuvre par le maître d'ouvrage, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement par le projet.

Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Par courrier reçu le 25/11/2025, l'autorité environnementale est saisie par la commune de Saint-Césert (31) pour avis sur le projet de révision de son PLU.

L'avis est rendu dans un délai de 3 mois à compter de la date de réception à la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région (DREAL) Occitanie

En application de l'article R. 122-17 du code de l'environnement et du 2° de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale compétente, le présent avis est adopté par la mission régionale d'autorité environnementale de la région Occitanie (MRAe).

Cet avis a été adopté lors de la réunion du 26 février 2026 conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (décision du 25 août 2025) par les membres associés Philippe CHAMARET, Jean-Michel SALLES et Bertrand SCHATZ, les membres permanents Christophe CONAN, Stéphane PELAT, Éric TANAYS, Florent TARRISSE et la présidence par assurée Annie VIU,

En application de l'article 8 du règlement intérieur de la MRAe du 29 septembre 2022, chacun des membres cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

L'avis a été préparé par les agents de la DREAL Occitanie apportant leur appui technique à la MRAe et placés sous l'autorité fonctionnelle de sa présidente.

Conformément à l'article R. 104-24 du code de l'urbanisme, l'agence régionale de santé (ARS) Occitanie a été consultée en date du 19 décembre 2025.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-25 du code de l'urbanisme, l'avis doit être joint au dossier d'enquête publique.

Il est également publié sur le portail internet de l'autorité environnementale¹

¹ <https://evaluation-environnementale.ecologie.gouv.fr>

AVIS DÉTAILLÉ

1 Présentation territoire et du projet

La commune de Saint-Cézert située en Haute-Garonne, à 60 km au nord-est de Auch, à 35 km au nord-ouest de Toulouse et à 40 km au sud-ouest de Montauban prévoit la révision de son PLU. Le projet porte sur :

- la diminution de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), limitée à 1,5 ha ;
- la densification du bourg-centre : le projet prévoit d'accueillir 110 nouveaux habitants d'ici 2035 en construisant 60 logements, principalement par extension (1,5 ha) ainsi que par densification (dents creuses) et intensification (division parcellaire) soit 1,46 ha ;
- la création de la station d'épuration communale et d'un réseau collectif d'assainissement ;
- l'évaluation des impacts de la fermeture de la route d'Aucamville.

2 Contenu du rapport de présentation et qualité de la démarche d'évaluation environnementale

Le rapport est de très bonne qualité et le projet va dans le sens d'une bonne prise en compte des enjeux environnementaux à l'exception des quelques remarques formulées ci-après.

3 Prise en compte de l'environnement

3.1 Consommation d'espace

L'orientation générale du projet en matière de consommation d'espace apparaît globalement vertueuse mais nécessite d'être consolidée. La commune prévoit la restitution de 7,74 ha aux espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), par reclassement d'anciennes zones 2AU, et affiche un recentrage du développement sur le centre-bourg. Cette démarche s'inscrit dans les objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de préservation des espaces agricoles et naturels.

Toutefois, avant toute ouverture nouvelle à l'urbanisation, la mobilisation prioritaire du potentiel existant doit être démontrée. Or la vacance apparaît significative : 43 logements vacants en 2022, soit 17,8 % du parc, contre 23 en 2011. Le dossier indique que cette évaluation serait surestimée et que moins de dix logements seraient réellement mobilisables. Cette analyse doit être pleinement démontrée afin de justifier que la mobilisation du parc vacant n'est pas un axe stratégique pertinent.

Le potentiel interne identifié comprend 15 parcelles mobilisables, dont deux en extension (AU1). Néanmoins, le périmètre de la « *tache urbaine* » apparaît permissif : sur 0,72 ha qualifiés de dents creuses, 0,48 ha sont situés en périphérie et s'apparentent à de la consommation d'ENAF. Par ailleurs, la densité projetée demeure faible (6 logements sur environ 1,3 ha en dents creuses), peu compatible avec les objectifs de sobriété foncière. Le phasage des opérations entre densification et extension

n'est pas précisé. De plus, l'OAP² « entrée Sud » (1 ha), en extension, est annoncée prioritaire, alors même que l'OAP « centre » traduit davantage l'objectif de recentrage.

S'agissant de la trajectoire foncière, le rapport indique une consommation de 5,4 ha entre 2011 et 2020. Au regard des objectifs de réduction de 50 % (2,7 ha sur 2021-2031) et de 60 % au titre du SRADDET (2,2 ha), la situation doit être examinée avec précision. En effet, 1 ha a déjà été consommé entre 2021 et 2023, auquel s'ajoutent environ 0,7 ha en 2025, soit 1,7 ha à mi-parcours, alors que certaines surfaces, notamment les emplacements réservés et la future station d'épuration en bordure d'un cours d'eau sensible, ne semblent pas intégrées au décompte des consommations d'ENAF. Ainsi, la marge résiduelle d'ici 2031 théoriquement limitée à 1 ha, conduira le projet à consommer plus d'1,5 ha supplémentaires à l'horizon 2035.

En outre, les périodes de référence présentées (2011-2023, 2011-2030, 2025-2035) ne correspondent pas clairement aux cadres réglementaires et rendent la lecture des trajectoires peu lisible.

La MRAe note que si l'orientation stratégique est favorable, la démonstration de la compatibilité du projet avec les objectifs de réduction de l'artificialisation nécessite une clarification méthodologique complète et une justification renforcée de la mobilisation du potentiel interne.

La MRAe recommande de mobiliser, la densification des dents creuses et de travailler sur le phasage des ouvertures à l'urbanisation.

Elle recommande également de préciser les méthodes de calculs des consommations d'espaces sur les périodes de références réglementaires (2011-2021 / 2021-2031) puis suivant les décades avant et après l'arrêt du document (2015-2024/2025-2034) et recommande d'indiquer précisément les surfaces résiduelles encore disponibles, en ajoutant les consommations des espaces naturels impactés par des emplacements réservés et par tout autre projet (STEP, par exemple).

3.2 Biodiversité

Même si, dans l'ensemble, les enjeux de biodiversité sont bien intégrés au document³, des améliorations sont attendues en matière de réglementation écrite et graphique.

Les zones humides sont identifiées et protégées par un sous-secteur Nzh. mais la superposition de la carte des zones humides probables (EIE p.32) avec celle du règlement graphique montre que deux secteurs ne sont pas protégés.

² Orientation d'aménagement et de programmation

³ Les boisements sont majoritairement classés en EBC ; les cours d'eau ainsi que leurs ripisylves bénéficient d'un zonage Nce au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et d'une bande de recul de 10 mètres le long des ruisseaux, la majorité des haies, alignements d'arbres, jardins et certains boisements font également l'objet de protections spécifiques, avec des prescriptions adaptées garantissant leur préservation.

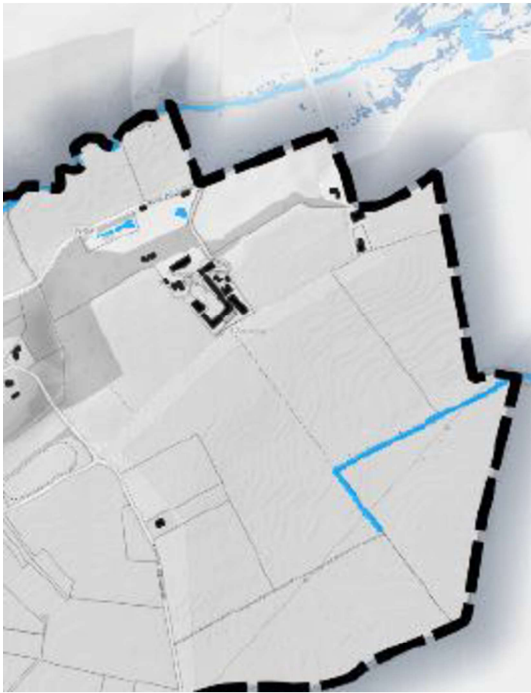


Figure 1 : extrait de l'EIE page 42

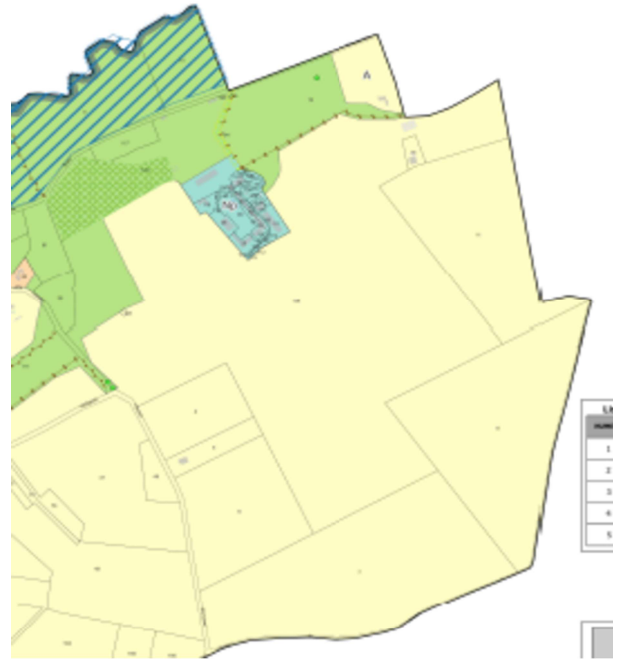


Figure 2 : extrait du règlement graphique

Par ailleurs, le règlement écrit correspondant ne garantit pas leur protection. Ainsi dans ces secteurs (Nzh), le règlement « autorise les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sous réserve qu'elles ne compromettent pas la fonctionnalité écologique de ces espaces » alors qu'elles doivent être classées en secteurs protégés avec interdiction de construire, d'exhaussements, d'affouillements et d'imperméabilisation des sols. Seuls des aménagements légers peuvent être autorisés (comme par exemple pour la gestion écologique de ces secteurs, les accès de types sentiers, la restauration des zones dégradées).

Le trame verte et bleue du règlement graphique nécessite d'être renforcée en tenant compte de l'état initial qui est plus complet : toutes les haies identifiées dans l'état initial (EIE p. 42 – carte patrimoine végétal) n'ont pas été protégées ni reprises dans le règlement graphique. Or le rapport n'indique pas pourquoi certaines ont été omises, principalement dans les secteurs agricoles où pourtant leur présence est une garantie importante de stabilité des sols et de lutte contre leur érosion, contre les glissements de terrain et le ruissellement. Par exemple, certaines d'entre elles identifiées dans l'état initial comme « haies à renforcer » ne sont pas transposées dans le règlement graphique. De plus, plusieurs sous-trames de milieux ouverts situées en zones agricoles n'ont pas été retranscrites dans le règlement graphique. Elles doivent faire l'objet d'un indice et d'une protection spécifiques afin de préserver leurs fonctionnalités.

La MRAe recommande de préciser la rédaction du sous-secteur dédié aux zones humides.

Elle recommande enfin de protéger les haies, telles qu'elles ont été identifiées dans l'état initial, y compris dans les secteurs agricoles.

3.3 Assainissement

La commune projette un développement qui nécessite la mise en place d'un système d'assainissement collectif, inexistant sur le territoire. En effet, l'assainissement repose exclusivement sur des dispositifs individuels qui portent des non-conformités pour 90 % d'entre elles ce qui, selon la nature de ces non conformités, peut porter atteinte à l'environnement. Par ailleurs, ce taux, issu de contrôles réalisés en 2011 et 2012, est possiblement sous-évalué au regard du vieillissement des installations.

Dans ce contexte, la création d'une station d'épuration (STEP) constitue un préalable indispensable à la création de nouveaux logements et équipements. Cette infrastructure est, d'après le dossier, envisagée par la collectivité. Néanmoins les ouvertures effectives à l'urbanisation doivent être conditionnées à la mise en service de cette station d'épuration.

De plus, il est nécessaire de réserver, dès à présent, l'emplacement dans le PLU sur lequel la station d'épuration (STEP) est prévue. C'est en effet au stade du PLU que « l'évitement » des impacts sur des secteurs à enjeux doit être envisagé et que les solutions alternatives doivent être étudiées. La recherche de cet emplacement ainsi que l'analyse des secteurs et des impacts environnementaux de cette STEP (comme sur le cours d'eau, les ripisylves selon les différents secteurs potentiels) doit donc figurer dans le dossier et être basée sur une comparaison multicritère entre les solutions alternatives identifiées.

La MRAe recommande de conditionner les ouvertures à l'urbanisation à la mise en service de la future station d'épuration.

Elle recommande également d'envisager d'ores et déjà le ou les emplacements réservés pour la station d'épuration en justifiant le choix retenu par le moindre impact environnemental.