



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**MRAe**

Mission régionale d'autorité environnementale  
**OCCITANIE**

**Inspection générale de l'environnement  
et du développement durable**

## **Avis sur la 1<sup>ère</sup> révision du PLU de la commune de CEPET (31)**

N°Saisine : 2025-014545

N°MRAe : 2025AO54

Avis émis le 10 juin 2025

# 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 13 mars 2025, l'autorité environnementale a été saisie par la commune de CEPET (31) pour avis sur le projet de la 1<sup>ère</sup> révision de son plan local d'urbanisme.

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 par délégation en date du 10 juin 2025 conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (décision du 07 janvier 2022 ) par 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 Occitanie (ARS) a été consultée en date du 24 mars 2025 et a répondu le 02 mai 2025.

Le préfet de département a également été consulté et a répondu en date du 24 mars 2025.

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

Il est également publié sur le site internet de la MRAe<sup>1</sup>.

1 [www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/occitanie-r21.html](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/occitanie-r21.html)

# SYNTHÈSE

La commune de CEPET, située à une vingtaine de kilomètres au nord du pôle Toulousain, a engagé la révision de son PLU et réalisé une évaluation environnementale volontaire, ce qui est une démarche à signaler favorablement.

La réduction de la consommation d'espace est conforme aux trajectoires nationale et régionale visant le zéro artificialisation nette. La MRAe recommande toutefois de détailler et localiser toutes les consommations futures.

Les inventaires de terrains doivent faire l'objet d'un bilan cartographié des milieux, de la faune, de la flore et des zones humides, le territoire étant particulièrement maillé par les cours d'eau. La protection des boisements relictuels, sous forte pression urbaine, doit être précisée dans les règlements et les OAP, et les outils de protection tels que le classement en EBC ou l'identification d'éléments à protéger au titre du code de l'urbanisme doivent être davantage mobilisés.

Le risque d'inondation doit faire l'objet d'une prise en compte dans l'OAP du secteur 1.

L'ensemble des recommandations de la MRAe est détaillé dans la suite de l'avis.

# AVIS DÉTAILLÉ

## 1 Contexte juridique du projet de plan au regard de l'évaluation environnementale

La première révision du plan local d'urbanisme de la commune de CEPET a fait l'objet d'une évaluation environnementale volontaire. Le dossier transmis fait par conséquent l'objet d'un avis de la MRAe de la région Occitanie. Le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique et sera publié sur le site internet de la MRAe<sup>2</sup>.

En application de l'article 9 de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 « *plans et programmes* », la collectivité compétente pour approuver le document doit, lors de son adoption, mettre à la disposition de l'autorité environnementale et du public les informations suivantes :

- le plan approuvé ;
- une déclaration résumant la manière dont les considérations environnementales ont été intégrées dans le plan et dont le rapport sur les incidences environnementales, les avis exprimés et les résultats des consultations effectuées ont été pris en considération, ainsi que les raisons du choix du plan, compte tenu des autres solutions raisonnables qui avaient été envisagées ;
- les mesures arrêtées concernant le suivi de la mise en œuvre du plan.

## 2 Présentation du territoire et du projet

La commune de Cépet est située à une vingtaine de kilomètres au nord du pôle Toulousain, dans le département de la Haute-Garonne. Elle bénéficie d'une desserte facilitée par la présence de l'A62 à hauteur de l'échangeur Saint-Jory/Fronton, permettant de rejoindre la D14 traversant la commune en passant par la commune de Bruguières.



Elle appartient à la communauté de communes du Frontonnais qui comprend 10 communes et 26 000 habitants et est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Nord Toulousain.

Compte tenu de son positionnement, entre l'agglomération toulousaine et Montauban, la commune est très attractive et connaît une dynamique démographique très soutenue, passant de 1754 habitants en 2016 à 2325 habitants en 2022 (+4,81 %par an entre 2016 et 2022)<sup>3</sup>.

2 [www.mrae.developpement-durable.gouv.fr](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr)

3 Données INSEE 2022

La commune n'est pas épargnée par les nuisances sonores et atmosphériques liées à un trafic routier important en direction de Toulouse et un important trafic de transit (6294 véhicules/jour dont 3,6 % de poids lourds) le long de la RD 14 qui traverse le bourg du nord au sud.

Elle comporte un noyau villageois ancien qui se déploie le long de la RD 14 et comporte plusieurs bâtiments patrimoniaux vernaculaires, ne bénéficiant toutefois pas de classement<sup>4</sup>. Cette structure initiale a fortement et rapidement été remaniée par l'urbanisation croissante, sous forme de lotissements juxtaposés et de hameaux dispersés sur la commune et le long des voies.



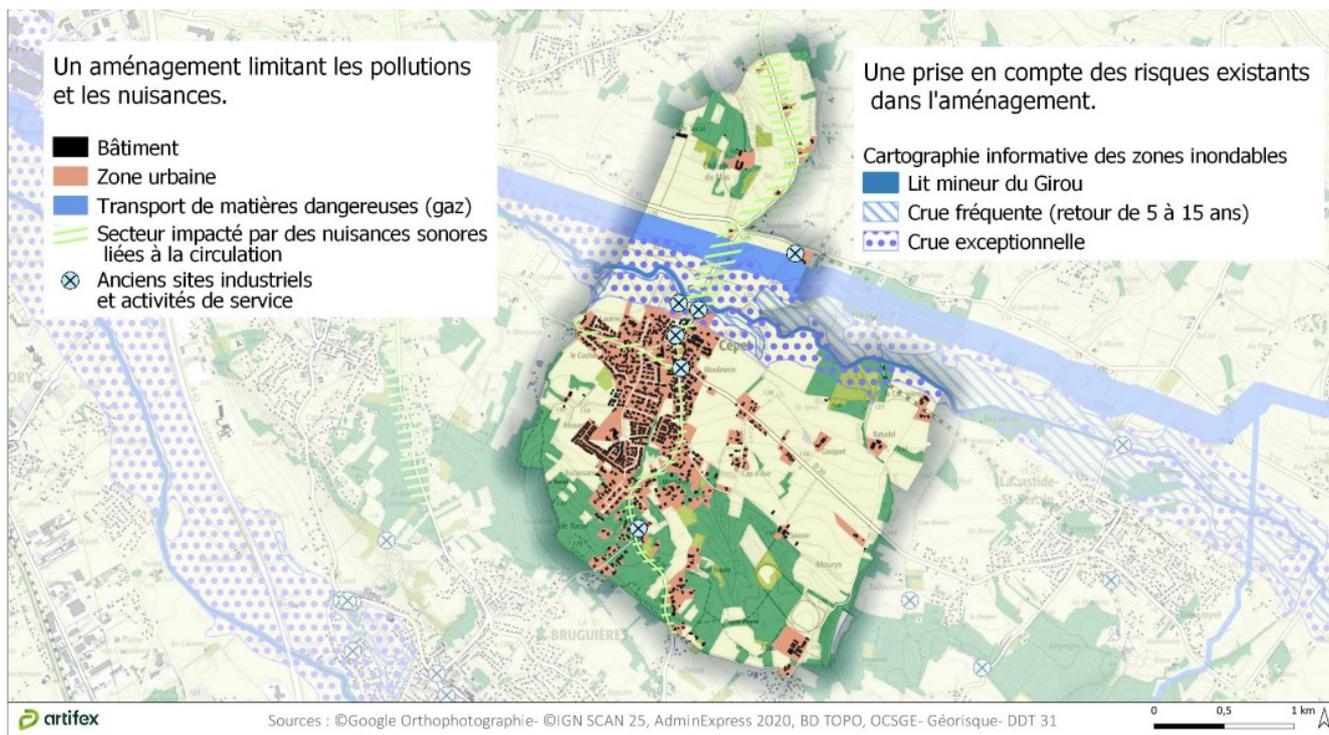
Extrait du document 1 - Diagnostic p. 76



Figure 72 : Photographies de l'urbanisation linéaire, source : Google street view

Extrait du document 1 - Diagnostic p. 79

La commune est par ailleurs soumise à des risques inondation avec des crues exceptionnelles à fréquentes le long du Girou situé au nord de la commune.



Extrait de l'état initial de l'environnement - p. 42

Malgré l'absence de zonage de protection réglementaire ou d'inventaire (Natura 2000, ZNIEFF, etc.), la commune recèle des enjeux importants pour la biodiversité.

Le territoire communal est scindé en deux parties avec au nord de grandes parcelles cultivées intensivement (céréales, oléagineux, etc.), favorables à l'habitat de l'Œdicnème criard, et au sud des boisements anciens constitués principalement de chênaies matures, d'alignements de platanes et mûriers le long des routes

4 La village initial comportait 2 rues comprenant l'Eglise, deux Châteaux, la place Sainte-Foy, le bâtiment de l'actuelle Mairie ainsi que l'ancien presbytère.

départementales. La commune comporte peu de milieux semi-ouverts, peu de prairies naturelles ou pâturées et peu de friches herbacées, lieux de refuge d'une biodiversité plus riche. La commune comporte sept cours d'eau et ruisseaux sillonnant le territoire : le Girou dont les ripisylves sont bien préservées, et trois ruisseaux permanents plus secondaires (En Touch, Nabèze et Caulou). Le Paule est un cours d'eau intermittent qui subit la pression anthropique car il traverse le bourg, mais joue un rôle écologique important dans ce contexte urbain.

Le projet de PLU vise à ralentir le rythme d'accueil de population : 530 habitants supplémentaires à horizon 2035, pour lesquels il prévoit de produire 250 logements et de consommer 8 ha d'ENAF.

La commune prévoit principalement de requalifier le centre bourg, de développer de nouveaux équipements dont un pôle médico-social, et de renforcer les espaces publics. Elle envisage également d'accueillir de nouvelles entreprises.

Trois orientations d'aménagement et de programmation complètent le projet :

- une OAP « espaces publics et commerces » qui vise à réaménager et requalifier les espaces sur l'intégralité du linéaire du centre-bourg le long de la RD 14 et ses abords, les espaces mixtes de commerce, services et logements y compris dans des dents creuses, jusqu'au traitement de l'entrée de ville nord et son giratoire ;
- une OAP « secteurs habitat » comprenant 4 secteurs d'une superficie totale de 2,53 ha devant accueillir entre 70 et 79 logements (secteur 1 – entrée de ville Nord ; secteur 2 – Le Stade ; secteur 3 – La prairie ; secteur 4 – Impasse Simone Veil) ;
- une OAP trame verte et bleue pour la mise en valeur des continuités écologiques.



Extrait du document 5 OAP - p.8

### 3 Principaux enjeux environnementaux relevés par la MRAe

Pour la MRAe, les principaux enjeux pour ce projet de révision du PLU de la commune de Cépet concernent :

- la maîtrise de la consommation de l'espace ;
- la préservation des milieux naturels et paysagers ;
- la prise en compte des risques naturels ;
- la prise en compte des nuisances sonores.

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

L'état initial (rapport 2) est de bonne qualité et le rapport d'évaluation environnementale (rapport 4) attire l'attention sur les points de vigilance dans des encadrés rouges. Néanmoins ceux-ci ne sont pas repris dans le rapport 3 « rapport de présentation » qui fait office de partie sur la « justification des choix ».

Le rapport s'attache principalement à évaluer la prise en compte des enjeux environnementaux par le PADD, ce qui est insuffisant. L'étude des impacts des aménagements et mesures autorisés par le règlement graphique et écrit doit être présentée. Cette analyse est abordée mais insuffisamment approfondie. La démonstration concrète de l'absence d'impact en croisant les enjeux du territoire et les règlements n'est pas réalisée. Certains choix annoncés ne sont pas déclinés dans les documents opposables du PLU : par exemple, les coupures d'urbanisation sont annoncées comme choix de la commune mais ne sont pas inscrites ni représentées dans le règlement graphique, le besoin d'espaces pour l'accueil de nouvelles entreprises est évoqué mais n'a pas fait l'objet d'une étude spécifique.

Il est indiqué que des inventaires de terrain ont été menés mais l'absence de localisation des résultats de ces inventaires, de qualification des milieux, de la flore et de la faune observés ne permet pas d'évaluer la qualité de la démarche.

D'une manière générale, le rapport nécessite d'être davantage illustré et les légendes systématiquement ajoutées (ex : carte du PADD), des cartes d'enjeux cumulés sur les secteurs d'OAP et secteurs d'aménagement futurs (emplacements réservés, zones de loisir étendue) devront être ajoutées.

En l'absence de solutions alternatives dans les cas d'impacts cumulés, la démarche itérative démontrant que les choix retenus sont ceux de moindre impact environnemental ne transparait pas dans le document.

**La MRAe recommande de compléter la restitution de la démarche d'évaluation environnementale en indiquant les différentes étapes qui ont conduit aux différents choix retenus.**

**Elle recommande d'ajouter les résultats des inventaires de terrain et de les cartographier.**

**Elle recommande d'illustrer davantage le rapport notamment avec des cartes d'enjeux cumulés sur les OAP et secteurs d'aménagements futurs.**

## 5 Prise en compte de l'environnement

### Consommation d'espace

Le rapport (*rapport 4.p.59*). indique « *qu'entre 2011 et 2020, le développement urbain a consommé 22,2 ha : le modèle à développer dans le futur vise à réduire de plus de moitié l'impact du projet urbain sur les espaces naturels et agricoles en ciblant une consommation globale d'ENAF d'environ 8 ha entre 2021 et 2035.* »

Le rapport (rapport 1. p.97 et suivant) établit également que du 01/01/2014 à l'arrêt du PLU, l'estimation de la consommation des ENAF est de 15,6 ha. La dynamique de baisse de la consommation d'espace est donc déjà amorcée sur la commune.

La consommation déjà réalisée ou en cours à compter du 01/01/2021 est de 2,8 ha, et le rapport de présentation (partie « justification des choix » p. 93) annonce 5 ha de consommation d'ENAF projetée en extension. Il semble donc que des secteurs autres que les OAP (qui représentent au total 2,53 ha) aient vocation à consommer de l'espace naturel agricole et forestier (ENAF), mais ces secteurs ne figurent pas dans le dossier et ne sont pas localisés. La figure 36 p. 94 semble indiquer que les consommations d'ENAF liées à la mobilisation de petites surfaces dans la tâche urbaine sont comptabilisées dans la consommation future, ce qui peut expliquer la différence et témoigne par ailleurs d'une volonté de présenter la consommation d'ENAF de manière exhaustive.



L'état initial paysager est bien traité et bien illustré. L'aspect patrimonial du bourg mérite d'être davantage pris en compte dans les projets situés à proximité des bâtiments vernaculaires bien que non classés ou inscrits (église, château, etc.). L'intégration paysagère des bâtiments n'est pas suffisamment traitée ni prise en compte dans le projet, notamment dans les OAP. Rien n'est dit dans le rapport sur la manière dont les OAP prendront en compte ces éléments, en dehors de la végétalisation des périmètres. Aucune vue paysagère ne figure dans le rapport sur l'intégration des bâtiments dans leur environnement. Aucune étude ne figure sur l'impact de ces bâtiments dont certains sont pourtant situés dans le bourg. Ces impacts ne seront pas négligeables notamment pour l'OAP centre-bourg directement liée à ce patrimoine vernaculaire.

**La MRAe recommande de compléter significativement les OAP en ajoutant des dispositions précises pour l'intégration paysagère des bâtiments.**

## Risques naturels :

La commune n'est pas couverte par un plan de prévention des risques d'inondation mais la carte d'information de la CIZI montre qu'elle est soumise à aléa inondation de crues fréquentes à exceptionnelles. Or l'OAP secteur 1 est soumise à cet aléa. Il convient donc de justifier davantage la raison pour laquelle ce secteur a été retenu et indiquer comment l'OAP prend en compte cet aléa, qui n'est pas reporté sur son schéma.

**La MRAe recommande de justifier davantage le choix de création de logements en zone d'aléa de crue et de préciser et illustrer dans l'OAP la manière dont celui-ci sera pris en compte.**

## Nuisances sonores

Le secteur 1 de l'OAP « habitat » prévoit une densité de 71 à 76 logements par hectares sur un site exposé aux nuisances sonores de la RD14 (avenue de Villemur). Or cet axe est classé par l'arrêté de classement sonore des infrastructures de transport terrestre du 04 décembre 2020 en catégorie 3 nécessitant un recul d'exposition au bruit de 30 à 100 mètres autour de cet axe routier.

**La MRAe recommande de prendre en compte les obligations réglementaires en matière de recul dans l'OAP secteur 1.**