



PLAN LOCAL D'URBANISME DE CAZERES-SUR-GARONNE

ANNEXE A LA DELIBERATION D'APPROBATION DU PLU – REPONSES APORTEES AUX REMARQUES DES PPA ET PPC

ARTELIA Région Sud-Ouest

Agence de Pau

Hélioparc

2 avenue Pierre Angot

64053 PAU cedex 9

Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50

Fax : +33 (0)5 59 84 30 24

COMMUNE DE CAZERES-SUR-GARONNE

DATE : JUIN 2019

REF : 4 36 0593

Thème	Remarques	Réponse et commentaires
Etat		
Remarques générales		
Avis général	Ainsi, ce projet de PLU fait l'objet d'un avis favorable sous réserves qui devront être levées avant l'approbation du PLU.	La commune prend acte.
Remarque sur le projet communal		
Démographie	<p>Cependant, la population 2018, estimée à 5211 habitants, est surévaluée (taux de croissance utilisé de 1,7 % entre 2014 et 2018 (cf page 5 du RP3) compte tenu de la dynamique observée avec une croissance moyenne annuelle de 0,87 % sur la période début 2010-fin 2018 (sur 9 ans)</p> <p>Dès lors, la population au titre de l'année 2018 avoisinerait plutôt 4850 habitants et la population en 2030 se situerait autour de 6250 (+2,14 %) habitants, au lieu de 6600 habitants comme affiché dans le PADD.</p> <p>Au final, les prévisions en matière de besoins de logements seront par conséquent basées sur cette hypothèse d'évolution (1300 à 1400 habitants supplémentaires). À noter cependant que la bonne perception de l'évolution du parc de logements nécessite de prendre en compte le nombre d'habitants atteint par la commune aux diverses échéances du PLU (cf analyse ci-après).</p>	La commune prend acte.
Logements	<p>Compte tenu que 150 logements ont été construits depuis 2010 (cf page 10 du RP3), la production sur 2010-2030 s'élèverait à 900 logements (750+150). Ce niveau de production serait compatible avec la prescription P61 du SCOT qui fixe un objectif maximum de production sur 2010-2030 de 960 logements.</p> <p>Cependant, une incohérence entre l'objectif de création de logement et d'évolution de la population à l'horizon 2030 (6600 habitants) devra être rectifiée dans le dossier approuvé.</p>	Le projet du PLU s'établit principalement sur la base du nombre de logements à construire ou à mobiliser dans les 12 ans. L'estimation de la population est difficile à calculer du fait des périodes de recensement de l'INSEE qui ne permettent pas d'avoir une vision exacte de la population chaque année. L'objectif de logements reste cohérent avec l'évolution démographique envisagée (cf. justification dans le Rapport de présentation).
Logements vacants	<p>La reconquête de 40 logements permettrait certes de réduire le taux à environ à 11 % en raison surtout de l'augmentation du nombre total de logement. Néanmoins, le stock de 360 logements vacants de 2010 serait conservé en 2030. La lutte contre la vacance demeure par conséquent un défi important pour la commune.</p> <p>Pour autant, la réduction affichée de la vacance de 40 logements entre 2018 et 2030 doit s'accompagner d'une politique volontariste de reconquête. La commune a candidaté à cet effet au dispositif régional bourg centre. Une étude de requalification des espaces publics est également lancée depuis plusieurs années pour redonner de l'attractivité au centre-ville. Une réflexion est déjà engagée pour la mise en place d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH), en lien avec le plan local d'habitat (PLH) qui est en cours d'élaboration par la communauté de communes Cœur de Garonne. Ces démarches pourraient utilement être présentées dans le dossier qui sera approuvé.</p> <p>Aussi, en liaison avec la mise en œuvre du PLH et en prévision des futurs bilans d'exécution des documents d'urbanisme, PLU ou SCOT, il conviendrait d'intégrer dans la liste des indicateurs, un suivi de la vacance.</p>	La commune prend acte et a d'ores et déjà engagé un certain nombre d'actions pour lutter contre la vacance des logements (Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants, conventionnement avec l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie...).

Thème	Remarques	Réponse et commentaires
<p>Potentiel en densification</p>	<p>Concernant la densification par comblement des dents creuses, une première analyse du potentiel de densification a été réalisée sur la base d'une cartographie identifiant l'enveloppe urbaine, pages 71 du RP1 et 94 du RP3 (documents identiques). Le potentiel foncier correspondant aux dents creuses (inférieures à 1ha) a été estimé par la commune à 9,56 ha.</p> <p>L'étude SIG réalisée par la DDT, sur le périmètre des zones urbaines du projet de PLU, identifie, quant à elle, 16,5 ha de surface disponible soit un potentiel largement supérieur à celui défini par la commune sur un périmètre plus réduit. La présentation réalisée n'est pas suffisamment lisible (échelle insuffisante et absence de légende, cf distinction des parties rouges et rosées) et devra être reprise. Les modalités de calcul du potentiel devront être détaillées et prises sur la base du projet de zonage afin de fiabiliser le résultat.</p> <p>Ainsi, la zone U3 affiche un disponible de 4 ha alors que, seulement sur deux secteurs, sur Mailhol de Saint Jean (parcelles A221 à 225) de 2,92 ha, et Jouandague (parcelles B282 et 283) de 1,86 ha, il s'élève à 4,78 ha. À noter aussi que la zone de Mailhol de Saint Jean (de l'ordre de 2,9 ha identifiés en secteur U3) est située dans un rayon de 600 m autour de la gare.</p> <p>Par ailleurs, le potentiel de logements qui se rattache aux secteurs en densification n'est pas décliné dans le document. Il a été fixé à 130 logements comme indiqué au paragraphe « choix retenus dans le PADD » (cf page 20 du RP3) et au PADD. Il convient cependant d'explicitier l'estimation de ce potentiel.</p>	<p>Le Rapport de Présentation a été complété et détaillé sur cette problématique de la densification. En particulier, les cartes détaillées de localisation des parcelles densifiables (dents creuses, divisions parcellaires) ont été ajoutées. Il faut également rappeler que le potentiel de densification a été réalisé en croisant un travail cartographique avec un travail sur le terrain permettant de prendre en considération les contraintes propres à chaque parcelle (topographie, réseaux, etc.).</p>
<p>Densité dans les dents creuses</p>	<p>En effet, la densité moyenne prise en compte pour le comblement des dents creuses s'élève à 13,6 logements par hectare (130/9,56), soit des parcelles de 735 m². Cet objectif apparaît minimaliste compte tenu de l'objectif minimum (25 log/ha) fixé par le SCOT pour les espaces situés en extension de l'urbanisation. Certes, aucun coefficient de rétention foncière n'a été appliqué (cf page XXVI du RP1). Mais, cette densité moyenne masque des situations variables (en fonction la localisation, de la surface disponible, de la desserte, des formes urbaines environnantes...) qu'il conviendrait d'explicitier.</p> <p>Le potentiel de logements en dents creuses correspondant au foncier identifié par l'analyse SIG- DDT s'élèverait à 227 logements (16,68 ha *13,6) au lieu de 130 logements, le taux moyen de densification de 13,6 pris en compte étant celui du projet (taux qui demeure modeste).</p> <p>Ainsi, 97 logements ne seraient pas comptabilisés dans le cadre du projet. Il convient donc d'explicitier l'analyse réalisée dans le cadre du projet afin d'en fiabiliser le résultat notamment au regard du périmètre pris en compte. À défaut, une réduction des zones U devrait être envisagée notamment dans les zones U3a dans les secteurs du nord de la commune avec un retour en zone agricole.</p>	<p>La densité estimée dans les secteurs en densification est effectivement d'environ 14 logements/ha (densité nette, soit 12 logements/ha en densité brute) car elle correspond aux densités observées dans les secteurs situés autour de ces dents creuses. La densité affichée vise à respecter la forme urbaine existante.</p>
<p>Division parcellaire</p>	<p>Concernant la densification des espaces déjà bâtis, un gisement foncier correspondant à 8 ha (70 % de la surface brute, estimée à 11,5 ha, cf page 95 du RP1) a été identifié par la commune. Ce gisement correspond à un potentiel constructible de 40 logements sur la base de 15 logements à l'hectare (666 m² par parcelle) et d'un logement sur trois réalisés durant la durée du PLU. Les éléments fournis page 73 du RP1 et page 95 du RP3 (identiques) ne sont pas suffisamment explicites. Il conviendrait au minimum de joindre les éléments d'analyse issus de l'étude réalisée (cf approche Bimby), en annexe du rapport de présentation.</p> <p>Par ailleurs, l'estimation du potentiel brut réalisée, par la DDT, sur le périmètre des zones U indique un gisement brut de l'ordre de 16,20 ha (en excluant le secteur Ua, situés au nord-ouest du bourg, car non densifiable au titre du SCOT). Sur la base du ratio de 70 % (comme pris en compte dans le projet, soit une marge d'erreur de 30 %), le gisement net est de 11,34 ha, soit un potentiel de 57 logements ((11,40*15)/3). L'écart entre l'estimation projet et celle de la DDT concerne donc 17 logements.</p> <p>En résumé, l'ensemble de l'analyse du potentiel de densification nécessite d'être détaillée au regard du gisement foncier qui semble être sous estimé. L'écart qui en découle, en matière de potentiel de logements, s'élève en effet à 114 logements (227 logements au lieu de 130 – 97 logements- pour les dents creuses et 57 au lieu de 40 – 17 logements- pour les divisions parcellaires).</p>	<p>Le Rapport de présentation a été complété afin de mieux faire apparaître la méthodologie de calcul et la spatialisation des espaces à densifier par division parcellaire (démarche BIMBY).</p>

Thème	Remarques	Réponse et commentaires
Capacités d'accueil	<p>Les capacités d'accueil (telle qu'offertes par le document graphique) sur les espaces en extension (hors densification) s'élèvent à 559 logements (cf page 96 du RP3), soit 19 logements supplémentaires. À noter que le tableau fourni page 96 présente une erreur sur le nombre de logements collectifs envisagés en secteur AU0 sud qui a été prévu à 125 au lieu de 140.</p> <p>En revanche, suivant notre analyse (besoin de production de logements moindre et densification supplémentaire de 114 logements), le besoin en extension se réduit à 385 logements (669-170-114). Les capacités d'accueil du présent projet sont dès lors excédentaires d'au moins 174 logements (559-385), soit de l'ordre de 45 % (174/385).</p> <p>Une réduction des zones d'extension ou du périmètre de densification (zones U) s'avère dès lors nécessaire afin d'assurer la cohérence du dossier.</p>	<p>Le nombre de logements collectifs prévus en zone AU0 a été corrigé dans le tableau.</p> <p>Concernant le chiffre avancé par la DDT de 385 logements correspondant aux besoins en extension, il prend en compte des hypothèses de calculs différentes de celles de la commune.</p> <p>L'estimation du nombre de nouveaux logements nécessaires (669 d'après la DDT) est basé sur une taille des ménages de 2.13 en 2030 (contre une hypothèse communale de 2.11) et une estimation de la population de 6250 en 2030 (contre une hypothèse communale de 6600).</p> <p>Par ailleurs, le potentiel de densification qui conduit à une estimation des besoins par la DDT de 385 logements est estimé à 227 logements en dents creuses et 57 en division parcellaire : cette estimation est basée sur un foncier identifié théorique (calcul SIG) qui ne prend pas en compte la capacité des réseaux, les contraintes topographiques, environnementales, etc. Ces contraintes ont été prises en compte dans l'estimatif fait par la commune, ce qui conduit à un potentiel en densification moindre.</p>
Aire d'accueil	<p>Il convient par ailleurs de rappeler que la loi du 5 juillet 2010 prévoit l'élaboration et l'approbation, conjointement par le préfet et le président du conseil départemental, d'un schéma d'accueil des gens du voyage, dans chaque département, et l'obligation pour les communes (de plus de 5000 habitants) de réaliser les aires d'accueil prévues par ce schéma. La commune de Cazères sur Garonne se verra à brève échéance (2 à 3 ans) inscrite dans le schéma (la population de 5000 habitants devrait être atteinte au plus tard en 2020 suivant le scénario d'évolution envisagé). Elle sera dès lors dans l'obligation d'accueillir une aire. Le rapport de présentation ne précise pas si une réflexion a été engagée par la collectivité sur ce sujet. À défaut, une réflexion sur ce sujet devra être engagée dans les plus brefs délais.</p>	<p>La commune prend acte.</p>
Consommation d'espace agricole	<p>En ce qui concerne les espaces rendus à la zone agricole ou naturelle mais aussi ceux nouvellement dédiés à l'urbanisation, il conviendra de compléter le rapport de présentation en lien avec le diagnostic agricole (cf P20 du SCOT) afin de préciser l'impact du projet sur l'activité agricole (cf risque de morcellement durable de l'espace, risque de conflits d'usage, ...).</p>	<p>Le Rapport de présentation a été vérifié, complété le cas échéant, sur ce point.</p>
Calcul de densité moyenne	<p>Sur 2018-2030, le PLU projette une consommation de 24,76 ha (7,5 ha de zone AU, 13,06 de zone AU0 cf pages 45-46 du RP3, auquel il convient de rajouter les dents creuses de plus de 1ha, cf page 96 : partie de Labrioulette nord 1,2 ha et secteur de Carsalade 3ha) et non 23,56 comme indiqué page 97 du RP3.</p> <p>La consommation totale sur 2010-2030 s'élèverait donc à 31,37 ha (24,76+6,61).</p> <p>Le nombre de logements prévu par le projet sur les espaces en extension s'élève à 559 logements (cf paragraphe 4 ci-dessus). La densité moyenne s'établit donc à 28 logements par ha (559/(24,76*0,8)). Ce niveau de densification est légèrement inférieur à l'objectif affiché dans le PADD, 30 à 35 logements/ha.</p>	<p>Le potentiel constructible en extension urbaine (zones U, AU et AU0) pour de l'habitat offert par le PLU est de 26.32 ha (voiries et espaces verts compris) soit 19.74 à 21.06 ha hors voiries et espaces verts, pour un total de 601 logements, soit une densité moyenne de 28.54 à 30.44 logements/ha. Ces chiffres sont en cohérence avec les orientations du PADD.</p>

Thème	Remarques	Réponse et commentaires
Activité économique	Conformément à la P35 du SCOT, le développement des zones d'activité doit s'inscrire dans un projet intercommunal cohérent de développement économique permettant d'accueillir des projets très sélectifs et qualitatifs. L'extension de la zone de Masquère s'intègre a priori dans cette démarche. Cependant, le rapport de présentation n'apporte pas d'information sur la stratégie et le cas échéant, sur le schéma de développement économique adopté par la communauté de communes Cœur de Garonne qui est compétente dans ce domaine. De plus la justification avérée des besoins n'est pas abordée, ainsi que l'analyse d'impact de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone sur l'activité agricole. Il conviendra donc de supprimer la zone AUX.	Cf. remarques de la Communauté de communes et remarques ci-après.
Extraction de granulats	Le rapport précise que le secteur Nc (en dehors de ces deux secteurs prévus en extension) fait l'objet d'un permis d'exploiter et a fait l'objet d'une étude d'impact. En revanche, il n'explique pas l'état d'avancement de l'exploitation par rapport aux autorisations en cours de validité ainsi que sur les besoins prévisionnels sur la durée du PLU. Il n'aborde pas également les modalités de reconversion qui ont été fixées pour cette carrière. Il conviendra de compléter le rapport de présentation.	L'extension de la zone Nc n'a pas été retenue, le périmètre Nc retrouve le périmètre du PLU en vigueur.
Traduction réglementaire		
Zone U1	La zone U1 (24,21 ha) correspond au centre historique. Cette zone adossée à la Garonne, au sud, est délimitée par des espaces publics prépondérants du bourg, le Boulevard Jean Jaurès à l'ouest, et la place Henri Barbusse au nord. Cette zone ne présente aucun espace disponible suivant l'état réalisé sur les différentes zones, page 96 du RP3. Pour autant, une douzaine de parcelles de petites tailles apparaissent libres. Il conviendrait donc d'expliquer notamment dans le cadre de l'étude de densification leur non prise en compte.	L'analyse de la densification a été vérifiée et corrigée sur le centre ancien.
Zone U2	Les zones U2 (158,20 ha), U2a (9,66 ha) correspondent à des extensions urbaines proches du centre bourg, situées entre la Garonne et la voie ferrée. Elles présentent des formes urbaines relativement denses. La zone U2a correspond au secteur non desservi par l'assainissement collectif. Un espace disponible de 10,94 ha a été identifié en U2. Le potentiel de densification doit être précisé dans le rapport de présentation. Il conviendra notamment de clarifier le périmètre de l'étude. Un secteur situé à proximité du secteur de Reye, de l'ordre de 1,2 ha, correspondant aux parcelles ou parties de parcelles A286, 285, 1902, 1898, semble par exemple avoir été exclu de l'analyse.	L'analyse de la densification a été vérifiée et corrigée sur ce secteur.
Zones U3	Les zones U3 (57,38 ha), U3a (46,01 ha) correspondent à des extensions contemporaines, éloignées du centre bourg et situées majoritairement au nord de la voie ferrée, et de part et d'autre de la RD 6. Une frange est cependant également identifiée, au sud de la voie ferrée, à l'est du bourg, en bordure de la D10. Le potentiel de densification est aussi à expliciter sur l'ensemble de zone qui est marquée par des formes urbaines peu denses et la présence d'importants espaces libres de toute construction. Ainsi au lieu dit Mailhol de Saint Jean, un espace situé en U3, (parcelles A221 à 225), de l'ordre de 2,9 ha, n'a comme indiqué précédemment (page 6 du présent avis), pas été intégré dans le périmètre de l'étude de densification. Cet espace n'a également pas été comptabilisé en consommation d'espace en tant qu'extension conformément à la prescription P57 du SCOT (cf ci-dessus, page 5). Ce secteur est notamment situé dans le rayon de 600 mètres autour de la gare. Il doit en conséquence, suivant la P68 du SCOT, présenter une constructibilité correspondant à la fourchette haute du SCOT soit 40 logements/ha. Ainsi, cet espace pourrait accueillir de l'ordre de 80 logements (2,9*0,70*40). De même pour l'espace situé au lieu dit Jouandague (parcelles B282 et 283) d'environ 1,7 ha ainsi que quelques parcelles situées à l'est de Bourdoue (B378, B379, B1274, B1275, B1807) qui n'ont pas été comptabilisés.	L'analyse de la densification a été vérifiée et corrigée sur ces secteurs.
Secteur de Mailhol	Les secteurs Mailhol de St Jean et Jouandague qui sont en outre supérieurs à 1 ha nécessitent d'être aménagés et ce, en cohérence avec les objectifs de constructibilité définis par le SCOT, afin de pouvoir délivrer les autorisations de construire. Ces secteurs doivent être intégrés dans les zones à urbaniser (cf article R151-17 du code de l'urbanisme), plutôt que dans les zones U comme effectué dans le projet.	La commune prend acte.

Thème	Remarques	Réponse et commentaires
Secteurs U3a	<p>Les secteurs Matalade, Carsalade, Darre Jouandague, situés au nord et identifiés en U3a offrent une superficie disponible de l'ordre de 3 ha. Ces secteurs étant assimilés à des hameaux, leur développement doit, conformément à la prescription P5 du SCOT, se limiter à intégrer des dents creuses. Étant donné la superficie notable des parcelles concernées et la morphologie de ces espaces, la constructibilité proposée n'est pas compatible avec la prescription P5 du SCOT (cf notion de hameau à maîtriser).</p> <p>Ces secteurs sont d'ailleurs classés en zone N dans le PLU en cours, excepté l'espace situé le plus à l'ouest au lieu-dit Matalade. Sauf identification de dents creuses (cf parcelles de petites tailles situées en enclave de constructions), ces secteurs (y compris celui de Matalade) doivent être reclassés en zone A ou N. Il convient en effet d'assurer une égalité de traitement entre les divers hameaux, plus ou moins ramassés, amorcés en périphérie du bourg.</p>	La commune prend acte.
Zones UX1 UX2	<p>Les zones UX1, UX2 et UX2a correspondent aux zones d'activités existantes. La zone de Masquère située en bordure de l'autoroute est identifiée UX1. Sa superficie s'élève à 27,08 ha. Elle présente un espace disponible de l'ordre de 4 ha (cf page XXXVIII du RP3). Cette surface n'est cependant pas intégrée dans le tableau récapitulatif page 46 du RP3.</p> <p>Le zonage UX2 (et UX2a pour les secteurs non desservis en assainissement collectif) correspond à la zone de Mailhol, attenante au bourg. Une superficie de l'ordre de 9 ha a été reclassée en zone A ou N. Néanmoins, des parcelles libres semblent avoir été maintenues. Il convient en conséquence de corriger également le tableau des surfaces page 46 du RP3 pour le zonage UX.</p>	Il reste très peu de disponibilités sur les secteurs UX1 et UX2 car il s'agit le plus souvent de zones utilisées par les activités en place, mais non bâties (zones de dépôts, stationnements, etc.).
OAP voirie	<p>Une OAP voirie (numérotée 6) est en outre proposée au niveau de la parcelle A220 afin de créer une voirie traversante reliant le chemin de Mailhol et l'avenue Pasteur (cf point 6.2 de l'OAP).</p> <p>Ce projet (cf figure 16 de l'OAP) vise à améliorer la circulation générale entre les deux voies publiques et participe ainsi à la structuration de l'ensemble du secteur. Il ne s'agit donc pas d'un équipement propre qui vise à assurer majoritairement la desserte et les conditions d'aménagement du secteur concerné par l'OAP. Dès lors, cette réalisation relève de la construction d'un équipement public et d'une maîtrise d'ouvrage publique. L'emprise destinée à la création de cette voie doit donc faire l'objet d'un emplacement réservé.</p>	Les deux OAP « voirie » ont été supprimées. L'OAP « voirie » de l'avenue Pasteur a été remplacée par un emplacement réservé. L'OAP « chemin du Maillol de Saint-Jean » a été traduite au sein de l'OAP sectorielle « Maillol de Saint-Jean ».
Zone AU Labrioulette	<p>Le premier (de l'ordre de 5,24 ha) situé entre la rue de Labrioulette et la route de Saint Julien conforte l'extension concentrique du bourg, tout en assurant une couture avec un îlot comprenant une trentaine de lots, déjà construits, le long de la rue de Labrioulette.</p> <p>Par contre, le second secteur qui couvre environ 2,2 ha (1,8 ha de zone AU+ 0,4 ha de zone U3, cf OAP3), conduit à renforcer l'extension linéaire réalisée d'un côté de la rue de Labrioulette en contradiction avec l'objectif, affiché dans le PADD (cf point 1.2) de limiter les extensions urbaines. L'identification de ce secteur n'apparaît pas, dès lors, pertinente. D'autant que le premier secteur peut, le cas échéant, être étendu afin de satisfaire des besoins futurs (cf OAP).</p> <p>De plus, ce secteur s'insère dans un îlot agricole qui est en cours d'exploitation. Les incidences sur l'activité agricole, liées aux conflits d'usages, aux problèmes d'accessibilité (accès des parcelles situées en deuxième rideau, augmentation du trafic routier, etc.) n'ont pas été évoquées dans le rapport de présentation. Il conviendra donc de reclasser ce secteur en zone agricole.</p> <p>Il convient également de rappeler que l'analyse réalisée précédemment sur les besoins en logements et en consommation d'espaces pointe une surconsommation d'espace de l'ordre de 8ha.</p>	Le secteur AU en linéaire le long de la l'avenue de Labrioulette à la sortie du bourg est de superficie limitée (2 ha environ) et vient en continuité du lotissement de Labrioulette. Le SCOT (cf. avis infra) a jugé que ce secteur n'est pas incompatible avec les dispositions du SCOT. Il répond à des besoins en logements existants et de façon à ne pas concentrer les nouvelles constructions sur un secteur unique.
Zones U3a	<p>La collectivité est invitée par ailleurs à reclasser des zones U3a, situées au nord du bourg en zone agricole. 3ha d'espaces libres sont ainsi reversés auxquels il convient de rajouter 2,2 ha évoqués ci-dessus et identifiés en zone AU, soit au total 5,2 ha qui sont reclassés.</p> <p>Dès lors, sauf justification du potentiel de densification, une superficie de l'ordre de 3,56 ha (8,76-5,2) devra encore être déduite sur les zones urbaines ou à urbaniser afin d'être restituée à l'espace agricole ou naturel.</p>	La commune prend acte.

Thème	Remarques	Réponse et commentaires
Secteur Ne	<p>Secteur Ne (5,17 ha): une station d'épuration des eaux usées relève de la catégorie des constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs tel que défini par l'article L151-11 du code de l'urbanisme. Sous réserve de leur compatibilité avec l'activité agricole, pastorale ou forestière et leur non-atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ces installations peuvent être autorisées en zone A ou N. Ce secteur ne relève donc pas d'un STECAL tel qu'introduit par le L151-13 du code de l'urbanisme. Ce secteur spécifique mérite toutefois d'être maintenu afin d'assurer l'information du public. Toutefois la superficie de ce secteur dédié à la station d'épuration est importante (5,17 ha). Il conviendra donc de resserrer le périmètre de ce secteur au plus près des constructions et des installations existantes de la station d'épuration et de ses besoins futurs si un projet d'extension à court terme est défini.</p> <p>De plus le règlement écrit article 1.1) autorise « les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics », ainsi que « les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ». Il convient donc de supprimer, dans les prescriptions réglementaires, les autorisations de construire concernant « les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».</p>	<p>Le périmètre a été révisé pour correspondre strictement aux besoins.</p> <p>Les « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » sont définis par l'article R151-28 du code de l'urbanisme (décret du 28 décembre 2015) et détaillés dans l'arrêté du 10 novembre 2016 : « La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie. ». Leur autorisation paraît nécessaire pour des équipements techniques comme les stations d'épuration.</p>
Secteur Nc	<p>Secteur Nc (6 ha d'extension – 136 ha au total) : les carrières doivent effectivement être classées en zone A et N des PLU. Les installations liées à l'exploitation de la carrière y sont admises (réponse ministérielle au sénat du 11/06/2014). Ce secteur ne relève donc pas d'un STECAL tel qu'introduit par le L151-13 du code de l'urbanisme.</p> <p>En revanche, les constructions nouvelles (bâtiments divers et annexes) ne peuvent pas être autorisées dans cette zone (ne relevant pas des articles L151-11 et R151-23 du CU). Lorsqu'un projet de construction sera envisagé, une procédure de création de STECAL (cf L151-13 du CU) pourra être engagée.</p>	<p>La commune prend acte.</p>
Secteur Nt	<p>Secteur Nt : ce secteur doit autoriser les installations liées à l'activité du camping (tentes et éventuellement jeux, etc). Au sein du secteur Nt un sous-secteur, relevant d'un STECAL, doit être identifié pour autoriser les constructions (bâtiment d'accueil et bloc sanitaires). Le périmètre du STECAL doit être défini au plus près des futures constructions. Par ailleurs un bâtiment est situé dans ce secteur, mais le rapport de présentation ne précise pas son usage. De plus le règlement écrit autorise l'extension des constructions à vocation d'habitation existantes (limitée à 30 % de la surface de plancher existante dans la limite de 50 m²) et les annexes à la construction d'habitation existante (dans la limite de 50 m² d'emprise au sol). Si le bâtiment existant n'a pas de lien avec l'activité de camping il doit être exclu du périmètre du STECAL et reclassé en zone agricole. Il conviendra alors de supprimer, dans les prescriptions réglementaires, les autorisations de construire concernant les extensions et les annexes des constructions existantes.</p> <p>Par ailleurs il conviendra de justifier l'identification de ce STECAL et la délimitation du périmètre (projet défini et à échéance court terme, besoins). De plus conformément à l'article L151-13 du code de l'urbanisme le règlement écrit doit préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions prévues pour ce STECAL.</p>	<p>Le périmètre de la zone a été révisé entre l'arrêt et l'approbation du PLU. Le règlement a été complété pour préciser les conditions de hauteur. L'implantation est déjà définie (recul par rapport aux voies publiques et limites séparatives), ainsi que la densité (emprise au sol, coefficient de pleine terre).</p>

Thème	Remarques	Réponse et commentaires
Secteur Nh	Secteur Nh : le rapport de présentation (page 59 du RP3) n'explique pas le projet d'extension de l'hôtel situé sur la commune de Mondavezan (extension du bâtiment, création d'un nouveau bâtiment, aménagement d'un parking, etc.). De plus il n'apporte aucune indication sur l'état d'avancement de ce projet (projet en cours de réflexion ou projet déjà défini à court terme). De plus cet hôtel est classé en zone A du projet de PLU de la commune de Mondavezan arrêté par délibération du 01/10/2018. Un projet d'extension de cet établissement ne semble donc pas pris en compte par la commune de Mondavezan. Par conséquent ce STECAL ne peut pas être retenu en l'état.	La zone Nh a été supprimée.
Recul des cours d'eau, ripisylve, Natura 2000	Cependant, le règlement graphique ne traduit pas la préservation de certains milieux naturels identifiés à enjeux. Le règlement graphique doit être modifié sur les points ci-après : - dans un rapport de compatibilité avec la prescription P13 du SCOT du pays sud toulousain, les cours d'eau et la végétation associée doivent être préservés par une bande tampon classée en zone Nco inconstructible d'une largeur de 20 mètres minimum. Cela concerne le ruisseau de Bernès, le ruisseau d'Aygossa, la Nauze de Labrioulette et autres petits cours d'eau identifiés sur la carte du SCOT. Une vigilance doit être apportée sur la préservation du corridor le long du ruisseau de l'Aygossau compris dans la délimitation de la zone Nc pour la carrière.	Cette disposition du SCOT (recul de 20 mètres par rapport à l'axe des cours d'eau) est traduite dans le règlement du PLU par une règle de recul en A et N porté à 10 mètres depuis le haut de talus des berges. De plus, un zonage Nce a été défini sur une bande de 20 mètres autour des cours d'eau identifiés par le SCOT.
	- la ripisylve de ces cours d'eau doit également être classée au titre des éléments de paysage pour des motifs d'ordre écologique (article L151-23 du code de l'urbanisme).	La ripisylve existante identifiée est celle de la Garonne : elle est effectivement classée sur un important linéaire en éléments de paysage dans le zonage du PLU.
	- dans un rapport de compatibilité avec la prescription P11 qui identifie les zonages Natura 2000 comme des espaces naturels remarquables à préserver, la délimitation de la zone Nce pour le corridor de la Garonne doit s'appuyer au plus près des sites Natura 2000. Certains secteurs dont l'occupation du sol n'est pas agricole, notamment la ripisylve de la Garonne et les parcelles agricoles en friches, doivent être délimités en zone Nce.	Le classement en Nce s'est appuyé sur l'occupation des sols observée en 2018. La zone Nce inclut la zone Natura 2000, mais protège également certains secteurs hors réseau Natura 2000.
Haies	- dans un rapport de compatibilité avec la prescription P15 du SCOT Sud Toulousain, le réseau de haies doit être préservé au titre des éléments de paysage pour des motifs d'ordre écologique (article L151-23 du code de l'urbanisme). Le rapport de présentation doit alors identifier le réseau de haie bocagère afin de le préserver dans le règlement graphique.	La commune prend acte.
Espaces boisés classés	Concernant les espaces boisés classés (EBC), le règlement écrit comporte une erreur de codification à l'article 2.3 de chaque zone. Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions des articles L1131-1 et L1131-2 du code de l'urbanisme, et non pas aux articles L151-19 et suivants.	Le règlement a été corrigé.
Assainissement	Aucune information sur la révision en cours du zonage d'assainissement ainsi que sur l'évolution envisagée de la station n'est communiquée alors que l'ouverture du futur lycée (équivalent à un rejet de 1 250 EH à pleine occupation) est prévue pour la rentrée 2020. Il convient donc de compléter le rapport de présentation afin de préciser les modalités de prise en compte de la problématique assainissement eaux usées au regard des besoins liés à l'ouverture du lycée ainsi que du rythme de construction de logements envisagé.	La commune prend acte.
Eaux pluviales	– Concernant l'imperméabilisation des sols, le règlement écrit prévoit de limiter l'imperméabilisation uniquement dans les zones A et N en prescrivant, pour chaque unité foncière, un taux d'au moins 40 % maintenu en « pleine terre ». Ces dispositions ont surtout du sens dans les espaces urbanisés comme le prévoit la disposition III.11 du SAGE. Aussi, des taux minimums d'espace en « pleine terre » doivent également être prévus pour les différentes zones urbanisées : U2, U3, AU et UX. Pour les zones A et N, le taux d'espace de pleine recommandé est de 60 %.	Le coefficient de pleine terre a été introduit en zones U2, U3 et AU1/AU2.
Surfaces drainantes	Page LXV du RP3, il est indiqué que pour les opérations les plus conséquentes, le règlement prévoit que les voiries et surfaces destinées au stationnement doivent comporter un revêtement drainant et une structure réservoir permettant le stockage des eaux pluviales, or ces dispositions ne sont pas reprises dans le volet réglementaire du PLU.	Le règlement comporte ces dispositions.

Thème	Remarques	Réponse et commentaires
Cheminements doux	<p>Mais, il s'avère que cette volonté affichée d'imposer des cheminements doux n'est pas traduite, ni dans les OAP, ni dans le règlement.</p> <p>En effet, le cheminement des piétons et des vélos n'est pas abordé dans l'OAP Chemin de la Reye. Dans les OAP de Labrioulette Nord et Sud et Labrioulette Est, les cheminements piétons sont bien prévus le long des voies principales et secondaires, mais il n'y a aucune disposition concernant la circulation des vélos. Les deux OAP « voirie », avenue Pasteur et chemin du Mailhol de St-Jean n'abordent pas les circulations douces. De plus, le règlement des zones concernées par les OAP (U2, U3, UX2 et AU) n'intègre pas de disposition en termes de déplacement doux.</p> <p>Un plan des cheminements piétons et cycles est bien présenté page 65 du diagnostic, mais il s'agit d'un schéma succinct des principales liaisons entre le centre-bourg, la gare, le collège, le futur lycée et les équipements sportifs. Si la zone AU du Chemin de la Reye est bien située à proximité immédiate du réseau cyclable présenté sur ce plan, les projets d'aménagement de Labrioulette nord et sud sont éloignés de ce réseau, et les projets d'aménagement de Labrioulette est le sont encore plus, ce qui ne va pas dans le sens d'un développement des déplacements à pied ou à vélo.</p> <p>Il serait souhaitable que la volonté affichée par la commune dans son PADD de réaliser un maillage des modes doux entre les zones urbaines existantes et les zones de développement urbain, afin de faciliter les accès aux équipements publics et collectifs et à la gare, soit traduite dans les OAP et dans le règlement.</p>	<p>Les actions en termes de cheminements doux sont aujourd'hui déjà largement traduites par les actions de la ville en la matière.</p>
Observations relatives aux pièces constitutives du dossier		
Rapport de présentation	<p>Le rapport de présentation joint au projet de PLU est composé de trois dossiers identifiés, partie 1, intitulée « Diagnostic », partie 2 « état initial de l'environnement », partie 3 « justification des choix et incidences du projet ». Il ne comporte pas de dossier identifié annexe comme recommandé par l'article R151-1 1° du code de l'urbanisme. Ce dossier doit en effet recueillir notamment les études et évaluations utilisés dans le cadre de l'élaboration du projet. Le dossier annexe doit permettre d'alléger et de simplifier les autres pièces du rapport pour une meilleure appropriation du public. Les propositions formulées pour les zones à urbaniser proche du collège (zone AU0) aurait par exemple vocation à intégrer l'annexe au rapport de présentation. De même les notes à valeur d'information comme le préambule du règlement devrait y être versés.</p> <p>Le dossier 1 présente un sommaire qui décline les éléments du diagnostic suivant une pagination en caractères numériques (1 à 73). Mais, après ce sommaire, le dossier comporte un sous dossier qui est inséré sans présentation préalable. Ce dossier est titré « résumé non technique » et est paginé en caractères romains (I à LXX (80). Les volets diagnostic, état initial de l'environnement, justification des choix, et compatibilité avec les dossiers supra communaux y sont effectivement synthétisés. Il conviendrait cependant d'explicitier le cadre d'élaboration de ce résumé au regard de son positionnement dans le dossier (avant le diagnostic).</p> <p>Conformément au L151-4, 5ième alinéa, le rapport de présentation doit établir un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. Cet inventaire devra être joint au dossier.</p>	<p>Les études urbaines du lycée sont en cours et ne peuvent encore être insérées dans le Rapport de présentation.</p> <p>Le résumé non technique correspond à celui demandé par l'article R151-3-7° du code de l'urbanisme dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU. Il comprend de ce fait la synthèse du diagnostic.</p> <p>Les capacités de stationnement sont présentées au chapitre 3.11.2.4 du Rapport de Présentation.</p>

Thème	Remarques	Réponse et commentaires
	<p>De plus, dans le RP1 (diagnostic) il n'est pas indiqué un état des lieux du potentiel du territoire communal concernant ces énergies renouvelables. En particulier il n'est pas évoqué le potentiel en matière de solaire photovoltaïque au sol alors que le document graphique du PLU en vigueur prévoit déjà un secteur Ng, d'une superficie de 3,43 ha, consacré à ce type de projet (site de l'ancienne décharge). Par ailleurs le territoire du Sud Toulousain est très attractif pour ce type de production d'énergie. En effet sur plusieurs communes, situées à proximité de Cazères, des projets de centrale photovoltaïque au sol sont en cours de développement ou à l'étude, la plupart sur d'anciens sites de gravières. Ce potentiel mériterait d'être abordé plus précisément dans le cadre du projet de PLU. De plus, une stratégie d'implantation visant notamment à identifier d'autres sites anthropisés, pouvant faire l'objet d'une identification en secteur spécifique, devrait être élaborée dans le cadre du projet de PLU, dans le cas où la collectivité envisagerait de développer les énergies renouvelables avec des installations fixées au sol.</p> <p>Enfin, afin d'assurer la cohérence du projet de PLU, notamment entre les différentes pièces qui le composent, le rapport de présentation nécessite d'être complété afin de prendre en compte les diverses observations formulées dans le cadre du présent avis.</p>	La commune prend acte.
PADD	La carte schématique fournie page 8 positionne le lieu-dit Bordoue au niveau du secteur que nous avons identifié Carsalade dans le cadre du présent avis(cf zones U3a au nord du bourg). En effet, Le SCOT identifie ce quartier (comme hameaux à maîtriser) de l'autre côté de la D6. Il conviendra donc de clarifier sa localisation,	La commune prend acte.
OAP	<p>Aussi, afin d'assurer un développement urbain raisonné et cohérent notamment avec le niveau des équipements, conformément aux objectifs définis dans le PADD (cf 1.2 et 1.4 du PADD), il conviendrait d'intégrer dans les OAP un phasage d'ouverture à l'urbanisation qui pourrait concerner dans un premier temps les périodes 2019-2022 et 2023-2026.</p> <p>Les zones AU0 seraient dès lors intégrées en fonction des besoins identifiés, conformément à l'article L153-38 du code de l'urbanisme.</p>	La commune prend acte.
	<p>L'OAP 4 concerne l'aménagement de la zone AUX. Son ouverture à l'urbanisation est prévue au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes (cf 4.4). Les conditions de raccordements des voies, principale et secondaire, nécessiteraient de recueillir l'avis du (ou des) gestionnaire des voies de desserte afin d'apprécier la nécessité d'insérer un ou plusieurs emplacements réservés.</p> <p>Deux OAP voiries ont par ailleurs été élaborées. Concernant l'OAP 5, de l'avenue Pasteur, le rapport de présentation n'explique pas suffisamment le principe d'organisation qui a prévalu pour l'élaboration du schéma. L'avis du gestionnaire sur les modalités d'accès (a priori le conseil départemental) n'est également pas communiqué.</p> <p>La deuxième OAP voirie identifiée n°6 concerne le secteur de Mailhol. Elle vise à créer une voirie traversante entre le chemin de Mailhol de Saint Jean et l'avenue Pasteur. Comme indiqué précédemment dans le présent avis, ce projet relève d'une maîtrise d'ouvrage publique. L'emprise nécessaire doit donc faire l'objet d'un emplacement réservé.</p> <p>Comme évoqué précédemment (cf. IV.3) il convient d'intégrer les modes de déplacement doux dans les OAP, ainsi que dans le règlement écrit.</p>	La commune prend acte.
Règlement écrit	<p>Remarques générales</p> <p>Les règlements des PLU modernisés par le décret du 28 décembre 2015 ne doivent comporter que des éléments opposables. En conséquence, les items relatifs aux recommandations ou à l'explication doivent être intégrés dans l'annexe du rapport de présentation.</p> <p>Aussi, le préambule (pages 1 à 15) qui a été inséré dans le règlement doit être versé dans le rapport de présentation.</p> <p>De même, chaque titre de zone fait l'objet d'un commentaire destiné à décrire la vocation de la zone. Il convient de rappeler que cette indication n'a pas de valeur réglementaire. Les dispositions opposables, sont seulement celles qui sont énoncées dans les articles de chaque zone et notamment à l'article 1.1 du présent projet de règlement pour ce qui concerne les constructions interdites ou autorisées.</p>	La commune prend acte.

Thème	Remarques	Réponse et commentaires
	<p><u>Zone U1</u> : Article 1.1, page 18: dans la phrase « <i>le changement de destination des constructions à destination de commerce de détail...</i> », il convient, s'agissant de l'existant, de remplacer « à destination de... » par « à usage de ... ».</p> <p><u>Zone U2</u> : Article 1.1, page 31 : idem zone U1. Il convient de remplacer « à destination de ... » par « à usage de... ».</p> <p><u>Zone UE</u> : <u>article1.1</u> Dans cette zone spécifiquement dédiée au futur lycée, les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées. Cette disposition n'apparaît pas cohérente avec la destination affichée. De même, les constructions à usage d'habitations sont autorisées sans conditions (car non interdites). Il convient donc d'explicitier, dans le rapport de présentation, l'introduction de ces dispositions.</p>	<p>La commune prend acte.</p>
	<p><u>Zone UX</u> : au paragraphe 15.1.1 (page 71) du RP3, il est indiqué que les zones UX (plutôt UX1 d'après le règlement) et AUX ont vocation à recevoir les constructions liées aux commerces (de moins de 500 m²) et activités de services. Or dans le cadre de son axe 2 (intitulé « développer une stratégie économique et commerciale axée sur le centre bourg et les zones d'activités », le PADD préconise (cf 2.1- 3ième alinéa) de maintenir les zones commerciales dans leurs enveloppes actuelles afin de privilégier le maintien et le développement des commerces et des services dans le centre bourg.</p> <p>Il convient également de rappeler que conformément à la prescription P48 du SCOT les documents d'urbanisme des communes identifiées comme pôle commercial de niveau SCOT comme Cazères sur Garonne doivent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - favoriser le maintien et développement des commerces de détail et de moyennes surfaces dans leur centre-bourg ou dans les centres de quartiers résidentiels ; - permettre le développement mesuré des moyennes et grandes surfaces existantes localisées ; - permettre le développement de projets de ZACO d'envergure, identifiés dans le SCOT et destinés à accueillir préférentiellement les projets soumis à autorisation commerciale de dimension importante. <p>L'accueil des commerces dans les zones UX1 et AUX situées en bordures de l'autoroute, apparaît en conséquence contradictoire avec ces deux documents. Il convient donc de remédier à ces incohérences, car cette disposition ne peut être maintenue, en l'état, dans le règlement.</p>	<p>L'interdiction des communes d'une superficie supérieure à 500 m² a été ajoutée an AUX. Le seuil minimal d'autorisation des superficies commerciales dans les zones UX2 a été augmenté à 1000 m² au lieu de 500 m² pour prendre en compte certains commerces existants ; le règlement précise en outre que ces commerces doivent être strictement liés aux besoins des activités artisanales ou de services existantes.</p>
	<p><u>Zone AU</u> : Conformément aux observations ci-dessus sur le zonage des zones AU (page 15), l'identification de la zone AU située en bordure de la voie de Labrioulette de 1,8 ha (parcelles C493, 506, 507) ainsi que l'extension attenante de la zone U3 (parcelles C503, 504, 505, 1810, 1815, 1813, 1812 1814) doit être retirée. Ces espaces seront reclassés en zone A.</p>	<p>Cf. réponse <i>supra</i>.</p>
	<p><u>Zone AU0</u> : <u>Article1.1</u> Cette zone qui est située aux abords du lycée et en limite avec la commune de Palaminy n'est pas ouverte à l'urbanisation en raison notamment de l'insuffisance de voirie et de réseaux, comme indiqué dans le préambule. Mais la rédaction de l'article est identique à celui de la zone AU. Dès lors les dispositions réglementaires sont en contradiction avec le statut de la zone.</p> <p>Il convient donc d'interdire dans cet article (1.1) toute construction quel qu'en soit l'usage dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.</p>	<p>Le règlement a été modifié.</p>
	<p><u>Zones A et N</u> : <u>Article1.1</u> Dans la cadre de l'autorisation des extensions des constructions à usage d'habitation situées en zone A ou N il convient de rajouter aux dispositions réglementaires une limitation de la surface de plancher totale (existant+extensions) ainsi que de l'emprise au sol. Cette surface est habituellement fixée à 200 m² maximum.</p>	<p>Les règles d'extension en N paraissent suffisamment restrictives au regard des enjeux identifiés (30% en extension et 50 m² d'annexes).</p>

Thème	Remarques	Réponse et commentaires
	<p>Zone N : Article 1.1 Secteur Ne (Station d'épuration) : comme indiqué précédemment ce secteur ne nécessite pas l'identification d'un STECAL, son périmètre doit également être réduit. La destination de « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » doit en conséquence être supprimée, car cette destination ne relève pas du L151-11 du code de l'urbanisme comme évoqué au paragraphe 3 ci-dessus.</p> <p>Secteur Nh (hébergement hôtelier): les dispositions réglementaires sont à corriger ou à supprimer en cohérence avec les remarques formulées sur le périmètre et la destination précise du secteur.</p> <p>Secteur Nt (camping): conformément aux remarques ci-dessus, les dispositions réglementaires concernant les extensions et les annexes aux habitations existantes sont à supprimer si cette construction est retirée du périmètre du STECAL pour être réclassée en zone A ou N. A défaut, ces dispositions doivent être harmonisées avec celles des zones A et N.</p>	Cf. réponses supra.
Carte de zonage	<p>Le document graphique sera actualisé afin de prendre en compte les observations formulées dans le présent avis concernant notamment l'ajustement du périmètre des zones U ou AU, la suppression ou la réduction de zones N indicées (cf STECAL), le rajout d'orientations d'aménagement et de programmation au sein de certains espaces situés en zones urbaines.</p> <p>Le règlement graphique doit également être modifié afin de mieux intégrer la préservation des milieux naturels (cf observations formulées au chapitre prise en compte du milieu naturel et de la biodiversité ci-dessus). Il conviendra à cet effet d'ajuster le zonage de la zone Nce correspondant au site Natura 2000, d'introduire une zone Nco pour la protection des cours d'eau et leur végétation associée. Le classement au titre des éléments de paysage sera également étendu à la ripisylve ainsi qu'au réseau de haie bocagère identifié dans l'état initial de l'environnement (cf pages 27 à 45 du RP2).</p>	La commune prend acte.
Annexes	<p>Les éléments exigés (dans la mesure où ils existent) au titre des annexes du plan local d'urbanisme sont listés dans les articles R151-51 à 53 du code de l'urbanisme.</p> <p>La liste actualisée des servitudes d'utilité publique est jointe au présent avis. Il conviendra de la substituer à celle qui est fournie dans les annexes du projet de PLU.</p> <p>Les levés topographiques fournis au titre de « 6.2.4 - plans du réseau eaux pluviales » ne constituent pas un schéma de réseau tel que exigé par le L 2224-10 du code des collectivités territoriales. Il ne peut en conséquence être intégré dans les annexes dans le cadre du R151-53 8° du code de l'urbanisme. Il conviendrait donc de reverser ces pièces dans l'annexe au rapport de présentation (préconisée au I ci-dessus).</p>	La commune prend acte.
Réserves		
Quartiers U3a	- de supprimer les 6 zones U3a au nord du bourg pour les reclasser en zone agricole (traitement cohérent des groupes de constructions à l'écart du bourg) ;	Le zonage identifie 6 zones U3a dans lesquelles il reste des capacités de constructions nouvelles à l'intérieur des quartiers, il ne s'agit donc pas de consommation d'espace agricole mais de dents creuses au sein de quartiers déjà constitués. La constructibilité de ces secteurs reste limitée (4 à 5 constructions sur la totalité des 6 quartiers). Les autres quartiers ne présentant pas de dent creuse ont été reclassés en zone agricole A.
Secteur AU Labrioulette	- de supprimer la zone AU située en bordure de la voie de Labrioulette ainsi que l'extension de la zone U3 attenante, et reclasser cet espace en zone agricole (interrompre l'extension linéaire du bourg);	L'extension de ce quartier vise à relier le centre-bourg au lotissement de Labrioulette qui est aujourd'hui déconnecté. Ce classement avait reçu un avis favorable du SCOT lors de la phase d'étude (email du 19 juin 2017). Ce classement n'a pas été remise en cause par l'avis du SCOT, « compte tenu de la proximité avec la zone bâtie (moins de 200

Thème	Remarques	Réponse et commentaires
		mètres) et de la présence des réseaux et de la proximité de la station d'épuration ».
Zone d'activités de Maillol	- de reclasser les secteurs de Maillol de Saint Jean (parcelles A221 à 225) et Jouandague (parcelles B282 et 283) en zone AU (secteurs stratégiques qui exigent une maîtrise de l'urbanisation par une OAP et un aménagement d'ensemble) ;	Les parcelles A221 à A225 ont été classées en AU2 avec phasage et OAP. Les parcelles B282 et B283 sont également desservies par les réseaux donc elles peuvent être classées en zone U d'après l'article R151-18 du code de l'urbanisme. Les élus n'ont pas souhaité imposé d'orientation d'aménagement sur ce dernier secteur du fait de la contrainte de l'accès depuis l'avenue du Toulouse qui devra être étudié en concertation avec le Conseil Départemental lorsqu'un projet sera abouti.
Potentiel de densification et consommation d'espace	- d'ajuster le périmètre des zones urbaines ou à urbaniser en fonction du besoin en logements avéré après actualisation de l'analyse du potentiel de densification (périmètre de densification à redéfinir). En prenant en compte les suppressions des zones ci-dessus (U3a, AU et U3), il resterait en outre de l'ordre de 3 ha d'espace (sur la base de l'analyse du potentiel de densification de la DDT) à déduire des zones urbaines ou à urbaniser pour être reclassés en zone agricole ou naturelle ;	L'estimation des dents creuses et du potentiel en logements s'est effectuée non pas de façon mathématique mais au cas par cas (y compris avec une analyse sur le terrain) afin de prendre en compte la réalité du terrain : accès, topographie, contraintes d'accès, proximité de bâtis, etc. Les cartes détaillées de la densification ont été ajoutées au Rapport de présentation. Le potentiel constructible en extension urbaine (zones U, AU et AU0) pour de l'habitat offert par le PLU est de 26.32 ha (voiries et espaces verts compris) soit 19.74 à 21.06 ha hors voiries et espaces verts, pour un total de 601 logements, soit une densité moyenne de 28.54 à 30.44 logements/ha. Ces chiffres sont en cohérence avec les orientations du PADD.
Zone AUX Masquère	- de supprimer la zone d'activité AUX, située en bordure de l'A64, en l'absence de stratégie intercommunale, de justification avérée des besoins et d'analyse d'impact de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone sur l'activité agricole. Il conviendra inversement de préciser l'impact du projet sur l'activité agricole pour les espaces reclassés en zone agricole du secteur d'activité de Mailhol.	Les zones d'activités actuelles ont aujourd'hui un taux d'occupation de 80 à 90%. L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUX répond donc aux besoins de la commune et du SCOT qui identifie Cazères comme pôle économique. L'actuelle zone de Maillol a été zonée selon l'existant car il n'y a pas de demande de nouvelles activités sur ce secteur, mais davantage le long de l'autoroute pour profiter de l'effet vitrine.
ZACO	- de mettre en cohérence les dispositions réglementaires concernant l'activité commerciale sur la zone UX1 par rapport au SCOT (ZACO notamment) et au regard de la volonté de la mairie de Cazères sur Garonne de revitaliser les commerces en centre bourg (axe 2 du PADD) ;	La ZACO du SCoT est identifiée dans le PLU (les commerces y sont présents et autorisés) ; elle est aujourd'hui totalement occupée. La zone UX1 correspond à la zone d'activités de Masquère pour laquelle la commune ne souhaite pas d'implantations de grandes surfaces commerciales qui viendraient concurrencer les commerces du centre-bourg et notamment la ZACO identifiée, ce qui est parfaitement compatible avec le PADD.

Thème	Remarques	Réponse et commentaires
Vacance	- de préciser les démarches engagées par la commune pour la reconquête du centre bourg notamment en termes de résorption de la vacance de logements qui est particulièrement significative sur la commune	La commune a lancé un projet de réaménagement du centre-bourg qui prend en compte cette problématique.
Prise en compte de l'environnement	Par ailleurs, la prise en compte de l'environnement devra également être renforcée. Il conviendra de compléter le dossier afin de : - intégrer les remarques formulées sur les secteurs Ne, Nc, Nh, Nt ; - ajuster la zone Nce sur le périmètre du site Natura 2000 ; - préserver les corridors écologiques le long des ruisseaux par l'identification d'un zonage spécifique de type Nco (zone inconstructible) ; - classer au titre des éléments du paysage la ripisylve des cours d'eau ainsi que du réseau de haies ; - préciser les évolutions concernant le schéma communal d'assainissement et le projet d'extension de la station d'épuration ; - justifier l'extension (6 ha) de la gravière.	Le secteur Nh a été supprimé. Les secteurs Ne et Nt ont été réduits. Le secteur Nc a été réduit à celui du PLU en vigueur. Le périmètre Nce n'est pas calé sur le site Natura 2000 mais sur l'état actuel de la Garonne et des boisements identifiés qui ont été analysés comme remarquables et justifiant ce zonage de protection stricte Nce. La zone Nce a été étendue aux cours d'eau identifiés par le SCOT et à une zone tampon de 20 mètres autour de ces derniers.
SCoT		
Modèle de développement	L'examen du projet a permis à la commission de constater, dans sa globalité, le projet de PLU va dans le sens du modèle de développement préconisé par le SCOT, et, affirme le statut de Cazères-sur-Garonne comme pôle d'équilibre de son bassin de vie.	La commune prend acte.
Croissance de population et consommation d'espace	Le projet de PLU prévoit une <u>croissance de population</u> et une <u>consommation d'espace</u> en adéquation avec l'objectif de polarisation. Les grandes orientations de développement mesurées fixées par le SCOT dans la prescription 5 du DOO sont généralement respectées.	La commune prend acte.
Zones agricoles	Malgré une diminution du nombre d'exploitants agricoles, 26 <small>Affiché le ID : 031-200048700-20181008-602-D</small> sont reclassés en <u>zone agricole</u> .	La commune prend acte.
Zones d'activités	Concernant, les <u>zones d'activités économiques</u> de Cazères, l'extension prévue au lieu-dit « Masquère » entre dans l'enveloppe donnée par les prescriptions du SCoT. Le projet de PLU reprend le découpage de la <u>ZACo</u> d'envergure du Document d'Aménagement Commercial inclus dans le DOO du SCOT. Les conditions d'implantation sont respectées.	La commune prend acte.
TVB	La commune de Cazères est traversée par la <u>TVB</u> identifié dans le SCoT qui identifie la Garonne et ses abords comme « espace naturel remarquable » et « espace naturel à prendre en compte ». Ainsi, le PLU les rend inconstructibles par un zonage N doublé d'un plan de prévention des risques naturels.	La commune prend acte.
Coupures d'urbanisation	Le DOO localise des <u>coupures d'urbanisation</u> le long des axes routiers principaux qui se matérialise sur le PLU par un zonage agricole.	La commune prend acte.

Thème	Remarques	Réponse et commentaires
Secteur Labrioulette	Le SCOT Identifie sur la commune le hameau à maîtriser de « Labrioulette ». Le document graphique du PLU arrêté prévoit une zone AU pour joindre le hameau et la tache urbaine existante. Cette liaison peut être considérée comme une extension du hameau. Le projet semble être incompatible avec les prescriptions 5, 19 et 23 du DOO et une orientation du PADD. Cependant compte tenu de la proximité avec la zone bâtie (moins de 200 mètres) et de la présence des réseaux et de la proximité de la station d'épuration, cette jonction n'altère pas les orientations du SCOT.	La commune fait remarquer que ce zonage avait reçu un avis positif du Président du SCOT en juillet 2017.
Qualité du paysage	En ce qui concerne la prise en compte de la qualité du paysage , le projet de PLU identifie le patrimoine bâti remarquable et à préserver, il localise des espaces boisés classés et des alignements arborés à préserver où toutes constructions sont interdites ; enfin, les OAP prévoient des espaces verts ou espaces publics. De plus, le PADD prévoit l'amélioration du traitement paysager des entrées de ville qui sont identifiées sur l'axe 4.	La commune prend acte.
Gestion des ressources	En ce qui concerne la gestion des ressources , les mesures prises dans le PLU permettent d'éviter tout risque de pollution lié aux imperméabilisations nouvelles avec, par exemple, la mise en place d'un coefficient de pleine terre de 40% en zone A et N qui permet une infiltration des eaux à la parcelle. De plus, un projet d'extension de la station d'épuration est en cours.	La commune prend acte.
Energies renouvelables	Le PLU prévoit un zonage spécifique pour les projets de production d'énergie renouvelable . L'ancienne décharge à ciel ouvert est destinée à recevoir une implantation de panneaux solaires photovoltaïques sur une superficie de 3.4ha.	La commune prend acte.
Evasion commerciale	Concernant la lutte contre l'évasion commerciale , le développement urbain de la commune vise à préserver et affirmer la centralité du bourg notamment avec l'action Cœur de Ville Le changement de destination des locaux commerciaux est interdit dans une partie du centre-bourg.	La commune prend acte.
Zones U3a	En effet, certaines parcelles situées en périphérie du noyau urbain sont classées en zone urbaine. Ces terrains peuvent donc faire l'objet de nouveaux logements. L'urbanisation diffuse sera donc développée et rend le projet en contradiction avec les prescriptions 5, 19 et 23 du SCot. Pour autant, le classement de ces parcelles en zone agricole ou naturelle permet la construction d'extensions et d'annexes des bâtiments habitations. De plus, certaines parcelles situées à proximité ont été maintenues en zone non-urbaine."	Le zonage identifie 6 zones U3a dans lesquelles il reste des capacités de constructions nouvelles à l'intérieur des quartiers, il ne s'agit donc pas de consommation d'espace agricole mais de dents creuses au sein de quartiers déjà constitués. La constructibilité de ces secteurs reste limitée (4 à 5 constructions sur la totalité des 6 quartiers). Les autres quartiers ne présentant pas de dent creuse ont été reclassés en zone agricole A.
Phasage des zones AU	Enfin, Il n'y a pas de phasage dans les opérations d'ensembles prévu sur les zones AU malgré la volonté affichée dans le PADD du PLU. Ce qui semble être incompatible avec la prescription 52.	Les zones AU ont été modifiées en zones AU1 et AU2 avec un phasage d'ouverture à l'urbanisation (cf. règlement).

Thème	Remarques	Réponse et commentaires
CDPENAF		
Densité et zone d'activités	<p>Un avis défavorable sur le projet de révision du PLU aux motifs que :</p> <ul style="list-style-type: none"> La réflexion sur la densité des habitations autour de la gare, ainsi que sur l'intensification des zones urbanisées est insuffisante, et ne permet pas de limiter la consommation de foncier agricole. Le projet de création d'une nouvelle zone d'activité en bordure de l'A64 est insuffisamment justifié (taux de remplissage des zones existantes) et motivé (quel besoin recensé). 	<p>L'estimation des dents creuses et du potentiel en logements s'est effectuée non pas de façon mathématique mais au cas par cas (y compris avec une analyse sur le terrain) afin de prendre en compte la réalité du terrain : accès, topographie, contraintes d'accès, proximité de bâtis, etc. Les cartes détaillées de la densification ont été ajoutées au Rapport de présentation.</p> <p>Le potentiel constructible en extension urbaine (zones U, AU et AU0) pour de l'habitat offert par le PLU est de 26.32 ha (voiries et espaces verts compris) soit 19.74 à 21.06 ha hors voiries et espaces verts, pour un total de 601 logements, soit une densité moyenne de 28.54 à 30.44 logements/ha. Ces chiffres sont en cohérence avec les orientations du PADD.</p>
Secteur Nh	<p>Un avis défavorable au projet de STECAL Nh destiné à de l'hébergement hôtelier aux motifs que :</p> <ul style="list-style-type: none"> Le périmètre du STECAL est trop important et génère une consommation excessive de foncier Le projet d'agrandissement est imprécis, et les dispositions réglementaires ne traduisent pas l'extension évoquée de l'hôtel existant, mais permettraient au contraire une nouvelle construction. 	Le secteur Nh a été supprimé.
Secteur Nc	<p>Un avis défavorable au projet d'extension de 6 ha de la zone Nc destiné à permettre une augmentation de la surface d'exploitation de la carrière, au motif que :</p> <ul style="list-style-type: none"> Le dossier n'apporte pas d'éléments quant aux besoins de cette extension (état des lieux de l'exploitation en cours, durée et surface d'exploitation restante...) 	L'extension de la gravière a été supprimée (zone Nc du PLU approuvé identique au PLU précédent).
Secteur Nt	<p>Un avis favorable au projet de STECEAL Nt destiné à un camping sous réserve de resserrer son périmètre autour des implantations envisagées.</p>	Le secteur Nt a été réduit.
Secteur Ne	<p>Un avis favorable au projet de STECAL Ne destiné à recevoir la station d'épuration et son extension, sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> D'adapter l'outil de zonage, sachant qu'un sous-secteur N peut recevoir les équipements d'intérêt collectif sans passer par l'outil STECAL De reconsidérer le périmètre du secteur qui doit se limiter uniquement à la station d'épuration existante, et à son extension tout en excluant le chenil. 	Le secteur Ne a été réduit.
Extension et annexes en zones A et N	<p>Un avis défavorable sur les dispositions visant à encadrer les extensions et les annexes des habitations existantes dans les zones A et N, aux motifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> Pour les extensions, limiter la surface de plancher totale à 200 m² (existant et extension). 	Le règlement autorise une extension des habitations limitée à 30% de la surface de plancher existante, dans la limite de 50 m ² de surface de plancher supplémentaire. La majorité des habitations existantes en A ou N présentent une surface de plancher d'environ 150 m ² , ce qui limite par défaut la surface totale à moins de 200m ² .
CD31		

Thème	Remarques	Réponse et commentaires
OAP Labrioulette Nord et Sud	- OAP secteurs « Labrioulette nord et sud » : à noter que la desserte de cette zone ne peut se faire en l'état par le giratoire sur la RD10, dit « de l'Os » ; il faudra transformer ce giratoire et les travaux seront à la charge de la commune ;	La commune prend acte.
OAP Labrioulette Est	- OAP secteur « Labrioulette est » : la desserte se fera par la rue de Labrioulette car l'accès direct doit rester interdit sur la RD10 ; à terme le carrefour RD10 - chemin communal de « Métellus » devra être aménagé par la commune ;	La commune prend acte.
OAP Mailhol	- OAP secteur « Mailhol » : l'accès à partir de la RD6, avenue de Toulouse, ne peut être envisagé en raison du trafic important, des plantations d'alignement et de la proximité de la voie ferrée. La desserte se fera à partir du réseau communal;	La commune prend acte.
OAP Masquère	- OAP secteur « Masquère » : cette zone sera desservie en tourne-à-gauche (entrée/sortie) sur la ligne droite de la RD6L avec une seule sortie autorisée à proximité du giratoire de l'échangeur ;	La commune prend acte.
OAP Pasteur	- OAP secteur « Pasteur » : l'aménagement de la zone peut se faire à partir du tourne-à-gauche de la RD36E (rue du Président Wilson) et de la RD 6 (avenue Pasteur). A noter la proximité de la voie ferrée, un vœu a été déposé récemment devant l'Assemblée Départementale en vue du remplacement du passage à niveau par un passage inférieur à la voie, qui met l'accent sur les dangers du franchissement de la voie ferrée par les bus qui desserviront le futur lycée.	La commune prend acte.
Chambre d'agriculture		
Diagnostic agricole	Le contenu du diagnostic agricole est insuffisant . Il ne permet pas d'avoir un état des lieux complet et de connaître les caractéristiques de l'agriculture sur le territoire, ni de faire apparaître les projets, problématiques et enjeux agricoles. Il doit être complété pour indiquer : - Le profil des exploitations (productions (végétales, animales), âge des exploitants, emplois générés, besoins, projets, diversification, ...), - Les caractéristiques du foncier : nature des sols et valeur agronomique, configuration du parcellaire des exploitations, surfaces équipées (drainage, irrigation), surfaces engagées (AB, semences,...) ...), La synthèse des éléments de diagnostic doit permettre de dégager les enjeux agricoles à intégrer au projet de PLU.	La commune prend acte.
Consommation d'espace	Entre 2007 et 2017 : le développement urbain a consommé 26.17 ha toutes destinations confondues, dont environ 12 ha à vocation d'habitat pour la réalisation de 187 logements, soit une densité de 15.58 log/ha. Ces résultats sont largement inférieurs à la densité attendue par le SCOT (25 à 40 log/ha) pour les communes « pôles d'équilibre » dont Cazères fait partie. L'analyse de la consommation d'espaces doit porter sur la période des 10 ans qui précèdent l'approbation du PLU (cf. art. L151-4 du code de l'urbanisme), le document doit présenter une analyse de la consommation d'espaces sur la période 2009-2018 .	Le Rapport de Présentation a été modifié pour faire apparaître la période 2008-2017 (10 ans précédant l'arrêt).
Dents creuses	L'analyse, présentée p. 71 à 73 du rapport de présentation, mentionne un potentiel de densification brut de 21 ha, dont 9.5 ha en « dents creuses » d'une superficie inférieure à 1ha, et 11.5 ha en divisions parcellaires. Le potentiel de logements , pour les divisions parcellaires, est estimé à 1/3 du potentiel brut mobilisable représentant 40 logements (densité de 15 log/ha). Il doit être complété pour les « dents creuses » .	L'estimation du potentiel de logements dans les dents creuses est présentée à plusieurs reprises dans le Rapport de Présentation (chapitres 12.3, 12.5), il est estimé à 125 logements environ.

Thème	Remarques	Réponse et commentaires
Vacance	Le potentiel de remise sur le marché des logements vacants n'est pas analysé. Compte tenu du taux élevé de logements vacants sur la commune (411 logements en 2015, 15 %, source INSEE), une étude spécifique sur le traitement de la vacance doit être menée.	Le potentiel de remise sur le marché de logements vacants est estimé à 40 logements (chapitres 12.3, 12.5 du Rapport de présentation).
Démographie	L'objectif d'accueil démographique est très optimiste il prévoit plus du doublement du nombre d'habitants accueilli au cours de la période précédente.	La commune prend acte.
Logements	Le nombre de logements est surévalué pour l'accueil de 1300 à 1400 habitants, avec un ratio de 2.1 personnes par ménage en 2030 le nombre total de logements est de 620 à 660 logements et non 750. Le nombre de logements en extension est de 430 à 440, soit une centaine de logements en moins que l'objectif affiché. La commune doit revoir ses objectifs de développement et les ajuster au regard du développement constaté sur la période précédente, le nombre de logements à produire doit être optimisé. Les effets de l'arrivée du lycée sur l'accroissement démographique et le besoin en logements doivent être appréhendés à l'échelle intercommunale notamment au niveau des communes voisines et pas seulement à l'échelle de la commune de Cazères.	La commune prend acte.
Consommation d'espace	La présentation de l'objectif de modération de la consommation foncière doit être revue et complétée. Le projet de développement urbain (zones U et AU : habitat, équipements, activités) tel qu'il est traduit dans le plan de zonage du PLU aura pour conséquence une consommation de près de 50 ha de foncier dont 40 ha de surfaces de production agricole.	Le Rapport de présentation a été complété. Le PLU projette une consommation d'espace de 26.32 ha, voiries et espaces verts compris, soit environ 19.74 à 21.06 ha hors voiries et espaces verts (il est compté un ratio d'environ 20% à 25% de voiries et d'espaces verts pour les nouvelles opérations) ; soit une moyenne de 28.5 à 30 logements/ha. Le PLU projette à 12 ans une consommation de 3,5 ha pour des équipements sportifs (hors lycée). Le PLU prévoit par ailleurs 200 logements sans consommation d'espace (dents creuses inférieures à 1 ha, division parcellaire, mobilisation des logements vacants).
OAP	La description des OAP doit être plus étayée pour faciliter la lecture. Pourront notamment être précisés la superficie de chaque zone, le nombre de logements attendu selon la typologie. Les densités annoncées : 15 log/ha sur le secteur du « Chemin de la Reye » et 11 log/ha sur le secteur de « Labrioulette », ne correspondent pas aux densités annoncées dans le PADD. Les secteurs de « dents creuses » supérieures à 1 ha en zone U2 et U3 desservis par l'assainissement collectif doivent faire l'objet d'orientation d'aménagement pour garantir des opérations de qualité et des densités suffisantes.	La commune prend acte.
Zones U3a	La zone U3a délimite les secteurs d'habitat diffus non desservis par l'assainissement collectif. Une partie de ces secteurs était classée en zone N dans la PLU de 2004. Ces secteurs éloignés du bourg n'ont pas vocation à se développer, ils doivent être classés en zone agricole.	La commune prend acte.

Thème	Remarques	Réponse et commentaires
Zone AU Labrioulette	La zone AU du secteur de « Labrioulette Est » représente une extension de l'urbanisation dans un secteur éloigné du village qui figurait en zone agricole dans le PLU en vigueur, nous demandons que ce secteur soit maintenu en zone agricole.	La commune prend acte.
Zone AU0	La zone AU0 du secteur du lycée doit être mieux justifiée quant à sa taille. Ses limites sont calées sur la limite communale avec Palaminy. Ce secteur, à proximité immédiate du collège et du futur lycée, mériterait une réflexion d'aménagement d'ensemble à l'échelle des deux communes.	Une étude urbaine est en cours de réflexion sur ce secteur.
Zone AUX	La zone AUX , située au Nord de la commune le long de l'autoroute, n'est pas suffisamment justifiée. Cette zone aura pour conséquences un grignotage supplémentaire d'espaces agricoles, et contribuera à la banalisation du paysage de long de l'autoroute (malgré l'étude amendement DUPONT). La zone industrielle de la Masquère, située à l'Est de l'échangeur dispose déjà de « l'effet vitrine » de l'autoroute, elle possède encore des surfaces disponibles. Nous demandons la suppression de cette zone et que soient étudiées les possibilités de densification et d'extension éventuelles des zones d'activités existantes avant de délimiter une nouvelle zone sur un espace agricole homogène et présentant des sensibilités paysagères.	Les disponibilités des zones d'activités existantes sont très faibles.
Zone Nc	Le PLU délimite une zone Nc sur une surface de 137 ha correspondant à l'exploitation des carrières. Le projet de PLU prévoit l' extension de la carrière sur une surface de 6 ha , les surfaces concernées sont des surfaces agricoles, qui ne figurent pas dans l'arrêté préfectoral d'autorisation d'exploiter. Nous demandons que ces surfaces restent classées en zone agricole. L'arrêté préfectoral d'autorisation d'exploiter doit figurer dans les annexes du PLU, la zone Nc doit correspondre au périmètre d'autorisation d'exploiter.	La zone Nc a été réduite pour supprimer l'extension de 6 ha d'abord envisagée.

Thème	Remarques	Réponse et commentaires
	<p>Plusieurs STECAL sont délimités sur le plan de zonage. Les éléments de justification de ces STECAL fournis dans le rapport de présentation sont insuffisants. Pour rappel, l'article L 151-13 du code de l'urbanisme prévoit que le règlement « ... précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions... ».</p> <ul style="list-style-type: none"> - Secteur Ne : correspondant à la station d'épuration. Ce secteur représente une emprise de 5.17 ha et impacte des surfaces agricoles. Le périmètre du secteur doit être modifié pour être circonscrit aux abords de la station d'épuration. - Secteur Nh : correspond à une extension potentielle de l'hôtel situé sur la commune de Mondavezan, sur une emprise de 2.83 ha. Ce secteur doit être supprimé, son emprise est démesurée, il ne correspond pas à un projet précis. - Secteur Nt : La zone Nt correspond à un projet de camping pour environ 10 emplacements de tentes, sur une emprise de 1.63 ha. La délimitation du secteur doit être revue et réduite pour n'inclure que les surfaces qui voient accueillir des constructions. Le règlement prévoit l'extension des habitations existantes, il semble qu'il n'y en ait pas dans le périmètre délimité. 	<p>Les périmètres Nt et Ne ont été réduits. La zone Nh a été supprimée.</p>
	<p>Le règlement des zones A et N doit être revu et complété sur les points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les règles portant sur les extensions et les annexes des constructions d'habitations existantes en zones agricoles et naturelles doivent être conformes à la note de cadrage validée par la CDPENAF. - Les STECAL doivent comporter des règles de hauteur d'implantation et de densité comme prévu par l'article L 151-13 du code de l'urbanisme. 	<p>La commune prend acte.</p>
	<p>Le projet de PLU arrêté doit être amélioré pour assurer une meilleure prise en compte et préservation de l'espace et de l'activité agricole. En conséquence, nous ne pourrions être favorables au projet de PLU que lorsque les réserves ci-dessous seront levées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Diagnostic agricole à compléter, - Le rapport de présentation doit être revu et complété sur les chapitres portant sur l'analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, l'analyse de la capacité de densification des espaces bâtis et la justification du projet de PLU. - Révision et optimisation des objectifs d'accueil démographique, du nombre de logements et des surfaces d'extension de l'urbanisation, en vue de réduire la consommation d'espace. - Prise en compte de l'ensemble des observations sur le règlement graphique et écrit. 	<p>La commune prend acte.</p>

Thème	Remarques	Réponse et commentaires
Communauté de communes Cœur de Garonne		
Zones d'activités	<p>À ce titre, nous vous faisons part de l'avis favorable de la Communauté de Communes Cœur de Garonne à l'extension de la zone d'activité Masquère, telle que prévue par le projet de révision du PLU communal. Cet avis fait suite au premier avis favorable exprimé par la Communauté de Communes le 25 septembre 2017 sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) établi dans le cadre de cette révision générale du PLU.</p> <p>Nous souhaitons cependant également attirer votre attention sur les modifications apportées sur la seconde zone d'activité située à Cazères : la zone Maillol de Saint-Jean.</p> <p>Ainsi que nous vous le mentionnions dans notre courrier du 3 septembre dernier, il apparaît que les superficies caractérisées UX au sein de la zone Maillol ont été réduites : une partie de cette zone d'activité est désormais qualifiée en zone A.</p> <p>Une telle modification du zonage PLU rompt la continuité de la zone d'activité ; en conséquence, il ne sera plus possible de qualifier cet ensemble en tant que zone d'activité économique d'un seul tenant.</p> <p>Une modification du périmètre de la zone d'activité aura par ailleurs des conséquences sur les attributions de compensation versées à la commune.</p> <p>Au vu de l'impact de cette décision sur la gestion de la compétence intercommunale, nous aurions souhaité pouvoir être associés en amont au processus de décision qui a amené à rompre la continuité de la zone Maillol de Saint-Jean.</p> <p>Nous vous rappelons que le périmètre de cette zone avait été initialement déterminé sur la base des volontés de la commune, exprimées par vos élus et actées par un procès-verbal que vous avez ratifié le 22 décembre 2017.</p> <p>Si le PLU définitivement approuvé conserve les modifications apportées, il conviendra de réaliser les démarches nécessaires pour déqualifier la zone d'activité Maillol de Saint-Jean dans sa configuration actuelle.</p>	La commune prend acte.

Thème	Remarques	Réponse et commentaires
DGAC		
	<ul style="list-style-type: none"> • Annexes - Liste des Servitudes d'Utilité Publique Ce document devra mentionner les servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières (T7) : (note explicative jointe au présent courrier) <p><i>En application des dispositions de l'arrêté interministériel du 25 juillet 1990, à l'extérieur des zones grevées par la servitude aéronautique de dégagement (T5), est soumis à autorisation du ministre chargé de l'aviation civile et du ministre chargé des armées, l'établissement des installations dont la hauteur en un point quelconque au-dessus du niveau du sol ou de l'eau :</i></p> <p>a) est supérieure à 50 mètres, en dehors des agglomérations ;</p> <p>b) est supérieure à 100 mètres dans les agglomérations.</p> <p><i>Sont considérées comme installations, toutes constructions fixes ou mobiles.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Un projet de PSA (Plan de Servitudes Aéronautiques) de l'aérodrome Cazères-Palamy est en cours d'élaboration et concernera notamment la commune de Cazères. <p>J'attire votre attention sur l'article L152-7 de l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 :</p> <p>Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan local d'urbanisme soit, s'il s'agit d'une servitude d'utilité publique nouvelle définie à l'article L. 151-43, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste mentionnée à l'article L. 151-43, le délai d'un an court à compter de cette publication.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le service gestionnaire de la servitude T7 est : DGAC / SNIA SO - Aéroport Bloc Technique – TSA 85002 – 33688 Mérignac cedex. 	<p>Le dossier a été complété au regard de ces données.</p>
RTE		
	<p>Après étude du plan de servitude, nous constatons que les ouvrages électriques cités ci-dessus sont relativement bien représentés bien que de légères imprécisions demeurent.</p> <p>A toutes fins utiles, nous vous joignons une carte mentionnant les ouvrages existants et le fuseau de moindre impact des projets mentionnés ci-dessus.</p>	<p>La commune prend acte.</p>
	<p>Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de cet ouvrage (sécurité et opposabilité), il convient de noter leur appellation complète et leur niveau de tension dans la liste des servitudes I4 (articles L.321-1 et suivants et L.323-3 et suivants du Code de l'énergie), ainsi que les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire :</p> <p>RTE – Groupe Maintenance Réseaux Pyrénées – 87, rue Jean Gayral – 31200 Toulouse</p>	<p>La commune prend acte.</p>

Thème	Remarques	Réponse et commentaires
	<p>Nous souhaiterions que soient ajoutées la mention suivante aux articles 1.1 des zones U2 et U3 concernant le paragraphe « <i>Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</i> » :</p> <p>« Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques. »</p> <p>Plus généralement, pour toutes les zones traversées par un ouvrage existant ou en projet (voir page 2 de la présente), nous souhaiterions que soit rajouté les paragraphes suivants :</p> <p>« Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes. »</p> <p>« Les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis et que RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques. »</p>	<p>La commune prend acte.</p>
TEREGA		
	<p>Nous avons bien reçu votre demande concernant le Plan Local d'Urbanisme arrêté de la commune cité ci-dessus.</p> <p>En réponse, nous vous informons que nous n'avons pas d'observation particulière à formuler sur le document "Listes des servitudes", ni sur le report du tracé de notre réseau de canalisations sur le plan des servitudes.</p> <p>Afin que soit respecté l'ensemble des dispositions réglementaires et que nous puissions analyser au mieux les interactions possibles entre de futurs projets de construction et nos ouvrages, il est une nouvelle fois demandé que :</p> <ul style="list-style-type: none"> • le tracé des canalisations et de leurs servitudes soient représentés sur les cartographies du PLU, afin d'attirer l'attention sur les risques potentiels que présentent nos ouvrages et inciter à la vigilance en matière de maîtrise de l'urbanisation. Pour des données plus précises, à votre demande et sous convention, TEREGA est en mesure de fournir un extrait SIG du tracé géo-référencé de ses ouvrages et de leurs servitudes associées au périmètre de la commune, • les servitudes liées à la présence de nos ouvrages présentées dans le document GAZ 13 joint soient mentionnées dans la liste des servitudes de votre PLU, • les contraintes d'urbanisme mentionnées aux paragraphes 3 et 4 du document GAZ 13 joint soient inscrites dans votre PLU, • TEREGA soit consulté le plus en amont possible dès lors qu'un projet d'urbanisme (ERP, IGH, CU, PC...) se situe dans la zone SUP1 reportée sur la cartographie jointe, • TEREGA soit consulté pour toutes modifications ultérieures envisagées pour l'occupation des sols en termes de Plan Local d'Urbanisme. <p>En cas de projet incompatible avec la présence de nos ouvrages TEREGA pourra être amené à émettre à un avis défavorable. Il y aura alors lieu d'étudier un aménagement du projet ou de la canalisation, afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens.</p>	<p>La commune prend acte.</p>

Thème	Remarques	Réponse et commentaires
SDIS HG		
	<p>Les modifications du PLU doivent faire apparaître les paragraphes suivants :</p> <p>1. <u>Accessibilité des bâtiments aux engins de secours :</u></p> <p>Les accès aux engins de lutte contre l'incendie devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre et répondre aux caractéristiques des « voies engins ». De plus, en raison de leur hauteur, certains bâtiments devront permettre la mise en station des échelles aériennes, ces zones sont dénommées « voies échelles ».</p> <p>2. <u>Défense en eau contre l'incendie :</u></p> <p>Les points d'eau incendie (PEI) permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie des bâtiments devront être aux normes françaises en vigueur. Leurs nombres, débits (ou capacités) et implantations seront déterminés ultérieurement en fonction du risque à défendre, en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours et conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (R.D.D.E.C.I.) du 24 février 2017.</p> <p>Mais aussi, le paragraphe « Etat de la défense incendie sur la commune de Cazères » partie 1, page 53, doit être remplacé par :</p> <p><u>Organisation de la défense incendie sur la commune de Cazères</u></p> <p>La commune de Cazères est défendue en 1^{er} appel par le centre d'incendie et de secours de Cazères. Il fait partie du groupement territorial centre au sein du SDIS 31 (Service départemental d'incendie et de secours).</p>	<p>La commune prend acte.</p>
SNCF		
	<p>Vous avez sollicité l'avis de SNCF concernant le projet arrêté du PLU de la commune de Cazères. Par la présente, nous vous remercions d'avoir associé le Groupe Public Ferroviaire à cette procédure.</p> <p>Après analyse des pièces que vous nous avez fait parvenir, nous vous informons que le projet arrêté du PLU de la commune de Cazères n'appelle aucune observation de notre part.</p>	
MRAE		
<p>Solutions de substitution</p>	<p>La MRAe rappelle l'obligation pour la collectivité de justifier les choix opérés dans le PLU en particulier concernant les secteurs de développement de l'urbanisation au regard des solutions alternatives envisageables (art. R.151-3 - 4° du code de l'urbanisme).</p>	<p>La commune prend acte.</p>

Thème	Remarques	Réponse et commentaires
Résumé non technique	La MRAe recommande qu'une attention particulière soit apportée au résumé non technique afin de clarifier le rapport de présentation en vue de l'enquête publique. En ce sens, la MRAe recommande d'illustrer le résumé non technique avec des documents cartographiques synthétiques pour une meilleure appréhension spatiale des principales évolutions du PLU, des enjeux environnementaux, des incidences du projet, des mesures d'évitement et de réduction proposées.	La commune prend acte.
Indicateurs de suivi	La MRAe recommande de compléter le tableau des indicateurs de suivi et de préciser pour chaque indicateur la définition précise, le territoire concerné, la fréquence d'actualisation et la valeur de référence.	La commune prend acte.
Besoins en logements	La MRAe recommande de justifier les hypothèses de calcul retenues (population en 2018 et taille des ménages) pour évaluer les besoins en logements sur la période 2018-2030.	Le projet du PLU s'établit principalement sur la base du nombre de logements à construire ou à mobiliser dans les 12 ans. L'estimation de la population est difficile à calculer du fait des périodes de recensement de l'INSEE qui ne permettent pas d'avoir une vision exacte de la population chaque année. Les hypothèses retenues sont explicitées dans les chapitres 12.1 et suivants.
Phasage	La MRAe recommande de phaser l'ouverture à l'urbanisation en fonction de la consommation des terrains en zone AU.	La commune prend acte.
Densification	La MRAe recommande de détailler et de justifier les modalités de calcul du potentiel de densification par comblement des dents creuses de moins de 1 hectare et par division parcellaire. Elle souligne qu'une optimisation du potentiel de densification permettrait de limiter les besoins d'ouvertures à l'urbanisation.	L'estimation des dents creuses et du potentiel en logements s'est effectuée non pas de façon mathématique mais au cas par cas (y compris avec une analyse sur le terrain) afin de prendre en compte la réalité du terrain : accès, topographie, contraintes d'accès, proximité de bâtis, etc. Les cartes détaillées de la densification ont été ajoutées au Rapport de présentation. Le potentiel constructible en extension urbaine (zones U, AU et AU0) pour de l'habitat offert par le PLU est de 26.32 ha (voiries et espaces verts compris) soit 19.74 à 21.06 ha hors voiries et espaces verts, pour un total de 601 logements, soit une densité moyenne de 28.54 à 30.44 logements/ha. Ces chiffres sont en cohérence avec les orientations du PADD.
Activités et commerces	La MRAe recommande : - de mieux justifier les superficies ouvertes à l'urbanisation pour l'extension de la zone économique de Masquère et de préciser la vocation de la zone ; - de traduire dans le règlement les contraintes d'implantation commerciale sur le secteur AUX conformément au contenu du rapport de présentation (p.57) et aux prescriptions du SCoT.	Le dossier a été modifié sur ces points.

Thème	Remarques	Réponse et commentaires
STEP, carrières, déchetterie	<p>La MRAe recommande :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de justifier la mobilisation de 5,2 ha pour l'extension de la station de traitement des eaux usées, - de justifier la mobilisation de 6 ha dédié à l'extension de la carrière ; - de préciser s'il existe un projet de déchetterie et, le cas échéant, d'apporter les éléments d'information disponibles sur les caractéristiques du projet dans le rapport de présentation. 	<p>Le secteur Ne (STEP) a été réduit. Le secteur Nc a été réduit et est identique au PLU en vigueur.</p>
Capacités de la STEP	<p>Compte tenu de l'évolution des débits et des charges entrantes prévisibles, liée au scénario de croissance envisagé et à l'ouverture du lycée, la MRAe recommande de préciser les modalités et le calendrier prévisionnel d'extension de la STEP pour garantir la conformité du rejet.</p>	<p>Le zonage d'assainissement est en cours d'élaboration.</p>
Biodiversité	<p>La MRAe recommande :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de mieux traduire, dans le règlement ou les OAP, la préservation des éléments de nature, identifiés dans le rapport d'évaluation environnementale, qui présentent des potentialités en termes de fonctionnalité et d'accueil de la biodiversité ordinaire ; - de réaliser une étude spécifique « zone humide » ciblée sur les secteurs de présence potentielle de zones humides ouverts à l'urbanisation afin garantir une protection stricte au stade de la planification ; 	<p>Les éléments de biodiversité remarquables ont été zonés en Nce. Concernant les zones humides potentielles, elles ne concernent pas de secteurs ouverts à l'urbanisation.</p>
Energies renouvelables	<p>Si elle note favorablement la volonté du projet de développer les énergies renouvelables, en particulier en favorisant le développement de l'énergie solaire, la MRAe recommande que le projet de PLU aille plus loin en matière de développement des énergies renouvelables et de réduction de la consommation d'énergie :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en analysant les potentialités du territoire communal pour l'ensemble des énergies renouvelables ; - en abordant les questions relatives à la conception bioclimatique des bâtiments ; - en imposant la réalisation de cheminements doux dans les OAP ; 	<p>La commune prend acte.</p>