



PAYSAGES

études & aménagements urbains

7 rue de Lavoisier

31700 BLAGNAC

paysages-urba.fr

contact@paysages-urba.fr

05 34 27 62 28

Lieu de réunion : **Commune de Saint-Cézer**

Objet : **Réunion publique sur le diagnostic et le PADD**

Date : **28 avril 2025, à 18h30**

Ont participé à l'animation de cette réunion :

- M. OLIVEIRA SOARES Henri, Maire,
- M. COURRIOL Jérôme (Urbaniste - BE Paysages)

Etaient présents :

- Une vingtaine d'habitants dont plusieurs représentants du conseil municipal

Compte-rendu :

▪ Déroulé de la séance

La réunion a eu pour objet la présentation à la population d'une synthèse du diagnostic et du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (projet communal à horizon 10 ans, désigné généralement sous l'acronyme PADD).

Dans le cadre de la loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000, la concertation auprès de la population permet d'échanger ensemble de l'intérêt général du territoire. Cette réunion publique a ainsi eu pour objectif d'informer et d'associer les habitants en amont des décisions, et d'échanger avec eux sur le devenir de la commune.

La commune de Saint-Cézer a choisi de réaliser cette concertation sous la forme notamment d'une réunion publique communale, à laquelle s'ajoutent toutes les modalités fixées par délibération : registre à disposition en mairie, informations dans le bulletin municipal, etc...

SIRET 513 293 498 000 20

Code APE 7112B

TVA IC FR 74 513 293 798

SARL au capital de 80 000 €



■ Introduction

M. le Maire précise que le travail de révision du PLU découle de la précédente procédure de modification lancée en 2023, qui s'inscrit dans le cadre du PLU en vigueur. Les services de l'Etat ont demandé à ce que l'ouverture à l'urbanisation de zones constructibles se fasse dans une réflexion plus globale, et donc sous la forme d'une révision générale du PLU.

D'autre part, le projet s'est attaché à respecter le cadre posé par la loi ZAN (réduction de la consommation d'espace), tout en s'engageant pour la mise en œuvre du projet de mise en place de l'assainissement collectif dans le village.

■ Contenu de la réunion

M. le Maire lance la réunion, avant de laisser la parole au bureau d'études qui a traité des sujets suivants :

- Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme ?
- Rappel du diagnostic
- Présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui définit les orientations que la commune souhaite mettre en œuvre sur la prochaine décennie.

Le bureau d'études Paysages rappelle le cadre de la concertation, un bilan sera tiré avant l'arrêt du PLU et les habitants peuvent donc, depuis le lancement de l'étude, faire part de leurs observations ou demandes, par courrier ou sur le registre disponible en mairie. **Une enquête publique aura lieu ensuite lors de la phase administrative** (après l'arrêt) où il sera possible de réitérer leurs demandes si jamais un avis défavorable avait été émis lors du bilan de la concertation. L'étude va entrer dans la dernière phase de travail, avec la partie réglementaire qui va débiter. L'arrêt du PLU est envisagé pour la fin de l'été, pour une approbation en 2026. Il est rappelé que jusqu'à cette approbation, c'est le PLU en vigueur qui reste applicable.

Le BE et M. le Maire ont exposé les grands objectifs de la commune à horizon 10 ans (durée de vie d'un PLU). Ces objectifs répondent aux enjeux identifiés, mais également aux dispositions légales qui s'appliquent sur la commune (lutte contre l'artificialisation des sols, sauvegarde des espaces protégés, risques, ...). Les principaux thèmes abordés ont été :

- Le contexte réglementaire, en particulier le respect de la loi « climat et résilience », et la compatibilité avec le SCoT,
- L'environnement et le territoire agricole,
- Le développement de la commune en termes d'habitants et d'équipements,
- Le projet d'assainissement et le maintien du cadre de vie.

Suite à cette présentation, un débat avec la population a été organisé. M. le maire et le bureau d'études ont répondu aux diverses interrogations.

■ Questions posées lors du débat

Il serait souhaitable que la concertation auprès des habitants soit plus large et mieux organisée. Les éléments d'information pour cette réunion ne me paraissent, par exemple, pas adaptés (une affiche sur le local).

- ⇒ M. le maire : Nous ne nous sommes pas limités à cette affiche pour informer la population, il y a eu des messages sur les panneaux. De manière générale, nous nous voulons complètement transparents par rapport à l'étude du PLU en cours, tout est accessible directement sur le site internet (diagnostic et PADD).
- ⇒ BE Paysages : L'objet de la réunion est d'échanger librement avec vous sur les questions que vous pouvez avoir par rapport au PLU (contexte réglementaire et projet communal). Il faut savoir que la concertation se limite parfois à une simple information sur le bulletin municipal.

Quel est le planning prévisionnel de l'étude et quand aura lieu l'enquête publique ?

- ⇒ BE Paysages : la dernière phase d'étude, à savoir la partie réglementaire (zonage et règlement écrit) va débuter. L'objectif est d'arrêter le PLU en septembre. Suite à cela, si les délais sont tenus, nous entrerons dans la phase dite administrative qui dure environ 8 mois :
 - 3 mois pour le contrôle de légalité, où les différents services de l'Etat vont analyser le projet au regard de leur domaine d'intervention (DDT, DREAL, chambre d'agriculture, SCoT, ...). A l'issue de ce délai, ils donneront un avis formel qui peut être défavorable si l'on n'est pas conforme à la loi ; favorable ou favorable avec des réserves à suivre si on est dans la logique réglementaire.
 - 3 mois pour l'organisation et la mise en œuvre de l'enquête publique. Un commissaire enquêteur indépendant sera désigné par le tribunal administratif et accompagnera les habitants qui le souhaitent dans leurs demandes.
 - Les modifications du PLU, une fois celui-ci arrêté, ne pourront découler que des demandes issues des services de l'Etat, ou des demandes de pétitionnaires ayant déposés une requête auprès du commissaire enquêteur. A l'heure actuelle (phase d'étude en cours) il est tout à fait possible de faire une demande dans le cadre de la concertation, par courrier, ou sur le registre de concertation disponible en mairie.

Concernant le projet d'assainissement qui est effectivement attendu depuis longtemps sur le village, comment s'effectue le financement ? La collectivité doit-elle participer au coût de mise en œuvre ?

- ⇒ M. le maire : sans entrer dans les détails techniques, la commune bénéficie de subvention dès lors que le coût de connexion individuel est inférieur à 10 000 €. C'est le syndicat, à savoir Réseau 31 qui a en charge l'opération, qu'elle récupère ensuite dans les factures aux usagers. La commune ne participe que dans le coût d'accompagnement.

La création de 60 logements ne risque-t-elle pas de dénaturer le village ? Les conditions d'accès sont-elles suffisantes ? Et les logements prévus ne seront-ils pas trop denses ?

- ⇒ BE Paysages : Lorsque l'on fait un document d'urbanisme quel qu'il soit, c'est le plus souvent pour accueillir une population nouvelle, et organiser cela dans le temps. Il est important de souligner que le village de Saint-Cézert est en définitive très dense, avec des logements souvent mitoyens et à l'alignement de l'espace public. L'objectif est d'avoir une plus grande diversité dans l'offre d'habitat pour accueillir par exemple de jeunes ménages, mais aussi pour permettre le maintien à domicile de personnes âgées. Tout cela en respectant la typologie de l'habitat, il n'y a pas de sujet sur la création de bâtiments en hauteur par exemple. Par rapport à l'accessibilité, il est possible de réserver des espaces pour de futurs aménagements (outil du PLU appelé Emplacement réservé), n'hésitez pas à en faire part si vous avez des idées de localisation précise (agrandissement de voirie, mise en place de piétonnier ou d'espace de stationnement, ...)
- ⇒ M. le maire : Lorsque l'on accueille une population nouvelle, il faut évidemment rehausser le niveau d'équipement. Mais cela participe également à l'amélioration du cadre de vie des habitants actuels : mise en place de l'assainissement collectif, maintien de l'école, ...

Il paraît indispensable de prévoir le futur à long terme dans les aménagements envisagés. En ce sens, quel est la capacité de la future station d'épuration ?

- ⇒ M. le maire : Le syndicat prévoit une marge dans le temps. La capacité envisagée est de 450 équivalents/habitants, alors que notre charge actuelle est de 300.

Une remarque sur la lisibilité des documents, le PLU actuel par ailleurs est sur certains endroits difficile à appréhender et à comprendre.

- ⇒ BE Paysages : Nous prenons bonne note de votre observation et allons essayer de faire au mieux. Il faut savoir que les anciens documents, notamment le zonage, étaient réalisés sur des logiciels qui n'étaient pas spécifiques à l'urbanisme, leurs représentations est effectivement parfois peu adaptées. Dans tous les cas, vous pouvez utilement consulter le site Geoportail de l'urbanisme, qui reprend l'ensemble des documents d'urbanisme en vigueur, à l'échelle de la parcelle.

Devant l'absence d'observations supplémentaires, M. le Maire remercie les personnes présentes et clôt la réunion vers 20h30.

A Blagnac, le 29 avril 2025

Pour la commune de Saint-Cézert

Jérôme COURRIOL


PAYSAGES
études & aménagements urbains