



PLAN LOCAL D'URBANISME DE CAZERES-SUR-GARONNE

PIECE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION

**ARTELIA REGION SUD-OUEST
SITE 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

PLAN LOCAL D'URBANISME DE CAZERES-SUR-GARONNE

PIECE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION

PARTIE 1 : DIAGNOSTIC

**ARTELIA REGION SUD-OUEST
SITE 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

SOMMAIRE

RESUME NON TECHNIQUE	I
DIAGNOSTIC	71
1. PRESENTATION DU TERRITOIRE COMMUNAL ET ENJEUX DE L'ELABORATION DU PLU	71
1.1. LES SPECIFICITES DU TERRITOIRE DE CAZERES SUR GARONNE	71
1.2. LA DEMARCHE D'ELABORATION DU PLU	72
2. LE SCOT : CADRE DE LA REFLEXION DU PLU	73
2.1. PRINCIPES GENERAUX	73
2.2. DECLINAISON DU SCOT SUR CAZERES	77
3. FONCTIONNEMENT TERRITORIAL	78
3.1. CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE	78
3.1.1. Généralités	78
3.1.2. Contexte démographique sur la communauté de communes Cœur de Garonne	78
3.1.3. Une croissance démographique récente et soutenue	79
3.1.4. Une population qui vieillit	80
3.1.5. Composition des ménages	80
3.1.6. Une majorité de ménages installés récemment	82
3.1.7. Des ménages aux revenus très modérés	82
3.2. HABITAT	83
3.2.1. Orientations définies par le SCoT	83
3.2.1. Un parc essentiellement composé de résidences principales et marqué par un taux de vacance élevé	84
3.2.2. Le parc de résidences principales monotypé	85
3.2.3. Un parc locatif bien représenté	87
3.2.4. La crise du logement a significativement impacté Cazères.	88
3.2.5. Le point d'équilibre	89
3.2.6. Enquête auprès des agents immobiliers (Juin 2015)	90
3.2.7. La démarche Bimby	91
3.3. DEMOGRAPHIE ET HABITAT : BESOINS ET ENJEUX	93
3.4. ECONOMIE	94
3.4.1. Un territoire situé dans la zone d'emploi et l'aire urbaine de Toulouse	94
3.4.2. Diagnostic économique à l'échelle du SCoT	96
3.4.3. Un taux d'actifs important mais un taux de chômage en hausse	98
3.4.4. Un fort taux de concentration d'emplois	102
3.4.5. Une relation domicile-travail dominée par la voiture mais une utilisation importante du train	103
3.4.6. Zones d'activités	104
3.5. ACTIVITE AGRICOLE	105
3.5.1.1. OCCUPATION DES SOLS	105
3.5.1.2. EXPLOITATIONS AGRICOLES ET SUPERFICIE AGRICOLE UTILISEE (SAU)	107
3.5.1.3. UNE FORTE REDUCTION DE LA MISE EN CULTURE DEPUIS 2000	109
3.5.1.4. APPELLATIONS ET PROTECTIONS AGRICOLES	109
3.6. ACTIVITE TOURISTIQUE	110
3.7. ECONOMIE ET AGRICULTURE : BESOINS ET ENJEUX	111
3.8. EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS	112
3.8.1. Une commune au cœur d'un bassin de vie	112

PLAN LOCAL D'URBANISME DE CAZERES-SUR-GARONNE

PIECE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION

PARTIE 1 : DIAGNOSTIC

3.8.2.	Niveau d'équipement	114
3.8.2.1.	GAMMES D'EQUIPEMENTS	114
3.8.2.2.	L'ARMATURE URBAINE DU SCOT	115
3.8.3.	Equipements et services de la vie quotidienne	117
3.8.4.	Enfance et jeunesse, accueil seniors	118
3.8.5.	Equipements sportifs et culturels	119
3.8.6.	Equipements religieux et spirituels	121
3.9.	EQUIPEMENTS ET RESEAUX	121
3.9.1.	L'eau potable	121
3.9.2.	La défense incendie	122
3.9.3.	L'assainissement	123
3.9.3.1.	GENERALITES	123
3.9.3.2.	L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF	123
3.9.3.3.	L'ASSAINISSEMENT AUTONOME	128
3.9.4.	Le pluvial	129
3.9.5.	Les réseaux numériques	129
3.9.6.	La gestion et le traitement des déchets	130
3.10.	EQUIPEMENTS ET SERVICES : BESOINS ET ENJEUX	131
3.11.	TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS	131
3.11.1.	Contexte général de Cazères	131
3.11.2.	Modes de transport à Cazères	131
3.11.2.1.	LES INFRASTRUCTURES ROUTIERES	131
3.11.2.2.	ETAT DU TRAFIC	132
3.11.2.3.	UNE PREDOMINANCE DE LA VOITURE	132
3.11.2.4.	CAPACITES DES STATIONNEMENTS	132
3.11.2.5.	L'ACCIDENTOLOGIE ROUTIERE	133
3.11.3.	L'offre de transports	133
3.11.3.1.	LE TRAIN	133
3.11.3.2.	LE RESEAU ARC-EN-CIEL	133
3.11.3.3.	LE COVOITURAGE ET AUTOPARTAGE	133
3.11.3.4.	L'OFFRE AERIENNE	134
3.11.3.5.	L'OFFRE PIETONNE ET CYCLABLE	134
3.12.	TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS : BESOINS ET ENJEUX	135
3.13.	BILAN DU PLU DE 2004	136
3.13.1.	Rappel des orientations du PLU de 2004	136
3.13.2.	Surfaces disponibles dans le PLU 2004	136
3.14.	ANALYSE DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE SUR LES DIX DERNIERES ANNEES	137
3.15.	ANALYSE DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE SUR LA PERIODE 2010-2017	139
3.16.	ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DE L'ENSEMBLE DES ESPACES BATIS	140
3.16.1.	Densification par comblement de dents creuses	140
3.16.2.	Densification par division parcellaire	142
3.16.3.	Densification par renouvellement urbain	144

RESUME NON TECHNIQUE

DIAGNOSTIC

PRESENTATION GENERALE

La commune de Cazères sur Garonne, dans le département de la Haute-Garonne, entre Volvestre et Comminges, est une ancienne bastide située à 1 heure au Sud de Toulouse, entre la Garonne et l'autoroute A64. Le bourg de Cazères s'est construit le long de la Garonne, dans la vaste plaine agricole.

Cazères, grâce à la présence d'une gare SNCF et à la traversée de l'A64 avec un échangeur autoroutier sur son territoire, est établie dans un couloir de circulation majeur qui la relie fortement à la métropole toulousaine. Ses nombreux équipements et services ainsi que ses zones d'activité font de Cazères un pôle urbain attractif dans le Pays Sud Toulousain.

Le PLU en vigueur a été approuvé le 26 novembre 2004. La démarche de révision a été engagée le 10 octobre 2013 dans l'objectif de rendre compatible le document avec le cadre réglementaire en vigueur à l'époque du lancement du marché : lois Grenelle 1 et 2, SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Pays Sud Toulousain, etc.

Les objectifs principaux du PLU sont :

- Accompagner la croissance démographique en limitant l'étalement urbain,
- Soutenir l'économie locale,
- Préserver les espaces agricoles et les continuités écologiques.

DEMOGRAPHIE ET HABITAT

Au 1^{er} janvier 2014, la commune de Cazères comptait 4 871 habitants. La population de Cazères a fortement augmenté depuis une quinzaine d'années, elle a augmenté de 50% depuis 1999.

Si l'attractivité de la commune est encore soutenue sur la dernière période intercensitaire (+ 77 habitants supplémentaires par an entre 2009 et 2014), elle tend à s'infléchir, notamment par une baisse du solde migratoire (-2,1pts entre 2009 et 2014). En revanche, le solde naturel, devenu positif sur les dernières années, montre que Cazères a accueilli des jeunes ménages.

Si l'évolution des strates d'âges de la population entre 2005 et 2014 montre une progression de la tranche des – de 14 ans (+13%) elle annonce en même temps un vieillissement très net de la population. La tranche des plus de 45 ans a, dans le même temps augmenté de presque 17%. Ainsi, l'indice de vieillissement¹ calculé sur Cazères est de 92,2 alors qu'il n'est que de 70,8 pour la commune de Carbonne et de 90,9 pour la CC Canton de Cazères.

¹ L'**indice de vieillissement** de la population est le nombre de personnes âgées de 65 ans et plus pour 100 personnes âgées de moins de 20 ans. Il permet de mesurer le degré de **vieillesse** de la population. Plus l'**indice** est élevé, plus le **vieillesse** est important.

Depuis 50 ans, les ménages cazériens ont perdu l'équivalent d'un personne par ménage. Cette évolution traduit les changements sociétaux qui opèrent dans la transformation des structures des ménages (decohabitation, vieillissement, divorces, etc). Ainsi, les besoins en logements sont d'autant plus importants qu'il doivent à la fois satisfaire à l'accueil de nouveaux ménages et aux compositions internes.

Presque 40 % des ménages résidents de Cazères en 2014 ont emménagé depuis moins de 4 ans.

Ces nouveaux arrivants sont majoritairement des ménages au profil familial (moyenne de 2,26 occupants par ménage), les logements qu'ils occupent sont moins spacieux (3,6 pièces en moyenne par logt) que les ménages emménagés depuis plus de 10 ans.

Cazères disposait en 2014 d'un total de 4 698 logements, ce parc est majoritairement composé de résidences principales (83%, soit 2 226 logements).

La résidence secondaire est peu présente, elle représente seulement 2,2% du parc (58 résidences secondaires).

En revanche, le taux de vacance est élevé (14,9%, soit 400 logements vacants). Cette part augmente sensiblement depuis le début des années 2000. Il est de 12% pour la commune de Carbonne et à l'échelle de l'ancienne intercommunalité du canton de Cazères.

Les résidences principales sont pour leur grande majorité constitué de grands logements : 66% du parc est composé de T4 et plus. De plus c'est cette catégorie qui progresse alors que le nombre de petits ménages augmente.

Près de 53% des ménages sont propriétaires occupants de leurs habitations en 2014. Le parc locatif est plutôt bien représenté puisque 45% des ménages sont locataires de leurs logements.

Au 1^{er} janvier 2017, Cazères comptait 283 locatifs sociaux. Il s'agit d'un parc récent (56% des logements sociaux ont été construits après 2010), plus de la moitié des logements sont des appartements (55,5%).

La période 2006-2010 constitue des années fastes en matière de construction de logements (84 logts / an en moyenne) avec l'effet « booster » de la défiscalisation de Robien sur la production de logements en collectifs sur les années 2006 à 2008.

La période 2011-2015 : l'après crise immobilière se traduit par une chute brutale de la construction et par la quasi disparition des opérations de promotion immobilière et des investisseurs.

Depuis 2011, c'est une moyenne de 11 logements/an qui se construit et quasi exclusivement sous la forme d'individuel pur.

ECONOMIE ET EMPLOI

L'aire urbaine de Toulouse est la quatrième aire urbaine française la plus peuplée, derrière Paris, Lyon et Marseille. Elle est caractérisée par une très forte croissance démographique de près de 40% en 16 ans, soit plus de 1.3 millions d'habitants en 2014. L'aire urbaine de Toulouse est composée de 453 communes en 2010, situées dans l'Ariège, l'Aude, la Haute-Garonne, le Gers, le Tarn et le Tarn-et-Garonne.

Malgré une croissance démographique importante, il apparaît qu'à l'échelle de l'ensemble du territoire du SCOT le ratio emploi / habitants s'est légèrement amélioré (4,31 habitants par emploi en 1999 contre 4,25 habitants par emploi en 2007). Les bassins de vie de Carbonne et d'Auterive ont connu l'évolution la plus favorable en matière de création d'emplois salariés entre 1999 et 2007. Le bassin de vie de Cazères apparaît légèrement moins dynamique mais il se renforce encore fortement.

Le nombre d'actifs a peu augmenté entre 2009 et 2014 au regard de la croissance démographique sur la même période (+1,7%/an). La commune de Cazères compte 74,5% d'actifs en 2014, un taux semblable à celui de la zone d'emplois de Toulouse (75%) et à celui de l'intercommunalité (75%). Ces chiffres témoignent de l'attractivité de la commune pour les actifs.

Parmi ces actifs, le taux de chômage est très important sur le territoire (22,4% en 2014), ce taux a d'ailleurs largement augmenté entre 2009 (17,2%) et 2014. Le chômage est plus faible à l'échelle de l'intercommunalité (17,1% en 2014) mais encore plus faible à l'échelle de la zone d'emplois de Toulouse (13,1%) comme à l'échelle nationale (9.9%).

La commune compte 9,1% d'emplois occupés par des cadres, contre 8% sur le territoire de l'intercommunalité et 24% dans la zone d'emplois de Toulouse. Le nombre d'agriculteurs exploitants est plutôt faible sur les trois échelles (0,9% sur Cazères, 2,5% sur l'intercommunalité et 1,1% sur la zone d'emplois de Toulouse).

Les « artisans, commerçants et chefs d'entreprise » sont nombreux à Cazères (11%) en comparaison du pourcentage observé sur la zone d'emplois de Toulouse (6%).

Les professions intermédiaires, les employés et les ouvriers sont les catégories les mieux représentées sur Cazères et représentent plus de 78% des emplois.

La commune compte 523 entreprises au 31 décembre 2015, dont 60% dans le commerce, le transport, l'hébergement et la restauration, 15% dans la construction, 15% dans l'administration, l'enseignement, la santé, l'action sociale, 7% dans l'industrie et 3% dans l'agriculture.

Avec 1 713 emplois en 2014 et 1585 actifs ayant un emploi dans la zone, la commune de Cazères présente un taux de concentration d'emploi de 108% soit plus d'un emploi pour un actif. Au niveau de la zone d'emplois de Toulouse ce taux est de 100%. Cela démontre la bonne capacité des entreprises à créer des emplois à Cazères, ce taux étant par ailleurs en augmentation ces dernières années.

La voiture est le mode transport le plus utilisé pour se rendre sur son lieu de travail : 8 actifs sur 10 à Cazères font le choix de ce type de transport. Ce taux est de 74% à l'échelle de la zone d'emplois de Toulouse. La présence de la gare SNCF permet une utilisation importante du train par les actifs (plus de 6%).

Il faut noter sur le territoire communal :

- 2 zones d'activités à vocation industrielles et artisanales avec situation stratégique (A64 et gare),
- 2 zones commerciales dans le bourg sans disponibilité foncière restante,
- Un centre bourg dynamique en matière de commerces et de services mais certaines rues sont en mutation.

AGRICULTURE

Entre 1988 et 2010, le nombre d'agriculteurs exploitants a été divisé par deux, tandis que la SAU est restée stable, ce qui a conduit au doublement des SAU moyenne par exploitation.

Le nombre d'exploitants agricoles a continué à chuté depuis 2010, pour n'atteindre que 13 exploitants professionnels en 2016 (déclarations PAC).

La surface agricole utilisée (SAU), a été fluctuante depuis 1988, variant entre 1 170 et 1 444 ha. Les données du Registre Parcellaire Graphique de 2014 indiquent quant à elles 1 150 ha de terres déclarées par les exploitants.

ACTIVITE TOURISTIQUE

Le parcours Garonne permet de découvrir la ville et les bords de Garonne sur une voie aménagée (cf. chapitre sports et loisirs).

Le projet « maison Garonne », à côté du parking Garonne, vise à réhabiliter le hangar à bateaux pour créer une maison Garonne, à vocation touristique. Le musée permettra de raconter l'histoire du fleuve. La salle Garonne sera en complémentarité du musée afin d'organiser des conférences et des ateliers avec les enfants (faune, flore, débats, qualité paysagère et aquatique). Les travaux sont en cours de réalisation.

EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS

La commune compte 33 types d'équipements de la gamme des services et équipements intermédiaire, elle est donc un pôle intermédiaire. Au total elle comptabilise 56 équipements de la gamme des équipements intermédiaires.

La commune possède également quelques équipements de la gamme dite « supérieure » : cinéma, futur lycée, hypermarché.

Le SCoT identifie la zone commerciale de Carrefour Market, à côté de la gare, comme ZACO (Zone d'aménagement commercial) d'envergure. La zone est aujourd'hui totalement occupée.

La commune dispose des principaux équipements et services publics pour une commune de cette taille : gendarmerie, SDIS, centre des finances publiques, agence postale, centre médico-social.

La commune dispose par ailleurs d'un tissu d'une dizaine d'associations, dans le domaine du sport, de la culture, des loisirs, du social, etc.

La commune a la particularité de posséder une gare SNCF qui permet des échanges avec l'agglomération toulousaine (cf. chapitre déplacements).

Petite enfance

La commune de Cazères dispose :

- De la crèche (compétence de la Communauté de communes) accueillant 64 places,
- De plusieurs assistantes maternelles agréées disponibles au sein du RAM (relais d'assistantes maternelles).

Enseignement primaire

La commune dispose de trois groupes scolaires (maternelle et élémentaire) :

- L'école maternelle et primaire des Capucins,
- L'école maternelle et primaire de la Croix de l'Olivier,
- L'école primaire de l'Hourride.

Cela représente 8 classes de maternelle et 15 classes de primaire.

Enseignement secondaire

Le collège du Plantaurel accueille :

- 3e - 6 classes - 26 élèves en moyenne,
- 4e - 5 classes - 29 élèves en moyenne,
- 5e - 6 classes - 29 élèves en moyenne,
- 6e - 6 classes - 27 élèves en moyenne.

La commune possède une EHPAD avenue Hector d'Espouy avec une capacité de 102 lits.

La commune dispose de nombreux équipements sportifs répartis sur le territoire : terrains de sports, gymnase, terrain de pétanque, piscine city stade, voie verte le long de la Garonne, base nautique.

Par ailleurs, la commune est également équipée d'une bibliothèque et d'une médiathèque et d'un cinéma. Elle possède une salle polyvalente le long de la Garonne.

Les eaux collectées sont dirigées vers la station d'épuration (STEP) située sur la commune de Cazères (station à boue activée aération prolongée). En 2012, la charge maximale en entrée est de 6231 EH avec un débit entrant moyen de 732 m³/j. La production de boues est de 53 tMS/an, destinées à l'épandage à 100%.

Le rejet de la STEP est réalisé dans la Garonne.

La station d'épuration mise en service en 2006, possède une capacité nominale de 5 000 EH. La filière de traitement est de type boues activées par aération prolongée à très faible charge. Le débit de référence est de 1 000 m³/j.

Globalement, le réseau d'assainissement collectif est optimisé sur la commune, les zones urbaines denses disposent d'un rattachement au réseau.

La station d'épuration de Cazères collecte les effluents de Cazères, Couladère et Palaminy. Sur Couladère et Palaminy, les réseaux sont uniquement séparatifs, les longueurs respectives des réseaux sont de 1,64 km et 5,6 km. Sur Cazères, le réseau est principalement séparatif bien que 6% des réseaux soient en unitaire. Au total, la longueur des réseaux sur Cazères est de 19,1 km.

Le zonage d'assainissement a été révisé en 2001. Son périmètre est plus important que le périmètre de collecte. La planification de développement de l'époque n'a pas été totalement mise en œuvre. Le zonage est en cours de révision.

Le réseau pluvial dessert l'ensemble des zones urbanisées de la commune, sous la forme de réseau enterré ou de fossés à l'air libre (cf. plan annexé).

Parmi les réseaux mobiles, tous les opérateurs proposent une couverture 3G. Aucun opérateur ne propose une couverture 4G, mais le réseau évolue rapidement puisque le réseau 4G est désormais accessible sur une grande partie du territoire avec Orange.

Quant au réseau internet, tout le territoire dispose d'une connexion. 98% de locaux sont éligibles à une connexion DSL de 3 Mbit/s (Haut-Débit). Le Très Haut Débit Fixe (30 Mbit/s) est présent sur une grande partie du territoire (environ la moitié de la population).

TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

Cazères sur Garonne se localise dans l'environnement proche de Toulouse, à moins d'1 heure de voiture.

Saint-Gaudens se situe à 30 minutes en voiture de Cazères.

La RD6 constitue la voirie principale, elle relie l'échangeur autoroutier au pont sur la Garonne. Au niveau national, elle relie Gaujan au Plan.

A l'Est, la RD10 relie Cazères à Saint-Julien sur Garonne et Carbonne. La RD10 relie Cazères à Palaminy à l'Ouest.

En 2014, 53% des ménages sont équipés d'au moins une voiture, et 30% possèdent au moins deux voitures. De plus, 79% des actifs se rendent sur leur lieu de travail en voiture. Si la voiture reste le moyen de transport majoritaire des Cazériens, on constate également que la présence de la gare et des lignes de bus permet une utilisation des transports collectifs plus importante que dans d'autres communes.

Le cœur de ville dispose d'environ 300 places de stationnement aménagées.

Cazères possède une gare SNCF en centre-ville.

Il faut compter 14 TER par jour en semaine, en direction de Toulouse ou de Tarbes.

Le Conseil Départemental de Haute-Garonne a mis en place le réseau de bus Arc-en-Ciel avec des lignes régulières.

La ligne 79 relie Mauran à Saint-Gaudens via Cazères (2 arrêts), avec en moyenne 5 bus par jour en semaine.

Une aire de co-voiturage se situe au niveau de l'échangeur autoroutier.

Cazères dispose d'un réseau piéton et cycle dense.

De nombreux travaux récents ont permis d'améliorer ce maillage.

Ces aménagements permettent de relier entre eux :

- Le boulevard de la Gare avec l'avenue Pasteur et l'avenue de Toulouse ainsi que la rue Jules Guesde,
- Le piétonnier de la Promenade du Campet avec le quartier Maoupéou et la rue du Mont Vallier avec le Centre-ville,
- Le piétonnier de la rue Bertrand Caubet avec la rue des Pourtaux et la rue du Mont Vallier ainsi que l'avenue de Picayne.

BILAN DU PLU DE 2004

Le tableau suivant synthétise la répartition des zones et les disponibilités dans chaque zone.

	Superficies totales (ha)	Superficies disponibles (ha)
U1	24,21	
U2	147,32	10,94
U2s	9,66	
U3	95,55	21,18
U4	0,2	
UX1	8,86	
UX2	26,49	
UX3	12,54	
A	1340,62	
AU	35,26	22,21
AU0	37,15	35,01
AUX	7,02	
AUX1	11,21	
N	156,19	
NC	44,35	
Ne	5,17	
Ng	3,43	
Nh	1,63	
Total	1966,86	89,34

Fig. 1. Superficies disponibles dans le PLU 2004

Le calcul de la consommation d'espace a été réalisé sur la base des autorisations des sols délivrés sur la période 2008-2017. Au total, la consommation d'espace s'élève à **26.17 ha** (certaines autorisations n'ont pas encore fait l'objet de travaux) dont :

- 12 ha à vocation d'habitation,
- 9.89 ha à vocation d'activités (artisans, etc.),
- 2.03 ha à vocation d'équipements,
- 2.25 ha à vocation agricole.

Sur la même période, un total de 187 logements ont été construits soit une densité de 16 logements/ha.

ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION DANS LES ESPACES BATIS

Une analyse du potentiel de densification sur le territoire communal a été réalisée sur la base d'une première analyse cartographique qui associe analyse des formes urbaines (taille des parcelles, densité moyenne observée) et premières contraintes à la densification (risques, topographie, assainissement, accès, ...) afin de distinguer les secteurs potentiellement densifiables.

L'objectif de cette démarche a été de pouvoir estimer et localiser, dès le diagnostic, le potentiel que représente la densification sur la commune de Cazères.

Un total de 10.4 ha de dents creuses inférieures à 1 ha a été identifié. Deux secteurs en dents creuses supérieures à 1 ha font par ailleurs l'objet d'une ouverture à l'urbanisation et d'OAP : le secteur « Chemin de la Reye » (1,2 ha) et la partie Nord du secteur OAP « avenue de Saint-Julien-Labrioulette » (1,2 ha). Cela représente un potentiel d'environ 125 logements (densité moyenne brute de 12 logements/ha, voirie et espaces verts compris).

Dans le cadre de la démarche BIMBY initiée par la commune, un diagnostic établi en avril 2016 a permis d'identifier un gisement foncier à bâtir d'environ 8.7 ha par division parcellaire sur des secteurs équipés et desservis par le réseau d'assainissement individuels. Cela représente un potentiel d'environ 35 logements (densité moyenne brute de 12 logements/ha, voirie et espaces verts compris et en prenant en compte 1 division sur trois dans les 12 ans).

Il a été estimé qu'une division parcellaire sur trois pourrait se réaliser dans les 12 ans dans les parcelles identifiées ci-dessus, ce qui conduirait à un potentiel de 40 logements.

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

STRUCTURE PHYSIQUE DU TERRITOIRE

Le territoire communal de Cazères est traversé par la Garonne mais également par bon nombre d'affluents de cette dernière, dont les plus importants sont :

- L'Aygossau,
- La Nauze de Labrioulette,
- Le Loumis en rive droite de la Garonne,
- L'Hourride.

Située dans la plaine alluviale de la Garonne, la commune de Cazères présente une topographie peu marquée, oscillant autour de 240 m NGF (Nivellement Géographique de la France). Seule la Garonne et ses abords forment une dépression qui offre un point de vue sur l'église et ses alentours qui sont légèrement surélevés par rapport au reste du centre-ville.

Au sud du territoire, les coteaux forment le point culminant de Cazères à environ 300 à 350 m NGF.

BIODIVERSITE, MILIEUX NATURELS

La commune de Cazères est concernée par la présence de deux sites Natura 2000 :

- La zone spéciale de conservation (ZSC) liée à la Directive « Habitats » n°FR7301822 « **Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste** » qui couvre 4 % de la superficie communale,
- La zone de protection spéciale (ZPS) liée à la Directive « Oiseaux » n°FR7312010 « **Vallée de la Garonne de Boussens à Carbonne** » qui couvre 11 % de la superficie communale.

Le PLU étant susceptible d'entraîner des incidences sur les sites Natura 2000 qui le traversent, est soumis à une évaluation des incidences au titre du Code de l'Environnement.

La commune de Cazères est couverte par trois ZNIEFF de 2^{ème} génération :

- ZNIEFF de type I « La Garonne de Montréjeau à Lamagistère » (730003045),
- ZNIEFF de type II « Garonne et milieux riverains, en aval de Montréjeau » (730010521),
- ZNIEFF de type II « Petites Pyrénées en rive droite de la Garonne » (730011405).

La Garonne est couverte par un APPB (Arrêté Préfectoral de Protection du Biotope) de la chaussée de Bazacle jusqu'au barrage du plan d'Arem.

La répartition des espaces naturels est fortement liée aux caractéristiques physiques (topographie, hydrographie) et aux activités humaines (infrastructures, urbanisation, agriculture) de la commune.

Les secteurs urbanisés de Cazères-sur-Garonne se concentrent sur la rive gauche de la Garonne, et le long des RD10 et RD 6, de manière plus diffuse à mesure que l'on va vers l'est (pour la RD10) et le nord (pour la RD10). L'urbanisation est diffuse sur le reste du territoire, à l'exception de la zone d'activités de Masquère en bordure de l'A64 au nord du territoire.

En dehors de l'urbanisation, les habitats naturels et semi-naturels sont très largement dominés par les espaces agricoles cultivés.

La Garonne constitue un élément essentiel de la trame bleue, complétée par les plans d'eau des carrières et plusieurs affluents en rive gauche, s'écoulant en contexte agricole et/ou urbanisé. La plupart de ces ruisseaux sont intermittents dans leur partie amont où ils drainent les espaces agricoles (comme la Nauze, la Nauze de Labrioulette, ou les affluents de l'Aygossau).

La trame boisée est extrêmement peu présente et se limite au boisement des coteaux en rive droite de la Garonne, aux ripisylves lorsqu'elles sont présentes, à des alignements d'arbres en limite de parcelle et à des bosquets relictuels dans la trame agricole, souvent à proximité des cours d'eau (boisements humides).

Les enjeux forts sont :

- Les milieux aquatiques, cours d'eau pérennes ou intermittents et leurs abords immédiats,
- Les structures linéaires arborées et arbustives.

Les enjeux moyens sont :

- Les pâturages,
- Les parcelles cultivées pour lesquelles il existe un fort soupçon de présence de zone humide.

Les autres habitats constituent des enjeux faibles ou nuls.

Un inventaire des zones humides a été réalisé à l'échelle du département de la Haute-Garonne pour le compte du Conseil Départemental dans le but de disposer d'un porter à connaissance permettant de préserver les zones humides du territoire. Cet inventaire s'est terminé en 2016.

L'inventaire identifie plusieurs zones humides sur le territoire communal :

- la forêt humide Saint Cizy,
- la Jonchaie St Cizy, jonchaie pâturée en bord de fossé,
- végétations rivulaires au lieudit « Le Juge ». Cette zone humide est limitée en surface en raison de son contexte agricole. Elle est caractérisée par des végétations rivulaires, une ripisylve et une mégaphorbiaie sous forme d'ourlet fin le long du cours d'eau,
- la zone humide de Le Riou, milieu entretenu (tondu) avec une aulnaie ouverte et plusieurs patchs de végétation humide,
- barrage Labrioulette, rive gauche, banc de galets après barrage avec régénération saules et peupliers, une belle saulaie blanche pure.

TRAME VERTE ET BLEUE (TVB)

Les trames verte et bleue représentent un réseau écologique qui vise à favoriser le déplacement des espèces entre les divers habitats favorables présents sur leur aire de répartition. La trame est donc constituée de deux composants principaux : les réservoirs, ou pôles de biodiversité et les corridors (assurant les échanges entre les réservoirs).

Le corridor alluvial que forment la Garonne et ses milieux associés constitue un réservoir de biodiversité aussi bien de la trame bleue (sous-trame cours d'eau) que de la trame verte (sous-trame milieux boisés de plaine : boisements rivulaires et massifs boisés associés).

La Garonne (lit mineur) est classée comme réservoir de biodiversité linéaire à remettre en bon état.

Le SCOT identifie la Garonne et ses abords comme « espace naturel remarquable ».

Il identifie l'Hourride dans le centre-ville comme « corridor bleu sous pression ».

RESSOURCES NATURELLES

La commune de Cazères est également concernée par les périmètres de protection réglementaires du canal de Tuchan (périmètre rapproché) et le captage du Cap Blanc (périmètre éloigné).

Le territoire est couvert par la gravière Malet d'une superficie de 130 ha. Il s'agit d'une extraction de sables, graviers et cailloux dans la plaine agricole de la moitié Nord de la commune.

POLLUTIONS, RISQUES ET NUISANCES

La commune de Cazères est en zone sensible à l'eutrophisation, en zone vulnérable à la pollution par les nitrates d'origine agricole et en zone de répartition des eaux sur la totalité de son territoire.

La base de données « BASOL » identifie à Cazères le site d'un ancien incinérateur d'ordures ménagères arrêté en 1998 puis déconstruit, avec un stock de mâchefers.

Le stockage de mâchefers à même le sol sans précautions particulières, sur des terrains constitués de graves (basse terrasse de la Garonne) et non imperméables, étant susceptible d'avoir provoqué une pollution des sols et des eaux, sur proposition de l'inspection des installations

classées (IIC), un arrêté préfectoral complémentaire du 20 janvier 1998 a imposé à l'exploitant la réalisation d'un diagnostic initial et d'une évaluation simplifiée des risques.

Cette étude remise le 10 avril 2000 à l'IIC, mentionne une pollution des eaux par des chlorures, des phénols et des métaux et range le site en classe 1, c'est à dire devant faire l'objet d'un diagnostic approfondi et d'une évaluation détaillée des risques.

La base de données BASIAS identifie 56 sites comme potentiellement pollués dont un dont l'activité est terminée et deux encore aujourd'hui en service. Une majorité des activités sont terminées.

L'A64 est classée comme route à grande circulation.

La commune de Cazères est concernée par l'arrêté de classement sonore des Infrastructures de Transports Terrestres de la Haute-Garonne.

Les voies concernées sont : l'A64, la RD6 et la voie ferrée.

La commune de Cazères est affectée par le risque inondation par crue de la Garonne. Le risque est qualifié par le PPRi (Plan de Prévention du Risque inondation). Les secteurs concernés sont la rue de l'hôtel de ville et le quai des fusillés (zone violette), avec une contrainte fortes pour les nouvelles constructions. La zone rouge concerne principalement la Garonne et son champ d'expansion non bâti.

L'aléa sismique est notable sur l'ensemble du département Haute-Garonne. La commune de Cazères est classée en zone de sismicité 2 dite faible.

La commune de Cazères est concernée par le risque de transport de matières dangereuses par canalisations.

Une canalisation de gaz naturel enterrée et propriété de Teréga (TIGF) longe l'autoroute A64 par le Nord. Une autre canalisation GRDF longe la route RD6.

La commune de Cazères est concernée par le transport de matières dangereuses liées à la voie ferrée, l'A64, la RD6 et la RD10.

Le territoire communal est concerné par les ruptures d'ouvrages hydroélectriques compte tenu du barrage du Cap de long sur la Neste de Coupland dans les Hautes-Pyrénées.

CLIMAT-ENERGIE

Les principaux enjeux de la commune au regard du volet énergie-climat sont :

- un rythme de construction élevé, qui assure une consommation énergétique optimisée des nouveaux logements, qui sont soumis à la réglementation thermique en vigueur,
- un usage de la voiture très important, lié aux déplacements domicile-travail entre la commune et l'agglomération toulousaine malgré l'existence de la gare SNCF.

PAYSAGE, PATRIMOINE ET CADRE DE VIE

Les paysages de Cazeres font partie de la vaste entité de la *Garonne du Volvestre*, définie dans le SCOT Sud Toulousain ainsi que dans le Volet paysager et culturel du Plan Garonne (SMEAG). Alors que le fleuve forme une large boucle pour reprendre une orientation Sud/Nord, la plaine s'ouvre largement vers le Nord-Ouest. Il en résulte une dissymétrie de la vallée :

- La rive droite présente un relief de falaises, effleurant le fleuve ; en amont de Rieux, la falaise est peu marquée et s'apparente à un relief marqué, contrefort des Petites Pyrénées.
- La rive gauche s'ouvre sur une vaste plaine, qui s'étend au-delà de la première terrasse, jusqu'aux coteaux parallèles dont les teintes sombres de la végétation contrastent avec la plaine. Les paysages sont ouverts et les terres descendent progressivement vers le fleuve. La végétation souligne encore les talus de rebord de terrasse.

La plaine est propice aux grandes cultures et présente un paysage à dominante agricole, offrant de grandes ouvertures et de larges points de vue, parfois jusqu'aux sommets pyrénéens. Le paysage reste cependant animé par les reliques de la structure bocagère ancienne, soulignant les cours d'eau, fossés, canaux, les talus de terrasse et les chemins. Le maillage de fermes isolées est aussi ponctué d'une végétation domestique. La présence de la carrière, au Nord de la commune, est aussi renforcée par les boisements qui accompagnent les zones en eau. Enfin, les routes anciennes qui mènent vers le centre bourg sont plantées de platanes et structurent fortement les paysages. Ces alignements représentent un patrimoine paysager important à l'échelle de la plaine de Garonne.

Le bourg ancien est dense et structuré autour des espaces publics. Il présente une image très urbaine, qui contraste avec le territoire communal d'essence rurale. Le plan orthogonal du centre ancien est caractéristique des bastides. Les perspectives urbaines depuis les rues étroites sont remarquables et contrastent avec l'ouverture des espaces publics et des vues sur le fleuve.

Au fil du temps, les extensions urbaines ont donné lieu à un paysage périurbain, où la limite est indéfinie entre paysages agricoles et quartiers urbanisés. Les voies d'accès à la bastide ont attiré les principaux quartiers mais ceux-ci se sont aussi développés au sein de l'espace agricole, le long des chemins ruraux.

La périurbanisation a contrarié la perception des limites de l'enveloppe urbaine. L'habitat s'est développé massivement à l'Ouest et plus récemment au Nord du bourg, tout en générant des espaces vides importants dans le tissu urbain.

La commune de Cazères recense sur son territoire deux monuments inscrits au titre des Monuments Historiques :

- l'église de Notre-Dame du XIIIe et XIVe siècles,
- une maison aux pans de bois 6 rue Sainte-Quitterie.

Le territoire est également concerné par les débords des périmètres de protection du château, de la maison « la Roucat » et de la maison du « tilleul » situés sur la commune de Palaminy.

Le territoire est également concerné par deux sites inscrits :

- les rives de l'Hourride et les falaises de la Garonne,
- chapelle St-Vincent de Couladère (ruines), cimetière et abords.

Le territoire de Cazères compte 5 sites archéologiques sur son territoire :

- Habitat antique et du haut moyen-âge, église paléochrétienne et nécropole,
- Thermes gallo-romains, occupation mérovingienne et carolingienne, vestiges d'église médiévale,
- Bourg fortifié médiéval,
- Eglise Saint-Jean et hôpital Saint-Jacques d'époque moderne du bourg,
- Voie romaine qui traverse la commune.

JUSTIFICATION DES CHOIX

MOTIFS DE LA REVISION DU PLU DE 2004

Les objectifs de la révision du PLU définis dans la délibération complémentaire du 20 novembre 2017 sont les suivants :

- Maintenir une croissance démographique à l'échelle de la commune notamment en cohérence avec l'accueil du nouveau lycée sur le territoire,
- Limiter l'étalement urbain et recentrer notamment l'urbanisation sur les principales polarités de la commune (pôle halle-mairie-église, collège et futur lycée, gare, écoles, bibliothèque, cinéma, équipements sportifs, etc.),
- Soutenir l'économie locale (soutien des entreprises locales, accueil de nouvelles entreprises) notamment par le confortement et/ou le développement des zones d'activités de Mailhol et de Masquère,
- Favoriser le maintien des agriculteurs en limitant la consommation d'espaces agricoles et en identifiant les contours de l'enveloppe urbaine actuelle et future,
- Maintenir un certain niveau d'équipements et de service à l'échelle de la commune de Cazères,
- Protéger et mettre en valeur les espaces naturels, en lien avec les espaces remarquables identifiés comme la Garonne et ses affluents, les coteaux, etc.

CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD, TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD, COMPATIBILITE AVEC LE SCOT

Objectifs démographiques et nombre de logements

Enjeux identifier dans le diagnostic

Un pic démographique entre 1999 et 2009 puis une croissance modérée depuis 2009

Extrait DOO du SCOT



- NB** Objectif maximum de population totale à l'horizon 2030
- NB** Objectif maximum de construction de nouveaux logements à l'horizon 2030
- NB** Objectif maximum de consommation d'espaces agricoles pour l'habitat à l'horizon 2030

LES OBJECTIFS DÉMOGRAPHIQUES MAXIMA DES PÔLES DU TERRITOIRE À L'HORIZON 2020 ET 2030

PÔLE	COMMUNE	ESTIMATION 2010	MAXIMUM 2020	MAXIMUM 2030
BASSIN DE VIE DE CAZÈRES				
PÔLE D'ÉQUILIBRE DE CAZÈRES		6 100	7 250	8 300
dont Cazères (indicatif)		4 800	5 700	6 600
dont Couladère (indicatif)		450	550	600
dont Palaminy (indicatif)		800	1 000	1 100

	PRÉSENCE D'UN ÉQUIPEMENT DANS LES COMMUNES NON-PÔLES			
Bonus / Malus	Assainissement collectif	Ecole	Commerce important (alimentation, poste)	Transport en commun performant (gare)
Malus 2 : - 20 %	non	non	non	non
Malus 1 : - 10 %	oui	non	non	non
	non	Ecole ou commerce		non
Pas de bonus ou malus	oui	Ecole ou commerce		non
Bonus 1 : + 10 %	oui	oui	oui	non
Bonus 2 : + 15 %	oui	oui	oui	oui

Choix retenus dans le PADD (cf. axe 1 du PADD)

AXE 1 du PADD : ORGANISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN DE CAZERES DE FAÇON DURABLE ET COHERENTE

La commune de Cazères a connu un pic démographique ces dernières années lié à la pression foncière générale du Sud Toulousain, très important entre 1999 et 2009 puis plus modéré depuis 2009. Pour les dix années à venir, la commune souhaite maintenir cette dynamique démographique mais en limitant la consommation d'espace. L'objectif est d'accueillir 1300 à 1400 habitants supplémentaires en douze ans.

Objectifs 2010-2030 du SCoT		
Objectif démographique	Nombre de logements envisagé	Densité moyenne projetée
6 600 habitants en 2030	+ 960 logements (desserrement des ménages)	25-40 logements/ha (hors voiries et espaces verts)
Répartition du potentiel de développement prévu entre 2018 et 2030		
Besoins en logements : environ 750 logements (y compris le desserrement des ménages)		
Potentiel sans consommation d'espace agricole, naturel et forestier : 190 à 210 logements environ		
Potentiel avec consommation d'espace agricole, naturel ou forestier : 540 à 560 logements environ		

Justification de la croissance démographique : La commune compte 4871 habitants en 2014, avec un taux de croissance démographique de 3.2%/an entre 1999 et 2009 puis de 1.7%/an entre 2009 et 2014. La population en 2018 est estimée à 5211 habitants (selon un taux de croissance de 1.7%/an entre 2014 et 2018) et la taille des ménages à 2.17. Le taux de croissance démographique pour les 10 années à venir est fixé à 2%/an, soit une population en 2030 comprise entre 6500 et 6600 habitants environ, soit environ 1300 à 1400 habitants supplémentaires en 12 ans. La taille des ménages est de 2.19 en 2014 et est estimée à 2.17 en 2018 et 2.11 en 2030 (selon une baisse progressive de la taille des ménages suivant la tendance 2009-2014).

Justification des besoins en logements : Le besoin en logements est par conséquent calculé à environ 750 logements supplémentaires environ entre 2018 et 2030 dont 69 logements pour le desserrement des ménages et 670 pour la croissance démographique.

Traduction réglementaire :

- TOTAL sans consommation d'espace = 200 logements environ
- TOTAL avec consommation d'espace (dents creuses supérieures à 1 ha, extension urbaine) = 601 logements environ
- TOTAL Cazères 12 ans = 801 logements soit 66 logements/an

Le tableau ci-après synthétise le nombre de logements dans chacun des secteurs du PLU en extension urbaine (hors dents creuses, hors division parcellaire, hors mobilisation des logements vacants).

Secteur	Typologie de logements	Nombre de logements estimés
Secteur lycée AU0	libres	150
	groupés	20
	collectifs	140
Chemin de la Reye	libres	15
Labrioulette Nord	libres	30
	groupés	10
	collectifs	50
Labrioulette Sud	libres	16
Labrioulette Est	libres	65
Carsalade	libres	65
Secteur Maillol AU2	libres	29
Secteurs U3a Carsalade	libres	11
Total		601

Le PLU a également quantifié le nombre de logements en densification, soit environ 200 logements (35 en division parcellaire, 125 en dents creuses et 40 en mobilisation de logements vacants).

Compatibilité avec le DOO du SCOT

Pour la période 2010-2030, le SCoT prévoit le besoin en logements à 960 logements sur la commune de Cazères et à un objectif démographique maximal de 6600 habitants. Le SCoT accorde par ailleurs un bonus de constructions de logements de +15% grâce à la présence de la gare SNCF. Sur la période 2010-2018, la commune de Cazères a construit 150 logements.

Le PLU est donc compatible avec les objectifs du SCoT.

Modération de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain

Enjeux identifiés par le diagnostic

Protéger les espaces agricoles du territoire, dont la SAU (Surface Agricole Utile) constitue 70% du territoire.

Accueillir la population en périphérie immédiate du centre-bourg en lien direct avec les polarités identifiées : collège et futur lycée, halles-mairie-église, commerces et gare SNCF.

Limiter l'imperméabilisation afin de ne pas accentuer le risque inondation en aval.

Extrait DDO du SCOT



- NB** Objectif maximum de population totale à l'horizon 2030
- NB** Objectif maximum de construction de nouveaux logements à l'horizon 2030
- NB** Objectif maximum de consommation d'espaces agricoles pour l'habitat à l'horizon 2030

LES OBJECTIFS DÉMOGRAPHIQUES MAXIMA DES PÔLES DU TERRITOIRE À L'HORIZON 2020 ET 2030

PÔLE	COMMUNE	ESTIMATION 2010	MAXIMUM 2020	MAXIMUM 2030
BASSIN DE VIE DE CAZÈRES				
PÔLE D'ÉQUILIBRE DE CAZÈRES		6 100	7 250	8 300
	dont Cazères (indicatif)	4 800	5 700	6 600
	dont Couladère (indicatif)	450	550	600
	dont Palaminy (indicatif)	800	1 000	1 100

	PRÉSENCE D'UN ÉQUIPEMENT DANS LES COMMUNES NON-PÔLES			
Bonus / Malus	Assainissement collectif	Ecole	Commerce important (alimentation, poste)	Transport en commun performant (gare)
Malus 2 : - 20 %	non	non	non	non
Malus 1 : - 10 %	oui	non	non	non
	non	Ecole ou commerce		non
Pas de bonus ou malus	oui	Ecole ou commerce		non
Bonus 1 : + 10 %	oui	oui	oui	non
Bonus 2 : + 15 %	oui	oui	oui	oui

P58 Pour répondre à l'objectif de diviser par deux la consommation annuelle moyenne d'espaces agricoles du SCOT, le développement urbain est encadré par **un ou plusieurs objectifs maximum de consommation d'espaces agricoles à l'horizon 2030 pour l'habitat, l'activité économique et commerciale, les équipements et l'extraction de granulats⁵¹.**

En ce qui concerne le développement de l'habitat, la consommation maximum d'espaces agricoles pour les extensions entre 2010 et 2030 est établie pour chaque commune en nombre d'hectares.

Il s'agit de surfaces foncières brutes incluant l'ensemble des espaces destinés à changer d'affectation : emprise parcellaire des différentes constructions mais aussi de la voirie, des espaces verts d'accompagne-

ment ou des équipements publics.

Cet objectif a été déterminé à partir :

- de l'objectif maximum de construction de nouveaux logements à l'horizon 2030⁵² ;
- d'une estimation de la situation de chaque commune au 1^{er} janvier 2010⁵³ ;
- de l'objectif de production de nouveaux logements au sein des secteurs déjà urbanisés⁵⁴ ;
- pour les nouveaux projets, des objectifs minimum de densité moyenne de logements (hors rétention foncière, voiries et espaces verts) selon le type de polarité suivant le tableau ci-après.

Cet objectif maximum s'applique aux extensions urbaines à partir des secteurs déjà urbanisés au 1^{er} janvier 2010 tels que définis dans le DOO⁵⁴.

Territoires concernés		Objectif minimum de densité moyenne de logements (hors rétention foncière, voiries et espaces verts)
Pôles d'équilibre		25 à 40 logements/ha
Pôles de services		15 à 25 logements/ha
Autres communes	avec assainissement collectif	10 à 20 logements/ha
	en assainissement autonome	5 à 10 logements/ha

Choix retenus dans le PADD (cf. axe 1 du PADD)

AXE 1 du PADD : ORGANISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN DE CAZERES DE FAÇON DURABLE ET COHERENTE

La commune de Cazères a connu un pic démographique ces dernières années lié à la pression foncière générale du Sud Toulousain, très important entre 1999 et 2009 puis plus modéré depuis 2009. Pour les dix années à venir, la commune souhaite maintenir cette dynamique démographique mais en limitant la consommation d'espace. L'objectif est d'accueillir 1300 à 1400 habitants supplémentaires en douze ans.

Objectifs 2010-2030 du SCoT		
Objectif démographique	Nombre de logements envisagé	Densité moyenne projetée
6 600 habitants en 2030	+ 960 logements (desserrement des ménages)	25-40 logements/ha (hors voiries et espaces verts)
Répartition du potentiel de développement prévu entre 2018 et 2030		
Besoins en logements : environ 750 logements (y compris le desserrement des ménages)		
Potentiel sans consommation d'espace agricole, naturel et forestier : 190 à 210 logements environ		
Potentiel avec consommation d'espace agricole, naturel ou forestier : 540 à 560 logements environ		
Consommation foncière projetée pour du logement		
Enveloppe maximale : 15 à 18 ha environ (hors voiries et espaces verts)		
Objectif chiffré de modération de consommation d'espace		
Consommation observée sur les dix dernières années : 12 ha pour 187 logements soit environ 16 logements/ha (hors voiries et espaces verts)	Consommation moyenne projetée dans le PLU : 30 à 35 logements/ha environ (hors voiries et espaces verts)	

Justification : Les élus ont souhaité opter pour une densification des zones à urbaniser dans les secteurs où la forme urbaine existante le permettait, c'est-à-dire à proximité du futur lycée ainsi que dans le secteur situé entre l'avenue de Saint-Julien et l'avenue de Labrioulette. Les OAP et les esquisses d'aménagement prévoient dans ces deux secteurs une mixité de l'habitat : habitat collectif, habitat groupé, habitat individuel, pour atteindre les objectifs de logements et de modération de la consommation d'espace cités ci-dessus.

Traduction règlementaire :

- **TOTAL sans consommation d'espace (dents creuses inférieures à 1 ha, division parcellaire, mobilisation des logements vacants) = 200 logements environ, dont 125 logements dans les dents creuses, 35 logements par division parcellaire, 40 logements par mobilisation du vacant**
- **TOTAL avec consommation d'espace (dents creuses supérieures à 1 ha, extension urbaine) = 601 logements environ**
- **TOTAL Cazères 12 ans = 801 logements soit 66 logements/an**
- **Mise en place d'OAP et d'objectifs d'aménagement dans les secteurs d'urbanisation future, imposant une densité minimale de logements et la mixité de l'habitat (habitat collectif, habitat individuel, habitat groupé).**
- **Secteur du lycée :**

La densité minimale sera d'environ 25 à 30 logements /ha sur le secteur couvert par les lots libres afin d'accueillir environ :

- 150 lots libres,
 - 20 logements groupés,
 - 140 logements collectifs.
 - **OAP secteurs Labrioulette-avenue de Saint-Julien :**
- Le potentiel d'accueil de logements est fixé ainsi :
- Secteur Labrioulette Nord : environ 20 à 30 lots libres, 10 logements groupés, 50 logements collectifs. Dans ce secteur, dans les opérations comportant la réalisation d'au moins 25 logements, au moins 20% de logements locatifs sociaux ou en accession sociale seront réalisés.
 - Secteur Labrioulette Sud : environ 16 lots libres.

Compatibilité avec le DOO du SCOT

Pour la période 2010-2030, le SCOT limite la consommation d'espace agricole pour l'habitat à 45 ha.

Entre 2010 et 2030, la commune de Cazères a consommé 6,61 ha pour l'habitat.

Le PLU projette une consommation d'espace pour de l'habitat de 26.32 ha (voiries et espaces verts compris), soit environ 19.7 à 21 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 densité moyenne de 28 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).

Par ailleurs, le SCOT prévoit une densité moyenne de 25 à 40 logements/ha pour les pôles d'équilibre. Les densités affichées dans les OAP principales liées à l'ouverture à l'urbanisation respectent ces objectifs du SCOT (cf. supra). Le SCOT fixe également une consommation maximale de 6 ha par an pour des équipements publics à l'échelle du territoire du SCOT.

Le PLU est donc compatible avec les prescriptions du SCOT.

Habitat et mixité sociale

Enjeux identifiés par le diagnostic

Au 1^{er} janvier 2017, Cazères comptait 283 locatifs sociaux. Il s'agit d'un parc récent (56% des logements sociaux ont été construits après 2010), plus de la moitié des logements sont des appartements (55,5%).

Pour 7 logements sociaux sur 10, il s'agit de constructions neuves. Seuls 58 logements ont fait l'objet d'une opération d'acquisition avec travaux dans l'ancien (rue du 4 sptementreezrue V. Hugo.

25 logements (opérations réalisées en 2010 et 2011) et ont également été acquis en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement).

102 logements sociaux ont été réalisés sur la commune de Cazères depuis 2010

Extrait DOO du SCOT

Choix retenus dans le PADD (cf. axe 1 du PADD)

AXE 1 du PADD : ORGANISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN DE CAZERES DE FAÇON DURABLE ET COHERENTE

Le développement urbain de Cazères a pour objectif de proposer une offre de logements qui puisse répondre à l'ensemble des parcours résidentiels de ses habitants, dont notamment les jeunes ménages et les actifs et en cohérence avec le statut de pôle d'équilibre de la commune défini par le SCoT. Cela se traduit par des formes urbaines variées et adaptées au besoin de chacun, aussi bien au regard de la densité (individuel, individuel groupé, collectif, etc.) qu'au regard de la typologie d'habitat (accession à la propriété, locatif, social, etc.).

Justification : Les élus ont souhaité continuer à diversifier le parc de logements, de façon à répondre aux nouveaux habitants. Cela se traduit par une diminution progressive de la taille des parcelles recherchées pour du logement individuel. Cela se traduit également par la recherche de typologies de logements variées : logements individuels « classiques », maisons mitoyennes, logements collectifs. Les élus souhaitent proposer cette diversification de logements à l'échelle de la commune, mais également à l'échelle de chaque opération d'aménagement quand il s'agit d'opérations importantes (en superficie et en nombre de logements), comme c'est le cas sur le secteur à proximité du futur lycée qui accueillera plus de 300 logements (en plusieurs phases) avec un ratio minimal de 25% de logements locatifs sociaux pour les opérations de plus de 25 logements. La recherche de diversification du parc de logements va de pair avec la diminution de l'étalement urbain et la modération de la consommation d'espace (cf. chapitre précédent).

Traduction règlementaire :

- Mixité sociale imposée dans le secteur du lycée et « secteurs Labrioulette - avenue Saint-Julien »
« Dans ce secteur, dans les opérations comportant la réalisation d'au moins 25 logements, au moins 25% de logements locatifs sociaux seront réalisés »
- Densités minimales imposées dans les OAP et les esquisses d'aménagement :
 - Secteur du lycée : 25-35 logements/ha,
 - Chemin de la Reye : 15 logements/ha,
 - Secteur Labrioulette Nord : environ 20 à 30 lots libres, 10 logements groupés, 50 logements collectifs. Dans ce secteur, dans les opérations comportant la réalisation d'au moins 25 logements, au moins 25% de logements locatifs sociaux seront réalisés,
 - Secteur Labrioulette Sud : environ 16 lots libres.
 - Secteur Labrioulette Est : 11 logements/ha.

- Formes urbaines variées imposées dans les OAP (bâti individuel, collectif, groupé)
- Règlement en adéquation avec les formes urbaines imposées (hauteur des constructions, implantations, etc.)

Compatibilité avec le DOO du SCOT

102 logements sociaux ont été réalisés sur la commune de Cazères depuis 2010.

Le PADD affiche la volonté d'un habitat diversifié, au travers la production de logements sociaux pour les opérations d'aménagement d'ensemble (25% de logements locatifs sociaux *a minima*), mais aussi dans les typologies de logements (individuels, collectifs, groupés), en adéquation avec les objectifs du DOO. Ces objectifs sont traduits dans les pièces réglementaires (OAP, règlement) sous la forme d'objectifs chiffrés.

Le PLU est donc compatible avec ces objectifs.

Aménagement de l'espace, urbanisme et paysage

Enjeux identifiés par le diagnostic

Enjeu majeur = périurbanisation des paysages

- Banalisation des entrées de ville, notamment depuis le Nord et l'Est ; des coupures d'urbanisation existent encore, il faudra les conserver ainsi que les alignements de platanes,
- Un traitement des limites entre espaces résidentiels et espace agricole est nécessaire lorsque les extensions urbaines ne sont pas adossées aux structures paysagères – à ce titre, les structures bocagères doivent être protégées.

Enjeux relatifs au bourg ancien

- Mise en valeur du patrimoine urbain, y compris des faubourgs, aujourd'hui largement voués à la voiture,
- Maintien des espaces publics le long de la Garonne,
- Maintien des structures bocagères sur le coteau qui forment le fond de scène aux vues depuis la ville et les bords de Garonne.

Entrée Nord – RD6

Elle est aujourd'hui l'entrée principale de la commune. La limite à l'urbanisation, anciennement constituée par la voie ferrée, a été largement dépassée. L'étalement urbain est peu structuré et le contact avec l'espace agricole est quelque peu « brutal ». La présence des platanes atténue ces phénomènes.

Entrée Est – RD10

Entrée historique de la commune, le bâti s'y est développé, au contact des espaces agricoles. Alors que le cimetière constituait une limite intéressante, l'entrée vers la bastide est aujourd'hui moins lisible. Du point de vue paysager, les extensions urbaines entre la RD et le fleuve atténuent aussi la perception de la descente « naturelle » vers les berges.

Les zones d'activités (autoroute + carrière + Maillol)

Elles se sont insérées dans le paysage agricole – leurs limites peuvent être améliorées par le prolongement de ces structures bocagères. Il apparaît plus difficile de traiter la limite avec les espaces résidentiels, qui ne doivent pas s'étendre au contact des zones d'activités.

Enjeux relatifs au paysage agricole

Les motifs paysagers animent une plaine céréalière monotone – haies, arbres isolés, bosquets, fossé, doivent être protégés.

Extrait DOO du SCOT

Prescriptions

P22

Toutes les études de développement territorial, notamment pour la réalisation et la modification des documents d'urbanisme, renforcent leur **prise en compte du paysage** à travers des orientations de protection, de « paysagement » ou « végétalisation » et, au-delà, dans

chacune des interventions concernant l'aménagement du territoire du sud toulousain.

Dans cette optique, le SCOT encourage la mise en œuvre sur le territoire de l'ensemble des propositions de la Charte architecturale et paysagère du Pays.

P23

Afin de **réinvestir les centralités des bourgs**, les documents d'urbanisme localisent les lieux de centralité au sein des noyaux villageois à partir d'un diagnostic concernant les espaces publics, l'habitat, les commerces, services et équipements existants.

Les développements urbains permettant de conforter les lieux de centralité existants sont privilégiés à travers une localisation des zones à urbaniser prioritairement en continuité et un dimensionnement adapté ainsi que l'établissement d'orientations d'aménagement et de programmation.

La trame des espaces publics est aménagée de manière à favoriser les relations directes entre la ville et ses espaces de nature.

Les extensions du noyau villageois sont réalisées en organisant des liaisons de proximité vers les lieux de

centralités existants ou futurs et en évitant une urbanisation « linéaire » le long des entrées de ville et la création d'impasses définitives.

Les centres patrimoniaux, notamment des bastides ou villages d'intérêt patrimonial font l'objet d'une étude lors de la réalisation d'un document d'urbanisme. Ils sont protégés et valorisés notamment à partir des dispositions réglementaires de protection et en fonction de l'importance des enjeux patrimoniaux et paysagers.

Les limites à l'urbanisation sont clairement identifiées et l'urbanisation diffuse est strictement limitée au comblement des hameaux (densification).

La carte de synthèse des orientations paysagères du DOO identifie :

- les noyaux villageois à réinvestir (la localisation précise figure dans le Document Graphique n°1) ;
- les bastides et villages d'intérêt patrimonial.

P24 Le SCOT favorise la **création et le maintien de paysages agricoles et de nature riche en biodiversité** à travers les prescriptions relatives à la préservation des espaces naturels²¹ et la valorisation des espaces agricoles²².

Dans cette optique, le SCOT définit, selon les secteurs géographiques, 3 orientations en fonction de la qualité actuelle des paysages agricoles et de la pression urbaine. Le SCOT distingue ainsi :

- les paysages agricoles et talus des vallées de la Garonne et de l'Ariège à préserver de l'urbanisation ;
- les paysages agricoles sous vigilance nécessitant une attention particulière lors des procédures de planification urbaine afin d'éviter l'accroissement du mitage et de valoriser l'agriculture ;
- les paysages agricoles encore bien préservés à valoriser.

La carte de synthèse des orientations paysagères du DOO identifie les grands secteurs géographiques concernés par ces orientations de valorisation et préservation des espaces agricoles.

De plus, les documents d'urbanisme mettent en œuvre, en fonction des enjeux identifiés dans leur diagnostic, les

orientations complémentaires suivantes :

- conforter les structures végétales arborées dans l'espace agricole à travers leur inventaire dans le diagnostic et l'établissement, en fonction des enjeux patrimoniaux et paysagers, de règles relatives à leur protection et aux plantations ;
- identifier les cônes de vue ayant un intérêt paysager et préserver leurs qualités, en particulier ceux sur et depuis les vallées des principaux cours d'eau (la Garonne, l'Ariège, la Lèze, l'Arize, le Volp, le Touch et la Louge) ;
- maintenir les ripisylves ;
- renforcer progressivement la présence et l'épaisseur des corridors écologiques existants en fonction des enjeux environnementaux, patrimoniaux et paysagers ;
- développer progressivement un réseau de circulations douces au sein des espaces naturels et agricoles à travers le maintien et la valorisation des chemins ruraux ;
- mettre progressivement en valeur l'image des villes et villages du territoire à travers la constitution de lisières agro-urbaines, c'est-à-dire d'espaces tampons plantés entre les extensions urbaines et les grandes étendues cultivées (ex : vergers, jardins familiaux, plaine sportive, haies, mails publics, maraîchage, ...).

P25 Pour répondre à l'objectif de **valorisation paysagère des itinéraires de déplacement**, les documents d'urbanisme mettent en œuvre les prescriptions du DOO relatives à la mobilité²³ et développent les orientations complémentaires suivantes :

- identifier les itinéraires de déplacement qualitatifs et attractifs à valoriser au sein de chaque commune et des potentialités de liaisons avec les itinéraires de chaque bassin de vie voire du territoire du SCOT dans son ensemble ;
- identifier et valoriser le patrimoine des alignements d'arbres le long des axes routiers et cheminements ;
- reconnecter les chemins des coteaux et des plaines ;
- valoriser les secteurs ayant un intérêt paysager et

susceptibles d'être ouverts au public du canal de St-Martory et des vallées des principaux cours d'eau (la Garonne, l'Ariège, l'Hers, la Lèze, l'Arize, le Volp, le Touch et la Louge) ;

- faire de l'autoroute A64 et de la RD820 des portes d'entrée valorisantes pour le territoire à travers la mise en œuvre de coupures d'urbanisation²⁴, la maîtrise de la publicité, la requalification paysagère progressive des secteurs urbanisés et la valorisation des itinéraires entre échangeurs et centres urbains ;
- identifier les principales entrées de ville et mettre en œuvre, dans ces secteurs, un urbanisme soucieux de son intégration paysagère. A minima, les entrées de ville des voies primaires et secondaires sont concernées par cette prescription.

P6 Des **coupures d'urbanisation** sont repérées par le DOO afin de lutter contre l'étalement urbain autour des noyaux villageois et contre l'urbanisation linéaire le long des routes structurantes. Dans ces coupures d'urbanisation, les documents d'urba-

nisme mettent en œuvre des modalités de protection stricte limitant l'urbanisation sauf exception ponctuelle dans les secteurs déjà urbanisés et sous réserve de regrouper les accès à la voirie. Ces protections doivent permettre de préserver dans les coupures d'urbanisation l'ensemble

Recommandations

R4 Le SCOT recommande la création d'une **aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine** dans chaque commune

identifiée en tant que bastide ou village d'intérêt patrimonial ainsi qu'aux abords du fleuve Garonne.

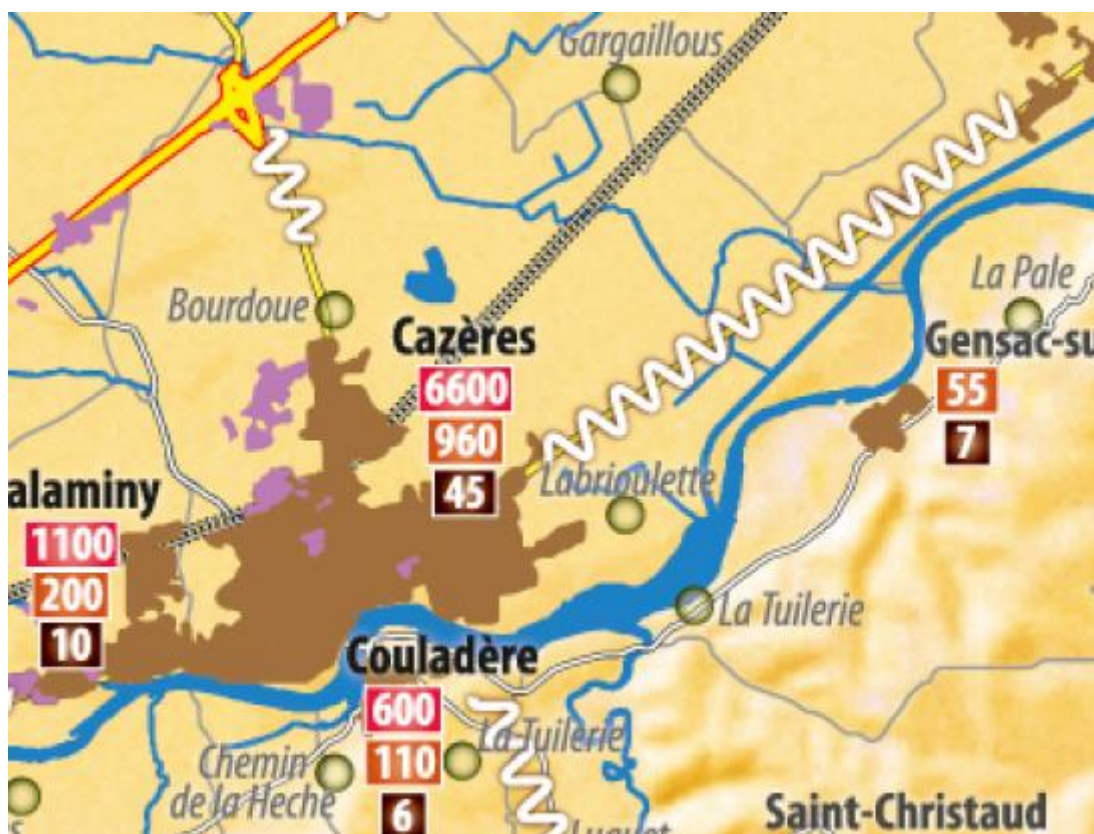
R5 Dans certains « cônes de vue » identifiés dans les documents d'urbanisme, lors de l'agrandissement ou de la création

de nouvelles infrastructures et dans les projets d'extension urbaine, le SCOT recommande la réalisation d'études spécifiques d'insertion paysagère.

R6 Le SCOT recommande l'élaboration des études paysagères suivantes :

- des schémas intercommunaux des circulations douces et des itinéraires de randonnées ;

- un schéma de valorisation paysagère du Canal de St-Martory.



Choix retenus dans le PADD

AXE 1 du PADD : ORGANISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN DE CAZERES DE FAÇON DURABLE ET COHERENTE

1.2. Un développement urbain raisonné affirmant la centralité du bourg

Le développement urbain de Cazères vise à préserver et affirmer la centralité du bourg, en lien avec le projet de ré-aménagement initié en parallèle du PLU.

Le développement urbain basé sur la centralité du bourg limite les extensions urbaines, favorise la reconquête des logements vacants dans ce centre-bourg et la densification dans les secteurs stratégiques proches des équipements. Il s'agit de privilégier le développement urbain (comblement des dents creuses, mobilisation du vacant, extension urbaine) à proximité des équipements qui constituent les lieux de centralité de Cazères : pôle halle-mairie-église, collège et futur lycée, gare, écoles, bibliothèque, cinéma, équipements sportifs, etc.

Les secteurs privilégiés de l'extension urbaine (hors comblement des dents creuses) sont situés à proximité du complexe collège-lycée et entre le bourg et le quartier de Labrioulette.

Le projet vise également à clarifier les limites de l'urbanisation du bourg, en stoppant l'urbanisation au-delà de ces limites.

Le développement urbain des principaux quartiers situés en dehors du centre-bourg (Bourdoue, route de Mondavezan) se limitera à une densification dans l'enveloppe existante.

Dans le secteur de Maillol, le développement urbain vise à clarifier les limites entre les secteurs d'habitat et la zone d'activités économiques.

Axe 4 du PADD : PRESERVER LE CADRE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL DE CAZERES

4.2. Assurer un développement urbain basé sur les atouts paysagers de Cazères

Le développement urbain de Cazères se traduit également par une meilleure intégration de la trame urbaine dans le paysage de la commune. Les objectifs sont les suivants :

- *Améliorer le traitement paysager des limites de la ville de façon à assurer une « transition douce » entre les secteurs urbanisés et les espaces agricoles ou naturels et en posant des limites de l'urbanisation qui prennent appui sur les éléments structurants du paysage (alignements d'arbres, Garonne, voie ferrée, canaux), notamment aux entrées de bourg. La mise en valeur des alignements d'arbres des entrées de ville n'interdit pas l'abattage de certains spécimens voire leur remplacement, pour des raisons liées à leur état phytosanitaire, à la sécurité routière, etc.*
- *Préserver l'identité et la qualité du bourg par une urbanisation différenciée (densité, espaces verts, traitement des limites de l'urbanisation) entre le bourg ancien, ses extensions et les quartiers*
- *Maintenir les structures bocagères sur le coteau qui forme le fond de scène aux vues depuis le bourg et les bords de Garonne*
- *Marquer les limites paysagères des zones d'activité en s'appuyant notamment sur les structures bocagères*

Justification : *Les élus ont souhaité recentrer l'urbanisation sur les secteurs en lien direct avec les polarités identifiées dans le centre-ville de Cazères : pôle halle-mairie-église, collège et futur lycée, gare, écoles, bibliothèque, cinéma, équipements sportifs, etc.*

L'urbanisation principale de Cazères (601 logements) est prévue dans cinq secteurs (secteur du lycée, chemin de la Reye, avenue de Saint-Julien, Labrioulette, Carsalade) de façon à répondre à rapprocher les logements des services et des équipements et de façon à proposer un épaississement du bourg et limiter l'urbanisation linéaire. Ces 5 secteurs font l'objet d'OAP et d'esquisses d'aménagement qui permettent d'envisager un aménagement de qualité en périphérie immédiate du bourg ou dans le bourg.

25% des logements seront construits ou mobilisés dans l'enveloppe urbaine existante : 125 logements dans les dents creuses inférieures à 1 ha, 35 logements par division parcellaire, 40 logements vacants mobilisés.

Aucun coefficient de rétention foncière n'a été appliqué de façon à limiter la consommation d'espace. Seul le potentiel de division parcellaire a été réduit en comptant la faisabilité d'une division sur trois dans les

12 ans parmi celles identifiées dans le centre-bourg.

Traduction règlementaire :

- Extensions urbaines principales (601 logements) au sein de 5 secteurs principaux : lycée, chemin de la Reye, avenue de Saint-Julien, secteur Labrioulette Est, Maillol de Saint-Jean. Ces secteurs font l'objet d'OAP et d'esquisses d'aménagement. Ce sont des dents creuses supérieures à 1 ha (avenue de Saint-Julien, chemin de la Reye) ou des secteurs d'urbanisation future en périphérie immédiate du bourg.
- Densification dans le centre-bourg (125 logements en dents creuses, 35 en division parcellaire, 40 en mobilisation de logements vacants)
- Mise en place d'OAP sur les secteurs d'extension urbaine en lien avec les centralités identifiées, avec des prescriptions fortes en matière paysagère
- Mise en place d'un phasage de l'urbanisation avec l'ouverture AU0 ultérieure dans le secteur du lycée au regard de la desserte en voirie et réseaux
- Aucune urbanisation dans les secteurs couverts par le risque inondation (PPRi)

Compatibilité avec le DOO du SCOT

L'urbanisation future de Cazères dans le cadre du PLU est prévue à proximité immédiate des polarités existantes : collège et futur lycée, pôle « halles-mairies », centres commerciaux, gare SNCF. Cela répond notamment à l'objectif du SCOT de « ré-investir » les centralités du bourg.

Par ailleurs, ces zones d'urbanisation future visent la mise en place de cheminements doux en lien avec le maillage existant, en compatibilité avec l'orientation du SCOT de promouvoir les « liaisons de proximité ».

Le PLU répond également au principe du SCOT de « maintien des espaces agricoles », car l'urbanisation future est prévue dans les dents creuses et les espaces interstitiels (secteur du lycée entre le bourg de Cazères et Palaminy).

Enfin, les coupures d'urbanisation identifiées par le SCOT (avenue de Toulouse, avenue de Saint-Julien) sont respectées car le PLU ne prévoit pas d'urbanisation à proximité de ces secteurs identifiés dans le document graphique du DOO.

Le PLU est donc compatible avec le SCOT.

Equipements, services, équipement commercial, loisirs, développement des communications numériques et réseaux d'énergie

Enjeux identifiés par le diagnostic

Développer l'urbanisation à proximité des équipements et services existants ou à venir, comme le site du futur lycée

Contenir le développement commercial aux zones existantes

Favoriser l'urbanisation en périphérie du centre-ville pour favoriser l'accès aux communications numériques et le développement des réseaux d'énergie

Extrait DOO du SCOT

P61 Les documents d'urbanisme veillent à l'équilibre entre le développement urbain communal, la capacité, la répartition géographique et la programmation des équipements et services à la population de chaque **bassin**

de vie.

Cette orientation se traduit notamment à travers un dimensionnement adapté des capacités de développement des documents d'urbanisme.

P62 Les documents d'urbanisme prennent en considération la répartition et la programmation à l'échelle du bassin de vie des principaux équipements y compris **scolaires** et à destination des **personnes âgées et de la petite**

enfance.

Dans cette optique, la prospective démographique à établir dans les diagnostics des documents d'urbanisme intègre l'évolution de la structure par âge des populations.

P63 L'implantation des **projets d'équipements et services structurants**, notamment des équipements à forte fréquentation dans les domaines administratifs, sociaux, de la santé, de l'enseignement, du soutien à la

recherche d'emploi, du sport et de la culture, est réalisé préférentiellement dans les pôles d'équilibre et de services du territoire. D'autres localisations peuvent être envisagées dans le cadre d'une réflexion intercommunale.

P64 La limitation de la consommation d'espaces agricoles et la densification sont recherchées lors de la création d'équipements ou de services. Le SCoT a pour objectif de **limiter la consommation d'espace agricoles**

pour la création d'équipements ou de services à celle observée lors des dix années précédant son élaboration à savoir 120 ha environ pour la période 2010-2030 soit une moyenne de 6 ha par an.

P65 En accompagnement du développement des différents pôles urbains et économiques du territoire, les documents d'urbanisme prennent en considération le renforcement du réseau numérique, notamment du **Très Haut Débit.**

Dans ces pôles, la création de télécentres de travail à distance est encouragée et l'accès aux principaux services et organismes publics est facilitée par la mise en place progressive de bornes interactives.

ZACO D'ENVERGURE DE CAZERES 4

Contexte :

Ce projet permet de renforcer et développer la zone commerciale existante structurée autour d'une grande surface alimentaire. Il présente l'intérêt d'être situé proche du centre-bourg et de rassembler plusieurs commerces existants dans un projet d'ensemble.

Caractéristiques :

Dimensions : 6,5 ha

Potentiel commercial indicatif de surfaces de vente :

Existant	Projet	Restant	Total
6 850 m ²	4 981 m ²	4 169 m ²	16 000 m ²

Consommation d'espaces agricoles : 3 ha

Conditions d'implantation

L'aménagement de la Zone d'Aménagement Commercial s'inscrit dans un projet de valorisation et de composition architecturale et paysagère du fait de sa situation en entrée de ville.

Il est également conditionné à la définition d'un projet d'aménagement permettant de répondre aux exigences de qualité de l'urbanisme, de densification, et de limitation de la consommation d'espaces agricoles.

Son aménagement permet des connexions douces vers le centre-bourg, les quartiers résidentiels et la gare.



Choix retenus dans le PADD

AXE 1 du PADD : ORGANISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN DE CAZERES DE FAÇON DURABLE ET COHERENTE

1.2. Un développement urbain raisonné affirmant la centralité du bourg

Le développement urbain de Cazères vise à préserver et affirmer la centralité du bourg, en lien avec le projet de ré-aménagement initié en parallèle du PLU.

Le développement urbain basé sur la centralité du bourg limite les extensions urbaines, favorise la reconquête des logements vacants dans ce centre-bourg et la densification dans les secteurs stratégiques proches des équipements. Il s'agit de privilégier le développement urbain (comblement des dents creuses, mobilisation du vacant, extension urbaine) à proximité des équipements qui constituent les lieux de centralité de Cazères : pôle halle-mairie-église, collège et futur lycée, gare, écoles, bibliothèque, cinéma, équipements sportifs, etc.

Les secteurs privilégiés de l'extension urbaine (hors comblement des dents creuses) sont situés à proximité du complexe collège-lycée et entre le bourg et le quartier de Labrioulette.

Le projet vise également à clarifier les limites de l'urbanisation du bourg, en stoppant l'urbanisation au-delà de ces limites.

Le développement urbain des principaux quartiers situés en dehors du centre-bourg (Bourdoue, route de Mondavezan) se limitera à une densification dans l'enveloppe existante.

Dans le secteur de Maillol, le développement urbain vise à clarifier les limites entre les secteurs d'habitat et la zone d'activités économiques.

1.4. Un développement urbain cohérent avec le niveau des équipements et des services

L'objectif général de la commune est de conforter le statut de pôle d'équilibre de Cazères par l'implantation de l'équipement structurant que constitue le futur lycée.

Le développement urbain de la commune vise à favoriser le développement des services et des commerces en centre-bourg, en accompagnement le développement des principales polarités (centre historique autour de la halle, de l'église et de la mairie ; collège et futur lycée, gare, centre commercial et crèche). Il s'agit ainsi de valoriser et renforcer les équipements existants et à venir (équipements petite enfance et enfance, scolaires, équipements culturels et de loisirs) mais également de maintenir le niveau de services proportionnellement aux besoins des habitants.

L'accueil de population nouvelle sera phasé dans le temps et dans l'espace au regard de la capacité d'investissement de la commune en matière d'équipements de desserte (assainissement, gestion des eaux pluviales, AEP, voirie, etc.)

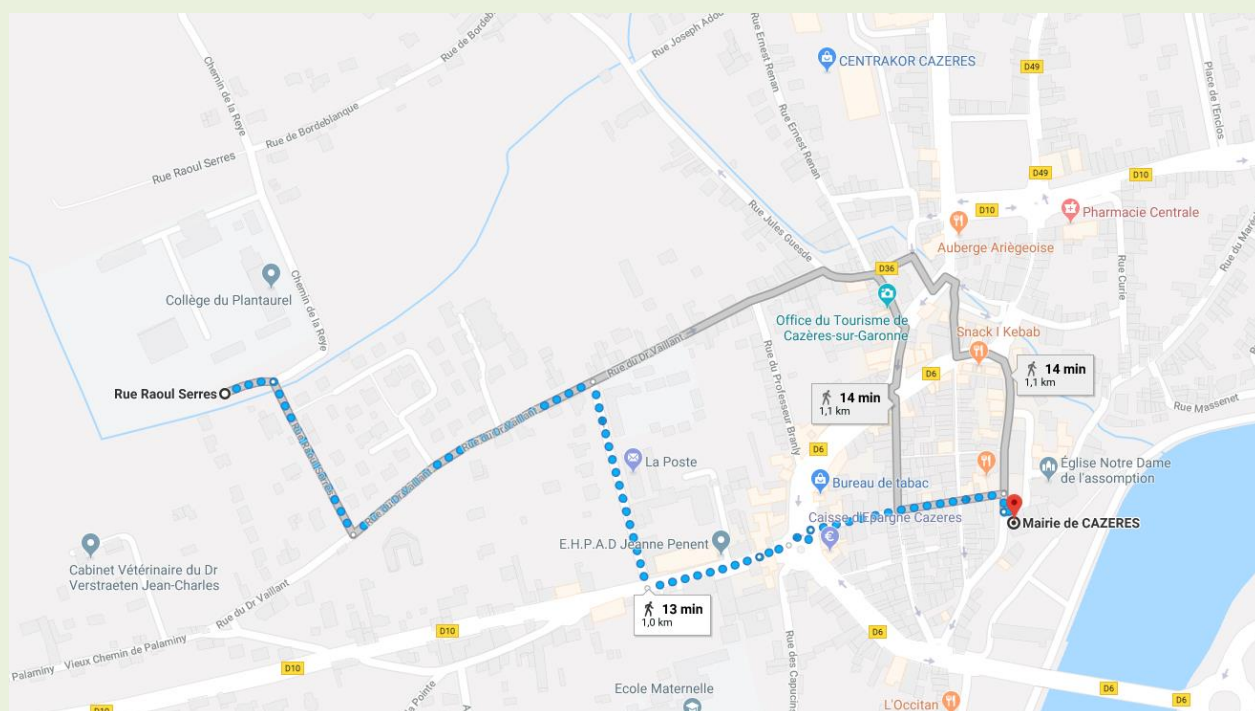
Il s'agira également de continuer à intégrer les sites naturels dans la pratique urbaine : liaisons piétonnes entre les quartiers et le parcours Garonne, maintien et mise en valeur des espaces publics aux abords de la Garonne, etc.

3.3. Un développement urbain qui favorise les réseaux numériques et les réseaux d'énergie

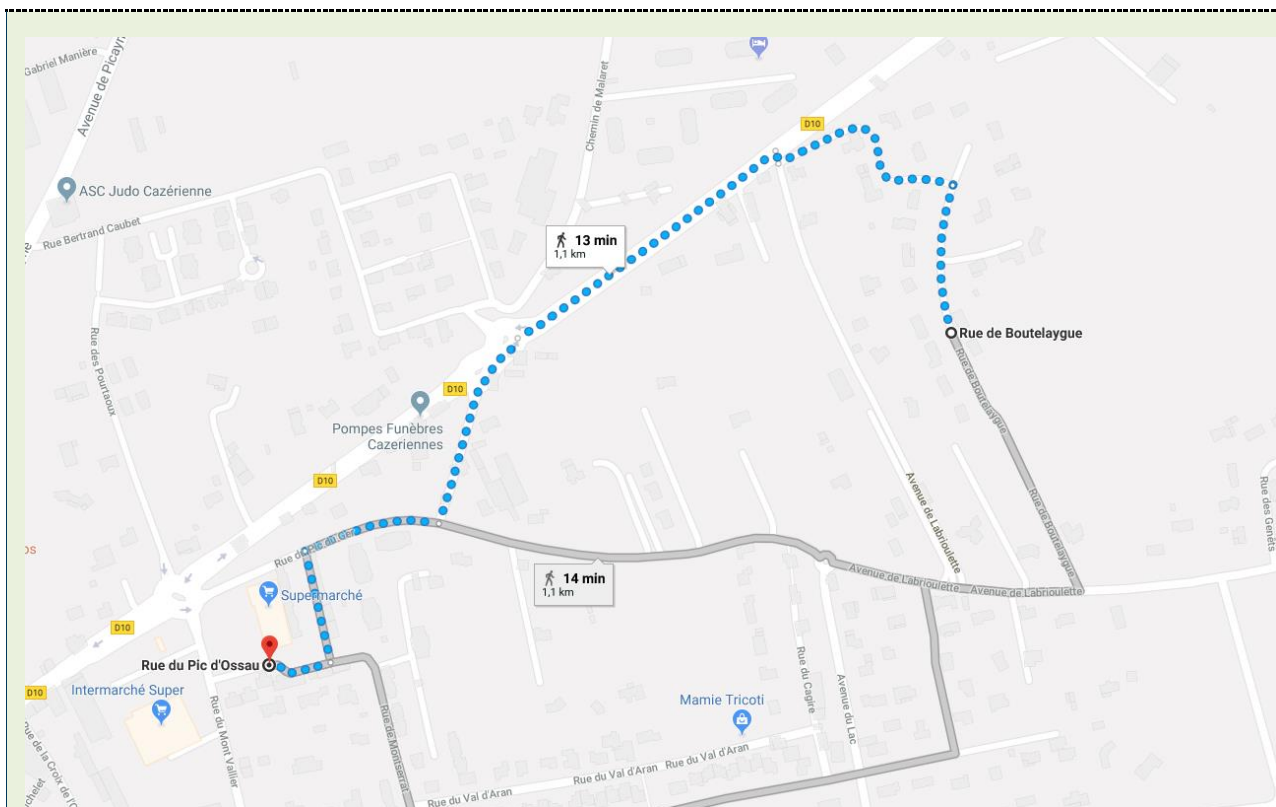
Il s'agit de développer une trame urbaine favorable au développement des réseaux de communication numérique sur le territoire et des réseaux d'énergie grâce à une urbanisation centrée autour des zones urbaines existantes.

***Justification :** L'arrivée du lycée en 2020 à Cazères à proximité du collège a conditionné en partie l'ouverture à l'urbanisation de la commune pour les 12 prochaines années. Cela s'est traduit par l'ouverture à l'urbanisation entre le collège et la commune de Palaminy, ce qui permet la création de logements à proximité immédiate des équipements et services, puisque le centre-ville se situe à environ 10 minutes à pied de ce secteur. Les autres secteurs ouverts à l'urbanisation se situent également soit dans l'enveloppe urbaine existante, soit en périphérie immédiate du centre-ville.*

Les schémas ci-après illustrent la proximité du secteur du lycée et du secteur de Labrioulette avec les équipements, commerces et services de Cazères. Aucune zone commerciale supplémentaire n'est ouverte dans le cadre du PLU.



Temps de parcours à pied entre le collège (et futur lycée) et la mairie



Temps de parcours à pied entre le secteur de Labrioulette et le centre commercial Intermarché

Traduction réglementaire :

- Développement urbain dans le centre-bourg ou à proximité des équipements et services.
- Pas de zone commerciale supplémentaire ni d'extension des zones existantes
- Interdiction des commerces autour de lycée afin de maintenir les commerces en centre-ville

Compatibilité avec le DOO du SCOT

Le développement urbain dans les 12 ans est privilégié à proximité immédiate des services et équipements de Cazères. Aucune nouvelle zone commerciale ou extension des zones existantes ne sont prévues.

Le PLU est compatible avec le DOO.

Transports et déplacements

Enjeux identifiés par le diagnostic

Existence d'une gare SNCF permettant de relier Cazères à l'agglomération toulousaine
Présence d'une aire de co-voiturage à proximité de l'échangeur autoroutier
Bon maillage de cheminements doux
Deux axes principaux de déplacements routiers : avenue de Toulouse, avenue de Saint-Julien

Extrait DOO du SCOT

P66 Le SCOT a pour objectif de **renouveler les modes de déplacement vers l'agglomération**. L'organisation du développement territorial du SCOT s'inscrit dans cette démarche à travers la polarisation. Ainsi, le développement des 4 pôles d'équilibre du territoire est conditionné à un haut niveau de desserte en transports en commun :

- les pôles d'Auterive, de Carbonne et de Cazères sont en cours de cadencement à la demi-heure par le train ;
- pour le cas du pôle émergent de Rieumes, sa capacité d'accueil de population et de logements dépend de l'amélioration de sa desserte en transports en commun (projet envisagé dans le SDTC).

L'accessibilité à l'agglomération est renforcée par le développement de rabattements en transports en commun vers les gares et points d'arrêts cadencés :

- une partie est assurée par le renforcement des lignes de bus existantes ;
- l'autre partie doit être assurée par un développement progressif du transport à la demande.

Pour mener à bien cet objectif, des lieux d'intermodalité sont progressivement aménagés :

- développement de l'offre de parking voiture ou deux-roues à proximité des gares et points d'arrêts cadencés ;
- développement de services aux usagers ;
- prise en compte des déplacements piétons ou cycles⁵⁹ ;
- à terme création de pôles d'échanges multimodaux intégrés à une réflexion globale de projet urbain.

La carte de synthèse des orientations en matière de déplacement⁶⁰ du DOO localise :

- les gares où l'offre ferroviaire est à développer ;
- les pôles urbains et économiques où la desserte en transport en commun est à renforcer ;
- les pôles d'échanges multimodaux et les rabattements à développer ;
- les secteurs d'amélioration du cadencement des bus et de préservation du foncier pour un projet de TCSP à plus long terme.

P67 A l'échelle du territoire et de chaque bassin de vie, le SCOT favorise **un urbanisme et un aménagement limitant les déplacements automobiles**. Ainsi, le lien urbanisme/transport est favorisé par les orientations suivantes :

- les communes pôles ou non-pôles desservies par un moyen de transports en commun performant (lignes de bus express ou de trains) bénéficient de bonus d'accueil de populations et de logements⁶¹ ;
- dans les communes desservies par un transport en commun (desserte dite « commerciale » des lignes régulières et non scolaires), les secteurs situés

à proximité immédiate d'arrêts (environ 600 mètres) sont urbanisés prioritairement.

- La prise en compte de la desserte en transports en commun est renforcée lors de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone importante à vocation d'habitat (quartier), un urbanisme plus compact favorisant ultérieurement une desserte par un transport en commun. Au-delà de 10 ha, l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est subordonnée à la création d'une desserte en transports collectifs ;
- La mixité fonctionnelle est développée pour rapprocher l'activité de l'habitat.

P68 Les secteurs à proximité des points d'arrêts de transports en commun à haut niveau de desserte (gare ou desserte par bus express cadencé) font l'objet d'une urbanisation particulière :

- pour les arrêts situés dans le noyau villageois ou en continuité immédiate, la densité des développements urbains dans un rayon de 600 mètres est renforcée

pour atteindre l'objectif communal maximum de densité globale⁶² ;

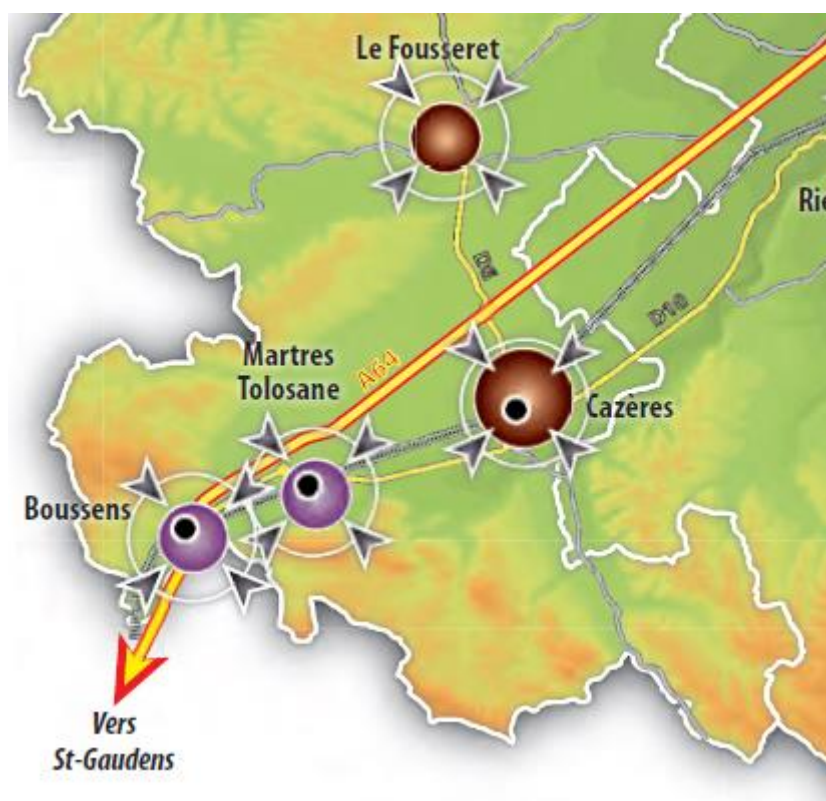
- pour tous les arrêts, l'accessibilité par des pistes cyclables est étudiée dans un rayon d'au moins 1 kilomètre. De même, l'aménagement de parkings relais, d'aires de covoiturage et de parkings spécifiques et adaptés à destination des vélos est favorisé.

P69 Le développement du fret ferroviaire est favorisé à travers les orientations suivantes :






- les nouveaux sites d'extraction de granulats sont localisés préférentiellement à proximité d'un embran-

chement ferroviaire ou d'une voie ferrée. Dans ce cas, la possibilité d'embrancher le site d'extraction est préservée ;






- le renouvellement, l'extension et le développement de zones d'activités embranchées sont favorisés.



Poursuivre l'amélioration du maillage routier du territoire

-  Autoroute
-  Voirie primaire vers l'agglomération
-  Souhait de voirie primaire de désenclavement et liaison transversale à affirmer
-  Réseau routier secondaire d'accès à l'agglomération et aux pôles
-  Réseau routier tertiaire de desserte du bassin de vie (recommandation)

Favoriser et développer les transports en commun

-  Développer prioritairement l'offre ferroviaire
-  Renforcer la desserte des pôles urbains et la cohérence entre urbanisme et transport
-  Renforcer la desserte des autres pôles économiques
-  Développer des pôles d'échanges multimodaux et les rabattements
-  Améliorer le cadencement des bus et préserver le foncier pour un projet de TCSP à plus long terme

Source : Syndicat Mixte du SCoT Sud Toulousain, Fond : © IGN - BD ALti, © IGN 2009 - France Raster licence n° 2008-CISO23-59

Choix retenus dans le PADD

AXE 3 du PADD : ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN COHERENT AVEC L'OFFRE DE DEPLACEMENTS ET DE STATIONNEMENT, L'OFFRE NUMERIQUE ET LES RESEAUX D'ENERGIE

3.1. Optimiser les déplacements doux

Dans la poursuite de la politique menée par la municipalité en termes de sécurisation des piétons, l'objectif est de continuer le maillage 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 tant en termes de circulation routière que de modes actifs (piétons, cycles).

3.2. Poursuivre l'amélioration de l'offre de stationnement

Le développement urbain est réfléchi en parallèle de la réflexion menée par la municipalité pour améliorer et optimiser l'offre de stationnement dans le centre-bourg et en périphérie immédiate.

Justification : L'ouverture à l'urbanisation est priorisée à proximité des équipements et services afin de limiter l'usage de la voiture et de favoriser les cheminements doux et le train. Le secteur privilégié de l'urbanisation est le secteur du lycée, situé à proximité immédiate de la gare SNCF.

Traduction réglementaire :

- Ouverture à l'urbanisation et densification à proximité des services et équipements de façon à favoriser les déplacements doux notamment dans le secteur du lycée
- Imposer des cheminements doux dans les OAP

Compatibilité avec le DOO du SCOT

L'ouverture à l'urbanisation du secteur du lycée permet de privilégier l'usage du train et les cheminements doux. Les autres secteurs ouverts à l'urbanisation imposent au travers des OAP le lien avec les cheminements doux existants.

Le PLU est compatible avec le SCOT.

Développement économique

Enjeux identifiés par le diagnostic

2 zones d'activités aux rythmes de développement différents :

- Zone de Mailhol : zone historique, à proximité de zones d'habitat, dont le développement est limité ces dernières années
- Zone de Masquère : zone en devenir qui profite de l'effet vitrine de l'autoroute

Extrait DOO du SCOT

P33 Le développement économique de chaque bassin de vie doit **tendre vers l'objectif de développement de zones d'activités économiques entre 2010 et 2030** fixé par le SCOT³³. Il s'agit d'une estimation approximative pour à la fois répondre aux besoins des habitants du bassin de vie et limiter la consommation des espaces agricoles. Les documents d'urbanisme prennent en considération cet objectif pour le dimensionnement de leur projet ur-

bain et lors de l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs en fonction de la situation de l'emploi, des projets envisagés à moyen terme (environ 5 ans) dans le bassin de vie et de l'utilisation optimum des zones d'activités existantes proches³⁴.

Cet objectif tient compte des micro-projets économiques de petites activités artisanales, agricoles ou de services locaux³⁵.

Le tableau suivant fixe par bassin de vie cet objectif :

BASSIN DE VIE	TENDRE VERS LE DÉVELOPPEMENT DE ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES	
	Moyenne sur 5 ans	Objectif 2010-2030
Auterive	Environ 21 ha	Environ 85 ha
Carbonne	Environ 24 ha	Environ 95 ha
Cazères	Environ 19 ha	Environ 75 ha
Rieumes	Environ 14 ha	Environ 55 ha
SCOT	Tendre vers environ 78 ha	Tendre vers environ 310 ha

P35 Le SCOT identifie des **sites économiques de bassin d'intérêt InterSCOT**. Il s'agit de projets très sélectifs, qualitatifs, portés par une ou plusieurs intercommunalités qui visent à rééquilibrer le ratio emploi-habitants et à accueillir une part importante du développement économique. Ils s'articulent avec des sites d'intérêt plus local.

Les sites économiques de bassin d'intérêt InterSCOT sont :

- Auterive ;
- Carbonne / Noé ;
- Cazères / Martres-Tolosane / Boussens ;
- Rieumes (site « émergent »).

Le site économique de bassin d'intérêt InterSCOT de Rieumes est envisagé à moyen ou long terme : il est considéré comme « émergent ».

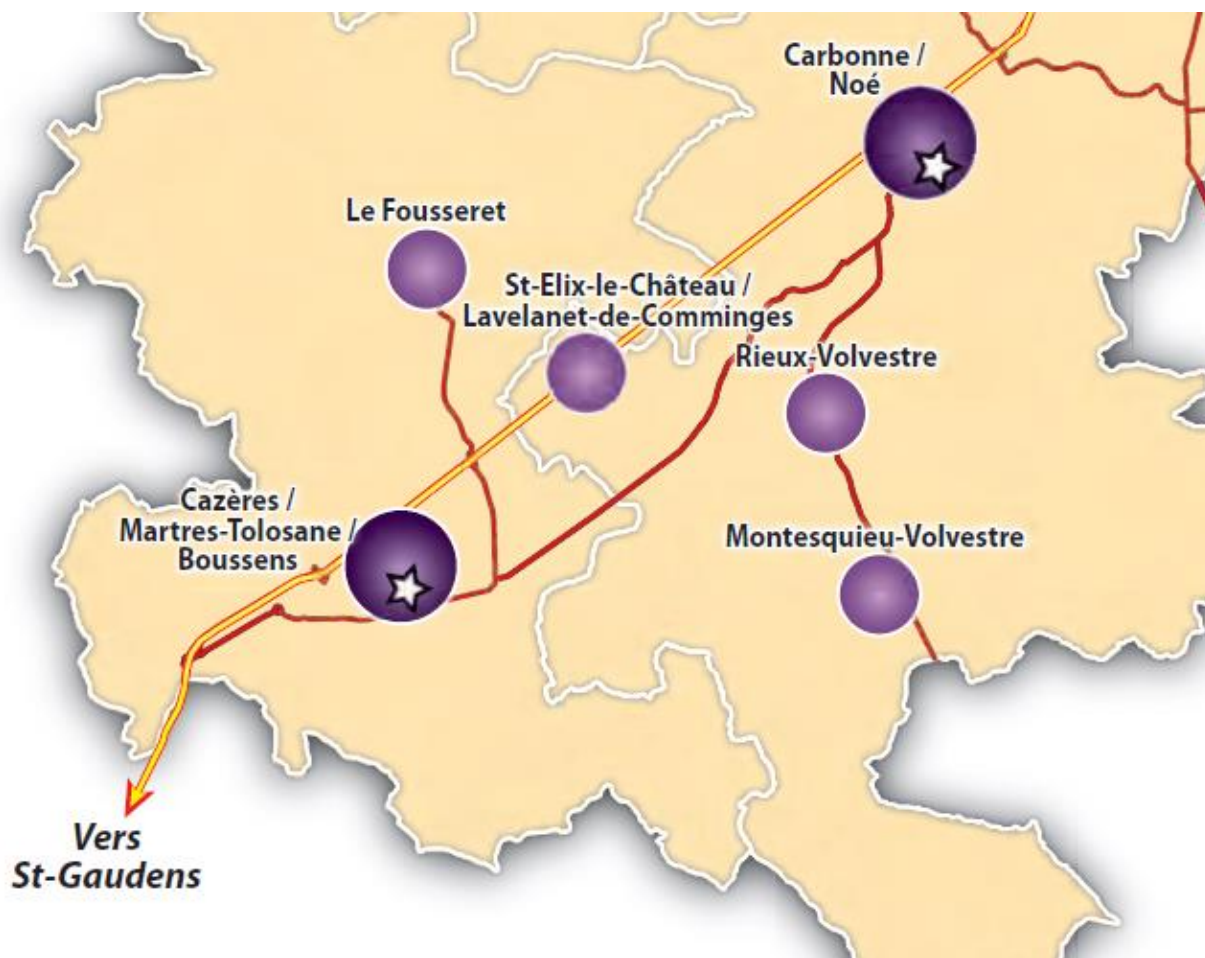
Les sites économiques de bassin d'intérêt InterSCOT peuvent être composés de plusieurs communes.

Plus précisément :




- une partie du site économique d'Auterive s'étend sur Miremont ;
- le site de Carbonne / Noé s'étend sur 2 secteurs : Carbonne-Lafitte et Noé-Capens ;
- une partie du site de Cazères / Martres-Tolosane / Boussens s'étend sur Mondavezan et Palaminy.

Le développement de ces sites s'inscrit dans un projet intercommunal cohérent de développement économique au regard de leur taille, localisation et vocation afin de permettre leur mise en œuvre. Ils peuvent alors être composés de plusieurs zones d'activités complémentaires.



Ces sites développent aussi bien des activités dans le secteur de l'économie dite « productive » que « résidentielle ». Afin de limiter leur impact, ces sites s'inscrivent dans une démarche de maîtrise de l'étalement urbain et de prise en compte de l'environnement, du paysage et du développement durable.




Sites économiques

-  Site économique de bassin d'intérêt InterSCoT à développer
-  Site économique de bassin d'intérêt InterSCoT émergent
-  Site économique d'intérêt local



Objectifs

-  Développer les équipements de service aux entreprises
-  Maintien de l'économie existante de la petite activité

Territoire

-  Bassin de vie

Infrastructures

-  Autoroute
-  Routes principales

Source : Syndicat Mixte du SCoT Sud Toulousain

Choix retenus dans le PADD

AXE 2 du PADD : DEVELOPPER UNE STRATEGIE ECONOMIQUE ET COMMERCIALE AXEE SUR LE CENTRE-BOURG ET LES ZONES D'ACTIVITES

2.1. Structurer les zones d'activités et les zones à vocation commerciale, maintenir la diversité des fonctions du centre-bourg

Le projet vise à recentrer le développement économique sur la zone d'activités de Masquère afin de constituer un véritable pôle d'activités autour de l'échangeur de l'autoroute A64.

La zone d'activités de Maillol sera maintenue dans son enveloppe existante tout en soutenant le développement des activités déjà en place.

Les zones commerciales seront maintenues dans leurs enveloppes actuelles afin de privilégier le maintien et le développement des commerces et des services dans le centre-bourg et afin de renforcer la dynamique du centre ancien et maintenir son attractivité par une diversité des fonctions.

2.2. Maintenir et développer l'activité agricole

L'ensemble des exploitations agricoles et des espaces cultivés sont identifiés et hiérarchisés dans le PLU afin de les préserver et de gérer l'interface entre espaces agricoles et espaces urbains.

La limitation de la consommation d'espace (axe 1) permet, par ailleurs, de préserver les espaces agricoles et d'éviter les conflits d'usage entre espaces urbains et agricoles, notamment dans la mosaïque agricole identifiée sur une grande partie du territoire communal.

2.3. Maintenir et développer l'activité d'extraction

Le PLU prévoit de permettre le maintien voire le développement des activités d'extraction de granulats dans le périmètre identifié.

2.4. Favoriser les activités liées à la production et/ou au développement des énergies renouvelables

Au regard des atouts et des contraintes de la commune en matière de ressources naturelles, le PLU accompagne et favorise la production et/ou le développement des énergies renouvelables, de type solaire, méthanisation, etc.

Justification : Les élus souhaitent privilégier l'accueil d'activités dans la zone d'activités de Masquère qui bénéficie de l'effet vitrine de l'A64.

Traduction réglementaire :

- Extension de 11 ha de la zone de Masquère
- Espace disponible dans la zone existante de Masquère : 4 ha
- Maintien de la zone de Maillol dans son enveloppe existante
- Développement de la multifonctionnalité des zones d'habitat

Compatibilité avec le DOO du SCOT

Le tableau ci-dessous illustre la consommation d'espace depuis 2010 des zones d'activités dans le bassin de vie de Cazères identifié au SCoT.

Commune	Consommation 2010-2017 (ha)
Cazères	7 ha
Boussens	1 ha
Martres Tolosane	7 ha
Mondavezan	-

La consommation d'espace projetée liée aux zones d'activités sur la commune de Cazères est de 12,25 ha (Masquère). Compte tenu des consommations d'espace depuis 2010 sur les autres communes et des objectifs du SCoT (cf. supra), le PLU est compatible avec le SCoT.

Protection des espaces agricoles

Enjeux identifiés par le diagnostic

Un territoire communal occupé en majeure partie par des terres agricoles (céréales et prairies) malgré le faible nombre de sièges agricoles sur la commune

13 agriculteurs à titre professionnel sur la commune

Un étalement urbain important ces dernières années, empiétant sur la plaine agricole de la Garonne

Extrait DOO du SCOT

P17

Le SCOT fixe des **objectifs chiffrés maximum de consommation d'espaces agricoles à l'horizon 2030**.

D'une manière générale, les documents d'urbanisme favorisent un développement urbain économe en espaces agricoles permettant de limiter en moyenne par an la consommation des communes du territoire du Sud Toulousain à environ 100 à 120 hectares.

Cet objectif global du SCOT se décline différemment selon la destination principale du développement urbain :

- en ce qui concerne le développement de l'habitat, le DOO fixe pour chaque commune en nombre d'hectares la consommation maximum d'espaces agricoles pour les extensions à destination d'habitat entre 2010 et 2030¹³;
- en ce qui concerne le développement de l'activité économique, le DOO fixe par bassin de vie et par site

économique la consommation maximum d'espaces agricoles pour les extensions entre 2010 et 2030¹⁴;

- en ce qui concerne le développement de l'activité commerciale, la consommation maximum d'espaces agricoles pour les extensions est définie par la délimitation des Zones d'Aménagement commercial dans le Document d'Aménagement Commercial¹⁵.
- en ce qui concerne les espaces et équipements publics, le DOO prévoit au maximum la consommation d'espaces observée durant les dix dernières années (en moyenne 6 ha par an pour l'ensemble du territoire)¹⁶;
- en ce qui concerne la consommation d'espaces pour l'extraction de granulats, le DOO précise à titre indicatif qu'elle est estimée à environ 580 ha maximum entre 2010 et 2030¹⁷ et sera vraisemblablement moindre en fonction des comblements permettant un retour à l'agriculture.

P18 Le SCOT protège de l'urbanisation les espaces agricoles localisés dans les espaces naturels identifiés par le

SCOT suivants :

- les espaces naturels remarquables ;
- les espaces naturels à prendre en compte ;
- la couronne verte ;
- les corridors verts et bleus existants ;
- les coupures d'urbanisation.

Cette orientation prescriptive fait l'objet des mêmes mesures de protection que celles des espaces naturels concernés¹⁸.

Les installations agricoles nouvelles susceptibles de par leur ampleur ou leur nature de porter atteinte au bon fonctionnement des espaces naturels remarquables sont interdites.

Dans tous les espaces naturels protégés, les documents d'urbanisme veillent à la prise en compte de l'environnement et à la limitation du mitage pour tout projet d'installation agricole.

Le document graphique n°2 du D00 localise à l'échelle 1/75 000 l'ensemble des différents éléments du maillage écologique.

P19 Sur tout le territoire, les espaces agricoles sont protégés par le principe du développement urbain mesuré¹⁹.

Le document graphique n°1 du D00 localise à l'échelle 1/120 000 les orientations du développement urbain mesuré.

P20 Afin d'améliorer la prise en compte de l'activité agricole dans l'élaboration des documents d'urbanisme, le diagnostic agricole, lors des études, précise :

- les secteurs agricoles à enjeux, notamment par rapport à la qualité des sols, aux pentes ;
- l'activité économique agricole : sièges d'exploitation avec leur SAU, bâtiments agricoles, équipements

(serres, irrigations, ...) et le cas échéant, signes de qualité ;

- les contraintes liées aux déplacements des engins agricoles ;
- les menaces pesant sur la pérennité de l'activité : maîtrise du foncier (modes de faire-valoir), statut des exploitants et des exploitations.

P21 Le SCOT définit des orientations particulières en matière de préservation et de valorisation des pay-

sages agricoles²⁰.

P24 Le SCOT favorise la création et le maintien de paysages agricoles et de nature riche en biodiversité à travers

les prescriptions relatives à la préservation des espaces naturels²¹ et la valorisation des espaces agricoles²².

Dans cette optique, le SCOT définit, selon les secteurs géographiques, 3 orientations en fonction de la qualité actuelle des paysages agricoles et de la pression urbaine. Le SCOT distingue ainsi :

- les paysages agricoles et talus des vallées de la Garonne et de l'Ariège à préserver de l'urbanisation ;
- les paysages agricoles sous vigilance nécessitant une attention particulière lors des procédures de planification urbaine afin d'éviter l'accroissement du mitage et de valoriser l'agriculture ;
- les paysages agricoles encore bien préservés à valoriser.

La carte de synthèse des orientations paysagères du DOO identifie les grands secteurs géographiques concernés par ces orientations de valorisation et préservation des espaces agricoles.

De plus, les documents d'urbanisme mettent en œuvre, en fonction des enjeux identifiés dans leur diagnostic, les

orientations complémentaires suivantes :

- conforter les structures végétales arborées dans l'espace agricole à travers leur inventaire dans le diagnostic et l'établissement, en fonction des enjeux patrimoniaux et paysagers, de règles relatives à leur protection et aux plantations ;
- identifier les cônes de vue ayant un intérêt paysager et préserver leurs qualités, en particulier ceux sur et depuis les vallées des principaux cours d'eau (la Garonne, l'Ariège, la Lèze, l'Arize, le Volp, le Touch et la Louge) ;
- maintenir les ripisylves ;
- renforcer progressivement la présence et l'épaisseur des corridors écologiques existants en fonction des enjeux environnementaux, patrimoniaux et paysagers ;
- développer progressivement un réseau de circulations douces au sein des espaces naturels et agricoles à travers le maintien et la valorisation des chemins ruraux ;
- mettre progressivement en valeur l'image des villes et villages du territoire à travers la constitution de lisières agro-urbaines, c'est-à-dire d'espaces tampons plantés entre les extensions urbaines et les grandes étendues cultivées (ex : vergers, jardins familiaux, plaine sportive, haies, mails publics, maraîchage, ...).

Choix retenus dans le PADD

AXE 1 du PADD : ORGANISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN DE CAZERES DE FAÇON DURABLE ET COHERENTE

La commune de Cazères a connu un pic démographique ces dernières années lié à la pression foncière générale du Sud Toulousain, très important entre 1999 et 2009 puis plus modéré depuis 2009. Pour les dix années à venir, la commune souhaite maintenir cette dynamique démographique mais en limitant la consommation d'espace. L'objectif est d'accueillir 1300 à 1400 habitants supplémentaires en douze ans.

Objectifs 2010-2030 du SCoT		
Objectif démographique	Nombre de logements envisagé	Densité moyenne projetée
6 600 habitants en 2030	+ 960 logements (desserrement des ménages)	25-40 logements/ha (hors voiries et espaces verts)
Répartition du potentiel de développement prévu entre 2018 et 2030		
Besoins en logements : environ 750 logements (y compris le desserrement des ménages)		
Potentiel sans consommation d'espace agricole, naturel et forestier : 190 à 210 logements environ		
Potentiel avec consommation d'espace agricole, naturel ou forestier : 540 à 560 logements environ		

Consommation foncière projetée pour du logement

Enveloppe maximale : 15 à 18 ha environ (hors voiries et espaces verts)

Objectif chiffré de modération de consommation d'espace

Consommation observée sur les dix dernières années : 12 ha pour 187 logements soit environ 16 logements/ha (hors voiries et espaces verts)

Consommation moyenne projetée dans le PLU :

30 à 35 logements/ha environ

(hors voiries et espaces verts)

AXE 2 du PADD : DEVELOPPER UNE STRATEGIE ECONOMIQUE ET COMMERCIALE AXEE SUR LE CENTRE-BOURG ET LES ZONES D'ACTIVITES

2.2. Maintenir et développer l'activité agricole

L'ensemble des exploitations agricoles et des espaces cultivés sont identifiés et hiérarchisés dans le PLU afin de les préserver et de gérer l'interface entre espaces agricoles et espaces urbains.

La limitation de la consommation d'espace (axe 1) permet, par ailleurs, de préserver les espaces agricoles et d'éviter les conflits d'usage entre espaces urbains et agricoles, notamment dans la mosaïque agricole identifiée sur une grande partie du territoire communal.

Justification : Les élus ont souhaité opter pour une densification des zones à urbaniser dans les secteurs où la forme urbaine existante le permettait, c'est-à-dire à proximité du futur lycée ainsi que dans le secteur situé entre l'avenue de Saint-Julien et l'avenue de Labrioulette. Les OAP prévoient dans ces deux secteurs une mixité de l'habitat : habitat collectif, habitat groupé, habitat individuel, pour atteindre les objectifs de logements et de modération de la consommation d'espaces agricoles cités ci-dessus.

Traduction réglementaire :

- Forte densité de logements dans les espaces ouvertes à l'urbanisation de façon à limiter la consommation des terres agricoles
- De nombreuses superficies cultivées ont été reclassées en A par rapport au PLU de 2004
- Les terres à destination agricole sont zonées en A où les bâtiments et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisés

Compatibilité avec le DOO du SCOT

Le PLU zone une grande partie du territoire en zone A. La consommation des terres agricoles liée à l'habitat est limitée à 26 ha. La consommation des terres agricoles liée à l'activité est limitée à 12 ha. La consommation des terres agricoles liée aux équipements est limitée à 3,5 ha.

Le PLU est compatible avec le SCOT.

Protection des espaces naturels et forestiers, préservation des continuités écologiques et prise en compte des risques naturels

<i>Enjeux identifiés par le diagnostic</i>
<p>Un territoire couvert en majeure partie par des terres agricoles (céréales et prairies)</p> <p>Une trame bleue prégnante, composée de la Garonne et de ses affluents</p> <p>Une trame verte composée de boisements principalement liés au chevelu hydraulique du territoire et aux coteaux Sud</p> <p>Réseau Natura 2000 et ZNIEFF liés à la Garonne et ses affluents</p> <p>Quelques zones humides identifiées</p> <p>Secteur inondable le long de la Garonne (PPRi)</p> <p>Présence de périmètres de captage liés au canal de Tuchan (périmètre rapproché) et au puits Cap-Blanc (périmètre éloigné)</p>

Extrait DOO du SCOT

P11 Le SCOT localise et protège fortement les **espaces naturels remarquables** de son territoire, dits « intangibles » ayant une vocation stricte à rester non urbanisés.

Les modalités de protection des espaces naturels remarquables sont précisées dans les documents d'urbanisme et doivent permettre dans les espaces localisés par le SCOT :

- d'assurer le bon déplacement des espèces animales et végétales (fonction de corridor) ;
- de maintenir le bon état de leur biodiversité et de leur fonctionnement écologique.

Identification des espaces concernés :

Les espaces naturels remarquables comprennent les sites naturels identifiés précisément par la réglementation ainsi que les espaces naturels hydrographiques et forestiers à enjeu. Il s'agit, principalement, des espaces suivants :

- espaces concernés par un arrêté préfectoral de protection du biotope ;
- ZNIEFF de type I ;
- Zone Spéciale de Conservation et Zone de protection Spéciale (Zone Natura 2000) ;
- cours d'eaux (la Garonne, l'Ariège, le Touch, la Louge, le Volp, l'Arize, la Lèze et l'Hers), surfaces en eau de grande taille et zones humides à intérêt environnemental particulier ;
- grands massifs forestiers ;
- sites classés (à enjeu environnemental).

Le document graphique n°2 du DOO localise les espaces concernés par cette orientation dont la délimitation doit être précisée dans les documents d'urbanisme.

L'évolution ultérieure des périmètres réglementaires ou d'inventaire des espaces inclus dans les espaces naturels remarquables est prise en compte dans les documents d'urbanisme.

Les limites aux aménagements et développement urbains :

Les espaces naturels remarquables n'ont pas vocation à être aménagés ou urbanisés.

Exceptionnellement, sous réserve de prise en compte de leur incidence au regard du bon fonctionnement écologique, de la perméabilité du passage de la faune et de mesures compensatoires, quelques constructions ou aménagements peuvent ponctuellement être envisagés, dans le cas d'aménagements hydrauliques ou de production d'énergie renouvelable, d'exploitation des ressources forestières, de mise en valeur des espaces naturels à destination d'une ouverture au public, de cheminements doux et d'infrastructures de déplacement existantes, de travaux sur les constructions existantes ou équipements techniques d'utilité publique.

Ces exceptions ne se substituent pas à la réglementation en vigueur dans le cas de sites protégés (arrêté préfectoral de protection du biotope, zones NATURA 2000, ...).

Dans le cas d'un projet d'aménagement proche d'un espace naturel remarquable, la non-atteinte à son bon état est vérifiée et, le cas échéant, des mesures compensatoires peuvent être mises en œuvre.

Les orientations en matière de création, d'extension, d'exploitation et de réaménagement des carrières situées dans un espace naturel remarquable identifié par le DOO sont précisées ci-après dans une prescription particulière⁸.

P11 **SUITE** Les modalités de protection des espaces naturels remarquables :

Les modalités de protection des espaces naturels remarquables sont adaptées en fonction de leur valeur écologique, de leur fonction dans la trame verte et bleue, de leur état et de leur gestion.

En ce qui concerne les grands boisements, les modalités de protection peuvent être différenciées en fonction de leur valeur écologique et des choix de production dans le cadre d'une gestion forestière durable. Ainsi, leur classement en espaces boisés classés (EBC) est envisageable mais non systématique. Par contre, la préservation d'un boisement peut nécessiter une protection élargie de ses lisières.

En ce qui concerne la Zone Spéciale de Conservation « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste » (NATURA 2000), la protection doit permettre de conserver ou de rétablir dans un état favorable à leur maintien à long terme les habitats naturels et les populations des espèces de faune et de flore sauvages qui ont justifié sa délimitation. Il s'agit notamment de préserver, restaurer et entretenir les habitats naturels en conservant les habitats forestiers, en restaurant les boisements alluviaux, en entretenant les prairies de fauche et en conservant la mosaïque bocagère. Les aménagements doivent être compatibles avec les modalités de gestion du DOCUMENT d'OBJECTIF (DOCOB) et faire l'objet d'une étude d'incidence telle que prévue par le Code de l'Environnement.

En ce qui concerne la Zone de Protection spéciale « Vallée de la Garonne de Boussens à Carbonne » (NATURA 2000), la protection doit permettre de conserver ou de rétablir dans un état favorable à leur maintien à long terme les habitats naturels et les populations des espèces de faune sauvage qui ont justifié sa délimitation. Une attention particulière est notamment portée à la protection des habitats suivants : milieux aquatiques et leurs ripisylves (hérons), arbres de haut jet dans les massifs forestiers (milan noir, aigle botté et balbuzard pêcheur), cavités rocheuses (grand-duc), zones bocagères, espaces boisés, berges sableuses abruptes (martin pêcheur), ... Les aménagements doivent être compatibles avec les modalités de gestion du DOCOB et faire l'objet d'une étude d'incidence telle que prévue par le Code de l'Environnement.

En ce qui concerne les cours d'eaux, surfaces en eau de grande taille et les zones humides, la délimitation de la protection doit permettre de conserver leur intérêt en biodiversité à travers la préservation de l'épaisseur des

berges, de leur ripisylve, de leur couvert végétal et de leur fonctionnement hydraulique caractéristique.

En ce qui concerne l'espace naturel remarquable de la Garonne, sa protection doit permettre de prendre en compte ses fonctions environnementales de réservoirs de biodiversité tout en maintenant ses fonctions économiques et énergétiques liées à l'hydroélectricité. Il s'agit notamment dans le secteur de la Garonne amont (jusqu'à Carbonne) de limiter voire réduire les impacts des barrages et canaux de dérivation pour le déplacement de la faune piscicole et des matériaux solides charriés par le fleuve. Dans le secteur de la Garonne aval (après Carbonne), il s'agit plutôt de limiter l'impact de la perturbation des débits. Au-delà de la protection, les documents d'urbanisme rechercheront également la valorisation du fleuve Garonne d'un point de vue culturel, patrimonial et paysager.

En ce qui concerne les sites classés, conformément à la législation en vigueur, les documents d'urbanisme mettent en œuvre les mesures de protection préconisées par l'Architecte des Bâtiments de France.

P12 Le SCOT localise et protège des espaces naturels à prendre en compte qui participent dans leur totalité ou partiellement à la trame verte et bleue.

La prise en compte de ces espaces naturels dans les documents d'urbanisme a pour objectif, après une analyse locale de leurs enjeux environnementaux :

- d'identifier et de maintenir le bon état de leur biodiversité et de leur fonctionnement écologique dans tous les secteurs à fort enjeux environnementaux et tous les secteurs non situés en continuité des noyaux villageois ;
- de favoriser le bon déplacement des espèces animales et végétales (fonction de corridor) entre les secteurs à forts enjeux environnementaux et tous les secteurs non situés en continuité des noyaux villageois ;
- de garantir une bonne prise en compte de ces espaces lors d'aménagements ou de développement urbains en continuité du noyau villageois.

Identification des espaces concernés :

Les espaces naturels à prendre en compte sont composés des ensembles naturels plus vastes identifiés par la réglementation ainsi que des espaces naturels hydrographiques et forestiers à enjeu local. Il s'agit, principalement, des espaces suivants :

- ZNIEFF de type II ;
- Sites inscrits (à enjeu environnemental) ;
- boisements et plans d'eau de taille moyenne.

Le document graphique n°2 du DOO localise exhaustivement les espaces concernés par cette orientation dont la délimitation doit être précisée dans les documents d'urbanisme.

L'évolution ultérieure des périmètres réglementaires ou d'inventaire des espaces inclus dans les espaces naturels à prendre en compte est prise en compte dans les documents d'urbanisme.

Les limites aux aménagements et développement urbains :

Les espaces naturels à prendre en compte n'ont pas vocation à être aménagés ou urbanisés dans les secteurs à forts enjeux environnementaux (y compris en continuité d'un noyau villageois) et dans tous les secteurs non situés en continuité des noyaux villageois.

Dans ces espaces, aucun hameau à maîtriser ou extensible n'est localisé dans le document graphique n°1 du DOO.

Exceptionnellement, sous réserve de prise en compte de leur incidence au regard du bon fonctionnement écologique, de la perméabilité du passage de la faune et de mesures compensatoires, quelques constructions ou aménagements peuvent ponctuellement être envisagés, dans le cas d'aménagements hydrauliques, d'exploitation des ressources forestières, de mise en valeur des es-

paces naturels à destination d'une ouverture au public, de cheminements doux et d'infrastructures de déplacements existantes, de travaux sur les constructions existantes.

Les orientations en matière de création, d'extension, d'exploitation et de réaménagement des carrières situées dans un espace naturel à prendre en compte identifié par le DOO sont précisées ci-après dans une prescription particulière⁹.

Dans le cas particulier des secteurs non identifiés à fort enjeu lors des études pour l'élaboration ou la modification d'un document d'urbanisme et situés en continuité d'un noyau villageois, une urbanisation peut être envisagée sous réserve de :

- justifier de l'impossibilité de réaliser ce projet ailleurs ;
- évaluer les impacts du projet sur l'espace naturel à prendre en compte et les activités agricoles ;
- réduire les impacts qui ne peuvent être évités à toutes les phases du projet (chantier, mise en service) ;
- compenser par des mesures adaptées la part non réductible des impacts.

Les modalités de protection des espaces naturels à prendre en compte :

Les modalités de protection des espaces naturels à prendre en compte sont adaptées en fonction de leur valeur écologique, de leur fonction dans la trame verte et bleue, de leur état et de leur gestion.

En ce qui concerne les boisements de taille moyenne, les modalités de protection peuvent être différenciées en fonction de leur valeur écologique et des choix de production dans le cadre d'une gestion forestière durable. Ainsi, leur classement en espaces boisés classés (EBC) est envisageable mais non systématique.

En ce qui concerne les plans d'eau de taille moyenne, la délimitation dans les documents d'urbanisme doit prendre en compte l'épaisseur des berges, de leur ripisylve et zones humides attenantes.

En ce qui concerne les ZNIEFF de type II, les documents d'urbanisme veilleront au bon fonctionnement des ensembles naturels les composant, en particulier quand elles regroupent plusieurs ZNIEFF de type I. Dans le cas d'une urbanisation en continuité du noyau villageois, les données localisées de l'inventaire ZNIEFF sont prises en compte lors de l'analyse de l'impact sur les espaces naturels à prendre en compte.

En ce qui concerne les sites inscrits, conformément à la législation en vigueur, les documents d'urbanisme mettent en œuvre les mesures de protection préconisées par l'Architecte des Bâtiments de France.

P13 Le SCOT protège les **corridors écologiques existants** en garantissant le maintien de leur continuité spatiale. Ces corridors écologiques peuvent se définir comme un espace de liaison, au fonctionnement écologique cohérent, participant à construire un maillage dynamique entre les réservoirs de biodiversité¹⁰ constitués des principaux espaces naturels et agricoles remarquables ou de grande qualité.

Identification des espaces concernés :

Les corridors écologiques à maintenir sont composés des ensembles naturels et agricoles reliant entre eux les espaces naturels remarquables et les espaces naturels à prendre en compte, constitutifs des réservoirs de biodiversité du territoire.

Plus précisément, le SCOT distingue :

- des **corridors « bleus »**, constitués à partir de cours d'eau du réseau hydrographique et de ses zones humides ;
- des **corridors « verts »**, plus discontinus et constitués de nombreux îlots boisés dans les étendues agricoles et des principaux boisements du territoire.

Ces corridors s'étendent au-delà du territoire du SCOT et s'inscrivent dans la trame verte et bleue du territoire régional.

Le SCOT localise approximativement la situation géographique des corridors écologiques à maintenir dans son document graphique n°2.

Le SCOT distingue également et localise approximativement parmi les corridors écologiques à maintenir des secteurs particuliers nommés « corridors écologiques sous pression ». Il s'agit de parties de corridors verts ou bleus qui sont sous pressions anthropiques particulières non propices à ce jour aux échanges écologiques.

La délimitation des corridors écologiques à maintenir devra être étudiée et précisée dans les documents d'urbanisme en respectant un principe de continuité et le maintien d'une épaisseur minimum. Cette épaisseur minimum est de :

- environ 100 mètres pour les corridors « verts » ;
- environ 20 à 100 mètres pour les corridors « bleus » en fonction de l'importance des cours d'eau dans le fonctionnement du bassin versant et de l'épaisseur de sa ripisylve.

Dans les corridors écologiques sous pression localisés dans le DOO, une autre épaisseur minimum pourra être établie par les documents d'urbanisme locaux dans le

respect des règles suivantes :

- la non-atteinte au bon fonctionnement écologique du corridor est recherchée ;
- la non-aggravation de la pression anthropique voire de sa diminution est recherchée.

Les limites aux aménagements et développement urbains :

Les corridors écologiques n'ont pas vocation à être urbanisés.

La prise en compte des corridors écologiques dans les documents d'urbanisme a pour objectif :

- de garantir la continuité de déplacement des espèces animales et végétales ;
- d'améliorer voire de restaurer la perméabilité des déplacements des espèces animales et végétales en limitant l'impact des obstacles naturels, artificiels, matériels ou immatériels (urbanisation, barrage, routes, usages agricoles et sylvicoles, fréquentation humaine, ...) ;
- de maintenir ou restaurer des espaces de nature au sein des secteurs urbanisés ou d'urbanisation future.

Exceptionnellement, sous réserve de prise en compte de leur incidence au regard du bon fonctionnement écologique, de la perméabilité du passage de la faune et de mesures compensatoires, des aménagements peuvent ponctuellement être envisagés, dans le cas d'aménagements hydrauliques, d'exploitation des ressources forestières, de mise en valeur des espaces naturels à destination d'une ouverture au public, de cheminements doux et d'infrastructures de déplacement.

Dans le cas d'un projet d'aménagement en lisière d'un corridor écologique existant ou d'un corridor écologique sous pression, la non-atteinte à son bon fonctionnement est recherchée.

Pour les infrastructures et aménagements qui sont susceptibles de modifier notablement les corridors écologiques déterminés par le DOO, la possibilité d'organiser des espaces relais et/ou passages sous ou sur ces infrastructures et aménagements est étudiée afin d'établir d'éventuelles mesures compensatoires.

Les orientations en matière de création, d'extension, d'exploitation et de réaménagement des carrières situées dans un corridor écologique identifié par le DOO sont précisées ci-après dans une prescription particulière¹¹.

Les modalités de protection des corridors écologiques :

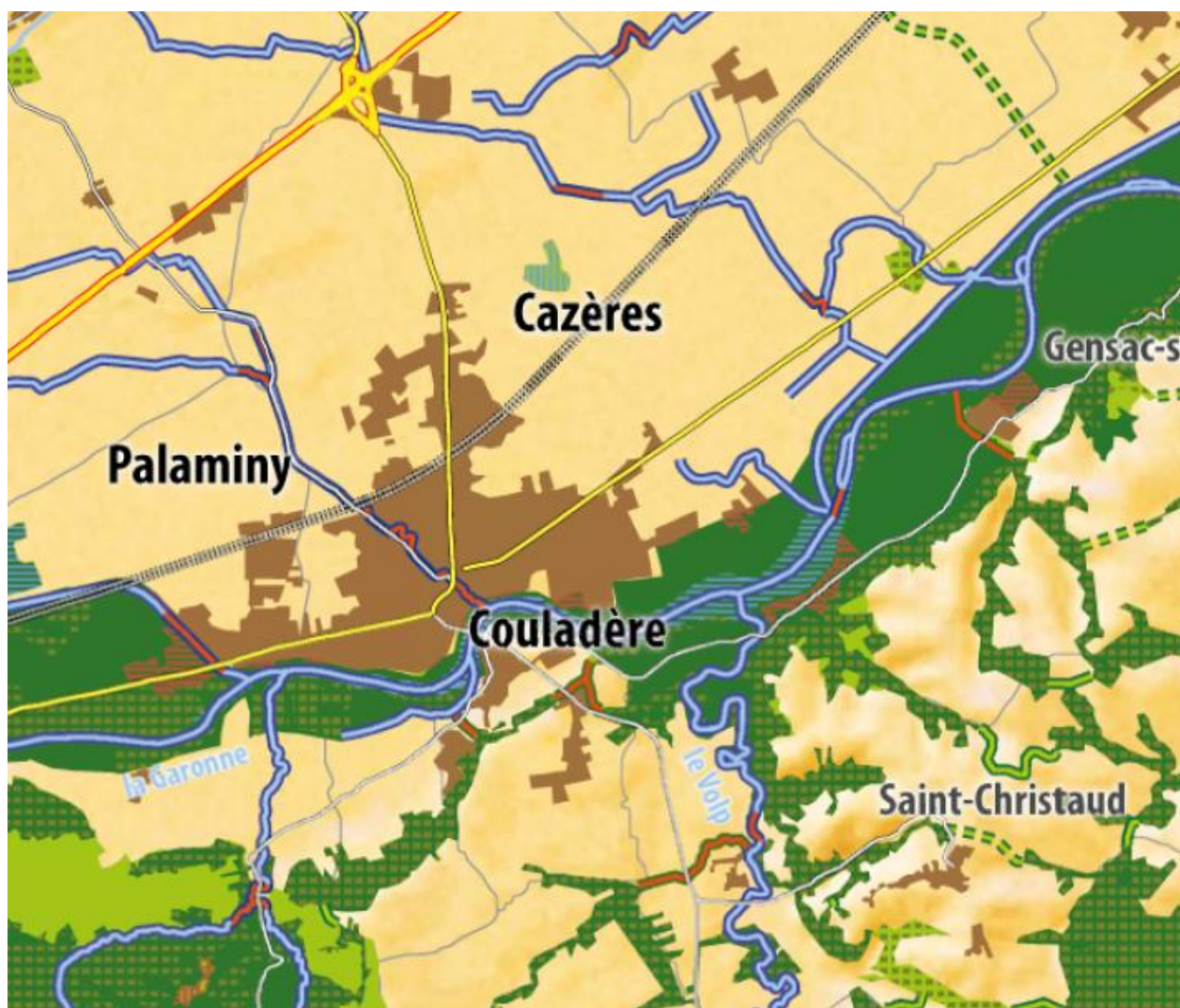
Les modalités de protection des corridors écologiques peuvent être adaptées en fonction de leur nature. Elles doivent permettre de préciser leurs contours en s'appuyant sur les localisations schématiques du document graphique n°2 du DOO.

En ce qui concerne les « corridors bleus », les documents d'urbanisme veillent à la préservation de la ripisylve et des haies connectées à elle, à prendre en compte les obstacles aux déplacements piscicoles (en particulier sur les axes majeurs à migrateurs) et à maintenir les connexions entre les cours d'eau et les espaces bocagers et boisés proches.





L'enjeu de réduction de l'impact des barrages sur les milieux aquatiques est pris en compte.

En ce qui concerne les « corridors verts », les documents d'urbanisme veillent à la préservation des bois, alignements d'arbres, haies, fossés ruraux, mares, ou bosquets qui contribuent à leur maintien et cherchent à diminuer progressivement l'impact des obstacles à ces corridors (infrastructures).

En ce qui concerne les « corridors écologiques sous pression », les documents d'urbanisme veillent au maintien d'une épaisseur suffisante pour assurer leur bon état et fonctionnement.





Préservation des espaces naturels (prescriptions)

-  Espace Naturel Remarquable (ENR)
-  Espace Naturel à Prendre en Compte (ENAPC)
-  Forêts existantes
-  Espace agricole

Maîtrise de l'urbanisation (prescriptions)

-  Principaux espaces urbains existants
-  Espace urbain inclus dans un ENR
-  Espace urbain inclus dans un ENAPC
-  Surface en eaux incluse dans un ENR
-  Surface en eaux incluse dans un ENAPC


Maintien des continuités écologiques (prescriptions)

-  Corridor vert
-  Corridor bleu
-  Corridor vert sous pression
-  Corridor bleu sous pression
-  Couronne verte (Beaumont-sur-L., Lagardelle-sur-L., Le Vernet, Venerque)

Développement des continuités écologiques (recommandations)

-  Corridor à créer

Hydrographie

-  Réseau hydrographique existant

Choix retenus dans le PADD

Axe 4 du PADD : PRESERVER LE CADRE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL DE CAZERES

4.1. Préserver et mettre en valeur les continuités écologiques et les espaces à fort enjeu de biodiversité

L'objectif est de préserver, voire de remettre en état, les espaces naturels et forestiers remarquables (ZNIEFF, Natura 2000) ainsi que les espaces naturels dits « ordinaires » (haies, bois, bosquets) qui forment la trame verte et bleue du territoire (continuités écologiques).

Les objectifs sont les suivants :

- Préserver les espaces à fort enjeu de biodiversité de la Garonne et de ses abords, ainsi que les continuités écologiques liées aux principaux cours d'eau (trame bleue),

- Préserver les espaces liés à la trame verte,
- Préserver les espaces naturels ordinaires : alignements boisés dans l'espace agricole, alignements d'arbres d'entrée de ville, parcs et jardins dans le bourg.

4.3. Prendre en compte la thématique eau dans le développement urbain de la commune

L'objectif est d'articuler le développement urbain et la gestion de l'eau en prenant en compte la gestion des eaux pluviales dans les nouvelles opérations d'aménagement, en privilégiant un raccordement à l'assainissement collectif et en limitant les pressions des zones urbanisées sur les principaux cours d'eau qui traversent la commune (Garonne, Hourride). Il s'agira également de protéger les périmètres liés au captage d'eau potable localisé sur la commune.

AXE 1 du PADD : ORGANISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN DE CAZERES DE FAÇON DURABLE ET COHERENTE

1.5. Prendre en compte les contraintes du territoire dans les choix de développement urbain

Le développement urbain s'articulera en cohérence avec les contraintes du territoire :

- Prise en compte du risque inondation principalement lié à la Garonne
- Respect des critères de sécurité le long des axes principaux de déplacement (avenue de Toulouse, avenue de Saint-Julien)

Justification : *Les élus souhaitent un développement urbain compatible avec la préservation du caractère rural et naturel de la commune et de son identité paysagère.*

Traduction réglementaire :

- Prise en compte du paysage dans le zonage et les OAP
- Ouverture à l'urbanisation en épaissement du bourg hors des zones naturelles
- Classement en Nce des continuités écologiques du territoire : Garonne, coteaux boisés, cours d'eau et zone tampon de 20 mètres (SCoT)
- Classement en Nzh des zones humides identifiées par le Département, avec un règlement adapté permettant la protection stricte de ces espaces
- Classement en zone agricole des terres agricoles identifiées où se situent les exploitations agricoles
- Aucune nouvelle construction autorisée en zone inondable
- Protection du périmètre de protection rapprochée du canal de Tuchan

Compatibilité avec le DOO du SCOT

L'ouverture à l'urbanisation du PLU s'effectue en priorité dans le bourg ou en périphérie immédiate, hors des zones inondables et des continuités écologiques identifiées.

Les milieux remarquables font l'objet d'un zonage spécifique et d'un règlement adapté à leur préservation et leur mise en valeur : zones humides, continuités écologiques, périmètre de protection de captage, etc.

Suite à la consultation des services et à l'enquête publique, un classement en Nce (protection stricte) des cours d'eau identifiés par le SCoT a été réalisé, dans une zone tampon de 20 mètres centré sur le linéaire.

Le PLU est compatible avec le SCoT.

JUSTIFICATION DU ZONAGE

Toutes zones confondues, le PLU projet propose 40 ha de surfaces disponibles de moins que le PLU en vigueur, répartis ainsi environ :

- 31 ha de zones urbaines ou à urbaniser reversés aux zones A ou N,
- 9 ha de redistribution de zonage entre les zones AU (comptées disponibles dans le PLU en vigueur) et les zones U (comptées non disponibles dans le PLU projet).

Les zones U

La délimitation des différentes zones du PLU de Cazères sur Garonne s'appuie sur les choix politiques déclinés en axes dans le PADD et qui s'articulent autour des orientations citées et analysées dans les chapitres précédents.

Les zones urbaines U

Les zones U couvrent les secteurs de la commune déjà urbanisés, quel que soit leur niveau d'équipement. Sont aussi classés en zones « U » les secteurs de la commune dont l'urbanisation est autorisée et où les équipements publics existants ou en cours permettent d'autoriser immédiatement les constructions, sans que la délivrance des autorisations d'occupation du sol soit soumise à un aménagement particulier d'ensemble. Les secteurs UX2 correspondent aux activités de la zone de Mailhol et sont décrits dans le chapitre *ad hoc*.

Zone U1

La zone U1 correspond au centre historique de Cazères délimité par :

- Les berges de la Garonne au Sud,
- Le boulevard Jean Jaurès à l'Ouest,
- La rue de la Croix de l'Olivier à l'Est,
- La place Henri Barbusse au Nord.

La zone U1 accueille de l'habitat, des équipements et des commerces. Elle est desservie par l'assainissement collectif des eaux usées.

Zone U2 et U2a

La zone U2 correspond à la première couronne d'habitat qui prolonge le centre historique. Elle est limitée au Nord par la voie ferrée. Elle accueille de l'habitat, mais également les deux principales zones commerciales de la commune, ainsi que des zones d'équipements et de services (collège). La zone U2a correspond au secteur non desservi par l'assainissement collectif, il est aujourd'hui en grande partie déjà urbanisé. Elle est moins dense que la zone U1 : une emprise au sol de 40% est imposée de façon à respecter la forme urbaine de ce secteur. La hauteur maximale des constructions est fixée à 9m à la sablière, moins qu'en U1 (12 m).

Zone U3

La zone U3 correspond à un secteur principalement occupé par de l'habitat individuel, au Nord de la voie ferrée (de part et d'autre de l'avenue de Toulouse) ainsi qu'en frange Ouest du bourg entre l'avenue de Saint-Julien et l'avenue de Labrioulette. Elle présente une densité moins importante qu'en U2 ainsi qu'une hauteur du bâti plus faible (7,5 m à la sablière).

Les secteurs U3a correspondent aux quelques secteurs déconnectés du centre-bourg et non desservis par le réseau collectif d'assainissement.

Zone UX1 et AUX

La zone UX1 correspond à la zone d'activité de Masquère située le long de l'autoroute A64. Elle est en grande partie déjà occupée par des artisans et des activités commerciales. Une amorce d'extension s'est réalisée avec le restaurant Mac Donald's de l'autre côté du rond-point de l'échangeur ; une zone AUX vient prolonger cette extension de la zone d'activités pour profiter de l'effet vitrine de l'autoroute. Un dossier amendement Dupont est réalisé et joint en annexe du présent Rapport de présentation par dérogation des règles de recul liées à l'autoroute.

Zone UX2

La zone UX2 correspond à la zone d'activités de Mailhol située entre la voie ferrée et l'avenue de Toulouse. Son périmètre a été réduit aux activités existantes, afin de privilégier la zone UX1 de Masquère et de limiter les nuisances au regard des zones d'habitat proches de la zone de Mailhol. Une partie de la zone n'est pas desservie par l'assainissement collectif et zonée en UX2a.

Zone U2s

La zone U2s comprend deux secteurs :

- Le secteur des équipements sportifs (stade) à l'Est du bourg,
- Le secteur des futurs équipements sportifs du lycée (stade, gymnase) à l'Ouest ; ce secteur pourra également accueillir d'autres équipements sportifs ou de loisirs, publics ou privés (ce qui explique l'absence d'emplacements réservés).

Zone Ue

Elle correspond à la zone d'accueil du futur lycée. Le plan provisoire d'aménagement est présenté ci-après ; le Permis de Construire a été déposé.

Les zones à urbaniser AU1, AU2, et AU0

Les zones à urbaniser AU1, AU2 et AU0 délimitent des espaces qui ont un caractère naturel ou agricole, peu ou pas bâtis et destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones AU1 et AU2 correspondent aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation et dont les réseaux sont de capacité suffisante en périphérie.

Le PLU compte trois zones AU1 et AU2 : le chemin de la Reye (continuité du lotissement existant), le secteur Est de Labrioulette, le secteur Maillol (secteur reclassé de U3 à AU2 suite à l'enquête publique). La distinction AU1/AU2 répond à la chronologie d'ouverture à l'urbanisation (chronologie introduite suite à l'enquête publique en réponse aux demandes des services de l'Etat) ; le secteur AU1 sera ouvert à l'urbanisation avant le secteur AU2.

Le PLU compte 2 zones AU0 proches du lycée : le secteur Nord, qui sera ouvert à moyen et long termes, et le secteur Sud, qui sera ouvert à moyen terme.

La zone AU0 correspond à un secteur insuffisamment équipé et desservi et qui ne peut être ouvert immédiatement à l'urbanisation. L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 dépend de l'avancement du secteur du lycée.

Les STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées)

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisées des constructions nouvelles. Ces secteurs de taille limitée correspondent à des équipements publics, des projets touristiques (camping) et à la zone de carrière sur son périmètre d'exploitation.

Zone Ne

Elle correspond à la station d'épuration des eaux usées.

Zone Nt

La zone Nt correspond à un projet de camping pour environ 10 emplacements de tentes.

Zone Nc

La zone Nc correspond à la carrière (extraction de matériaux) qui a fait l'objet d'une étude d'impact et d'une autorisation d'exploiter dans une procédure antérieure. Son périmètre est identique au permis d'exploiter.

Les zones agricoles A

Les zones A représentent 1233 ha. Elles couvrent la majorité des terres agricoles du territoire de Cazères où se trouvent les sièges d'exploitation et les bâtiments agricoles. Seules les terres agricoles caractérisées par la présence de zones humides ont été zonées en Nzh, ainsi que les zones tampon autour des cours d'eau qui ont été classées en Nce (modification suite à l'enquête publique au regard des prescriptions du SCoT).

Les zones naturelles

Les zones naturelles se répartissent en deux sous-catégories : les zones liées aux continuités écologiques Nce et les zones humides Nzh.

Zones Nce

Les zones Nce couvrent 141 ha. Elles correspondent à la Garonne et ses abords immédiats ainsi qu'aux coteaux boisés situés rive droite. Suite à l'enquête publique, une zone tampon de 20 mètres centrée sur les cours d'eau identifiés par le SCoT a été définie pour un classement en Nce.

Zone Nzh

Les zones Nzh correspondent aux zones humides identifiées par le Conseil Départemental.

Zone Ng

La zone Ng correspond à l'emprise de l'ancienne décharge à ciel ouvert, fermée en 2011 et réhabilitée en 2015. Elle est aujourd'hui destinée à recevoir une implantation de panneaux solaires photovoltaïques sur une superficie de 3.4 ha.

LES OUTILS DE L'AMENAGEMENT URBAIN

Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

A travers l'élaboration de son PLU, les élus s'orientent vers un développement urbain équilibré et maîtrisé en continuité du bourg de Cazères, dans les secteurs situés en frange urbaine. L'arrivée du lycée en 2020 a largement contribué à la localisation des futures zones à urbaniser AU.

Les orientations d'aménagement et de programmation permettent aux élus de préciser les conditions d'aménagement des secteurs stratégiques à structurer et aménager, dans la continuité du tissu urbain existant. Ces orientations, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, afin d'assurer l'insertion paysagère des projets, la mise en valeur de l'environnement, la continuité des formes urbaines, le maillage viaire, les cheminements piétons.

Les orientations d'aménagement et de programmation ont été élaborées afin de répondre aux objectifs principaux du PLU, à savoir :

- Maintenir un centre urbain dynamique,
- Ouvrir à l'urbanisation dans des secteurs proches des équipements, afin de permettre un accès facile à la gare et aux commerces et équipements du centre-ville,
- Favoriser l'insertion des opérations dans leur environnement proche et au regard de l'urbanisation existante, tout en optimisant la densité recherchée en variant les formes urbaines,
- Echelonner l'urbanisation future sur la durée du PLU en cohérence avec les objectifs de développement affichés et avec les capacités des équipements.

Quatre orientations d'aménagement et de programmation sont définies dans des zones U ou AU :

- Chemin de la Reye,
- Avenues Saint-Julien-Labrioulette,
- Secteur Labrioulette Est,
- Secteur Maillol de Saint-Jean.

Par ailleurs, 1 OAP est liée à l'ouverture à l'extension de la zone de Masquère (zone d'activités).

Le secteur du lycée fait actuellement l'objet d'une étude urbaine, d'où l'absence d'OAP ; des grands principes d'aménagement ont néanmoins été définis dans le Rapport de présentation du PLU.

Secteur du lycée

La zone à urbaniser se situe en limite Ouest de la commune, au cœur d'un îlot entre la voie ferrée et la RD10, à proximité immédiate du collège du Plantaurel. Le site est aujourd'hui cultivé et largement ouvert. Le tissu urbain alentour est composé de petites maisons, souvent implantées sur le parcellaire ancien en lanières, parfois découpé, aboutissant à une urbanisation en peigne, sans maillage viaire. Le long du Vieux chemin de Palaminy, le bâti ancien s'implante en front de rue. Le végétal est peu présent, à l'exception des haies qui bordent les parcelles bâties.

La présence du collège, la taille importante de la zone à urbaniser et la présence de voies encadrant le site nécessitent une structuration importante de ce secteur, à la fois par les voiries mais aussi par des alignements plantés, supports des cheminements piétons.

Ainsi, le maillage urbain devra être assuré, renforcé par un réseau de voies douces menant vers le collège. Afin de prolonger la structure du paysage, le dessin des voiries s'alignera sur l'orientation du parcellaire existant.

Le quartier devra proposer une mixité de formes urbaines :

- zone d'habitat collectif,
- zone d'habitat groupé,
- zone de lots libres pour maisons individuelles.

La densité minimale sera d'environ 25 à 35 logements /ha sur le secteur couvert par les lots libres afin d'accueillir environ :

- 150 lots libres,
- 20 logements groupés,
- 140 logements collectifs.

Au Sud du secteur, une zone sera dédiée à l'implantation d'un équipement sportif.

Dans les opérations comportant la réalisation d'au moins 25 logements, au moins 25% de logements locatifs sociaux ou en accession sociale seront réalisés.

Chemin de la Reye

La zone à urbaniser se situe au Sud-Ouest de la commune, à l'arrière du centre de secours, à proximité immédiate du collège du Plantaurel. Le site est aujourd'hui cultivé. Le tissu urbain alentour est composé de petites maisons, organisées autour de la rue Georges Sand, qu'il s'agira de prolonger afin d'assurer la continuité du maillage viaire.

Dans un secteur proche des équipements scolaires, l'objectif est de prolonger le tissu résidentiel environnant. Située entre le chemin de la Reye, la rue de Bordeblanque et la rue Georges Sand, la zone à urbaniser devra assurer la continuité des voies.

La densité sera d'environ 15 logements /ha pour accueillir environ 15 logements (lots libres).

Avenues Saint-Julien-Labrioulette

Le site est localisé au Sud-Est de la commune. Il prend place au Sud de la RD10, route de Saint-Julien, au sein d'un quartier qui s'est fortement densifié récemment. Cependant, les abords immédiats sont constitués d'un tissu lâche de maisons individuelles, à l'exception du Sud, le long de la rue du Val d'Aran.

Le développement urbain de cette zone de quartier devra prolonger le tissu urbain existant, et s'insérer dans le maillage des voies. La présence de végétal sur les limites devra être préservée

La mixité des formes urbaines sera recherchée, principalement sur le secteur Nord. Le quartier devra proposer :

- Une zone d'habitat collectif,
- Une zone d'habitat groupé,
- Une zone de lots libres pour maisons individuelles.

Le potentiel d'accueil de logements est fixé ainsi :

- Secteur Labrioulette Nord : environ 20 à 30 lots libres, 10 logements groupés, 40 à 50 logements collectifs. Dans ce secteur, dans les opérations comportant la réalisation d'au moins 25 logements, au moins 25% de logements locatifs sociaux seront réalisés,
- Secteur Labrioulette Sud : environ 16 lots libres.

Secteur Labrioulette Est

Le site est localisé au Sud-Est de la commune, sur un îlot agricole entre l'avenue de Saint-Julien et la rue de Labrioulette. Entre le centre-ville et la plaine agricole, la rue de Labrioulette s'est peu à peu urbanisée, sous la forme de quartiers résidentiels, souvent constitués sans véritable continuité viaire. Il en résulte des espaces centrés sur eux-mêmes, manquant de connexions.

Le secteur est constitué de deux entités :

- L'une en épaisseur, rejoint un chemin, au Nord,
- L'autre prolonge le lotissement existant le long de la rue de Labrioulette.

Le quartier présente un ancien parcellaire agricole, encore souligné de quelques structures bocagères et bosquets, qu'il s'agira de conforter.

Le développement urbain de cette zone de quartier devra prolonger le tissu urbain existant, en proposant des lots libres pour la construction de maisons individuelles. L'objectif de l'aménagement est aussi de proposer des voies structurantes, qui pourront être le support de l'urbanisation future.

Afin d'insérer au mieux les constructions dans le paysage, les structures plantées seront préservées et renforcées.

La densité minimale sera d'environ 11 logements / ha pour accueillir sur la totalité du secteur environ 55 à 65 lots libres.

Les emplacements réservés

Le PLU compte 7 emplacements réservés destinés à de la création de voies, à des équipements sportifs à côté du stade.

Les changements de destination

Trois bâtiments agricoles ont été identifiés pour être autorisés à changer de destination pour de l'habitat ou de l'hébergement hôtelier ou touristique.

Les espaces boisés classés et les éléments de paysage identifiés

Font l'objet d'un classement au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme les quelques boisements éparses de la plaine agricole ainsi que les coteaux boisés situés rive droite de la Garonne.

La délimitation des espaces boisés classés a pris en compte l'existant, en recherchant à restaurer les continuités écologiques identifiées dans le diagnostic.

JUSTIFICATION DU REGLEMENT

Les élus ont choisi de prendre en compte la réforme réglementaire du code de l'urbanisme et la nouvelle présentation du règlement légiférée au 1^{er} janvier 2016.

La rédaction du règlement a suivi les objectifs principaux suivants :

- Respecter les caractéristiques principales du tissu urbain existant, notamment dans le centre-bourg qui concentre la majeure partie de l'habitat et des équipements,
- Simplifier le règlement par rapport au règlement du PLU en vigueur qui était l'objet d'interprétations multiples lors de l'instruction,
- Imposer des règles architecturales strictes afin d'assurer la qualité de l'aspect extérieur des constructions,
- Autoriser les activités compatibles avec l'habitat dans les zones d'habitat de façon à maintenir les fonctions urbaines principales du centre-bourg,
- Protéger les zones naturelles de la commune,
- Protéger l'activité agricole dans les zones A,
- Prendre en compte les risques existants et notamment le risque inondation lié à la Garonne,
- Prendre en compte la desserte par les réseaux et notamment identifier les secteurs non desservis par l'assainissement collectif des eaux usées,
- Préserver la qualité des espaces agricoles et naturels ainsi que des paysages pour maintenir un cadre de vie de qualité tout en garantissant une gestion des constructions existantes.

La définition des destinations autorisées et/ou interdites diffère en fonction de la vocation des zones :

- **Les zones à vocation principale d'habitat (zones U1, U2, U3, AU1, AU2) :** sur ces zones, la mixité des fonctions a été privilégiée sans distinction entre les zones. Pour répondre à cet objectif, le règlement autorise l'implantation des destinations suivantes : habitation, commerce et activités de services à l'exception du commerce de gros et pour l'artisanat et le commerce de détail la nécessaire absence de nuisances, les équipements d'intérêt collectif et de services publics ainsi que les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à l'exception de l'industrie et des entrepôts.
- **Les zones à vocation d'équipements (zones UE, U2s).** Dans cette zone, seules sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et de services public et en U2s les équipements sportifs public ou privés.

- **Les zones à urbaniser fermées à l'urbanisation (AU0) :** la définition des destinations vise à permettre une gestion des constructions existantes dans l'attente de la mise en place d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- **Les zones à vocation d'activités (UX1, UX2, AUX) :** ces zones ont vocation à ne recevoir que des constructions liées aux commerces (de moins de 500 m²) et activités de services et aux activités des secteurs secondaires ou tertiaire voire des locaux techniques et industriels des administrations publics ou assimilées. La commune souhaite également permettre l'implantation de logements qui seraient indispensables au bon fonctionnement de l'activité. Sont admis les constructions à destination industrielle en zone UX1 et AUX (zone de Masquère).
- **Les zones à vocation agricoles (A) :** en raison de la vocation agricole de la zone, les occupations et utilisations du sol sont fortement encadrées pour ne pas impacter de manière notable l'activité agricole. Ainsi, en dehors des constructions à destination agricole, le PLU permet l'implantation de constructions/ouvrages nécessaires aux services et réseaux publics ainsi que la gestion des constructions d'habitation existantes avec toutefois une limitation de leur emprise (distance par rapport à l'habitation existante, emprise au sol limitée).
- **Les zones à vocation naturelles (N) :** en raison de la vocation naturelle de la zone, les occupations et utilisations du sol sont fortement limitées.

En terme de mixité sociale, le règlement met en place des dispositions sur les secteurs les plus favorables au travers des OAP et pour les opérations de plus de 25 logements.

MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

Le PLU projette une réduction importante des surfaces à urbaniser. En effet, le PLU ouvre à l'urbanisation dans les douze ans une surface disponible pour des logements de 26.32 ha (voiries et espaces verts compris) soit 19.74 à 21.06 ha hors voirie et espaces verts (qui comptent pour 20 à 25% de l'espace aménagé). A titre de comparaison, il restait dans le PLU en vigueur une surface de 89 ha disponibles, soit une réduction de 75% des surfaces urbanisables en logements et de 40% toutes surfaces confondues (habitat, activités, équipements).

Après échange avec les services de l'Etat, la Région et la commune, le secteur Ue à destination du lycée ne compte pas comme consommation d'espace. Le secteur n'est pas pris en compte dans les calculs exposés ici.

Habitat

	Surfaces disponibles (ha)
U2	10,66
U3	4
U3a	1
AU1 AU2	10,1
AU0	10,96
Total avec dents creuses	36,72
Dents creuses inférieures à 1 ha	10,4
Total hors dents creuses	26,32

Fig. 2. Surfaces disponibles dans les zones d'habitat

Equipements

	Surfaces disponibles (ha)
U2s	1.4
AU0	2.1
Total équipements	3.5

Fig. 3. Surfaces disponibles dans les zones d'équipements

Activités

	Surfaces disponibles (ha)
AUX	12,25

Fig. 4. Surfaces disponibles dans les zones d'activités

Pour rappel, le PADD précise que les élus souhaitent se donner les moyens d'accueillir une population nouvelle pour maintenir une dynamique sur son territoire tout en appliquant le principe de gestion économe des sols avec les projections suivantes :

Objectifs 2010-2030 du SCoT		
Objectif démographique	Nombre de logements envisagé	Densité moyenne projetée
6 600 habitants en 2030	+ 960 logements (desserrement des ménages)	25-40 logements/ha (hors voiries et espaces verts)
Répartition du potentiel de développement prévu entre 2018 et 2030		
Besoins en logements : environ 750 logements (y compris le desserrement des ménages)		
Potentiel sans consommation d'espace agricole, naturel et forestier : 190 à 210 logements environ		
Potentiel avec consommation d'espace agricole, naturel ou forestier : 540 à 560 logements environ		
Consommation foncière projetée pour du logement		
Enveloppe maximale : 15 à 18 ha environ (hors voiries et espaces verts)		
Objectif chiffré de modération de consommation d'espace		
Consommation observée sur les dix dernières années : 12 ha pour 187 logements soit environ 16 logements/ha (hors voiries et espaces verts)	Consommation moyenne projetée dans le PLU : 30 à 35 logements/ha environ (hors voiries et espaces verts)	

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.

Le potentiel constructible en densification (dents creuses dans le bourg, division parcellaire dans le bourg, mobilisation de 10% des logements vacants existants) est estimé à 200 logements. Ces chiffres sont en cohérence avec les orientations du PADD.

Le tableau suivant synthétise le potentiel de logements hors densification.

Secteur	Typologie de logements	Nombre de logements estimés
Secteur lycée AU0	libres	150
	groupés	20
	collectifs	140
Chemin de la Reye	libres	15
Labrioulette Nord	libres	30
	groupés	10
	collectifs	50
Labrioulette Sud	libres	16
Labrioulette Est	libres	65
Carsalade	libres	65
Secteur Maillol AU2	libres	29
Secteurs U3a Carsalade	libres	11
Total		601

Fig. 5. Potentiel de logements hors densification

POTENTIEL DE LOGEMENTS TOTAL PROPOSE DANS LE PLU

801 LOGEMENTS DONT

A COURT ET MOYEN TERMES : ENVIRON 488 LOGEMENTS

(POTENTIEL EN AU1, AU0 -SECTEUR LYCEE SUD- ET U HORS DENTS CREUSES)

A LONG TERME : ENVIRON 313 LOGEMENTS (AU0 -SECTEUR LYCEE NORD- ET DENSIFICATION)

Conformément au contexte réglementaire actuel, le PLU traduit la volonté de la commune de limiter l'impact de l'urbanisation sur les espaces agricoles, naturels et forestiers.

Ont été considérés comme :

- espace agricole, les zones de culture déclarées par les exploitants au Registre parcellaire Graphique 2014,
- espace forestier, les espaces boisés identifiés sur le terrain,
- espace naturel, les espaces restants. Il s'agit notamment des dents creuses identifiées dans les zones urbaines, qui n'ont aucune vocation agricole, ce sont généralement des terres en friches peu entretenues.

Sur la base des enjeux agricoles identifiés dans le diagnostic, et des investigations de terrain, une analyse des impacts du projet sur les espaces agricoles, naturels et forestiers a pu être menée.

Le tableau suivant illustre le type d'espace qui sera consommé par les zones ouvertes à l'urbanisation (26.32 ha voiries et espaces verts compris).

	Superficie disponible par zone (en ha)	Secteur	Superficie par secteur (en ha)	Type d'espace (agricole, boisé, naturel)	Activité agricole 2018
U2 (hors dents creuses)	0.26	Labrioulette	0.26	Friches prairiales	Friches prairiales
U3	4	Labrioulette	1,2	Friches prairiales	Friches prairiales
		Carsalade	2,8	Agricole	Céréales
AU1 AU2	10.1	Chemin de la Reye	1.2	Agricole	Céréales et prairies
		Secteur Labrioulette Est	6.3	Agricole	Jachère, colza
		Maillol de Saint-Jean	2.6	Agricole	Jachère
AU0	10.96	Secteur lycée Nord	3,66	Agricole	Céréales
		Secteur lycée Sud	7.3	Agricole	Céréales
Total habitat	26.32				
U2s	1.4	Secteur lycée	1.4	Agricole	Céréales
AU0	2.1	Secteur lycée	2.1	Agricole	Céréales
Total équipements	3.5		3.5		
AUX	12,25	Masquère	12,25	Agricole	Céréales, féveroles, maïs

Fig. 6. Caractérisation des espaces disponibles

INCIDENCES DU PLU ET MESURES MISES EN PLACE

Après la validation du PADD et du zonage, les incidences environnementales potentielles des orientations du PLU retenu ont été évaluées sur l'ensemble des thématiques traitées dans le cadre de l'évaluation environnementale.

En croisant ces éléments avec les contraintes techniques et les contraintes économiques, le maître d'ouvrage et les parties prenantes peuvent ainsi être à même de justifier les éventuels aménagements projetés.

INCIDENCES SUR LES ZONES NATURA 2000 ET MESURES

Comme précisé dans l'Etat Initial de l'Environnement, la commune de Cazères est concernée par la présence de deux sites Natura 2000 :

- La zone spéciale de conservation (ZSC) liée à la Directive « Habitats » n°FR7301822 « **Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste** » qui couvre 4 % de la superficie communale,

- La zone de protection spéciale (ZPS) liée à la Directive « Oiseaux » n°FR7312010 « **Vallée de la Garonne de Boussens à Carbonne** » qui couvre 11 % de la superficie communale.

Ces deux périmètres concernent la Garonne et ses abords immédiats.

Le périmètre de ces sites a été pris en compte dans la délimitation des zones du PLU puisque la Garonne et ses abords ont été classés en zone Nce au PLU où les constructions sont interdites. Une partie du site lié à la directive Habitats est classée en zone Nzh où les constructions sont également interdites.

Aucune zone urbaine ou à urbaniser, à vocation d'habitat ou d'activités, n'a été délimitée dans l'emprise de la zone spéciale de conservation. Une petite partie de la zone U3 est comprise dans l'emprise de la zone de protection spéciale ; néanmoins il s'agit de bâti existant où aucune dent creuse n'a été identifiée.

En outre, tous les habitats d'intérêt communautaire, mis en évidence sur le territoire dans le cadre du DOCOB, ont été classés en zone naturelle.

Par conséquent, le projet de PLU n'a pas d'incidence directe sur les sites Natura 2000 « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste » et « Vallée de la Garonne de Boussens à Carbonne ».

Au regard du projet, la mise en place de nouveaux dispositifs d'assainissement autonome concerne :

- principalement le potentiel constructible offert en dent creuse au sein des quartiers non desservis par l'assainissement collectif (zones U3a) ; le potentiel en dents creuses dans ces secteurs est estimé à 30 logements. Les études existantes ont montré une bonne aptitude des sols à l'infiltration notamment pour de l'épandage à faible profondeur dans ces zones (cf. carte d'aptitude des sols dans le diagnostic de l'assainissement),
- En zone urbaine, un petit secteur U2a n'est pas desservi, il ne présente plus aucune possibilité de construction,
- la zone AUX. Le zonage d'assainissement est en cours d'élaboration. Une solution locale d'assainissement collectif sera nécessaire à l'ouverture à l'urbanisation de la zone,
- la zone A en lien avec les potentielles constructions d'habitations d'agriculteurs.

En outre, le règlement précise que les dispositifs d'assainissement individuel qui seront mis en place devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Par ailleurs, le règlement impose une zone *non aedificandi* de 4 m en zone U et AU et de 6 m de part et d'autre de tous les cours d'eau du territoire en zones A et N (toutes sous-zones comprises), ce qui permet de maintenir une zone tampon permettant notamment de préserver la qualité des eaux.

Enfin, une surface minimale de pleine terre de 40%, limitant ainsi le taux de nouvelles surfaces imperméabilisées est imposée en zones A et N (toutes sous-zones comprises).

Ainsi, le faible potentiel de développement en assainissement autonome (moins de 5% du potentiel constructible) et les règles édictées en zones A et N permettent de prévenir toute pollution de l'eau ce qui aura une incidence positive sur la qualité des eaux et donc les objectifs de conservation du site Natura 2000.

INCIDENCES SUR LES CONTINUITES ECOLOGIQUES ET MESURES

Dans son axe 4 du PADD, les élus affichent leur volonté de préserver et mettre en valeur les continuités écologiques.

La Garonne, ses affluents ainsi que leurs milieux associés (ripisylve, prairies humides, etc.) font l'objet de mesures de connaissance, gestion et protection (Natura 2000, ZNIEFF, arrêté préfectoral de protection du Biotope), traduisant leur richesse et constituent des réservoirs et corridors écologiques de la trame bleue. Ces milieux, ainsi que les cours d'eau identifiés au SCoT et leurs zones tampons (20 mètres), ont été préservés par un classement en zone naturelle Nce (continuités écologiques). C'est également le cas des coteaux boisés situés sur la rive droite de la Garonne.

En Nce, tout usage et affectation des sols, constructions et activités sont interdits, à l'exception des suivants soumis à conditions particulières :

Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées :

- les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics,
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.

En outre, le règlement des zones A et N impose une zone *non aedificandi* de 10 m de part et d'autre de tous les cours d'eau du territoire, et de 4 m dans les zones U et AU, ce qui permet de maintenir une zone tampon permettant notamment de préserver la qualité des eaux et de maintenir la biodiversité.

La plaine agricole présente quelques boisements épars. Ces boisements ont fait l'objet d'un classement en Espace Boisé Classé.

Quelques zones humides ont été recensées sur le territoire par le Conseil Départemental. Ces secteurs ont fait l'objet d'un zonage « Nzh ».

En zone Nzh, tout usage et affectation des sols, constructions et activités sont interdits, à l'exception des suivants soumis à conditions particulières :

- les installations et ouvrages strictement nécessaires à la sécurité civile, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérieuse,
- les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
 - les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

Dans le cadre de l'évaluation environnementale, des inventaires ont été réalisés sur les secteurs pouvant présenter un enjeu de développement urbain.

La majeure partie du potentiel offert par le PLU (hors dents creuses, situées en milieux anthropisés) correspond à des milieux ouverts agricoles de type grandes cultures. Seule la zone AUX est traversée par un cours d'eau : elle fait l'objet de prescriptions visant à prévoir une distance entre les futures constructions et le cours d'eau, prescriptions traduites dans le règlement et les OAP.

Au regard de l'effort de réduction (-40%) pour l'habitat par rapport au PLU en vigueur, du recentrage du développement au niveau du centre-bourg, on peut considérer que les incidences du projet sur les milieux naturels sont faibles.

INCIDENCES SUR L'AGRICULTURE ET MESURES

Malgré le faible nombre d'agriculteurs sur la commune, l'agriculture demeure une activité économique importante et surtout reste particulièrement prégnante dans le paysage de Cazères, notamment dans la plaine agricole typique du Sud Toulousain.

L'un des objectifs des élus est de maintenir et développer l'activité agricole sur le territoire (cf. axe 2 du PADD).

Le choix des élus de réduire la consommation d'espace contribue à limiter les conflits d'usage entre espaces agricoles et urbains et préserver des unités agricoles cohérentes favorables à la pérennité des exploitations.

La délimitation des zones de développement s'est donc attachée à prendre en compte les secteurs d'enjeux agricoles identifiés (zones de cultures, sièges agricoles, bâtiments d'élevage, etc.), afin de ne pas contraindre les activités existantes et ainsi permettre leur maintien voire leur développement.

Les zones A de protection des terres agricoles ainsi délimitées couvrent près de 1232 ha, soit environ 63% du territoire.

Si la majorité des surfaces ouvertes à l'urbanisation impactent des terres agricoles, le PLU affiche une réduction de 40% des surfaces urbanisables pour l'habitat par rapport au PLU en vigueur, en passant de 89 ha disponibles à 52 ha.

En outre, une partie du potentiel offert par le PLU s'appuie sur les dents creuses situées dans le centre-bourg ; ces espaces enclavés dans la tâche urbaine ne sont pas des terres agricoles exploitées.

La zone AUX est située sur des terres agricoles (grandes cultures).

La zone Ng (ferme solaire) est située sur l'ancienne décharge à ciel ouvert, fermée en 2011 et réhabilitée en 2015 ; elle ne présente aujourd'hui aucun intérêt floristique ni faunistique au regard du caractère anthropisé du secteur.

L'incidence du PLU sur l'agriculture est moyenne, et il faut noter une réduction de la consommation d'espace agricole par rapport au PLU en vigueur.

INCIDENCES SUR LES RESSOURCES NATURELLES ET MESURES

La commune de Cazères est concernée dans la plaine agricole entre la voie ferrée et l'autoroute par deux périmètres de protection de l'adduction en eau potable : le périmètre de protection rapprochée du canal de Tuchan et le périmètre de protection éloigné (sans prescriptions contraignantes en matière d'urbanisme) du captage « Cap Blanc » situé sur la commune voisine.

Le périmètre de protection rapprochée a été reporté sur le plan graphique du règlement du PLU et est associé à des prescriptions dans le règlement écrit. Il traverse les zones A, U3a et Nc.

INCIDENCES SUR LES POLLUTIONS ET NUISANCES

Cours d'eau

Le zonage du PLU maintient la fonctionnalité hydraulique et écologique des cours d'eau par un classement en zone naturelle Nce de l'ensemble du chevelu hydraulique.

Par ailleurs, le règlement des zones concernées impose une zone *non aedificandi* de 4 m ou 10 m de part et d'autre de tous les cours d'eau du territoire, ce qui permet de maintenir une zone tampon permettant notamment de préserver la qualité des eaux.

Eaux usées et pluviales

La majorité du potentiel offert par le PLU sera raccordé au réseau collectif d'assainissement. Les eaux usées seront ainsi collectées et acheminées vers la station d'épuration de Cazères. Le zonage d'assainissement est en cours de révision au regard de l'ouverture à l'urbanisation du PLU et de la capacité de la STEP.

Le potentiel constructible en assainissement autonome représente moins de 5% des constructions prévues par le projet de PLU. En effet, seul une trentaine de lots situés en dents creuses des zones U3a, seront assainis en autonome.

La carte d'aptitude des sols montre par ailleurs une bonne aptitude des sols à l'épandage à faible profondeur dans ces zones U3a.

Les risques de pollution de la qualité de l'eau par les systèmes d'assainissement individuel mis en place seront donc faibles.

Pour ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, le règlement du PLU spécifie que les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et qu'en l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative. Un coefficient de pleine terre de 40% est fixé dans les zones A et N.

Enfin, pour les opérations les plus conséquentes (lotissements et emprise au sol supérieures à 2 000 m²), le règlement précise que les voiries et surfaces destinées au stationnement doivent comporter un revêtement drainant et une structure réservoir permettant le stockage des eaux pluviales.

Ainsi, l'ensemble des mesures prises dans le PLU concernant la gestion des eaux usées et pluviales, permet de limiter tout risque de pollution notable du milieu récepteur.

Air

Le développement de zones urbanisées ou à urbaniser à vocation d'habitat ou d'activités peut induire à terme une altération probable de la qualité de l'air par l'augmentation du nombre d'activités polluantes et l'augmentation du trafic routier.

L'urbanisation projetée est située en périphérie immédiate du centre-bourg de manière à favoriser l'usage des transports en commun et l'utilisation de l'aire de covoiturage. Le développement urbain favorise également les cheminements doux dans les OAP et les emplacements réservés.

Au regard de l'urbanisation existante et du développement urbain projeté, cette incidence est jugée faible.

INCIDENCES SUR LES RISQUES

Le **risque inondation** affectant le territoire communal aux abords de la Garonne et traduit dans le PPRI, a été pris en compte lors de la définition du projet.

Ainsi, afin de ne pas exposer de personnes supplémentaires à ce risque, les secteurs soumis au risque inondation doivent respecter les prescriptions du PPRI. Aucune ouverture à l'urbanisation n'a été effectuée dans ces secteurs soumis au risque inondation.

Afin de limiter le risque inondation en aval, plusieurs mesures ont été prises dans le règlement : bassin de rétention des eaux pluviales, revêtement drainant pour les opérations importantes, etc.

L'ensemble du territoire est classé en zone de **sismicité 2** dite faible.

Pour ce qui concerne le **risque remontée de nappes**, toutes les zones ouvertes à l'urbanisation sont situées dans des secteurs à sensibilité très faible.

Concernant le **risque retrait-gonflement des argiles**, les zones ouvertes à l'urbanisation sont soumises à un aléa faible à moyen. Des dispositions constructives peuvent être prises, notamment concernant les fondations.

La commune est concernée par deux **canalisations de gaz** naturel enterrée. Cette dernière traverse la plaine agricole à l'écart de toute zone de développement urbain.

Concernant le risque de **transports de matières dangereuses**, les principales zones ouvertes à l'urbanisation sont à l'écart des axes concernés (RD6, RD10, voie ferrée).

INCIDENCES SUR LE VOLET ENERGIE-CLIMAT

Les incidences sur l'habitat sont positives liées à des prescriptions pour favoriser la mixité des logements : baisse de la consommation énergétique moyenne des nouveaux logements.

Le PLU vise à rapprocher les zones à urbaniser du centre-bourg pour favoriser l'usage des transports en commun et le recours au covoiturage.

INCIDENCES SUR LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE

Incidences sur le grand paysage

La sauvegarde et la mise en valeur du paysage a été une composante essentielle dans la définition du projet urbain de Cazères pour les 12 années à venir.

Concernant les secteurs urbanisés et à urbaniser pour de l'habitat et des équipements, le projet vise à recentrer l'urbanisation sur le centre-bourg grâce à une mobilisation des dents creuses (plus de 200 logements) et à un épaississement de la tâche urbaine existante, à l'Ouest et à l'Est. Les incidences sont donc globalement positives concernant les zones urbanisées et à urbaniser.

La zone AUX à destination d'activités fait l'objet d'un dossier « amendement Dupont » qui vise à intégrer au mieux les nouvelles constructions le long de l'autoroute A64.

Par ailleurs, les grands identifiants naturels de Cazères font l'objet de mesures de protection :

- Classement en espaces boisés classés des boisements,
- Protection stricte de la Garonne et de ses abords (zone Nce),
- Prescriptions paysagères dans les OAP de manière à accompagner la transition entre les espaces agricoles et les espaces urbains,

-
- Prise en compte des secteurs protégés dans la définition du zonage, du règlement et des OAP : site classé, périmètres des monuments historiques,
 - Prise en compte de la qualité paysagère et patrimoniale des espaces bâtis dans le règlement écrit,
 - Modération de la consommation d'espace.

Les incidences du PLU sur le grand paysage sont faibles.

Incidences des secteurs d'urbanisation future sur le paysage de ces secteurs géographiques

Les principales zones à urbaniser sont concentrées autour du centre-bourg. Quatre principaux secteurs de développement sont projetés et correspondent aux Orientations d'Aménagement et de Programmation ou esquisses d'aménagement suivantes : secteur du lycée, secteurs avenues de Saint-Julien-Labrioulette, secteur Labrioulette Est, secteur Maillol de Saint-Jean.

Les OAP sont contraignantes afin de favoriser la qualité des futurs projets d'urbanisation. Ces OAP insistent notamment sur :

- Le maillage interne du secteur, de façon à limiter le linéaire de voies tout en favorisant les espaces publics de partage face aux secteurs purement « routiers »,
- Le lien physique entre le secteur ouvert à l'urbanisation et les secteurs environnants, au travers du maillage routier mais également grâce aux cheminements piétons et cycles,
- La qualité urbaine de l'opération, en favorisant la transition entre les espaces urbains et les espaces ruraux, mais également en imposant des formes urbaines compatibles avec les sites et paysages alentours.

Les incidences du PLU sur le paysage de ce secteur sont faibles grâce à des OAP contraignantes.

COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL

Les préconisations du SCoT ont été prises en compte dans la définition du projet ; de fait, le projet est compatible avec celui-ci (cf. justification du PADD).

COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE ADOUR-GARONNE

Les objectifs environnementaux du SDAGE Adour-Garonne 2016-2021 sont précisés au chapitre 5 du SDAGE et concernent notamment le bon état pour chacune des masses d'eau du bassin.

Afin d'atteindre ces objectifs environnementaux, le SDAGE Adour-Garonne 2016-2021 est organisé autour de 4 orientations et de 152 dispositions.

Les 4 orientations du SDAGE Adour-Garonne 2016-2021 sont :

- A-Créer les conditions de gouvernance favorables à l'atteinte des objectifs du SDAGE,
- B-Réduire les pollutions,
- C-Améliorer la gestion quantitative,
- D-Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques.

☞ CREER LES CONDITIONS DE GOUVERNANCE FAVORABLES A L'ATTEINTE DES OBJECTIFS DU SDAGE

Le SDAGE propose notamment de renforcer l'organisation par bassin versant en lien avec l'évolution de la réglementation et la prise en compte des enjeux de l'eau dans l'aménagement du territoire et les documents d'urbanisme.

Le projet a été élaboré à l'initiative de la commune de Cazères, en concertation avec la population, les collectivités locales et les services de l'Etat.

☞ REDUIRE LES POLLUTIONS

Les pollutions ponctuelles ou diffuses compromettent l'atteinte du bon état sur de très nombreuses masses d'eau. Afin de lutter contre ces pollutions, de préserver et reconquérir la qualité des eaux, le SDAGE demande :

- d'agir sur les rejets en macropolluants et micropolluants,
- de réduire les rejets ponctuels et diffus de polluants issus des activités domestiques, industrielles et agricoles,
- de préserver et reconquérir la qualité de l'eau pour l'eau potable et les activités de loisirs liées à l'eau,
- sur le littoral, de préserver et reconquérir la qualité des eaux et des lacs naturels.

Le PLU, en particulier la gestion des eaux usées et pluviales induite, n'aura pas d'impact notable sur la qualité et la fonctionnalité des cours d'eau situés dans ou à proximité du territoire communal. En effet, la majorité du développement se fait dans des zones desservies par le réseau collectif d'assainissement.

En dehors d'une trentaine de lots en dents creuses, qui seront via des dispositifs d'assainissement autonome conformes à la réglementation en vigueur, toutes les zones urbaines et à urbaniser seront donc raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Par ailleurs, le règlement impose des règles relatives à la gestion des eaux pluviales pour tout aménagement.

☞ **RESTAURER LES FONCTIONNALITES NATURELLES DES EAUX SUPERFICIELLES ET SOUTERRAINES POUR ATTEINDRE LE BON ETAT**

Les milieux aquatiques du bassin Adour-Garonne constituent une richesse naturelle dont les ressources sont utilisées par de nombreux acteurs. Afin de préserver ce riche patrimoine, le SDAGE révisé retient les cinq points suivants :

- préserver les milieux aquatiques remarquables du bassin,
- préserver et restaurer les espèces inféodées aux milieux aquatiques et aux zones humides,
- restaurer les espaces de mobilité des cours d'eau,
- mieux prendre en compte la sensibilité des milieux aquatiques dans la gestion hydraulique du bassin et la définition des débits objectifs d'étiage,
- gérer durablement les eaux souterraines.

Le PLU y répond par :

- la priorité donnée au développement de l'urbanisation dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif,
- le classement en zone naturelle de l'ensemble du réseau hydrographique s'écoulant sur le territoire.

☞ **OBTENIR UNE EAU DE QUALITE POUR ASSURER LES ACTIVITES ET USAGES QUI Y SONT LIES**

La protection des ressources en eau est un enjeu primordial pour garantir la qualité sanitaire de l'eau et la prévention des pollutions à la source est le moyen à privilégier dans ce cadre.

Il est également nécessaire d'améliorer les résultats concernant la qualité de l'eau distribuée sur le bassin en renforçant les actions de protection des captages d'eau.

Le périmètre de protection rapprochée du canal de Tuchan est reporté sur le règlement graphique avec des prescriptions spécifiques dans le règlement écrit.

☞ **GERER LA RARETE DE L'EAU ET PREVENIR LES INONDATIONS**

Le bassin Adour Garonne est un grand consommateur d'eau, qu'il est nécessaire de gérer au mieux, notamment en période d'étiage afin de répondre aux besoins socio-économiques et des milieux aquatiques. Le SDAGE propose de prévenir ces inondations en réduisant la vulnérabilité et en respectant les milieux aquatiques.

Aucune zone de développement n'a été délimitée dans l'emprise de la zone inondable identifiée dans le PPRI.

PROMOUVOIR UNE APPROCHE TERRITORIALE

Progresser dans l'efficacité des politiques de l'eau rend nécessaire de véritables choix dans les politiques de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire à l'échelle intercommunale.

Le projet de PLU est compatible avec les orientations du SCoT du Pays Sud Toulousain (cf. chapitre « choix retenus pour établir le PADD »).

COMPATIBILITE AVEC LE SRCE

Les réservoirs de biodiversité ainsi que les corridors écologiques repérés dans l'atlas cartographique du SRCE ont été intégrés à l'analyse de la TVB, adaptées et complétés à l'échelle communale.

La définition de la trame verte et bleue sur le territoire de Cazères a ensuite été complétée par une analyse des données existantes, un repérage terrain ainsi que par photo-interprétation.

Dans son axe 4, le PADD affiche donc clairement la volonté de préserver et valoriser la trame verte et bleue sur l'ensemble du territoire.

Ainsi, les réservoirs de biodiversité identifiés et centrés sur la Garonne tant en termes de trame bleue que de trame verte, ainsi que les corridors écologiques formés par le réseau hydrographique s'écoulant sur le territoire et les boisements associés ou non aux cours d'eau ont été classés en zone naturelle (majoritairement Nce).

Par ailleurs, l'ensemble des boisements ont été classés en espaces boisés classés.

Les éléments produits dans le cadre du SRCE Midi-Pyrénées ont donc été pris en compte.

COMPATIBILITE AVEC LE PLAN CLIMAT MIDI-PYRENEES ET LE SRCAE

La commune a souhaité mettre l'accent sur le développement des modes alternatifs à la voiture, notamment en intégrant l'accessibilité en mode doux dans les principaux projets de développement urbain. Les OAP définies pour chaque secteur de développement intègrent en effet des principes de liaisons douces. L'ouverture à l'urbanisation du secteur du lycée vise à favoriser l'usage du train.

A travers ces mesures, le PLU de Cazères affiche sa volonté de contribuer à la réduction des émissions de GES et est donc compatible avec le SRCAE.

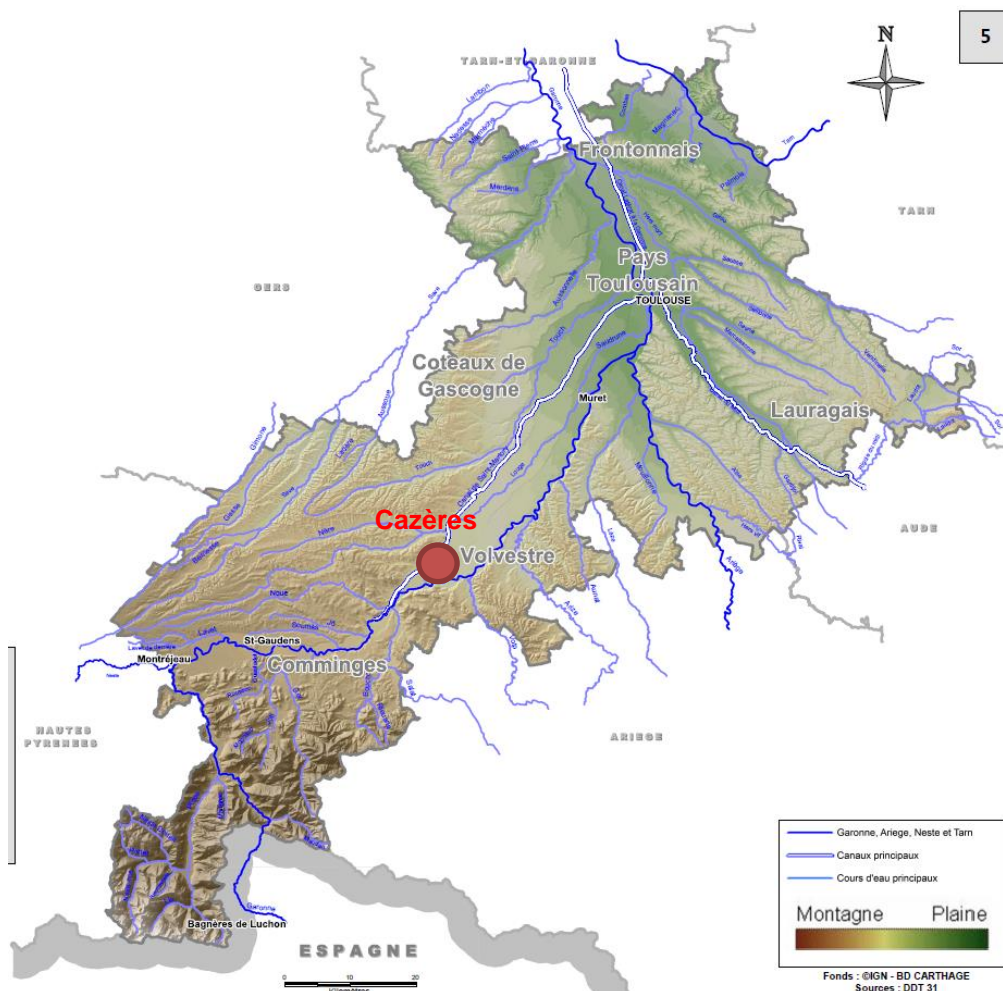
DIAGNOSTIC

1. PRESENTATION DU TERRITOIRE COMMUNAL ET ENJEUX DE L'ELABORATION DU PLU

1.1. LES SPECIFICITES DU TERRITOIRE DE CAZERES SUR GARONNE

UNE COMMUNE DU SUD TOULOUSAIN

La commune de Cazères sur Garonne, dans le département de la Haute-Garonne, entre Volvestre et Comminges, est une ancienne bastide située à 1 heure au Sud de Toulouse, entre la Garonne et l'autoroute A64. Le bourg de Cazères s'est construit le long de la Garonne, dans la vaste plaine agricole.



☞ **UN POLE D'EQUILIBRE DANS LA PAYS SUD TOULOUSAIN**

Cazères, grâce à la présence d'une gare SNCF et à la traversée de l'A64 avec un échangeur autoroutier sur son territoire, est établie dans un couloir de circulation majeur qui la relie fortement à la métropole toulousaine. Ses nombreux équipements et services ainsi que ses zones d'activité font de Cazères un pôle urbain attractif dans le Pays Sud Toulousain.

1.2. LA DEMARCHE D'ELABORATION DU PLU

☞ **UNE DEMARCHE INITIEE PAR LA COMPATIBILITE AVEC LE SCOT**

Le PLU en vigueur a été approuvé le 26 novembre 2004. La démarche de révision a été engagée le 10 octobre 2013 dans l'objectif de rendre compatible le document avec le cadre réglementaire en vigueur à l'époque du lancement du marché : lois Grenelle 1 et 2, SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Pays Sud Toulousain, etc.

☞ **ACCOMPAGNER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE EN LIMITANT L'ETALEMENT URBAIN**

Les élus ont également souhaité accompagner la croissance démographique de la commune, notamment en prévision de l'arrivée du futur lycée sur la commune, tout en limitant l'étalement urbain et en recentrant l'urbanisation autour des principales polarités de la commune.

☞ **SOUTENIR L'ECONOMIE LOCALE**

L'objectif du PLU est également de soutenir l'économie locale par le développement de la zone économique de Masquère située le long de l'autoroute A64.

☞ **PRESERVER LES ESPACES AGRICOLES ET LES CONTINUITES ECOLOGIQUES**

Le PLU a pour objectif de protéger et mettre en valeur les espaces naturels, en lien avec les espaces remarquables identifiés comme la Garonne et ses affluents, les coteaux, etc.

2. LE SCOT : CADRE DE LA REFLEXION DU PLU

Le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Pays Sud Toulousain a été approuvé le 29 octobre 2012. Il intègre 99 communes, dont Cazères. Conformément à l'article L131-4 du code de l'urbanisme, le PLU de Cazères sur Garonne doit être compatible avec le SCOT.

2.1. PRINCIPES GENERAUX

Faisant partie du périmètre du SCOT du Pays du Sud Toulousain approuvé le 29 octobre 2012, la commune se doit de l'intégrer dans ses réflexions. En effet, le SCOT s'impose en terme de compatibilité au PLU.

Le parti d'aménagement du SCOT du Pays sud Toulousain se décline autour de cinq axes :

- **Organiser un développement équilibré à l'horizon 2030**

Chaque commune appartient à un bassin de vie et se positionne dans une hiérarchie (pôle d'équilibre, de services, autre commune). Quel que soit son positionnement dans la hiérarchie, elle s'inscrit dans une démarche de développement économe de l'espace en cohérence avec la carte n° 1 du DOO (vignettes des objectifs chiffrés, coupures).

- **Préserver et valoriser le territoire pour les générations futures**

Le territoire du Sud Toulousain est marqué par la présence du réseau hydrographique de la Garonne, de ses affluents comme l'Ariège.... Ce réseau et les boisements riverains, tout comme les grands espaces boisés du Savès et des Petites Pyrénées, souvent riches en biodiversité, contribuent fortement à l'attractivité du territoire qu'il convient de préserver. Par ailleurs, le Sud Toulousain, reste et doit rester, un territoire rural dont la vocation agricole mérite d'être sauvegardée et développée. Enfin, le territoire souhaite s'engager dans une démarche d'adaptation au changement climatique.

- **Conforter l'autonomie économique du territoire**

Le Sud Toulousain, dans le cadre des orientations de l'aire urbaine toulousaine, s'est fixé l'objectif d'atteindre, à 2030, un ratio de 1 emploi pour 3,5 habitants. Pour cela, il souhaite créer les conditions d'un développement pérenne en organisant l'accueil de nouvelles entreprises dans les meilleures conditions et en soutenant les filières économiques porteuses d'avenir. Enfin, le territoire souhaite lutter contre l'évasion commerciale en maintenant le commerce de centre bourg et en hiérarchisant l'offre commerciale soumise à autorisation.

- **Assurer une urbanisation durable pour tous**

Le Sud Toulousain exprime la volonté de voir se développer un urbanisme plus qualitatif et plus diversifié. Il fixe pour cela un objectif de construction de logements permettant de répondre aux besoins de toutes les catégories de population. La remobilisation du logement vacant, chaque fois que possible, et la lutte contre l'habitat indigne, font par ailleurs partie des priorités du territoire. Le SCoT souhaite, enfin, un urbanisme plus économe en espace et assurant le lien entre les équipements, les services et les transports.

- **Promouvoir une mobilité pour tous, une accessibilité à tous**

La question des déplacements est l'un des enjeux majeurs du territoire. Aussi, le Pays du Sud Toulousain souhaite que cette question soit systématiquement au cœur des politiques d'aménagement. L'objectif est que les principaux développements urbains (habitat, équipements, services, activités économiques) soient associés à une réflexion en matière d'accessibilité routière et/ou ferroviaire mais aussi reliés entre eux par un réseau de cheminements doux. Il s'agit de mettre en place, à terme, les « pôles d'échanges multimodaux » du Sud Toulousain.

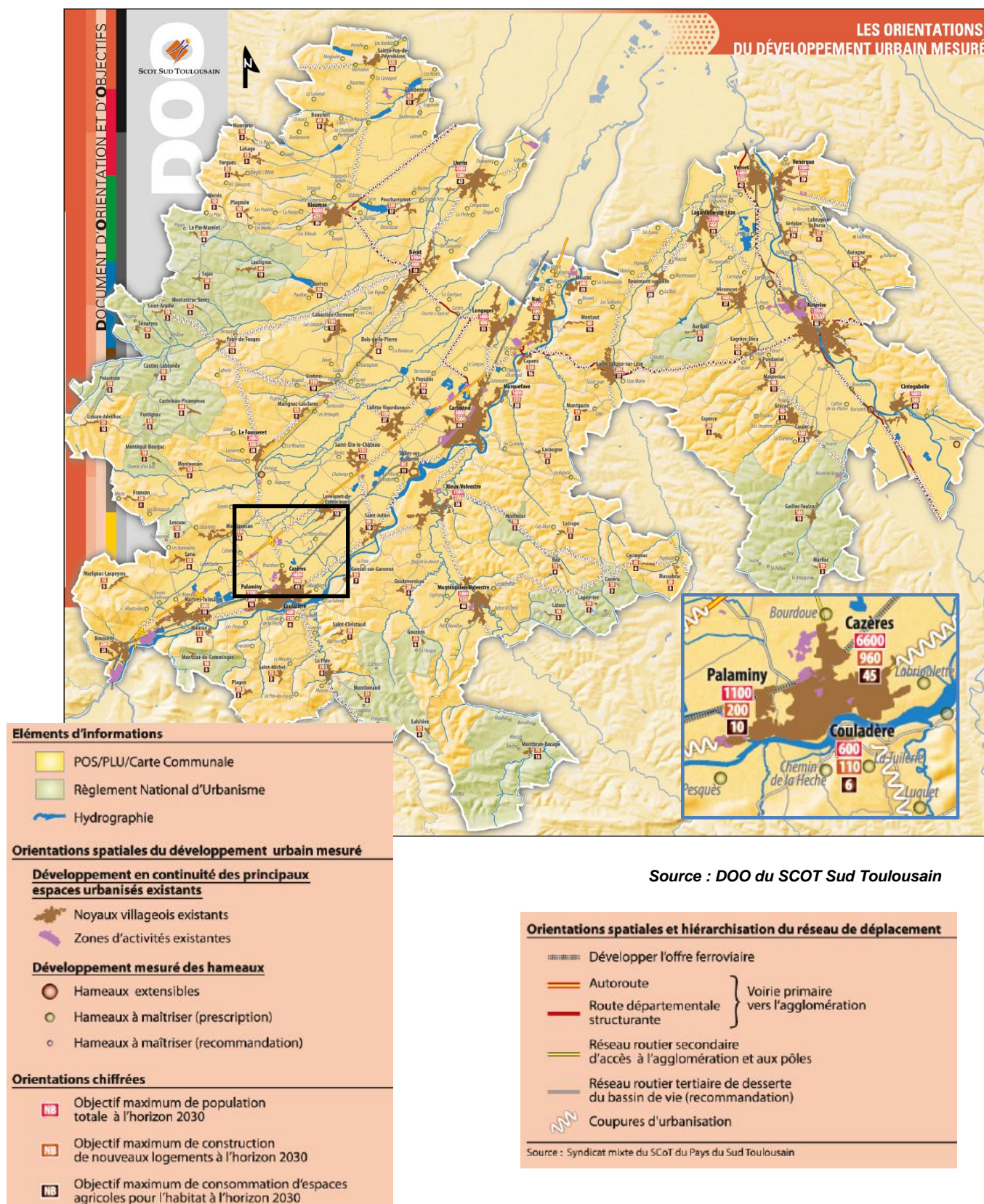
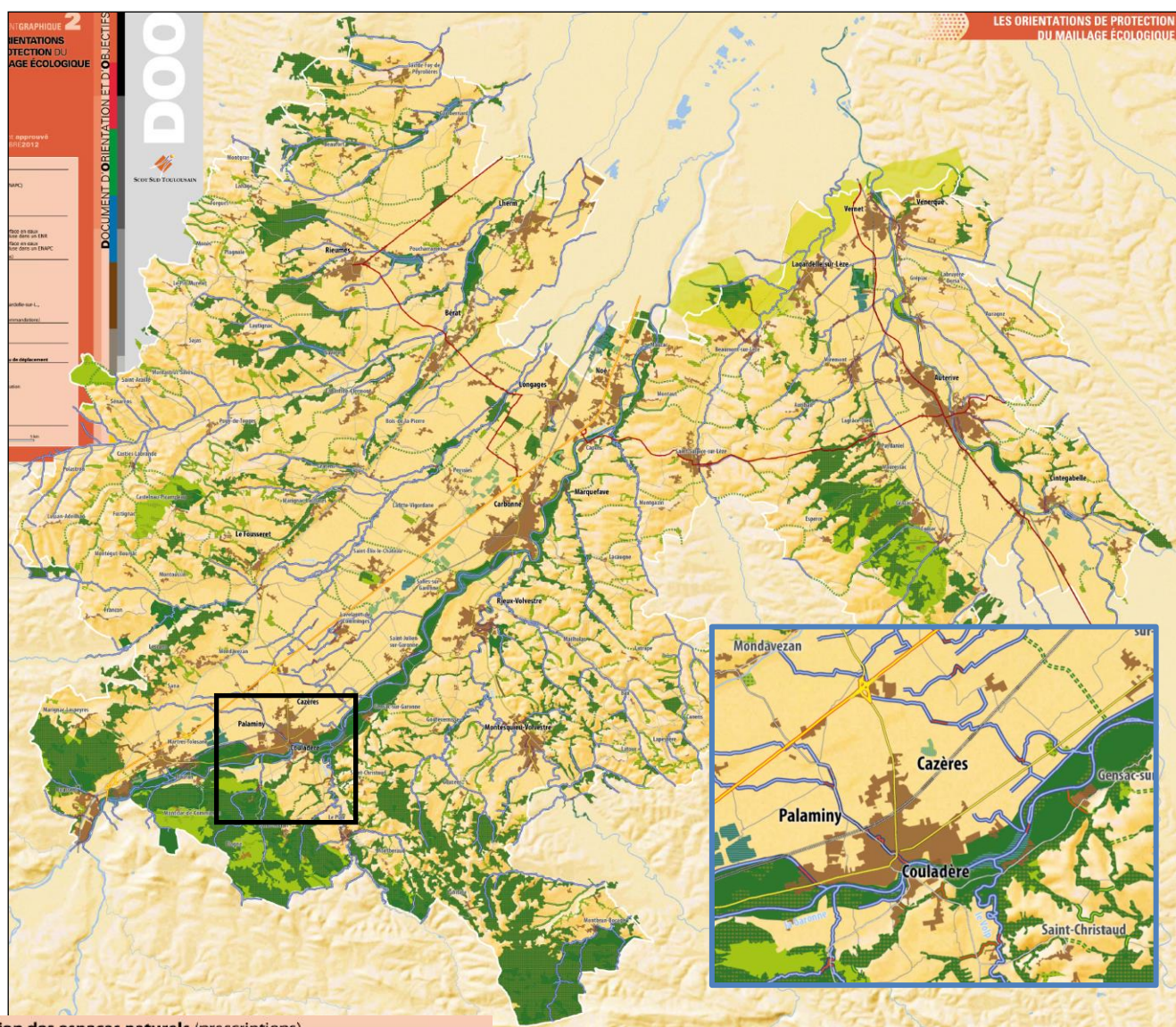


Fig. 2. Les orientations de développement urbain mesuré



Préservation des espaces naturels (prescriptions)

- Espace Naturel Remarquable (ENR)
- Espace Naturel à Prendre en Compte (ENAPC)
- Forêts existantes
- Espace agricole

Maîtrise de l'urbanisation (prescriptions)

- Principaux espaces urbains existants
- Espace urbain inclus dans un ENR
- Espace urbain inclus dans un ENAPC
- Surface en eaux incluse dans un ENR
- Surface en eaux incluse dans un ENAPC

Maintien des continuités écologiques (prescriptions)

- Corridor vert
- Corridor bleu
- Corridor vert sous pression
- Corridor bleu sous pression
- Couronne verte (Beaumont-sur-L., Lagardelle-sur-L., Le Vernet, Venerque)

Source : DOO du SCOT Sud Toulousain

Développement des continuités écologiques (recommandations)

- Corridor à créer

Hydrographie

- Réseau hydrographique existant

Orientations spatiales et hiérarchisation du réseau de déplacement

- Développer l'offre ferroviaire
- Autoroute
- Route départementale structurante
- Réseau routier secondaire d'accès à l'agglomération et aux pôles
- Réseau routier tertiaire de desserte du bassin de vie (recommandation)

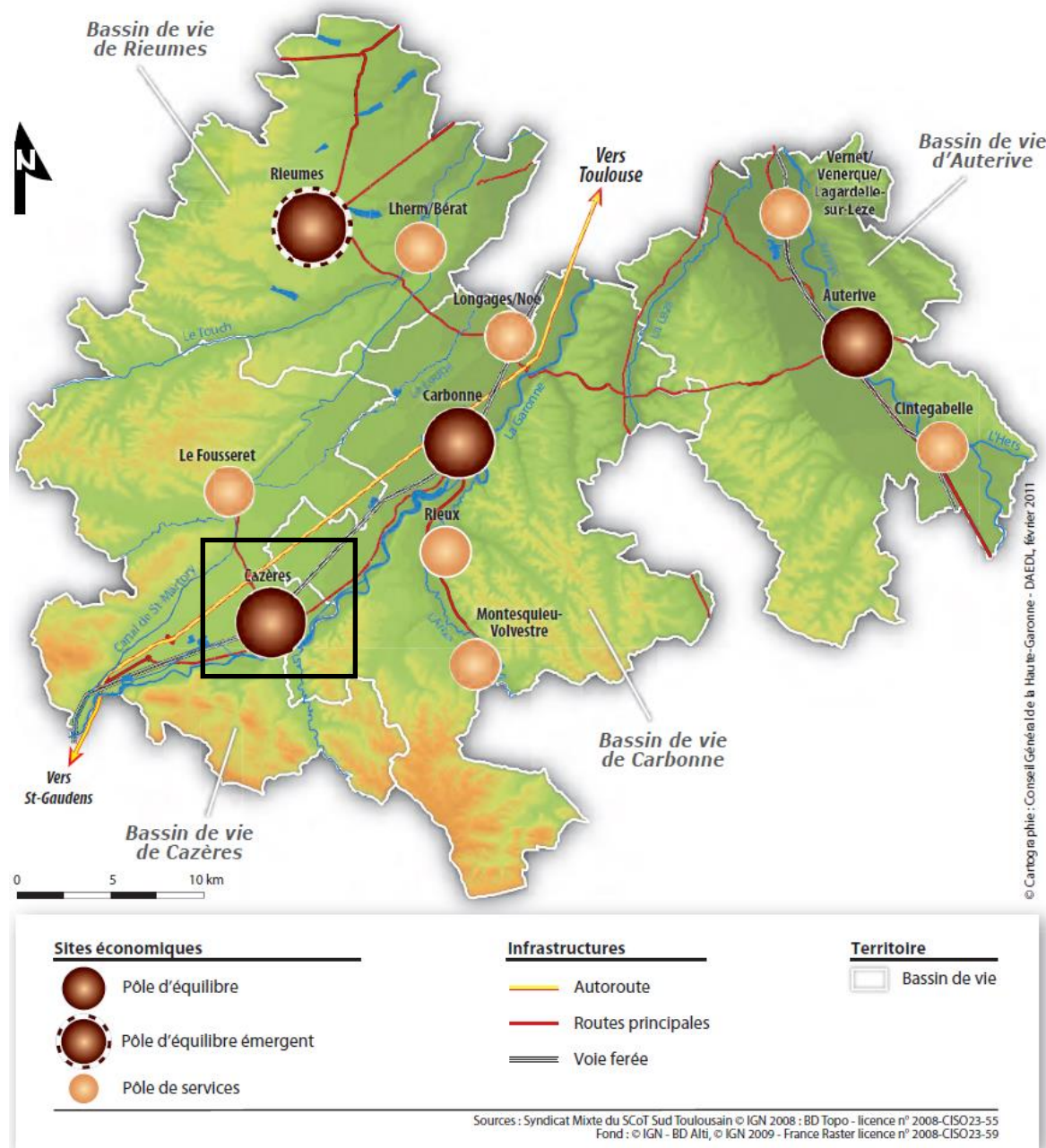
Source : Syndicat mixte du SCOT du Pays du Sud Toulousain

Fig. 3. Les orientations de protection du maillage écologique

2.2. DECLINAISON DU SCOT SUR CAZERES

Dans le SCOT du Pays Sud Toulousain, la commune de Cazères est identifiée comme pôle d'équilibre avec les communes de Carbonne, Auterive et Rieumes.

Les différentes prescriptions du SCOT applicables à Cazères sont détaillées dans chaque thématique du diagnostic.



3. FONCTIONNEMENT TERRITORIAL

3.1. CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE

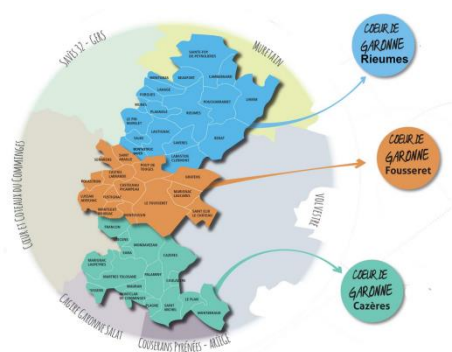
Source : INSEE, SCoT

3.1.1. Généralités

Depuis 2006, pour les communes de moins de 10 000 habitants, les recensements exhaustifs de population sont réalisés tous les 5 ans. Le recensement repose désormais sur une collecte d'information annuelle, concernant successivement tous les territoires communaux au cours d'une période de cinq ans. Les communes de moins de 10 000 habitants réalisent une enquête de recensement portant sur toute la population, à raison d'une commune sur cinq chaque année. Les informations ainsi collectées sont ramenées à une même date pour toutes les communes afin d'assurer l'égalité de traitement entre elles. Cette date de référence est fixée au 1^{er} janvier de l'année médiane des cinq années d'enquête pour obtenir une meilleure robustesse des données. Les deux dernières années de référence du recensement sont ainsi 2008 et 2013. Les résultats du recensement de 2013 sont entrés en vigueur le 1^{er} janvier 2016. Entre deux recensements, la population municipale est estimée chaque année par calcul statistique basé sur les taxes d'habitation.

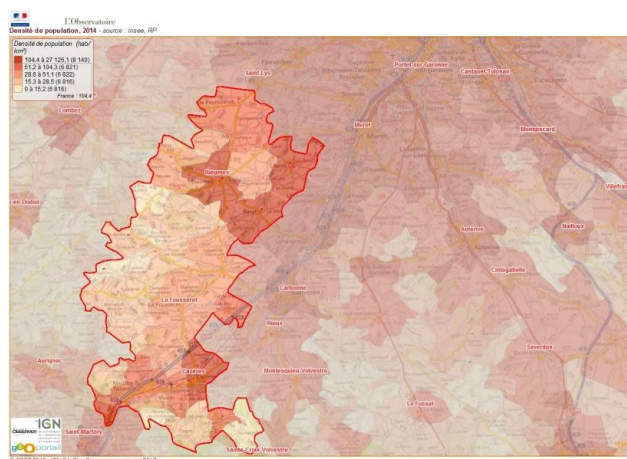
Depuis le recensement de 2006, la population prise en compte dans l'analyse est la population municipale. La population municipale comprend les personnes ayant leur résidence habituelle sur le territoire de la commune, ainsi que les personnes sans abri et les personnes résidant habituellement dans des habitations mobiles. La population municipale ne prend pas en compte les étudiants majeurs logés ailleurs pour leurs études : elle varie donc légèrement par rapport à la population « sans double compte » calculée pour les recensements antérieurs à 1999.

3.1.2. Contexte démographique sur la communauté de communes Cœur de Garonne



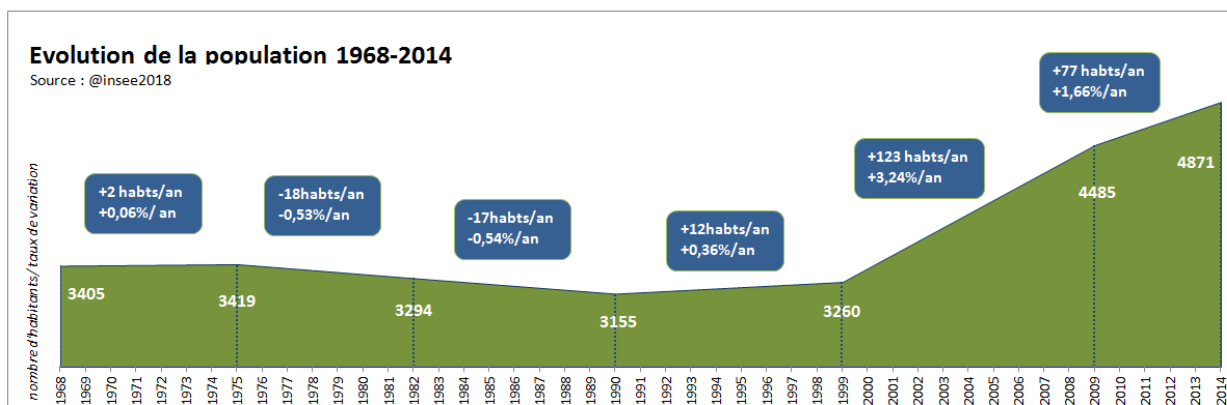
La CC Cœur de Garonne créée le 1er janvier 2017, est issue de la fusion des EPCI des CC du canton de Cazères, de la CC de la Louge du Touch et de la CC du Savès. Composée de 48 communes (densité moyenne de 60 hab./km²), à cheval sur les départements du Gers et de la Haute Garonne, elle fait partie de la 2ème couronne de l'agglomération toulousaine.

La commune de Cazères qui constitue le pôle de développement territorial compte 249,2 hab./km. Située en bordure de l'A65, la commune est à 40 mn du centre de la métropole toulousaine, se situe à l'interface des territoires ruraux du piémont pyrénéens.



3.1.3. Une croissance démographique récente et soutenue

Au 1 janvier 2014, la commune de Cazères comptait 4871 habitants (4 928 habitants au 1^{er} janvier 2015 source Insee-populations communales). La population de Cazères a fortement augmenté depuis une quinzaine d'années, elle a augmenté de 50% depuis 1999.



Cazères	1990-1999	1999-2009	2009-2014
Variation annuelle moyenne populat°	0,4%	3,2%	1,7%
due au solde naturel	-0,50%	-0,30%	0,30%
due au solde entrées-sorties	0,80%	3,50%	1,40%

source : @insee2018

Si l'attractivité de la commune est encore soutenue sur la dernière période intercensitaire (+ 77 habitants supplémentaires par an entre 2009 et 2014), elle tend à s'infléchir, notamment par une la baisse du solde migratoire (-2,1pts entre 2009 et 2014). En revanche, le solde naturel, devenu positif sur les dernières années, montre que Cazeres a accueilli des jeunes ménages.

2009-2014	Cazères	Carbonne	CCC Cazeres
Variation annuelle moyenne populat°	1,7%	0,5%	1,1%
due au solde naturel	0,30%	0,20%	0,20%
due au solde entrées-sorties	1,40%	0,30%	0,90%

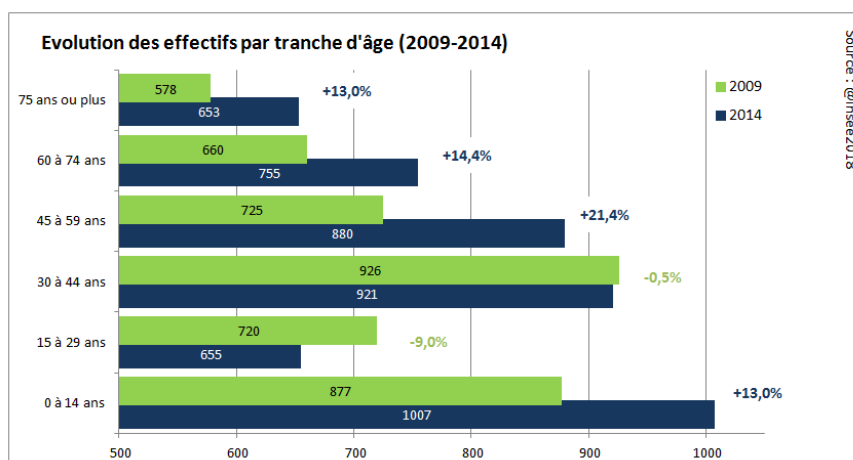
source : @insee2018

Cependant, ce phénomène ne semble pas propre à la seule commune de Cazères, titre de comparaison, la commune de Carbonne, plus proche de l'agglomération toulousaine, a également connu (période 2009-2014) un fort recul de son solde migratoire (-3,0%).

Cette mécanique de la dynamique démographique témoigne d'une modération de l'attractivité des communes de la 2nde couronne périurbaine.

3.1.4. Une population qui vieillit

Si l'évolution des strates d'âges de la population entre 2005 et 2014 montre une progression de la tranche des – de 14 ans (+13%) elle annonce en même temps un vieillissement très net de la population. La tranche des plus de 45 ans a, dans le même temps augmenté de presque 17%. Ainsi, l'indice de vieillissement² calculé sur Cazères est de 92,2 alors qu'il n'est que de 70,8 pour la commune de Carbonne et de 90,9 pour la CC Canton de Cazères.



En 2014, 29% de la population avait plus de 60 ans contre 27% en 2009.

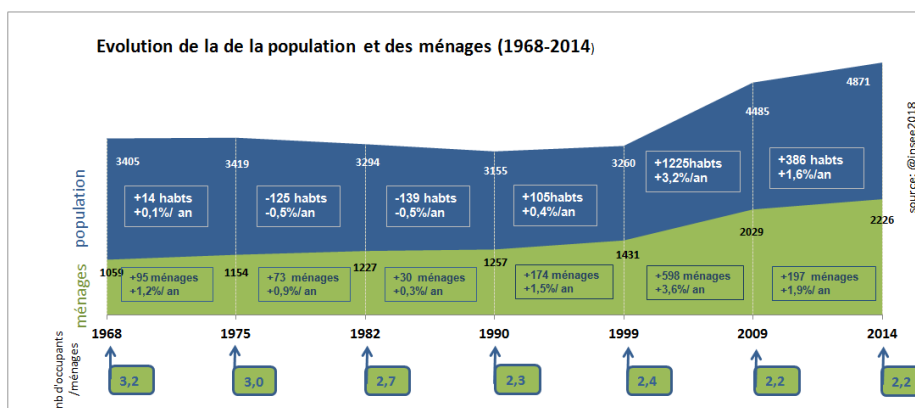
Cette évolution de la population par tranches d'âge confirme la baisse de l'installation de jeune ménages.

A court et moyen terme, l'augmentation d'une population plus âgée générera une évolution des aménagements urbains comme des besoins en services de proximité mais également à renforcer la proportion de logements adaptés.

3.1.5. Composition des ménages

En 2014, Cazères totalisait 2226 ménages soit, 197 ménages de plus qu'en 2009.

² L'indice de vieillissement de la population est le nombre de personnes âgées de 65 ans et plus pour 100 personnes âgées de moins de 20 ans. Il permet de mesurer le degré de vieillissement de la population. Plus l'indice est élevé, plus le vieillissement est important.



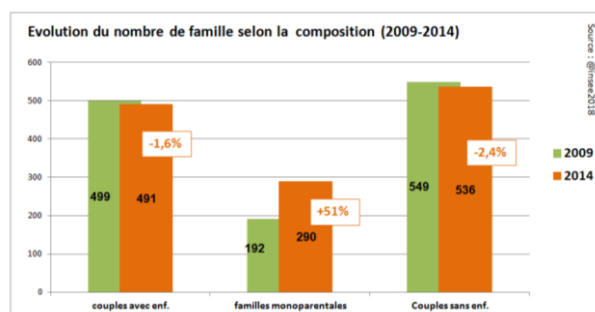
Depuis 1968, le nombre de ménages progresse plus rapidement que le nombre d'habitants.

Depuis 50 ans, les ménages cazériens ont perdu l'équivalent d'un personne par ménage. Cette évolution traduit les changements sociétaux qui opèrent dans la transformation des structures des ménages (decohabitation, vieillissement, divorces, etc). Ainsi, les besoins en logements sont d'autant plus importants qu'il doivent à la fois satisfaire à l'accueil de nouveaux ménages et aux compositions internes.

Evolution de la composition des ménages (2007-2014)	2014		2009		évolution 2009-2014
	nb	%	nb	%	
ménages 1 pers.	886	39,7%	752	37,0%	18%
ménages autres	55	2,5%	54	2,7%	2%
familles	1317	59,0%	1240	61,1%	6%
dont couples ss enfants	536	24,0%	549	27,0%	-2,4%
dont couples avec enfants	491	22,0%	499	24,6%	-1,6%
dont famille monoparentales	290	13,0%	192	9,5%	51,0%
Total ménages	2258		2046		

source : @insee2018

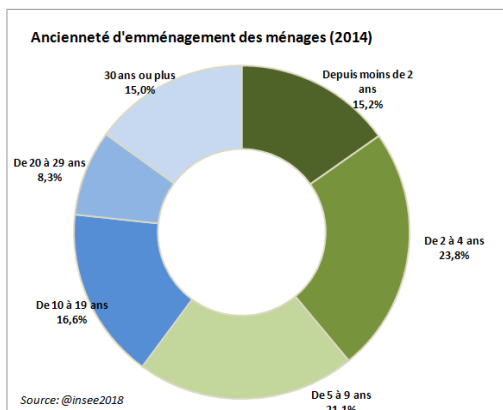
Dans une période récente (2009-2014) Cazères a vu la proportion de ménages d'une personne augmenter de 18% (+ 134 ménages) tandis que le nombre de familles grossit de façon plus modérée (+6%).



On constate également que l'augmentation du nombre de familles avec enfants a été portée par une amplification du nombre de familles monoparentales (+51%).

En 2014, Cazères totalisait 440 familles avec enfants et 3 sur 4 ne comptait qu'un seul enfant.

3.1.6. Une majorité de ménages installés récemment

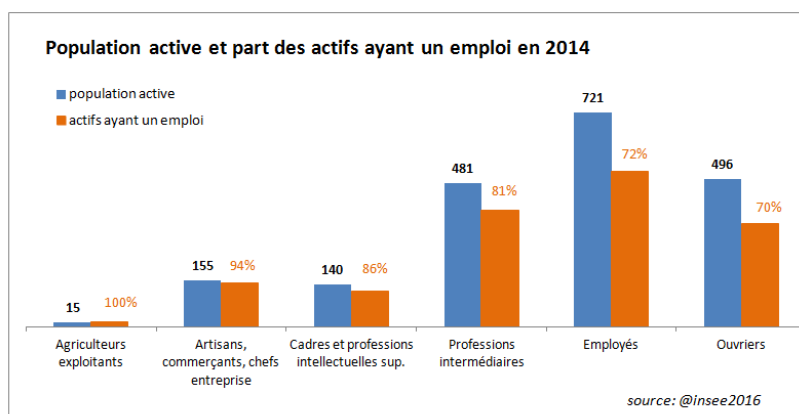


Presque 40 % des ménages résidents de Cazerès en 2014 ont emménagé depuis moins de 4 ans.

Ces nouveaux arrivants sont majoritairement des ménages au profil familial (moyenne de 2,26 occupants par ménage), les logements qu'ils occupent sont moins spacieux (3,6 pièces en moyenne par logt) que les ménages emménagés depuis plus de 10 ans.

Les ménages installés depuis plus de 10 ans, comprennent moins de 2 occupants en moyenne et occupent des logements plus grands (4,7 pièces/logts).

3.1.7. Des ménages aux revenus très modérés



Les catégories socio-professionnelles les plus représentées concernent les professions intermédiaires (24%), les employés (36%) et les ouvriers (35%). Ce sont aussi ces catégories qui bénéficient d'un taux d'activité réduit.

En 2014, le revenu moyen des ménages Cazériens est plus faible que les territoires de référence : la médiane du revenu disponible par unité de consommation (UC) est de 18 021 €, soit 13% inférieur au revenu carbonnais. De même la part des ménages imposés est nettement plus faible que pour Carbone (-7pts).

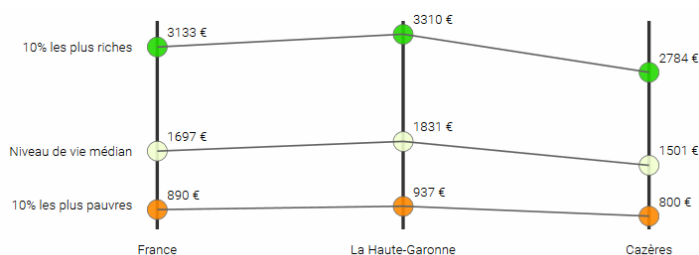
Ménages fiscaux (2014)	Cazeres	Carbone	CC C Cazères
Nombre de ménages fiscaux	2191	2419	5439
Nombre de personnes dans les ménages fiscaux	4865,5	5877,5	12478
Médiane du revenu disponible par unité de consommation (en euros)	18 021 €	20 200 €	18 933 €
Part des ménages fiscaux imposés (en %)	44,6%	51,4%	49,3%

Source : @Insee 2018 (DGFIP-Cnaf-Cnav-Ccmsa)

Le niveau de taux de pauvreté affiché sur la commune de Cazères témoigne d'un niveau de vie modéré des habitants. 20,9% des ménages vivent en dessous du seuil de pauvreté avec une part plus marquée des locataires.

Taux de Pauvreté (2014)	Cazeres	Carbonne	CC Cazères
Ensemble	20,9%	14,5%	17,9%
Propriétaire	10,5%	9,2%	10,2%
Locataire	34,1%	26,4%	31,0%

Source : @Insee 2018 (DGFiP-Cnaf-Cnav-Ccmsa)



Source : Observatoire des inégalités - Compas

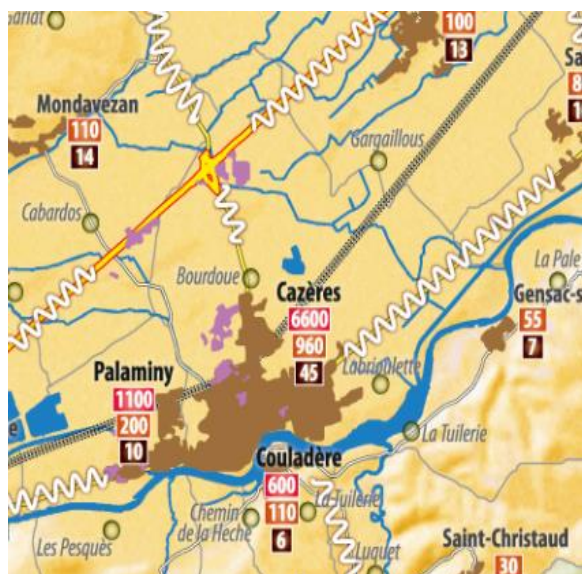
3.2. HABITAT

3.2.1. Orientations définies par le SCoT

Le SCoT prévoit en matière d'habitat 40 logements supplémentaires/an pour atteindre un objectif de 6 600 habitants en 2030.

Il défie les enjeux de développement sur la requalification du centre bourg par :

- Le renforcement du tissu des commerces et des services de proximité (conforter la fonction pôle de Cazères),
- L'amélioration de l'image du centre historique (patrimoine),
- La contention de l'étalement urbain en :
 - préservant l'identité rurale du paysage cazérien,
 - maintenant un cadre de vie d'une petite ville (proximité de l'agglomération),
 - satisfaisant l'attente des nouveaux ménages (maison individuelle).



Orientations spatiales du développement urbain mesuré

Développement en continuité des principaux espaces urbanisés existants

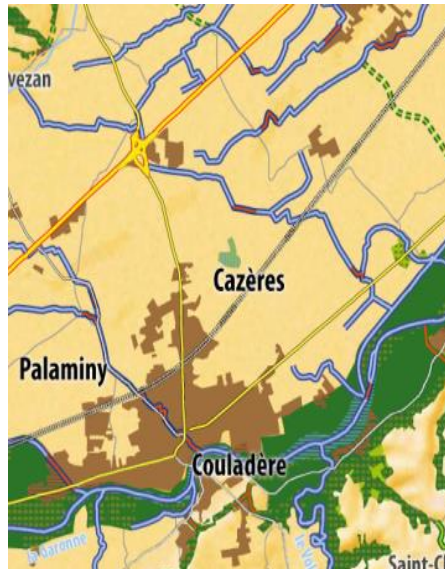
- Noyaux villageois existants
- Zones d'activités existantes

Développement mesuré des hameaux

- Hameaux extensibles
- Hameaux à maîtriser (prescription)
- Hameaux à maîtriser (recommandation)

Orientations chiffrées

- NB** Objectif maximum de population totale à l'horizon 2030
- NB** Objectif maximum de construction de nouveaux logements à l'horizon 2030
- NB** Objectif maximum de consommation d'espaces agricoles pour l'habitat à l'horizon 2030



Préservation des espaces naturels (prescriptions)	
	Espace Naturel Remarquable (ENR)
	Espace Naturel à Prendre en Compte (ENAPC)
	Forêts existantes
	Espace agricole
Maîtrise de l'urbanisation (prescriptions)	
	Principaux espaces urbains existants
	Espace urbain inclus dans un ENR
	Espace urbain inclus dans un ENAPC
	Surface en eaux incluse dans un ENR
	Surface en eaux incluse dans un ENAPC
Maintien des continuités écologiques (prescriptions)	
	Corridor vert
	Corridor bleu
	Corridor vert sous pression
	Corridor bleu sous pression
	Couronne verte (Beaumont-sur-L., Lagardelle-sur-L., Le Vernet, Venerque)
Développement des continuités écologiques (recommandations)	
	Corridor à créer

Extrait du DOO du SCot Sud-Toulousain (2012)

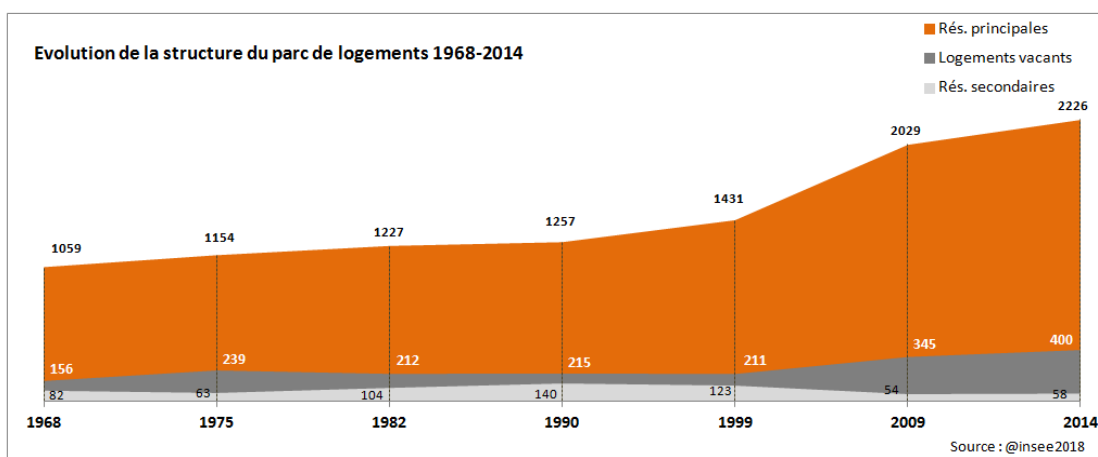
- une consommation foncière pour de l'habitat limitée à 45 ha sur la base du « T0 » du SCOT (à savoir l'année 2012) pour un objectif de +960 logements à 2030 avec un objectif de mixité sociale,
- un potentiel de développement économique lié au statut de Cazères de site économique de bassin d'intérêt InterSCoT et de pôle commercial avec un objectif de développer les équipements de services aux entreprises,
- des enjeux liés aux transports et déplacements (offre ferroviaire, pôles multimodaux, rabattement, covoiturage,...),
- des espaces naturels d'intérêt à valoriser et des continuités écologiques à préserver essentiellement le long de la Garonne.

3.2.1. Un parc essentiellement composé de résidences principales et marqué par un taux de vacance élevé

Cazères disposait en 2014 d'un total de 2 683 logements, ce parc est majoritairement composé de résidences principales (83%, soit 2 226 logements).

La résidence secondaire est peu présente, elle représente seulement 2,2% du parc (58 résidences secondaires).

En revanche, le taux de vacance est élevé (14,9%, soit 400 logements vacants). Cette part augmente sensiblement depuis le début des années 2000. Il est de 12% pour la commune de Carbonne et à l'échelle de l'ancienne intercommunalité du canton de Cazères.



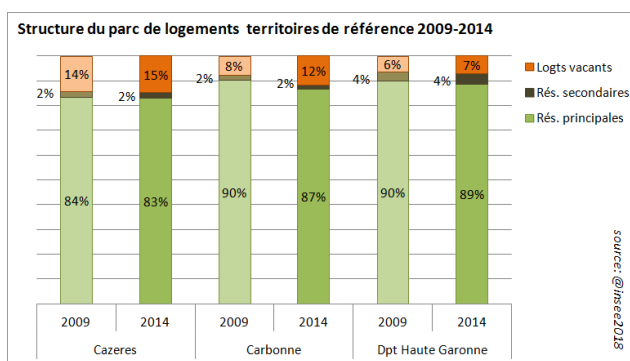
Un taux de vacance préoccupant :

En 2014, on recensait 400 logements vacants à Cazères. L'étude réalisée en 2016 par le BE Urbicus sur la Reconquête du centre bourg a montré que la vacance se concentrait sur la partie dense du centre bourg. Egalement, la vacance des logements impacte en grande partie le bâti ancien (40% des logements vacants sont dans bâti construit avant 1946), signifiant qu'il s'agit d'une vacance structurelle caractérisée par la longue durée et qui traduit en premier lieu une inadaptation de l'offre à la demande (logements vétustes et inconfortables, sans parties privatives extérieures, absence de stationnements, environnement discréditant,...).

Structure du parc 2014	Nb de logements	Résidences principales		Rés secondaires		Logements vacants	
		nb	%	nb	%	nb	%
Cazères	2684	2226	83%	58	2%	400	16%
Carbonne	2587	2240	87%	42	2%	305	12%
CC Cazères	6705	5553	83%	347	5%	805	12%

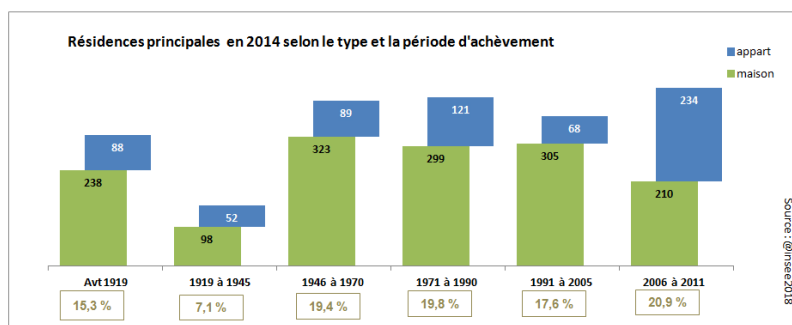
source: @insee2018

Par comparaison sur les territoires de référence, la proportion de logements vacants a augmenté de manière significative sur la commune de Carbonne, néanmoins, les valeurs restent inférieures au taux affiché sur Cazères. Le département de la Haute Garonne maintient un taux de vacant autour des 7% qui correspond à un taux de vacance utile à la fluidité des parcours résidentiels.



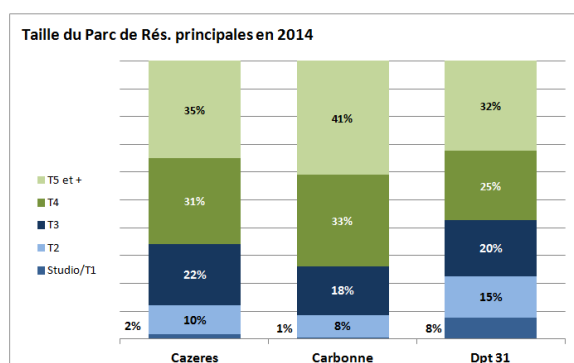
3.2.2. Le parc de résidences principales monotypé

En 2014, Cazères totalisait 2226 résidences occupées à titre permanent, soit 256 résidences principales de plus en 2009, pour un gain de 77 habitants pour la même période. Ces chiffres illustrent bien la recomposition interne des ménages (baisse du nombre d'occupants par ménages).



Le parc de résidences permanent est relativement récent puisque presque 40% a été construit avant 1970.

Il est majoritairement composé de maisons d'habitations (61%) on remarque que sur les périodes récentes une modification de la typologie dans la production de logement, puisque le type appartement devient majoritaire. Il faut cependant rester prudent sur la continuité de cette tendance, les constructions défiscalisées, nombreuses sur Cazères, ont certainement modifié temporairement la typologie.



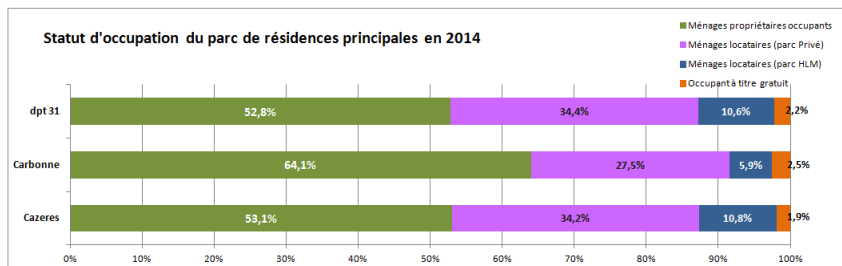
Taille du parc de rés. princ.	2009	2014	Evolution 2009-2014
Studio/T1	36	39	7%
T2	253	227	-11%
T3	472	494	4%
T4	582	691	16%
T5 et	685	775	12%
Total Résidences principales	2029	2226	9%

Les résidences principales sont pour leur grande majorité constitué de grands logements : 66% du parc est composé de T4 et plus. De plus c'est cette catégorie qui progresse alors que le nombre de petits ménages augmente. En comparaison, on remarque que la typologie produite sur Carbonne est plus déséquilibrée (72% du parc de RP est constitué de grands logements).

3.2.3. Un parc locatif bien représenté

Statut d'occupation (2014)	2014			2009	
	Nb de logts	%	Nb d'occupants	Andenneté moyenne d'emménagement (en nb d'années)	Nb de logts
Total parc de Résidences principales	2226		4769	13,2	2029
Propriétaire	1181	53%	2678	19,8	1015
Locataire	1001	45%	2006	5,3	962
dont d'un logement HLM loué vide	239	11%	549	6,5	178
Logé gratuitement	43	19%	85	12,6	52

source : @Insee2018



Près de 53% des ménages sont propriétaires occupants de leurs habitations en 2014. Le parc locatif est plutôt bien représenté puisque 45% des ménages sont locataires de leurs logements. Cette répartition se rapproche des valeurs départementales et sont très éloignées de celles affichées sur la commune de Carbone.

Ainsi, en offrant un parc diversifié, Cazères confirme sa fonction de ville pôle au sein d'un territoire rural.

Au regard de la durée moyenne d'occupation, le parc privé connaît, de loin, une rotation plus importante. En effet, la durée moyenne est de 6,5 ans dans le parc privé, elle est de 12,6 dans le parc social). On peut supposer que la qualité de ce parc est inférieure à celui offert dans le parc public.

- Le parc HLM

Au 1^{er} janvier 2017, Cazères comptait 283 locatifs sociaux. Il s'agit d'un parc récent (56% des logements sociaux ont été construits après 2010), plus de la moitié des logements sont des appartements (55,5%).



Place de l'Hotel de ville



Rue du Pic d'Ossau



Rue du 4 septembre

Pour 7 logements sur 10 il s'agit de constructions neuves.

Seuls, 58 logements ont fait l'objet d'une opération d'acquisition avec travaux dans l'ancien (rue du 4 septembre et rue V. Hugo).

25 logements (opérations réalisées en 2010 et 2011) et ont également été acquis en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement).

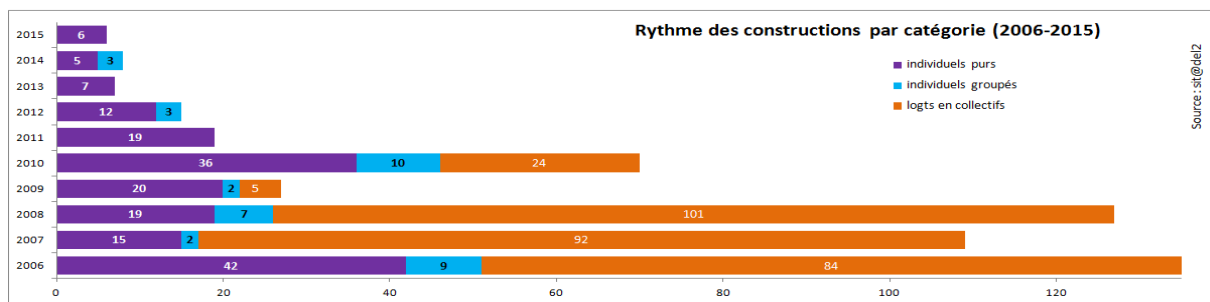
• Les hébergement spécifiques



Depuis 1953, Cazères est dotée d'un établissement social et médico-social (EHPAD Jeanne PENENT) en capacité d'accueillir jusqu'à 102 personnes âgées dépendantes.

3.2.4. La crise du logement a significativement impacté Cazères.

523 logements nouveaux ont été construits sur la période 2006-2015 (soit une moyenne de 52 logts/an).

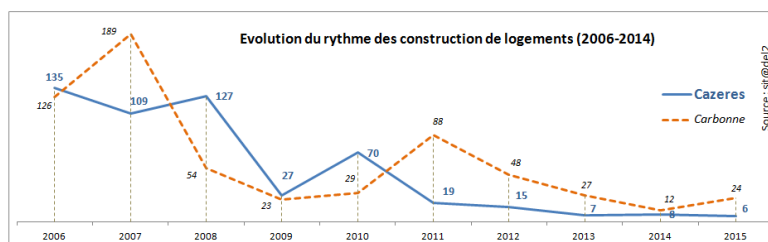


Le schéma ci avant montre bien qu'il a eu 2 périodes distinctes dans la dynamique de construction :

La période 2006-2010 constitue des années fastes en matière de construction de logements (84 logts / an en moyenne) avec l'effet « booster » de la défiscalisation de Robien sur la production de logements en collectifs sur les années 2006 à 2008.

La période 2011-2015 : l'après crise immobilière se traduit par une chute brutale de la construction et par la quasi disparition des opérations de promotion immobilière et des investisseurs.

Depuis 2011, c'est une moyenne de 11 logements/an qui se construit et quasi exclusivement sous la forme d'individuel pur.



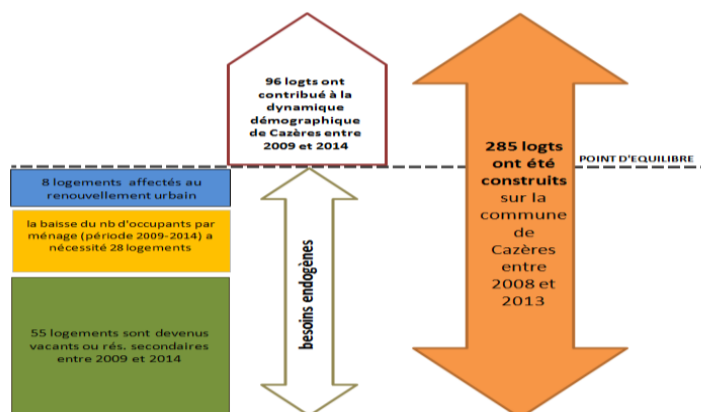
Carbonne a connu le même effondrement de sa production de logements neufs.

3.2.5. Le point d'équilibre

Le point d'équilibre ou « point mort » permet de mesurer le nombre de logements à produire pour maintenir une population constante (en volume) sur un territoire, afin de répondre aux mutations structurelles de la population et du parc de logements. **Il se mesure a posteriori et il constitue un besoin à minima.**

Le point d'équilibre est la somme de trois paramètres : le renouvellement du parc (évolution naturelle du parc) le desserrement des ménages (évolution du nb de personnes par ménages), et la fluidité du parc (variation résidences secondaires, logements vacants).

A	Nombre de logements commencés (2008-2013) source: sit@del2	265
B	Variat° du nombre de logements sur la période 2009-2014 (source: @Insee2018)	257
A-B	Nombre de logements ayant participé au renouvellement urbain	8
C	Pop mén 2009/taille moyenne des ménages 2014 (source: @Insee2018)	2057
D	Nombre de résidences principales en 2009 (source: @Insee2018)	2029
C-D	Nombre de logements nécessaires au desserrement des ménages	28
E	Variat° du nombre de résidences secondaires (2009-2014) (source: @Insee2018)	5
F	Variat° du nombre de logements vacants (2009-2014) (source: @Insee2018)	55
E+F	Nombre de logements sortis du circuit des résidences principales	60
POINT D'EQUILIBRE		96



3.2.5.1.1. Le renouvellement du parc

La connaissance du renouvellement du parc est issue de l'analyse de deux sources de données : il s'agit de la différence numérique entre :

- le nombre de logements commencés entre 2008 et 2013, issues des données Sit@del2,
- le nombre de logements apparus recensés par l'Insee RGP entre 2009 et 2014.

Ainsi, si pour la commune de Cazères, le besoin en renouvellement est positif, ce résultat indique que le nombre de logements neufs commencés a été supérieur à la variation du parc.

Il y a eu davantage de constructions neuves (fichier sit@del2) que de logements nouveaux recensés en 2014. La différence entre les logements apparus et l'évolution globale du parc : **8 logements nouveaux** (indifféremment : résidences principales, logements saisonniers ou vacants) **ont été affectés au remplacement de logements disparus** entre 2009 et 2014 (démolition, désaffectations, restructurations,...).

3.2.5.1.2. Le taux de desserrement

Il correspond à l'impact de la baisse de la taille des ménages. En d'autres termes, il permet de mesurer le nombre de logements qui ont servi à compenser la diminution du nombre moyen de personnes par logement (décohabitation, divorce, vieillissement de la population, augmentation des familles monoparentales,...). Le nombre d'occupants par logement est passé de 2,21 en 2009 à 2,18 en 2014. **28 logements ont servi à compenser cette évolution des ménages.**

3.2.5.1.3. La variation des résidences secondaires et des logements vacants

Cette variable nous permet de quantifier le nombre de résidences secondaires ou de logements vacants ayant intégré le circuit des résidences principales (lorsque le solde est négatif) ou le nombre de logements affectés au parc de résidences secondaires ou de logements vacants (lorsque le solde est positif). Sur le territoire de la CC, **372 logements sont devenus résidences secondaires ou vacants.**

3.2.6. Enquête auprès des agents immobiliers (Juin 2015)

● Les transactions

Selon les agents immobiliers l'activité sur les transactions immobilières (foncier bâti et non bâti) a chuté de 40% depuis 2008.

✓ le terrain à bâtir (pas ou peu de ventes depuis 3 ans)

- Pas de demande, le coût de la construction est trop cher (RT 2012),
- Le m² de TAB va de 35 € (non équipé) à 65 € (selon la situation). Un terrain ne partira pas au-delà de 40.000 €,
- « Lotissement St Jean à du mal à se vendre (parcelles trop petites, nuisances,...) »,
- « Palaminy ou Couladère sont davantage demandés que Cazères ».

✓ Le bâti

- La maison de lotissement récente se vend bien mais il y en a peu. Les retraités (budget 200-230.000 €) recherchent des maisons de plain-pied avec terrain proches du centre. Le budget des primo-accédants ne dépasse pas 120.000 €, les banques refusent souvent les prêts. La maison mitoyenne (lotiss.) se vend trop cher et donc se vend mal,
- La maison des années 50-70 présente des avantages (terrain, situation), mais si elle n'est pas chère à l'achat le cout acquisition+ travaux revient aussi cher que la construction (rénovation thermique, amélioration confort,...),

- Les immeubles de l'hyper centre s'échangent à bas prix et sont captés par des investisseurs qui visent du rendement immobilier (actuellement 7 à 10% sur Cazères). Il y a aujourd'hui beaucoup de biens en dessous de 100.000 €,
 - Le logement en appartement est le produit qui se vend le plus mal, les gens qui viennent à Cazères n'en veulent pas,
 - A Cazères, près de 320 logts (T2 T3) en collectif ont été produits avec le « de Robien » et vont se retrouver à la vente en 2016-2018 (fin du dispositif). Les transactions seront difficiles car la valeur des biens a été divisée en 2 depuis 10 ans et c'est un produit qui n'est pas recherché.
-
- La location
 - Les loyers appliqués sur Cazères sont ceux de 2010,
 - 10% des biens à la location sont vacants, l'offre en petits logements est saturée (T1/T2),
 - La qualité des logements du parc privé s'améliore,
 - Le pavillon (700 €) avec jardin est très recherché,
 - L'absence d'ascenseurs dans les nouvelles résidences est un problème,
 - Le marché locatif est porté par la demande sociale (il y a beaucoup de personnes en grande difficultés),
 - Beaucoup de logements issus du « de Robien » perturbent le marché locatif (offre pléthorique/ loyers très bas).

3.2.7. La démarche Bimby

BIMBY : Build In My BackYard

En 2016, parallèlement à l'élaboration du PLU, Cazères a initié une démarche Bimby qui devait permettre de créer une filière de densification douce pour favoriser la construction de maisons individuelles dans l'enveloppe urbaine.

Cette démarche avait pour but d'accompagner les propriétaires de parcelles bâties de grande dimension de :

- Diviser leur terrain pour le vendre en terrain à bâtir

Et/ou

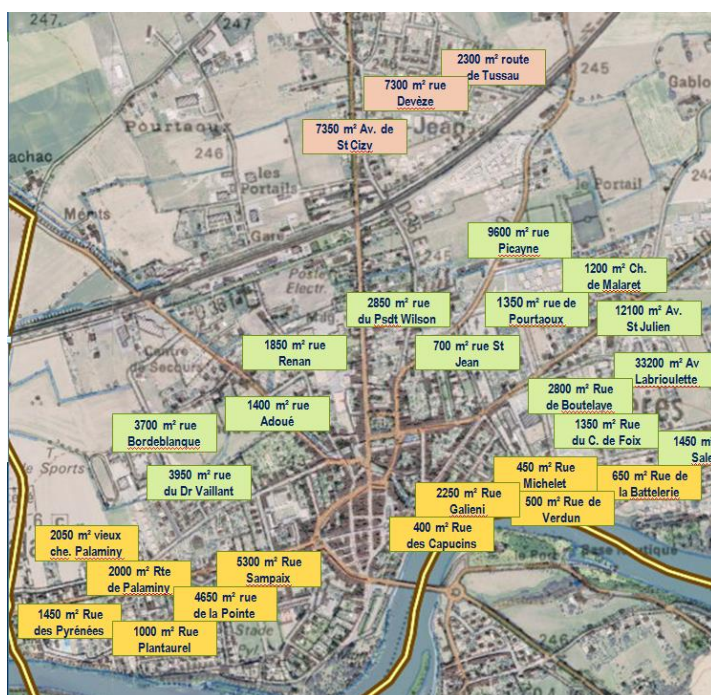
- Construire un autre logement pour le louer

Et/ou

- Agrandir ou modifier le logement qu'ils occupent

Un diagnostic établi en avril 2016 a permis d'identifier un gisement foncier à bâtir d'environ 8 ha sur des secteurs équipés et desservis par le réseau d'assainissement individuels.

La commune a décidé de suspendre la démarche, le projet n'ayant suscité que peu d'intérêt parmi les propriétaires (6 participants présents lors de la réunion des propriétaires du 15 avril).



Extrait du diagnostic Bimby
 (réunion du 29 février 2016)
 Identification des parcelles
 potentiellement densifiables
 (potentiel brut 11,5 ha).

Centre dense : 18%

Périurbain : 67 %

Quartiers excentrés :15 %
 Non desservis par
 l'assainissement

3.3. DEMOGRAPHIE ET HABITAT : BESOINS ET ENJEUX

Démographie / Habitat	
Indicateurs	Constats et tendances
<p>+1,7 % d'habitants en plus par an entre 2009 et 2014</p> <p>249,2 habitants par km²</p> <p>L'indice de vieillissement est 92,2.</p> <p>2,2 individus par ménage en 2014</p> <p>Des ménages aux revenus très modérés, 1 ménage sur 5 vit en dessous du seuil pauvreté</p> <p>83% de résidences principales et un taux de vacance proche des 15%</p> <p>Un parc locatif bien représenté (45% des ménages sont locataires)</p> <p>66 % de logements sont des T4 ou plus</p> <p>3 logements sur 5 sont des maisons individuelles</p> <p>1 ménage sur 3 est sur le territoire depuis au moins 20 ans</p> <p>2 ménages sur 5 sont installés sur Cazères depuis moins de 4 ans</p> <p>96 nouveaux logements ont théoriquement participé à l'essor démographique entre 2009 et 2014.</p> <p>283 logements locatifs HLM</p> <p>Un marché immobilier atone</p> <p>11 nouvelles constructions de logements/an (2011-2015)</p>	<p>Cazères, pôle de développement majeur, à l'interface de l'agglomération toulousaine et d'un territoire rural.</p> <p>Un ralentissement de l'attractivité</p> <p>Une paupérisation de la population</p>
Enjeux	
<p>Maintenir l'essor démographique que connaît le territoire, et soutenir la construction d'après les objectifs définis par le SCoT.</p> <p>Continuer dans la diversification de l'habitat afin de répondre à la multiplicité des parcours résidentiels des habitants de Cazères</p> <p>Restructurer, réorganiser les quartiers déjà urbanisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rationaliser les équipements/infrastructures existantes, - Consolider la fonction urbaine de Cazères (pôle supérieur). 	

3.4. ECONOMIE

Source : INSEE, commune

3.4.1. Un territoire situé dans la zone d'emploi et l'aire urbaine de Toulouse

Une zone d'emploi est un espace géographique à l'intérieur duquel la plupart des actifs résident et travaillent, et dans lequel les établissements peuvent trouver l'essentiel de la main d'œuvre nécessaire pour occuper les emplois offerts. Le découpage en zones d'emploi (données INSEE) constitue une partition du territoire adaptée aux études locales sur le marché du travail. Une aire urbaine est, selon la définition de l'Insee, un ensemble continu et sans enclave formé par un pôle urbain (unité urbaine offrant plus de 10 000 emplois) et par sa couronne périurbaine, c'est-à-dire les communes dont 40 % de la population active résidente ayant un emploi travaille dans le pôle urbain ou dans une commune fortement attirée par celui-ci ; ces communes sont dites monopolarisées.

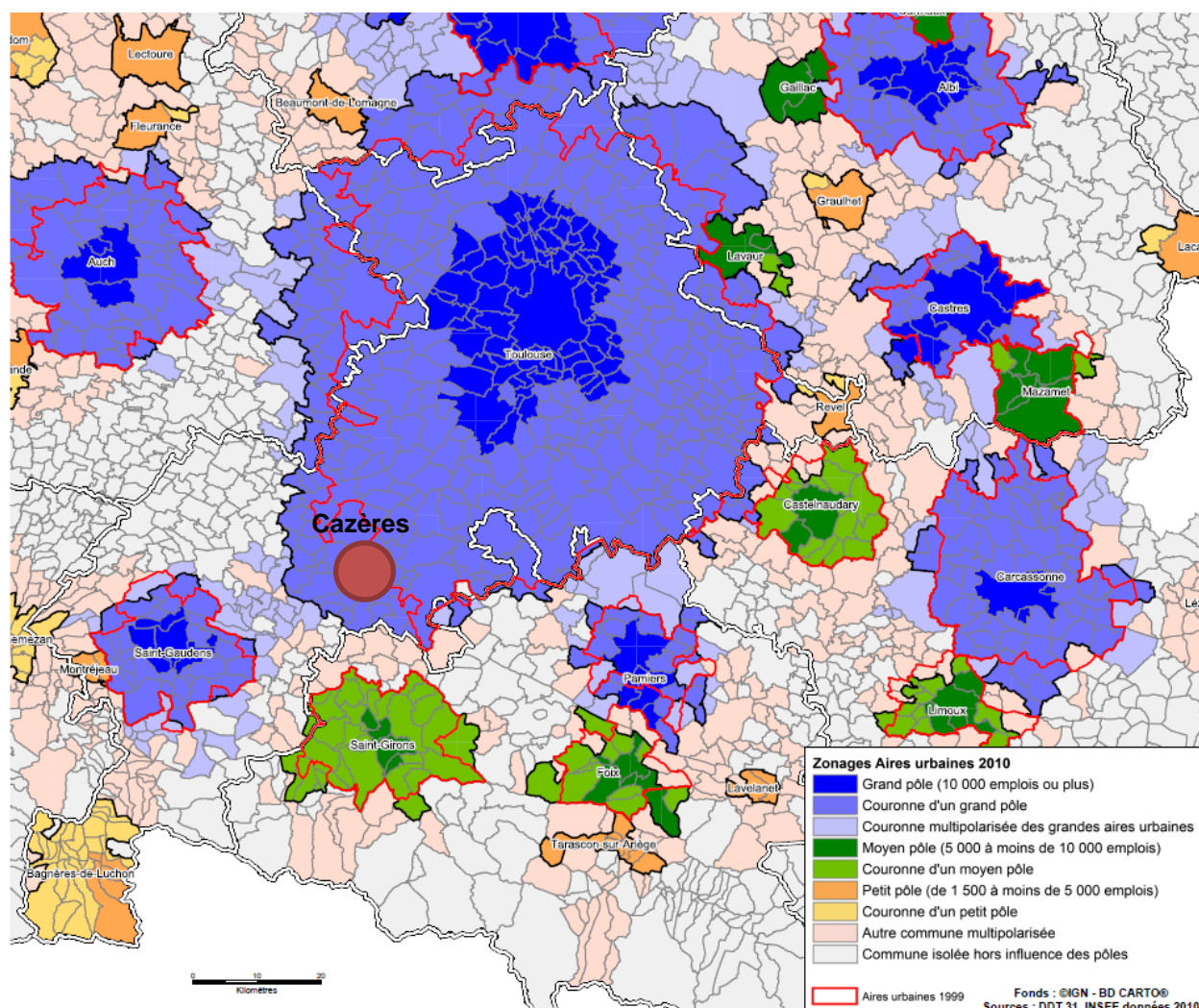


Fig. 4. Aires urbaines 2010

L'aire urbaine de Toulouse est la quatrième aire urbaine française la plus peuplée, derrière Paris, Lyon et Marseille. Elle est caractérisée par une très forte croissance démographique de près de 40% en 16 ans, soit plus de 1.3 millions d'habitants en 2014. L'aire urbaine de Toulouse est composée de 453 communes en 2010, situées dans l'Ariège, l'Aude, la Haute-Garonne, le Gers, le Tarn et le Tarn-et-Garonne.

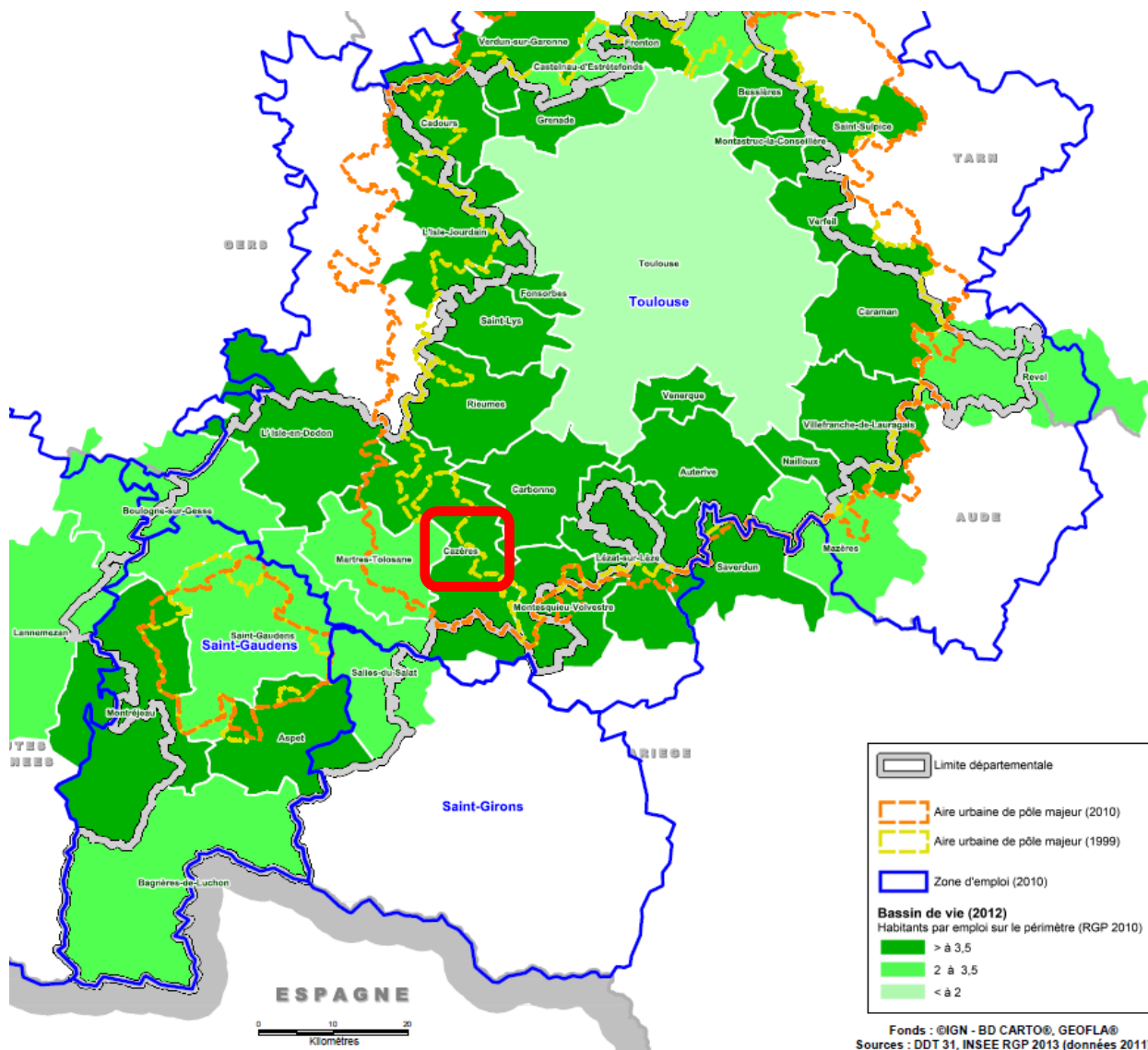
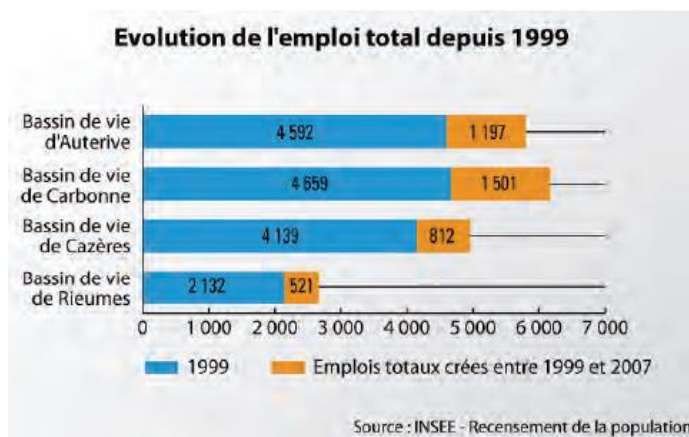


Fig. 5. Le Zonage en Aire Urbaine (ZAU) dans le Sud Toulousain (INSEE)

3.4.2. Diagnostic économique à l'échelle du SCOT

Une dynamique de création d'emplois

Malgré une croissance démographique importante, il apparaît qu'à l'échelle de l'ensemble du territoire du SCOT le ratio emploi / habitants s'est légèrement amélioré (4,31 habitants par emploi en 1999 contre 4,25 habitants par emploi en 2007). Les bassins de vie de Carbonne et d'Auterive ont connu l'évolution la plus favorable en matière de création d'emplois salariés entre 1999 et 2007. Le bassin de vie de Cazères apparaît légèrement moins dynamique mais il se renforce encore fortement. Par contre, le bassin de vie de Rieumes reste moins dynamique que les trois autres et l'écart s'aggrave. L'amélioration du ratio emploi / habitants est un véritable enjeu pour les territoires périurbains de l'agglomération toulousaine et en particulier pour le SCOT Sud Toulousain. Outre la diminution des déplacements domicile / travail, il permettra une plus grande richesse et par conséquent une plus grande autonomie du territoire sur le plan économique.



Pour améliorer la situation économique du territoire, son autonomie et répondre aux besoins des futurs arrivants, le SCOT a besoin d'augmenter fortement le nombre d'emplois par habitant. L'objectif de tendre vers un ratio de 1 emploi pour 3,5 habitants, objectif proposé dans le cadre de l'InterSCOT de l'Aire urbaine toulousaine, nécessiterait alors la présence de plus de 33 200 emplois sur le territoire en 2030.

Une économie résidentielle et présente dominante

En 2008, 3 emplois sur 4 sur le territoire du SCOT appartenaient à la sphère présente et répondaient aux besoins locaux des habitants du territoire. L'importance de ce type d'économie s'explique avant tout par la dépendance à l'agglomération toulousaine qui concentre d'importantes activités de la sphère productive. Par contre, l'économie résidentielle et présente permet une certaine autonomie du territoire dans un contexte de mondialisation et sont fortement liées à l'accueil de nouveaux habitants.

Une économie diversifiée et structurée

Au regard de la répartition et de la taille des entreprises, le territoire est clairement structuré autour de quatre pôles économiques : Auterive, Carbonne, Cazères- Martres-Boussens et, dans une moindre mesure, Rieumes.

Le tissu économique du Pays Sud Toulousain se caractérise par l'importance du secteur des services et du commerce et est également marqué par un secteur agricole fort. Ainsi, l'agriculture conserve une place déterminante et un rôle majeur dans l'activité économique du Pays Sud Toulousain et ce, malgré le développement de la périurbanisation.

L'offre et l'armature commerciale s'organisent principalement autour des pôles d'équilibre de chaque bassin de vie (Auterive, Carbonne, Rieumes et Cazères). D'autres pôles jouent également un rôle important dans l'organisation et la structuration de l'armature commerciale, notamment sur le bassin de vie d'Auterive avec Le Vernet, Venerque ou encore Cintegabelle.

En matière industrielle, l'analyse du territoire montre qu'il n'existe pas de véritables filières mais plutôt quelques petits secteurs d'activités.

L'artisanat, par son poids dans l'économie locale, le lien social qu'il crée et l'emploi qu'il génère, représente un véritable atout pour le Sud Toulousain.

Le SCOT identifie des **sites économiques de bassin d'intérêt InterSCOT**.

Le développement de ces sites s'inscrit **dans un projet intercommunal** cohérent de développement économique. Ils peuvent alors être composés de plusieurs zones d'activités complémentaires.

Ces sites développent aussi bien des activités dans le secteur de l'économie dite « productive » que « résidentielle ». Afin de limiter leur impact, ces sites s'inscrivent dans une démarche de maîtrise de l'étalement urbain et de prise en compte de l'environnement, du paysage et du développement durable.

Le secteur de Cazères / Martres-Tolosane / Boussens est le **secteur d'accueil préférentiel des grandes activités industrielles** dans le SCOT.

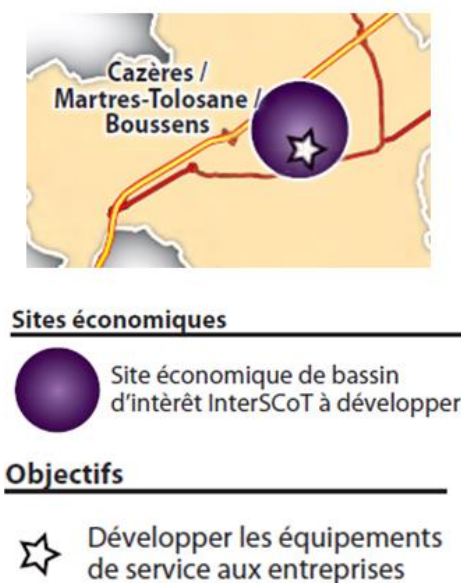


Fig. 6. Site économique d'intérêt Inter-SCoT

Le DOO du SCoT du Pays Sud Toulousain décline sa stratégie économique autour des axes suivants :

- Développer l'emploi et une économie pérenne,
- Développer et organiser l'économie du territoire,
- Renforcer les filières économiques porteuses,
- Lutter contre l'évasion commerciale.

3.4.3. Un taux d'actifs important mais un taux de chômage en hausse

Le taux d'activité est le rapport entre le nombre d'actifs (actifs occupés et chômeurs) et l'ensemble de la population.

Actifs et inactifs

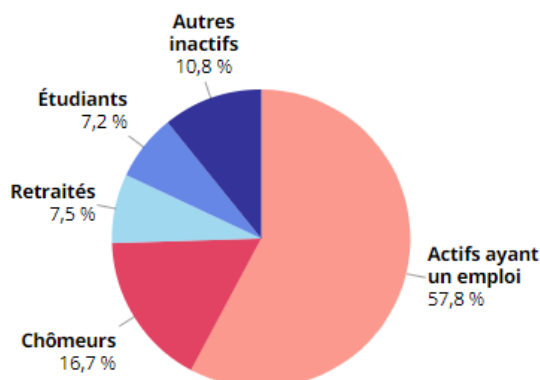
	2014	2009
Ensemble	2 711	2 632
Actifs en %	74,5	74,2
actifs ayant un emploi en %	57,8	61,5
chômeurs en %	16,7	12,8
Inactifs en %	25,5	25,8
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	7,2	6,1
retraités ou préretraités en %	7,5	9,2
autres inactifs en %	10,8	10,6

Fig. 7. Population active de 15 à 64 ans à Cazères

Le nombre d'actifs a peu augmenté entre 2009 et 2014 au regard de la croissance démographique sur la même période (+1,7%/an). La commune de Cazères compte 74,5% d'actifs en 2014, un taux semblable à celui de la zone d'emplois de Toulouse (75%) et à celui de l'intercommunalité (75%). Ces chiffres témoignent de l'attractivité de la commune pour les actifs.

Parmi ces actifs, le taux de chômage est très important sur le territoire (22,4% en 2014), ce taux a d'ailleurs largement augmenté entre 2009 (17,2%) et 2014. Le chômage est plus faible à l'échelle de l'intercommunalité (17,1% en 2014) mais encore plus faible à l'échelle de la zone d'emplois de Toulouse (13,1%) comme à l'échelle nationale (9.9%). *Note bene : le taux de chômage au sens de l'INSEE diffère du nombre de chômeurs, le mode de calcul n'étant pas le même.*

EMP G1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2014



Source : Insee, RP2014 exploitation principale, géographie au 01/01/2016.

Fig. 8. Population 15-64 ans par types d'activités, à Cazères en 2014

Le taux d'actifs ayant un emploi reste faible à Cazères (57,8%) comparativement aux échelons supra-communaux (65% dans la zone d'emplois de Toulouse et 64% à l'échelon national). Le nombre de retraités reste semblable à celui observé en France métropolitaine, mais supérieur à celui de la zone d'emplois de Toulouse (5,7%). Le pourcentage de retraités a diminué de façon importante entre 2009 et 2014 (-1,7%) à Cazères, on observe, dans une moindre mesure, le même phénomène à l'échelle de la France métropolitaine ; cela est principalement lié à une augmentation progressive de la durée en activité ou en emploi.

Enfin, Cazères compte près de 11% d'« autres inactifs ». Cette catégorie correspond aux hommes et femmes au foyer et aux personnes en incapacité de travailler. Ce nombre d'inactifs se situe plutôt autour des 7-9% à l'échelle intercommunale et départementale.

En 2014, 80,9% des actifs occupés (soit 84% des plus de 15 ans) sont salariés ; en comparaison, 83,4% des emplois à Cazères sont des emplois salariés (contre 81% sur l'intercommunalité), dont un taux de temps partiel (22,1%) bien supérieur à celui enregistré à l'échelle de l'intercommunalité (18,7%) ou de France métropolitaine.

Le fort taux de chômage ajouté à l'importance de l'emploi à temps partiel témoignent de la précarité de l'emploi et de la population active sur le territoire communal.

Le marché du travail chez les actifs qui résident à Cazères est dominé par les titulaires de la fonction publique et des CDI (72%). Les indépendants représentent 9% des actifs en 2014, un taux légèrement supérieur à celui observé sur la zone d'emplois de Toulouse.

	Hommes	%	Femmes	%
Ensemble	331 836	100	303 216	100
<i>Salariés</i>	<i>280 560</i>	<i>84,5</i>	<i>271 790</i>	<i>89,6</i>
<i>Titulaires de la fonction publique et contrats à durée indéterminée</i>	<i>242 829</i>	<i>73,2</i>	<i>229 723</i>	<i>75,8</i>
<i>Contrats à durée déterminée</i>	<i>19 973</i>	<i>6,0</i>	<i>29 805</i>	<i>9,8</i>
<i>Intérim</i>	<i>7 790</i>	<i>2,3</i>	<i>3 085</i>	<i>1,0</i>
<i>Emplois aidés</i>	<i>1 414</i>	<i>0,4</i>	<i>3 007</i>	<i>1,0</i>
<i>Apprentissage - Stage</i>	<i>8 553</i>	<i>2,6</i>	<i>6 170</i>	<i>2,0</i>
Non-Salariés	51 276	15,5	31 426	10,4
<i>Indépendants</i>	<i>27 623</i>	<i>8,3</i>	<i>21 959</i>	<i>7,2</i>
<i>Employeurs</i>	<i>23 295</i>	<i>7,0</i>	<i>8 837</i>	<i>2,9</i>
<i>Aides familiaux</i>	<i>358</i>	<i>0,1</i>	<i>630</i>	<i>0,2</i>

Fig. 9. Statut et condition d'emploi des 15 ans ou plus selon le sexe en 2014 dans la zone d'emplois de Toulouse

Catégories socio-professionnelles des emplois

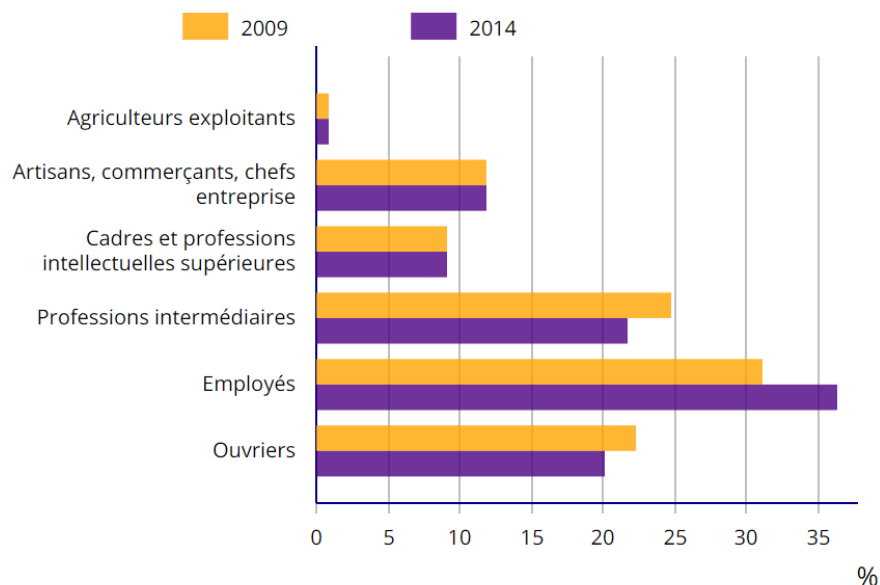
Nota bene : le chapitre traite des catégories socio-professionnelles des emplois occupés à Cazères et non des actifs qui résident à Cazères.

La commune compte 9,1% d'emplois occupés par des cadres, contre 8% sur le territoire de l'intercommunalité et 24% dans la zone d'emplois de Toulouse. Le nombre d'agriculteurs exploitants est plutôt faible sur les trois échelles (0,9% sur Cazères, 2,5% sur l'intercommunalité et 1,1% sur la zone d'emplois de Toulouse).

Les « artisans, commerçants et chefs d'entreprise » sont nombreux à Cazères (11%) en comparaison du pourcentage observé sur la zone d'emplois de Toulouse (6%).

Les professions intermédiaires, les employés et les ouvriers sont les catégories les mieux représentés sur Cazères et représentent plus de 78% des emplois.

EMP G3 - Emplois par catégorie socioprofessionnelle



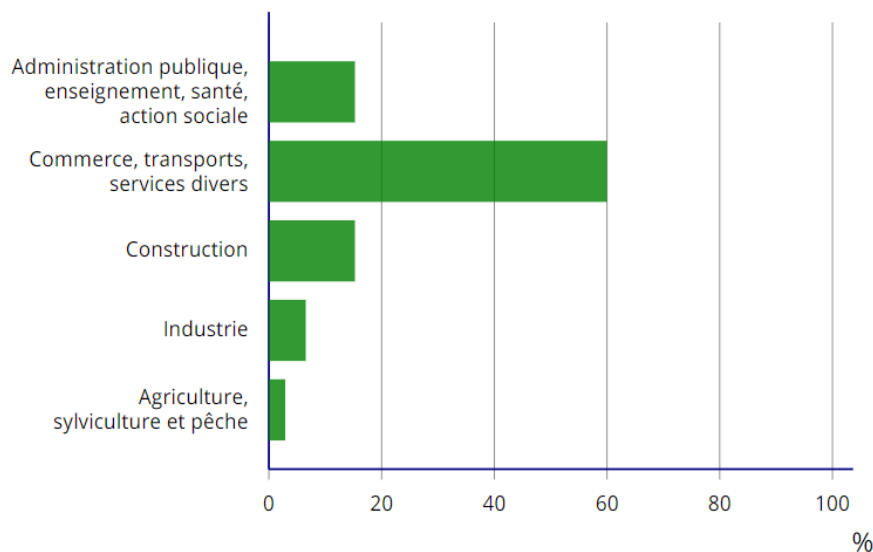
Sources : Insee, RP2009 (géographie au 01/01/2011) et RP2014 (géographie au 01/01/2016) lieu de travail exploitations complémentaires.

Fig. 10. Catégories socio-professionnelles à Cazères en 2014

Démographie et caractéristiques des entreprises à Cazères

La commune compte 523 entreprises au 31 décembre 2015, dont 60% dans le commerce, le transport, l'hébergement et la restauration, 15% dans la construction, 15% dans l'administration, l'enseignement, la santé, l'action sociale, 7% dans l'industrie et 3% dans l'agriculture.

CEN G1 - Répartition des établissements actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2015



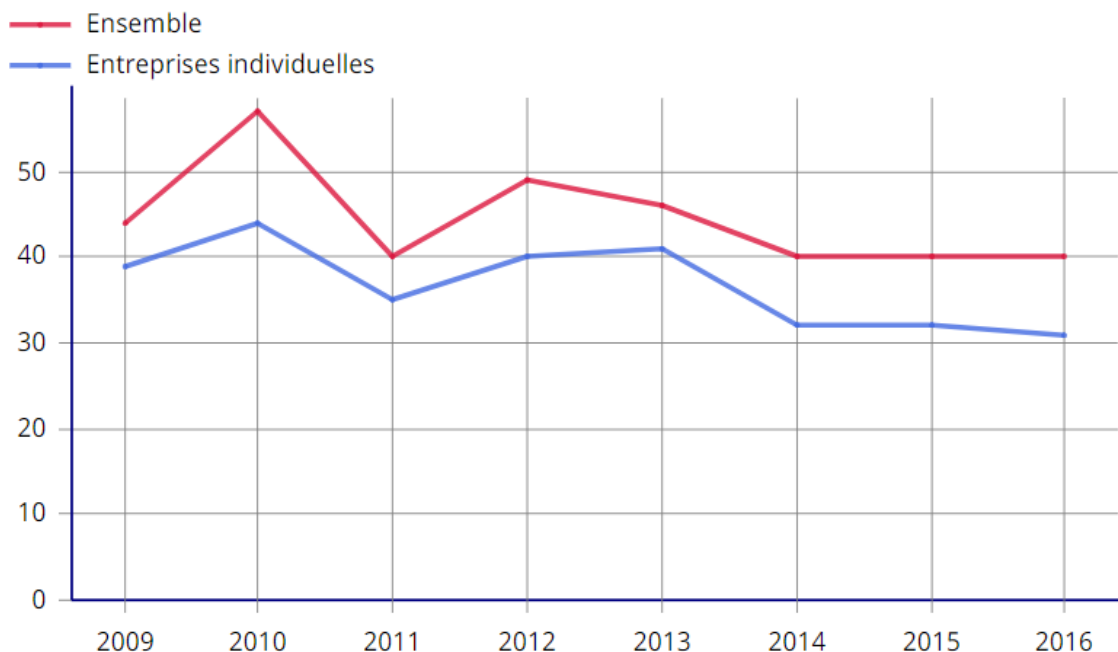
Champ : ensemble des activités.

Source : Insee, CLAP en géographie au 01/01/2015.

Fig. 11. Répartition des établissements actifs à Cazères en 2015

La création d'entreprises sur la commune varie entre 40 et 50 par an, avec une stabilité certaine au fil des ans (sauf en 2010 où le pic de création correspond généralement au statut d'auto-entrepreneur créé cette année-là).

DEN G1 - Évolution des créations d'entreprises



Champ : activités marchandes hors agriculture.

Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene) en géographie au 01/01/N.

Fig. 12. Création d'entreprises à Cazères

Près de 70% des établissements sur la commune ne comptent qu'un seul dirigeant ou gérant et 0 salarié.

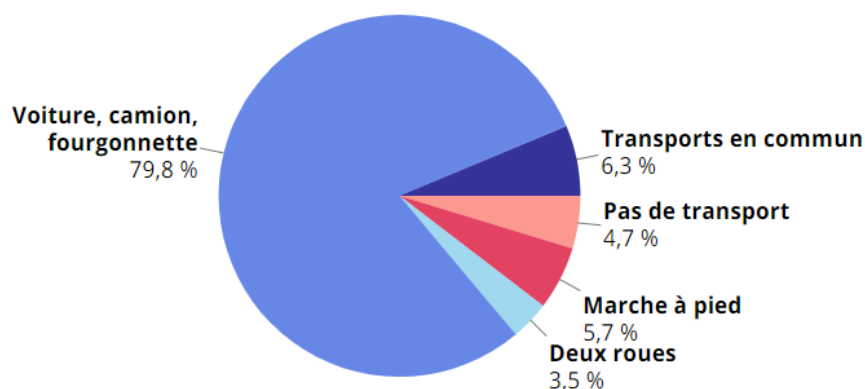
3.4.4. Un fort taux de concentration d'emplois

Le taux de concentration d'emplois est le rapport entre le nombre d'emplois sur la commune et le nombre d'actifs occupés.

Avec 1713 emplois en 2014 et 1585 actifs ayant un emploi dans la zone, la commune de Cazères présente un taux de concentration d'emploi de 108% soit plus d'un emploi pour un actif. Au niveau de la zone d'emplois de Toulouse ce taux est de 100%. Cela démontre la bonne capacité des entreprises à créer des emplois à Cazères, ce taux étant par ailleurs en augmentation ces dernières années.

3.4.5. Une relation domicile-travail dominée par la voiture mais une utilisation importante du train

ACT G2 - Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2014



Champ : actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi.

Source : Insee, RP2014 exploitation principale, géographie au 01/01/2016.

Fig. 13. Modes de déplacements des actifs (Cazères, 2014)

La voiture est le mode transport le plus utilisé pour se rendre sur son lieu de travail : 8 actifs sur 10 à Cazères font le choix de ce type de transport. Ce taux est de 74% à l'échelle de la zone d'emplois de Toulouse. La présence de la gare SNCF permet une utilisation importante du train par les actifs (plus de 6%).

Nous supposons que parmi les actifs ayant un emploi, ceux qui n'utilisent aucun transport (4,7% des actifs ayant un emploi) sont ceux qui travaillent depuis leur domicile (travailleurs indépendants, professions libérales). La marche à pied est généralement utilisée (5,7% des actifs ayant un emploi) lorsque l'habitation est proche du lieu de travail, par exemple dans le cas où l'actif habite et travaille au centre-bourg, ce taux est important et témoigne du caractère semi-urbain de la commune.

La part entre les deux roues motorisés et les vélos n'est pas connue (ensemble 3,5%), toutefois leur proportions cumulées restent faibles.

3.4.6. Zones d'activités

Il faut noter sur le territoire communal :

- 2 zones d'activités à vocation industrielles et artisanales avec situation stratégique (A64 et gare),
- 2 zones commerciales dans le bourg sans disponibilité foncière restante,
- Un centre bourg dynamique en matière de commerces et de services mais certaines rues sont en mutation.

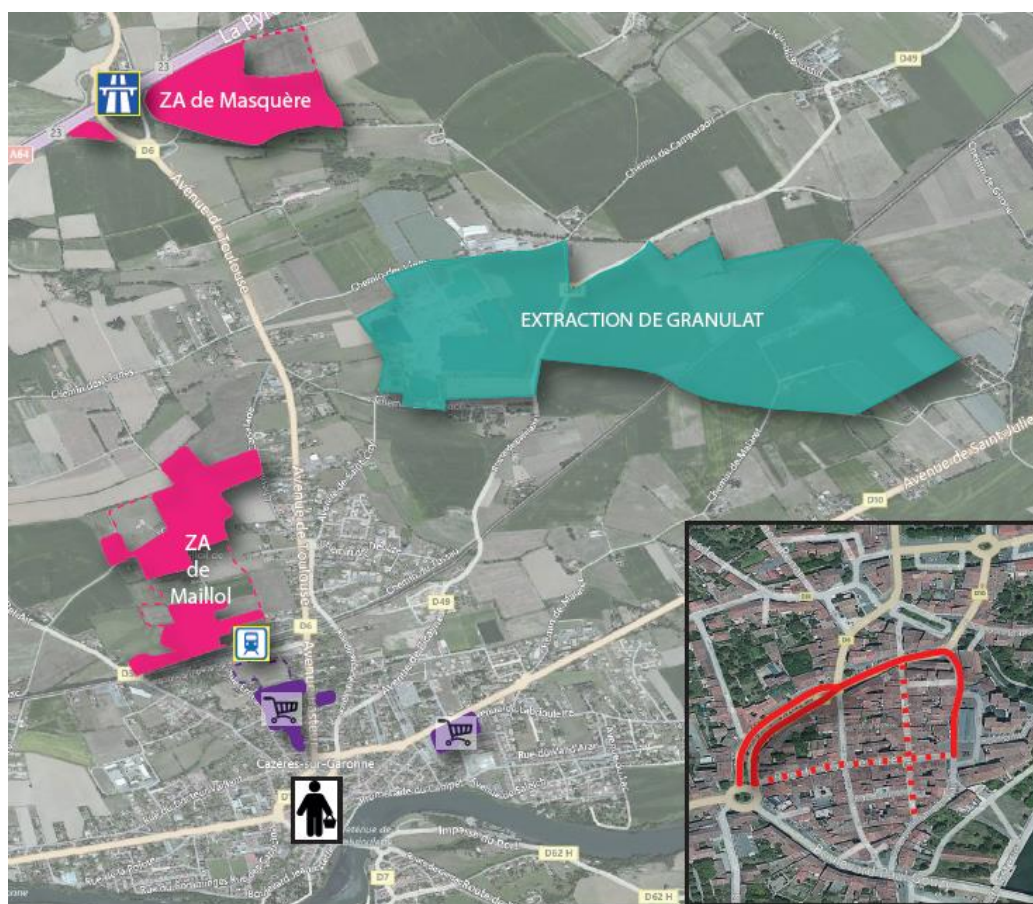


Fig. 14. Les zones d'activités à Cazaères et les axes commerciaux du centre-ville

La zone de Masquère

La zone de Masquère est située le long de l'autoroute A64 et profite donc de l'effet vitrine de l'axe routier ainsi que de la desserte rapide depuis l'échangeur.

La plus grande superficie de la zone est située à l'Est de l'échangeur, tandis que le secteur Ouest accueille seulement le restaurant Mac Donald's.

La zone accueille principalement des activités artisanales et du BTP : menuiserie, matériel pour carrosserie, matériel de piscine, location de matériel pour entrepreneurs, garages automobiles, vente et installation de matériel de télésurveillance.

La zone de Maillol

La zone de Maillol est la zone industrielle historique de Cazères. Elle jouxte aujourd'hui des zones d'habitat ce qui rend son développement particulièrement complexe.

La zone accueille des activités artisanales et industrielles : métallurgie, garage automobile, fabrication de matériaux d'isolation, production de céréales, entreprises du bâtiment, abattoir (établissement Tournier), primeur, etc.

3.5. ACTIVITE AGRICOLE

L'analyse de l'activité agricole a été réalisée à partir de plusieurs données :

- Le recensement général agricole,
- Les données mises à jour des exploitations agricoles existantes sur le territoire,
- L'occupation des sols avec différentes sources de données (RPG, BDTopo, MOS),
- Des données spécifiques.

L'objectif de cette analyse complète est de dresser les dynamiques agricoles sur la commune de Cazères et en comprendre les principaux enjeux pour les dix années à venir, dans un contexte de pression foncière et de consommation d'espace potentielle.

3.5.1.1. OCCUPATION DES SOLS

La carte ci-après illustre de façon synthétique le poids de chaque type d'occupation des sols sur le territoire : terres agricoles, surfaces boisées et espaces urbanisés.

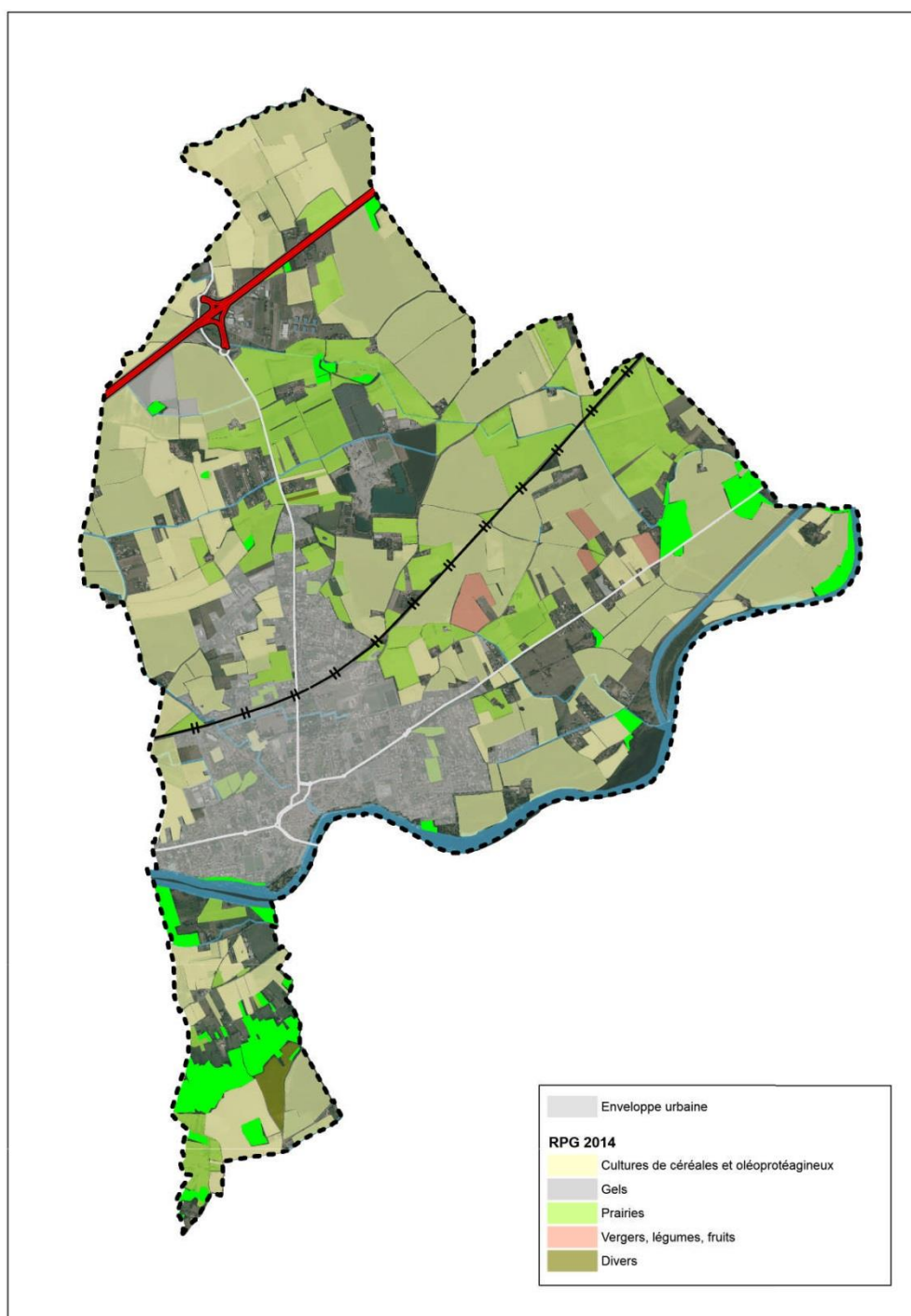


Fig. 15. Répartition des différents espaces sur le territoire communal

Le tableau suivant illustre la répartition des terres agricoles par type d'occupation.

Type d'occupation	Superficie (ha)
Céréales	841
Prairies	273
Vergers	15
Gels	12
Autre occupation	9
Total	1150

Environ 73% des terres agricoles sont occupées par des céréales, 23% par des prairies.

Les espaces urbanisés représentent 310 ha soit 16% du territoire.

Les espaces boisés couvrent seulement 68 ha, soit un peu plus de 3% du territoire.

3.5.1.2. EXPLOITATIONS AGRICOLES ET SUPERFICIE AGRICOLE UTILISEE (SAU)

Les résultats présentés dépendent du recensement général agricole des années 1988, 2000 et 2010 ; les données de 2016 sont issues de données communales et déclarations PAC.

	Exploitations agricoles				SAU (en ha)			SAU / Exploitations (ha)		
	2016	2010	2000	1988	2010	2000	1988	2010	2000	1988
Cazères	13	21	24	40	1444	1170	1296	68	48	32

Entre 1988 et 2010, le nombre d'agriculteurs exploitants a été divisé par deux, tandis que la SAU est restée stable, ce qui a conduit au doublement des SAU moyenne par exploitation.

Le nombre d'exploitants agricoles a continué à chuté depuis 2010, pour n'atteindre que 13 exploitants professionnels en 2016 (déclarations PAC).

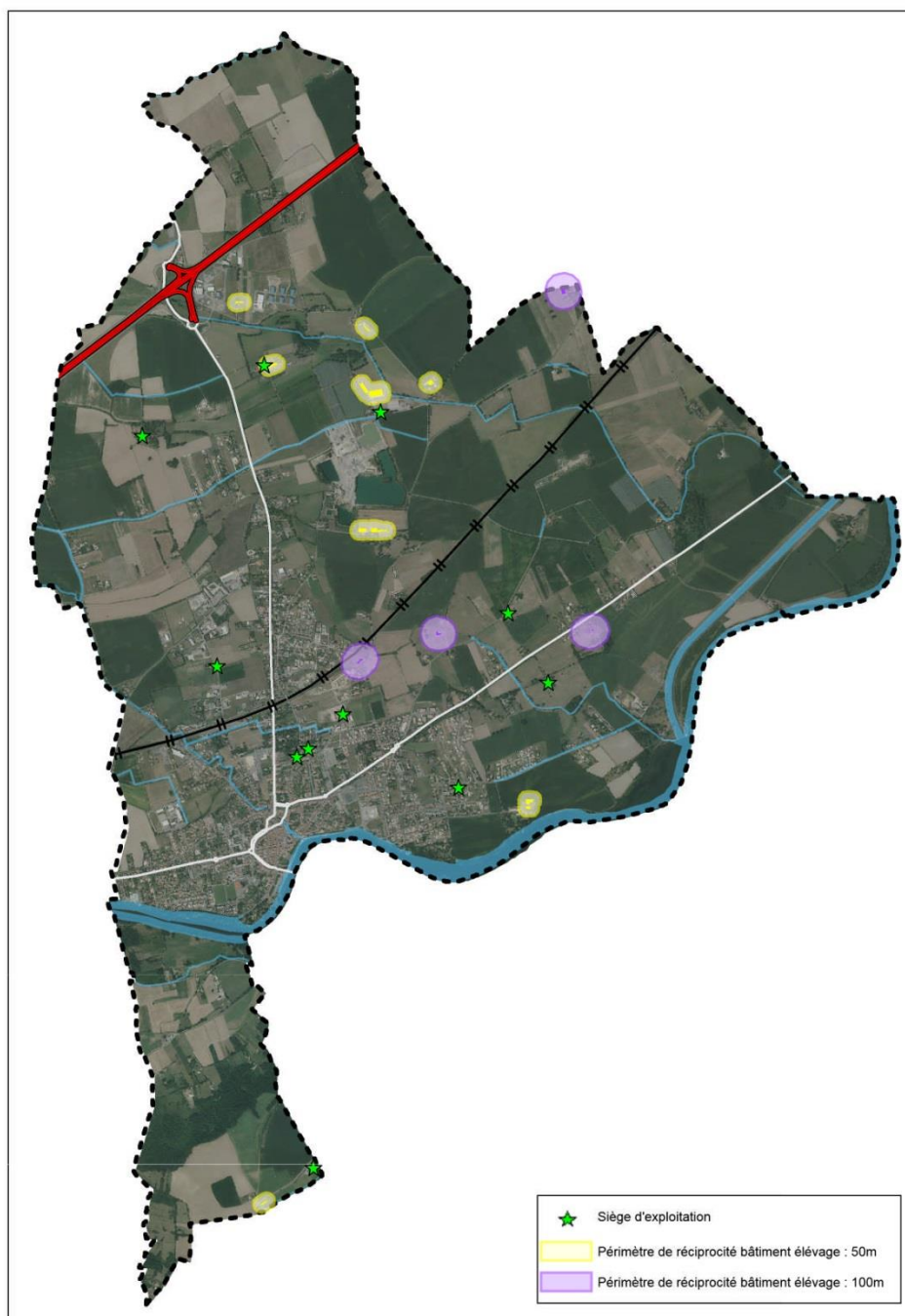


Fig. 16. Sièges d'exploitation et bâtiments d'élevage en 2018

La commune compte en 2018, 13 agriculteurs à titre principal. L'activité est tournée vers la polyculture-élevage (céréales, bovins viande).

La surface agricole utilisée (SAU), a été fluctuante depuis 1988, variant entre 1 170 et 1 444 ha. Les données du Registre Parcellaire Graphique de 2014 indiquent quant à elles 1 150 ha de terres déclarées par les exploitants.

	Superficie		
	2010	2000	1988
Terres labourables	1307	1064	1100
Cultures permanentes	26	24	16
Superficie toujours en herbe	110	80	177

La superficie des prairies tend à diminuer au profit des cultures céréalières. Néanmoins, la proportion des différents usages du sol reste stable au fil des ans.

3.5.1.3. UNE FORTE REDUCTION DE LA MISE EN CULTURE DEPUIS 2000

Le tableau suivant illustre les principales orientations technico économiques (OTEX) des exploitations en 2000 et 2010. Le secret statistique ne permet pas d'avoir le détail des autres OTEX.

	2000	2010
Grandes cultures	6	8
Polyculture élevage	6	6
Bovins viande	3	

Fig. 17. Les principales orientations technico-économiques des exploitations

La moitié des exploitations est soit en grande culture soit en polyculture-élevage. Les exploitations en bovin-viande ont disparu.

3.5.1.4. APPELLATIONS ET PROTECTIONS AGRICOLES

L'INAO (Institut national de l'origine et de la qualité), sous tutelle du Ministère de l'agriculture, de l'agroalimentaire et des forêts, a la capacité de délivrer des signes officiels d'identification de l'origine et de la qualité des produits issus de l'agriculture et de l'agroalimentaire.

- **AOC (Appellation d'origine contrôlée)**

L'AOC a été créée au début du 20^{ème} siècle et s'appliquait en premier lieu aux vins et aux eaux-de-vie. Ce label s'étend aux fromages en 1955 et à l'ensemble des produits agricoles en 1990.

Ce label s'obtient difficilement, en suivant un cahier des charges très précis. Il est attribué par décret sur proposition de l'INAO, suite à l'avis de la Commission nationale des labels et des certifications (CNLC) à des bénéficiaires organisés en syndicats.

Afin d'obtenir ce label, il s'agit de démontrer que le produit en question est issu d'un terroir³. C'est-à-dire une aire géographique délimitée et où une notoriété, acquise de longue date, est reconnue, autrement dit un savoir-faire avec l'idée d'une non reproductibilité dans un autre terroir.

³ Un terroir est une zone géographique particulière où une production tire son originalité directement des spécificités de son aire de production. Espace délimité dans lequel une **communauté humaine** construit au cours de son histoire un savoir-faire collectif de production, le terroir est fondé sur un système **d'interactions entre un milieu physique et biologique**, et un ensemble de facteurs humains. Là se trouvent l'originalité et la typicité du produit. *Source : INAO*

*« Un terroir est une zone géographique particulière où une production tire son originalité directement des spécificités de son aire de production. Espace délimité dans lequel une **communauté humaine** construit au cours de son histoire un savoir-faire collectif de production, le terroir est fondé sur un système **d'interactions entre un milieu physique et biologique**, et un ensemble de facteurs humains. Là se trouvent l'originalité et la typicité du produit »* (source : INAO).

- **AOP (Appellation d'origine protégée)**

L'AOP a été créée en 1992 par l'Union Européenne, en se basant sur l'AOC français. Cette appellation protège un produit issu d'un savoir-faire reconnu et constaté et dont la matière première, la production, la transformation et l'élaboration ont eu lieu dans une aire géographique délimitée.

En France, seuls les AOC sont éligibles aux AOP, hormis les produits issus du secteur vinicole. Cette appellation est remise par la Commission européenne.

L'AOC-AOP est un droit de propriété intellectuelle reconnu par 150 Etats, conformément à un accord dans le cadre de l'OMC.

- **IGP (Indication géographique protégée)**

L'IGP, est une appellation européenne datant également de 1992. Cette appellation reconnaît un lien ou une typicité entre un produit et son terroir. Mais cette appellation est plus souple que l'AOP, et peut reconnaître un lien partiel.

La commune de Cazères n'est pas concernée par des AOC ni des AOP. Elle compte en revanche 66 appellations IGP dont les principales sont :

- Comté Tolosan (plusieurs catégories),
- Canard à foie gras du Sud-Ouest,
- Jambon de Bayonne,
- Porc du Sud-Ouest.

3.6. ACTIVITE TOURISTIQUE

Le parcours Garonne permet de découvrir la ville et les bords de Garonne sur une voie aménagée (cf. chapitre sports et loisirs).

Le projet « maison Garonne », à côté du parking Garonne, vise à réhabiliter le hangar à bateaux pour créer une maison Garonne, à vocation touristique. Le musée permettra de raconter l'histoire du fleuve. La salle Garonne sera en complémentarité du musée afin d'organiser des conférences et des ateliers avec les enfants (faune, flore, débats, qualité paysagère et aquatique). Les travaux sont en cours de réalisation.



Fig. 18. Le projet de maison Garonne

Le projet de rénovation et de réhabilitation du centre-bourg est également en cours de réalisation.

Un office de tourisme est localisé 13 rue de la case à Cazères.

3.7. ECONOMIE ET AGRICULTURE : BESOINS ET ENJEUX

Economie et agriculture	
Indicateurs	Constats et tendances
<p>Economie</p> <p>Une commune située dans la zone d'emploi et l'aire urbaine de Toulouse</p> <p>Cazères identifiée comme site économique de bassin d'intérêt InterSCoT à développer</p> <p>Un taux important d'actifs (74,5 % en 2014) mais un chômage élevé (22,4 % en 2014)</p> <p>Une part importante de salariés (84%) et de cadres (9%)</p> <p>Les professions intermédiaires, les employés et les ouvriers constituent la majorité des actifs</p> <p>108 emplois pour 100 actifs occupés : un taux important d'emplois sur la commune</p> <p>2 zones d'activités, 2 zones commerciales</p>	<p>Un nombre d'actifs important grâce à la proximité de Toulouse et à la gare mais un chômage en hausse témoignant d'une certaine précarité de l'emploi</p> <p>Un nombre d'agriculteurs en baisse constante malgré une surface agricole totale qui se maintient</p>

Agriculture 59% de terres agricoles (dont 73% de céréales) 13 sièges d'exploitation, mais une SAU totale qui se maintient	
Enjeux	
Développer davantage des emplois en adéquation avec les catégories socio-professionnelles des habitants Assurer la pérennité de l'activité agricole	

3.8. EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS

3.8.1. Une commune au cœur d'un bassin de vie

Source : base permanent des équipements (BPE)

Les bassins de vie permettent d'apprécier l'organisation de l'espace en croisant lieux de vie et lieux d'implantation des équipements. Le bassin de vie est le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants.

Il est animé par un pôle, commune ou unité urbaine, disposant d'un panier d'équipements intermédiaires.

Le périmètre des bassins de vie est délimité en deux étapes :

- Identification des pôles. Les communes ou les unités urbaines disposant de plus de la moitié des 31 équipements composant la gamme intermédiaire sont qualifiées de pôles.
- Délimitation du bassin de vie, c'est à dire de la zone d'influence de ces pôles. Cette zone d'influence se compose des communes non pôles les plus proches, la proximité se mesurant en temps de trajet, par la route, en heures creuses.

Les services et équipements de la vie courante servant à définir les bassins de vie sont classés en 6 grands domaines:

- services aux particuliers,
- commerce,
- enseignement,
- santé,
- sports, loisirs et culture,
- transports.

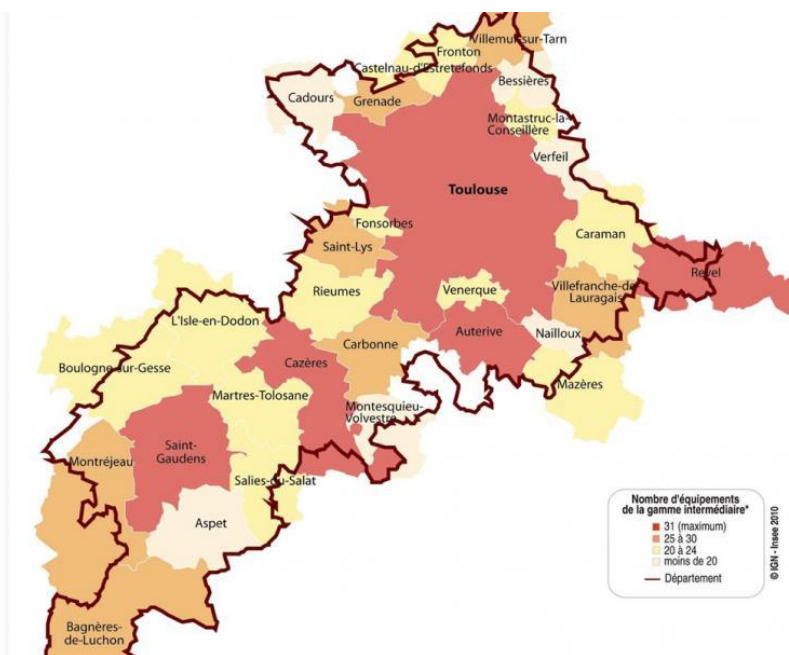


Fig. 19. Le bassin de vie de Cazères

Le bassin de vie de Cazères comprend 34 communes localisées ci-dessus. Cazères constitue le pôle principal de ce bassin de vie. Il comprend les communes suivantes :

Communes du bassin de vie de Cazères	
Cérizols	Montastruc-Savès
Fabas	Montberaud
Sainte-Croix-Volvestre	Montbrun-Bocage
Castelnau-Picampeau	Montégut-Bourjac
Casties-Labrande	Montoussin
Cazères	Palaminy
Couladère	Peyrissas
Le Fousseret	Plagne
Francon	Le Plan
Fustignac	Polastron
Gensac-sur-Garonne	Pouy-de-Touges
Goutevernisse	Saint-Araille
Gouzens	Saint-Christaud
Lahitère	Saint-Élix-le-Château
Lavelanet-de-Comminges	Saint-Julien-sur-Garonne
Lussan-Adeilhac	Saint-Michel
Marignac-Lasclares	Sénarens

3.8.2. Niveau d'équipement

3.8.2.1. GAMMES D'EQUIPEMENTS

Source : base permanente des équipements 2015 (BPE)

L'INSEE classe le territoire français en fonction des principales polarités en termes de services et d'équipements publics. Trois types de pôles sont définis :

- Les **pôles de proximité**. Ce sont les communes qui accueillent au moins 12 services et équipements parmi 30, comme par exemple les suivants : banque, poste, artisans, restaurant, coiffure, boulangerie, fleuriste, écoles, pharmacie, médecin, boulodrome, terrain de jeux, etc.
- Les **pôles intermédiaires**. Ce sont les communes qui accueillent au moins 14 services et équipements parmi 34, comme par exemple les suivants : supermarché, magasin de vêtements, fleuriste, station-service, ambulance, sage-femme, piscine.
- Les **pôles supérieurs**. Ce sont les communes qui accueillent au moins 18 services et équipements parmi 40, comme par exemple les suivants : pôle emploi, hypermarché, poissonnerie, lycée, urgences, maternité, ophtalmo, théâtre, cinéma, musée.

Equipements	Gamme	Domaine	Type	Nombre à Cazères
Police, gendarmerie	intermédiaire	A	Services aux particuliers	2
Centre de finances publiques	intermédiaire	A	Services aux particuliers	1
Pompes funèbres	intermédiaire	A	Services aux particuliers	3
Contrôle technique automobile	intermédiaire	A	Services aux particuliers	1
Ecole de conduite	intermédiaire	A	Services aux particuliers	2
Vétérinaire	intermédiaire	A	Services aux particuliers	3
Blanchisserie, teinturerie	intermédiaire	A	Services aux particuliers	3
Supermarché	intermédiaire	B	Commerces	3
Librairie, papeterie, journaux	intermédiaire	B	Commerces	1
Magasin de vêtements	intermédiaire	B	Commerces	9
Magasin d'équipements du foyer	intermédiaire	B	Commerces	3
Magasin de chaussures	intermédiaire	B	Commerces	1
Magasin d'électroménager et de matériel audio-vidéo	intermédiaire	B	Commerces	1
Magasin de meubles	intermédiaire	B	Commerces	1
Magasin d'articles de sports et de loisirs	intermédiaire	B	Commerces	1
Droguerie, quincaillerie, bricolage	intermédiaire	B	Commerces	1
Parfumerie	intermédiaire	B	Commerces	2
Horlogerie, bijouterie	intermédiaire	B	Commerces	2
Magasin d'optique	intermédiaire	B	Commerces	2
Station-service	intermédiaire	B	Commerces	2
Collège	intermédiaire	C	Enseignement	1
Sage-femme	intermédiaire	D	Santé	1
Orthophoniste	intermédiaire	D	Santé	4
Pédicure, podologue	intermédiaire	D	Santé	3
Laboratoire d'analyses et de biologie médicale	intermédiaire	D	Santé	1
Ambulance	intermédiaire	D	Santé	3
Personnes âgées : hébergement	intermédiaire	D	Santé	1
Personnes âgées : soins à domicile	intermédiaire	D	Santé	2

Personnes âgées : services d'aide	intermédiaire	D	Santé	1
Garde d'enfant d'âge préscolaire	intermédiaire	D	Santé	1
Gare	intermédiaire	E	Transports et déplacements	1
Bassin de natation	intermédiaire	F	Sports, loisirs et culture	1
Athlétisme	intermédiaire	F	Sports, loisirs et culture	1
Roller, skate, vélo bicross ou freestyle	intermédiaire	F	Sports, loisirs et culture	1

Fig. 20. Services et équipements à Cazères (source : INSEE)

La commune compte 33 types d'équipements de la gamme des services et équipements intermédiaire, elle est donc un pôle intermédiaire. Au total elle comptabilise 56 équipements de la gamme des équipements intermédiaires.

La commune possède également quelques équipements de la gamme dite « supérieure » : cinéma, futur lycée, hypermarché.



Marché plein vent

Un marché a lieu tous les samedis matin sous les halles.

3.8.2.2. L'ARMATURE URBAINE DU SCOT

Le SCoT vise à irriguer le territoire de services et d'équipements de qualité, avec les objectifs suivants :

- Doter chaque bassin de vie d'un niveau d'équipements et de services capable de répondre aux besoins des populations existantes et futures,
- Renforcer l'autonomie des bassins de vie en développant prioritairement l'offre de services et d'équipements structurants sur les pôles,
- Favoriser une répartition cohérente de l'offre de services et d'équipements de proximité,
- Diversifier et renforcer l'offre de loisirs et de culture du territoire,
- Poursuivre le développement de la couverture numérique du territoire.

Le SCoT vise également à limiter l'évasion commerciale en développant la fonction commerciale dans les 5 pôles commerciaux majeurs au niveau SCoT dont fait partie Cazères.

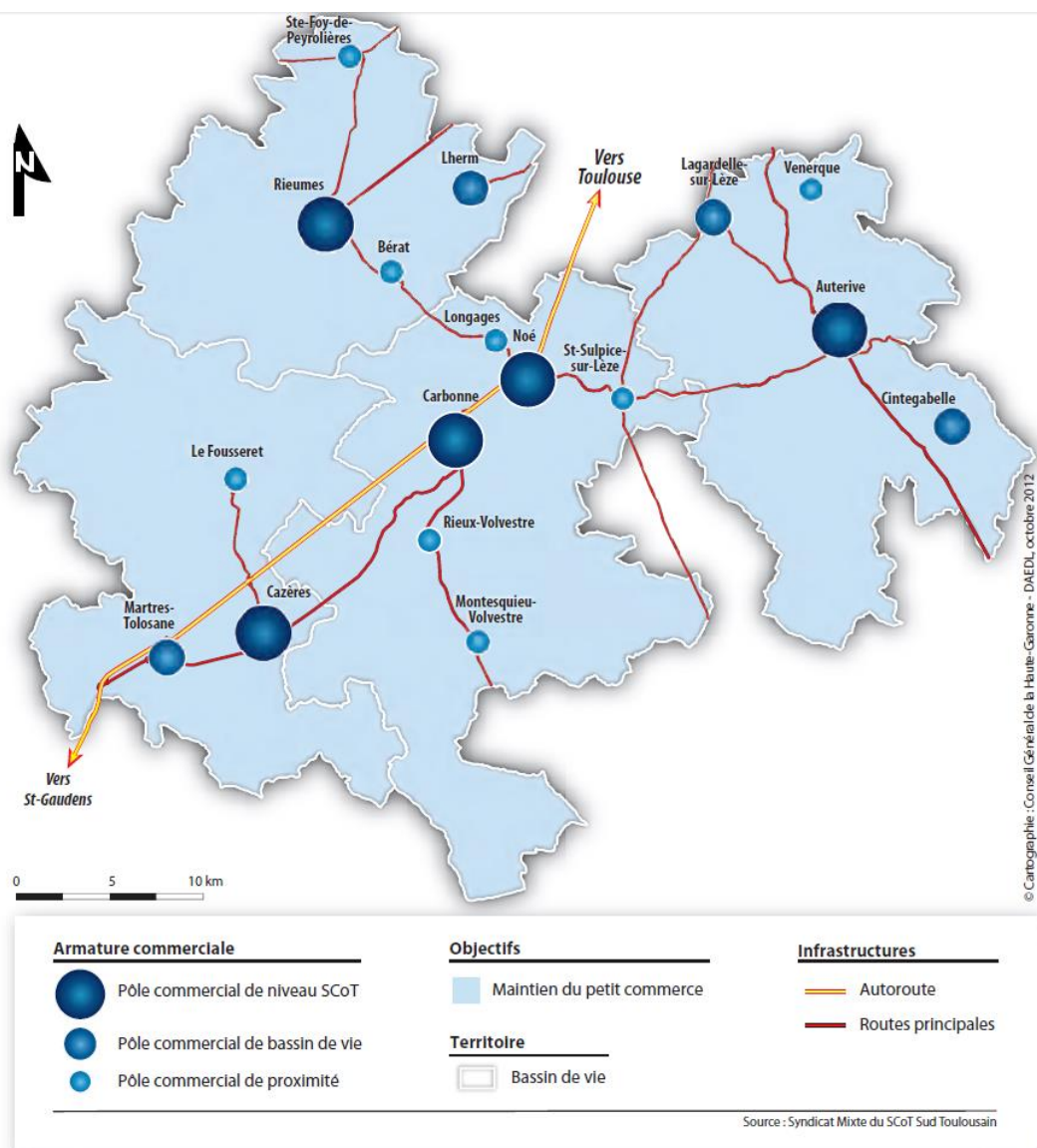


Fig. 21. Les armatures commerciales au sein du SCoT du Pays Sud Toulousain

Le SCoT identifie la zone commerciale de Carrefour Market, à côté de la gare, comme ZACO (Zone d'aménagement commercial) d'envergure. La zone est aujourd'hui totalement occupée.



Fig. 22. La ZACo d'envergure à Cazères

3.8.3. Equipements et services de la vie quotidienne

La commune dispose des principaux équipements et services publics pour une commune de cette taille : gendarmerie, SDIS, centre des finances publiques, agence postale, centre médico-social.

La commune dispose par ailleurs d'un tissu d'une dizaine d'associations, dans le domaine du sport, de la culture, des loisirs, du social, etc.

La commune a la particularité de posséder une gare SNCF qui permet des échanges avec l'agglomération toulousaine (cf. chapitre déplacements).

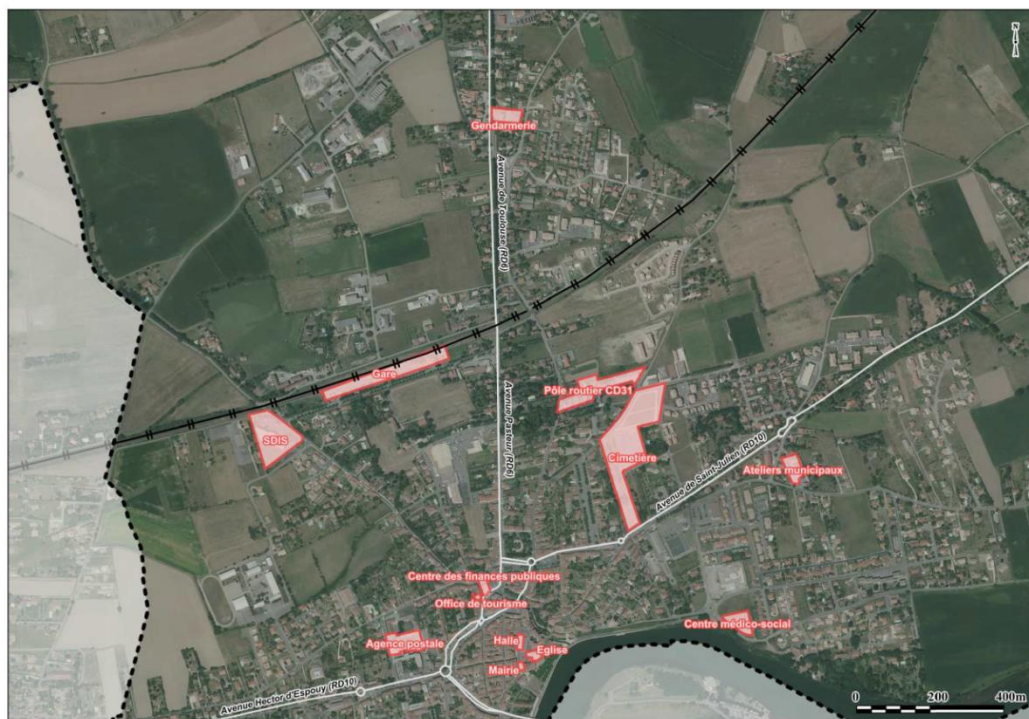


Fig. 23. Les principaux équipements et services de la vie quotidienne

3.8.4. Enfance et jeunesse, accueil seniors

Petite enfance

La commune de Cazères dispose :

- De la crèche (compétence de la Communauté de communes) accueillant 64 places,
- De plusieurs assistantes maternelles agréées disponibles au sein du RAM (relais d'assistantes maternelles).

Enseignement primaire

La commune dispose de trois groupes scolaires (maternelle et élémentaire) :

- L'école maternelle et primaire des Capucins,
- L'école maternelle et primaire de la Croix de l'Olivier,
- L'école primaire de l'Hourride.

Cela représente 8 classes de maternelle et 15 classes de primaire.

Enseignement secondaire

Le collège du Plantaurel accueille :

- 3e - 6 classes - 26 élèves en moyenne,
- 4e - 5 classes - 29 élèves en moyenne,
- 5e - 6 classes - 29 élèves en moyenne,
- 6e - 6 classes - 27 élèves en moyenne.

Le taux de réussite du brevet en 2016 est de 82% dont 52% de mentions.

La commune accueillera un lycée d'enseignement général à la rentrée 2020.

Maison de retraite Jeanne Penent

La commune possède une EHPAD avenue Hector d'Espouy avec une capacité de 102 lits. L'équipe soignante est composée de 1 cadre de santé, 6 infirmières, 1 psychologue à mi-temps, 1 diététicienne 1 jour/semaine, 1 psychomotricienne à mi-temps.



Fig. 24. Les équipements enfance, jeunesse et seniors à Cazères

3.8.5. Equipements sportifs et culturels

La commune dispose de nombreux équipements sportifs répartis sur le territoire : terrains de sports, gymnase, terrain de pétanque, piscine city stade, voie verte le long de la Garonne, base nautique.

Par ailleurs, la commune est également équipée d'une bibliothèque et d'une médiathèque et d'un cinéma. Elle possède une salle polyvalente le long de la Garonne.

Un parcours Garonne permet de profiter des abords de la Garonne et de découvrir le centre historique de Cazères.



Fig. 25. Les équipements sportifs et culturels

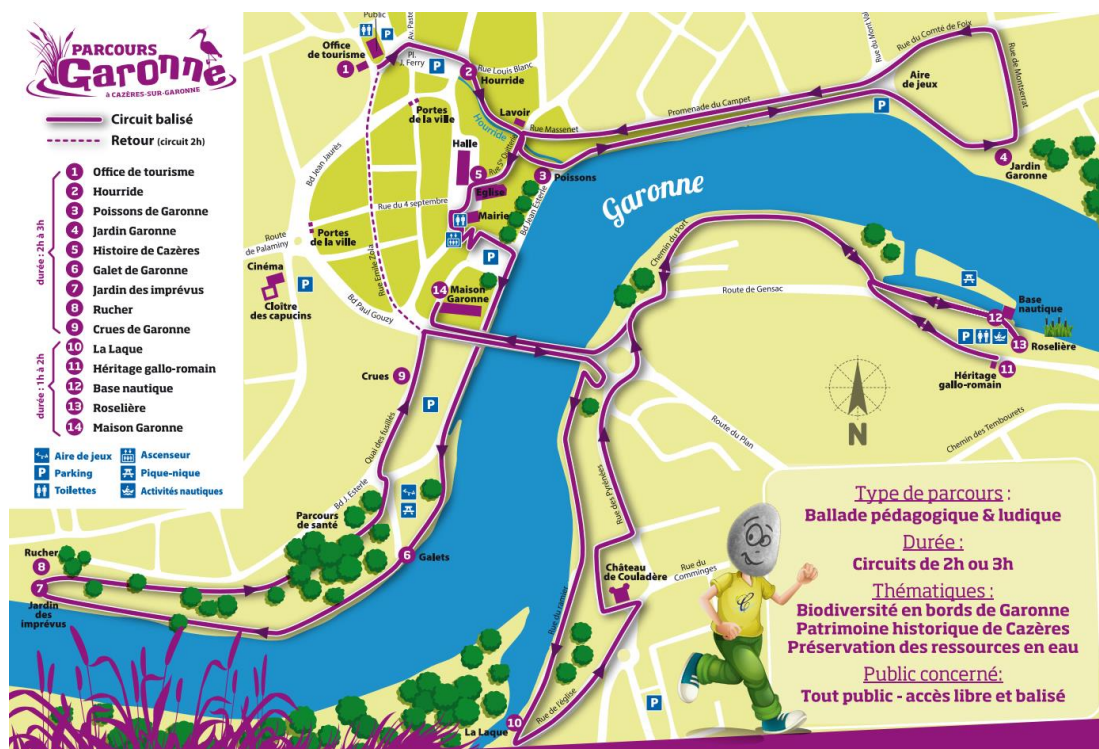


Fig. 26. Le parcours Garonne

3.8.6. Equipements religieux et spirituels

Cazères dispose d'une église ainsi que d'un cimetière.

3.9. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.9.1. L'eau potable

Compétence et délégation de services

La commune est compétente en matière d'eau potable via la régie municipale Eléance. Elle a pour obligation d'assurer la pérennité des ressources, de protéger les captages et donner la priorité aux usages de la consommation humaine et garantir les responsabilités en matière de distribution.

Etat des lieux du réseau

La définition des zones constructibles ne peut s'envisager sans la desserte par le réseau public d'alimentation en eau potable.

Le prix de l'eau en 2016 est de 1.83€/M3 à Cazères.

L'eau qui alimente la commune de Cazères vient de deux captages situés sur la commune de Lavelanet et gérés par la Régie Intercommunale d'Eau et d'Assainissement (Eléance). L'eau est refoulée par une conduite de 300 mm vers un réservoir de 1500 m3 situé au lieudit « Saint-Jean » au Nord du territoire. La desserte du territoire communal est assurée à partir de ce réservoir par un réseau d'environ 60 km de conduite.

L'eau présente une conformité microbiologique de 100 % et physico-chimique de 96.6%.

Le rendement du réseau de distribution est de 52.4% pour des pertes en réseau de 24.5 m³/km/jour. En 2016, le réseau ne présente pas d'anomalie apparente (source : Eléance).

Le réseau dessert l'ensemble des zones urbanisées.

Protection de la ressource en eau

La commune de Cazères est en zone sensible à l'eutrophisation, en zone vulnérable et en zone de répartition des eaux.

Captages d'eau potable

Le champ captant Cap Blanc est répertorié dans la liste de protection des captages AEP prioritaires dits « Grenelle » classé en type 1 du seul enjeu nitrate.

Par arrêté préfectoral du 22 juillet 2013, une zone de protection de l'aire d'alimentation de captage situés sur la commune de Lavelanet au lieudit « Cap-Blanc » a été délimitée. Le territoire de Cazères est couvert en partie par le périmètre de protection éloigné du captage.

Par ailleurs, l'arrêté préfectoral du 17 mars 2014 a fixé un périmètre de protection autour du captage d'eau potable des puits de Cap Blanc et de la prise d'eau du canal de Tuchan.

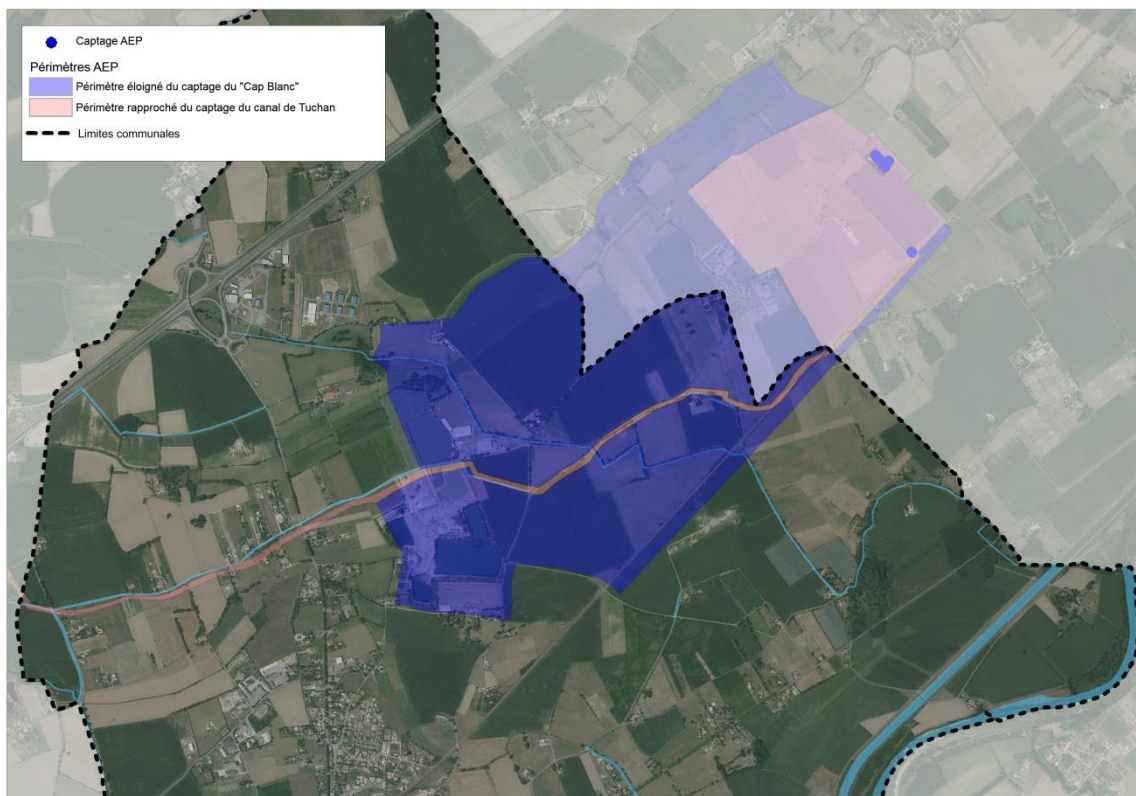


Fig. 27. Localisation des captages AEP et périmètres de protection associés

3.9.2. La défense incendie

Source : SDIS

RAPPEL DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ressources en eau pour la défense contre l'incendie

La défense incendie d'une commune doit être assurée conformément aux dispositions fixées par la circulaire interministérielle n° 465 du 10 décembre 1951. Les trois principes de base de cette circulaire pour lutter contre un risque moyen sont :

- Le débit nominal d'un engin de lutte contre l'incendie est de 60 m³/h,
- La durée approximative d'extinction d'un sinistre moyen est évaluée à deux heures,
- La distance entre le projet et l'hydrant est inférieur à 200 mètres.

Il en résulte que les services incendie doivent pouvoir disposer sur place et en tout temps de 120 m³.

Etablissement Recevant du Public

L'article R 123-4 du code de la construction et de l'habitation stipule que les Etablissements Recevant du Public doivent avoir une ou plusieurs façades en bordures des voies ou d'espaces libres permettant l'évacuation du public, l'accès et la mise en œuvre des moyens de secours et de lutte contre l'incendie.

Bâtiments d'habitation

Les dispositions de l'article 4 de l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection des bâtiments d'habitation contre l'incendie sont applicables, en particulier en ce qui concerne la largeur des chemins d'accès qui doit être au moins égale à trois mètres.

☞ **ETAT DE LA DÉFENSE INCENDIE SUR LA COMMUNE DE CAZERES**

La commune de Cazères dépend du centre d'incendie et de secours de Muret (groupement Centre). Il fait partie du groupement Ouest rattaché au SDIS 31 (Service départemental d'incendie et de secours).

3.9.3. L'assainissement

3.9.3.1. GENERALITES

Le traitement des eaux usées, est un enjeu de développement humain. La loi sur l'Eau de 1992 a défini l'eau comme « patrimoine commun de la nation ».

En fonction des territoires et des contraintes, le traitement de l'eau peut avoir un coût très variable. Le prix de l'eau, ou plutôt le coût du service de l'eau, correspond à la distribution de l'eau potable et aux traitements des eaux usées ou « eaux grises », il est fixé par la commune, même dans le cas où la compétence a été déléguée à un syndicat. Il est convenu que la facture d'eau ne doit pas être supérieure à 3% du revenu des ménages. Sur la commune de Cazères, en 2009, le coût de l'eau potable revient à 1,53€ le m³, le coût de l'assainissement 2,33€ le m³, et ensemble 3,86€ le m³.

La Régie Intercommunale d'Eau et d'Assainissement (Eléance) **gère l'assainissement collectif et non collectif sur la commune de Cazères.**

3.9.3.2. L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Source : Eléance – zonage d'assainissement en cours de révision

Le zonage d'assainissement est actuellement en cours de révision.

Aptitude des sols à l'assainissement non collectif

Une première carte d'aptitude des sols a été réalisée sur Cazères en 1998. La commune a ensuite (en 1999) fait étudier l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif sur 4 nouvelles zones représentant au total 57 hectares. En 2006, la carte d'aptitude des sols a encore été complétée et une carte de préconisation des filières d'assainissement non collectif regroupant tous les résultats a été réalisée.

Un extrait de la carte d'aptitude des sols est présenté ci-après :

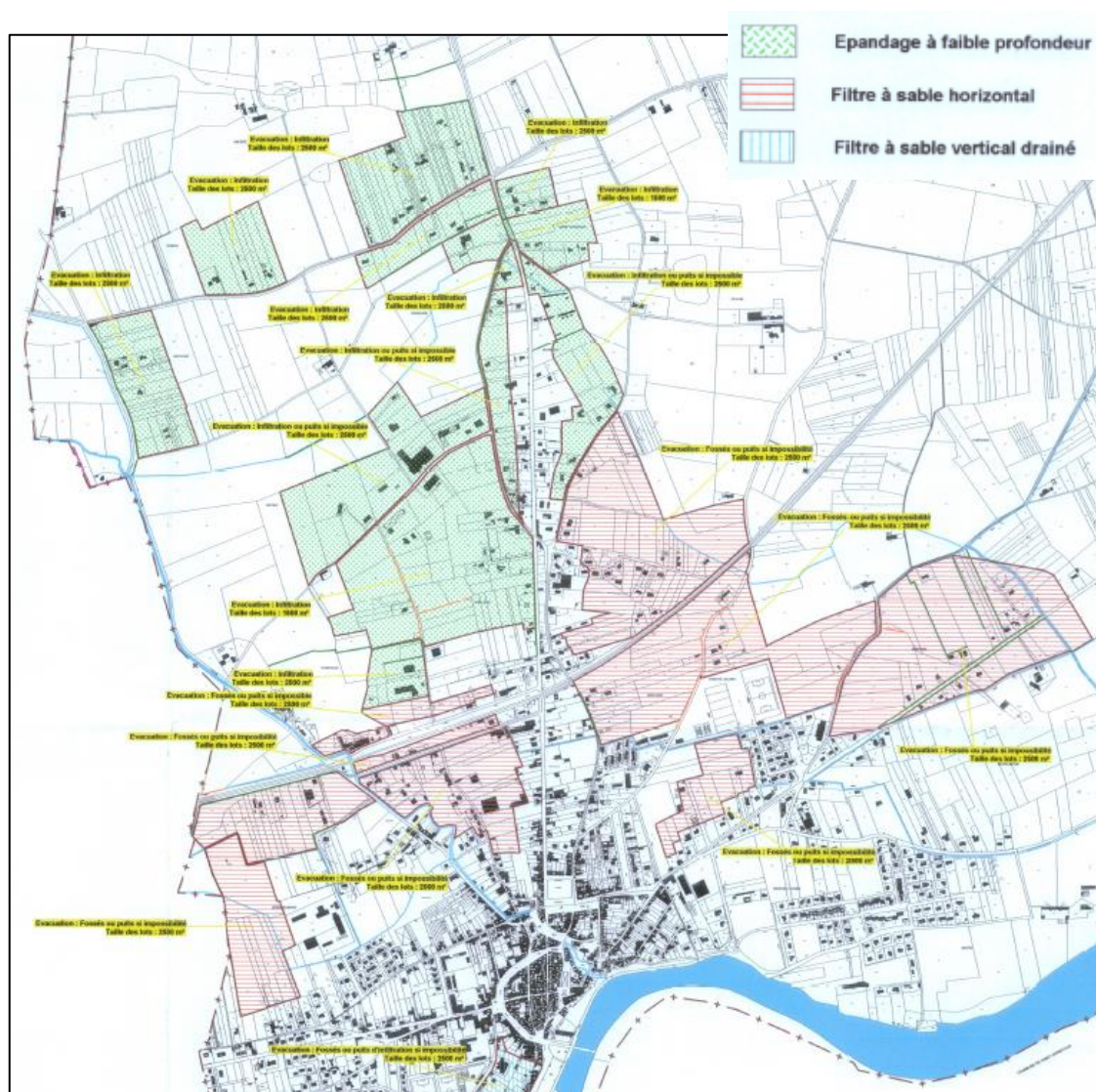


Fig. 28. Aptitude des sols à l'assainissement non collectif

Sur le périmètre d'étude, les filières préconisées sont majoritairement de 2 types :

- Epandage à faible profondeur,
- Filtre à sable horizontal.

Ces 2 types de filière ne nécessitent pas de rejet dans le réseau hydraulique superficiel.

Concernant la taille minimale des parcelles en assainissement non collectif et suite aux évolutions de la réglementation, il n'existe plus à ce jour de préconisations spécifiques. Les préconisations sont plus générales et la taille de la parcelle doit être suffisamment grande pour permettre l'installation d'un dispositif de traitement adapté. Dans les faits, une parcelle de 1 200m² (surface de parcelle envisagée par la commune) est largement suffisante pour accueillir un dispositif ANC.

Les capacités de la station

Un système d'assainissement collectif correspond à une organisation où les eaux usées des usagers sont acheminées de manière gravitaire vers une station d'épuration. Ces polluants des eaux usées sont dégradés et séparés de l'eau afin de restituer l'eau dans un milieu naturel propre.

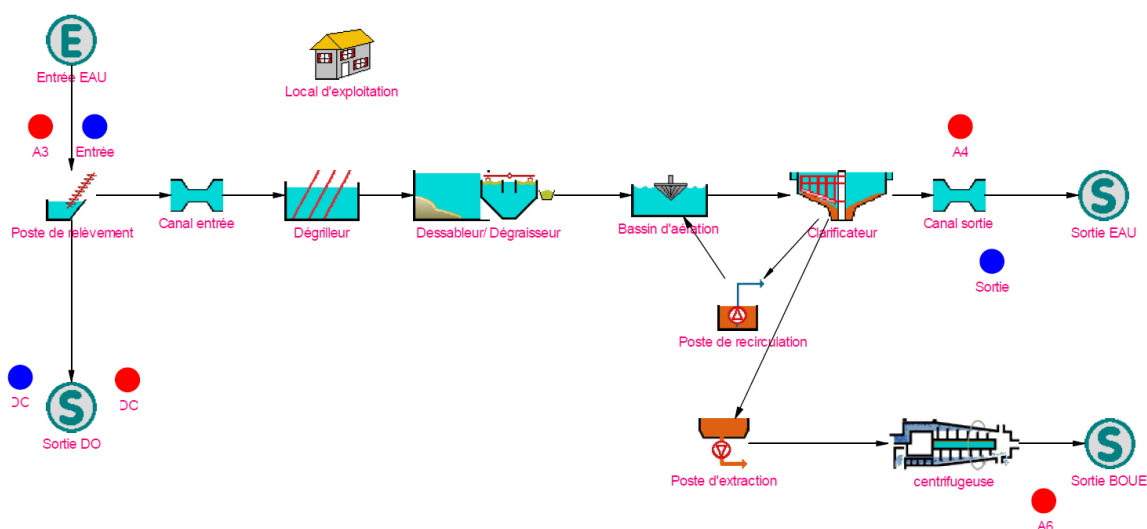
Les eaux collectées sont dirigées vers la station d'épuration (STEP) située sur la commune de Cazères (station à boue activée aération prolongée). En 2012, la charge maximale en entrée est de 6231 EH avec un débit entrant moyen de 732 m³/j. La production de boues est de 53 tMS/an, destinées à l'épandage à 100%.

Le rejet de la STEP est réalisé dans la Garonne.

La station d'épuration mise en service en 2006, possède une capacité nominale de 5 000 EH. La filière de traitement est de type boues activées par aération prolongée à très faible charge. Le débit de référence est de 1 000 m³/j.

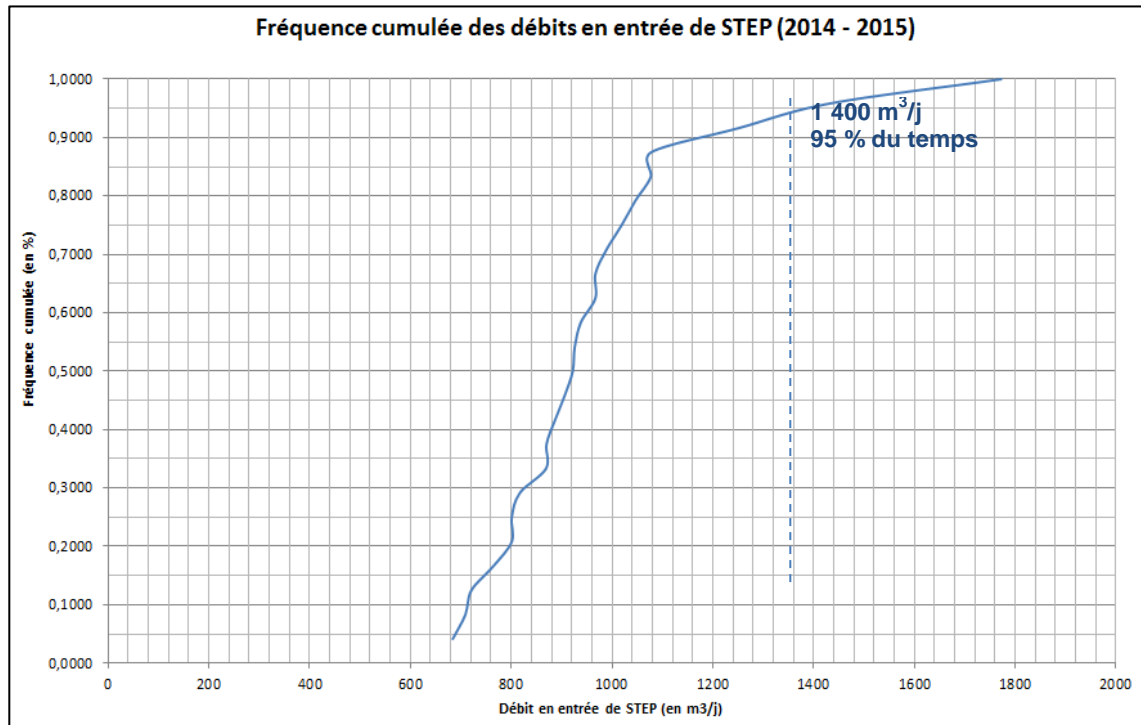
La station a été conçue de manière à pouvoir réaliser une extension à 10 000 EH. Cette extension n'a jamais été réalisée et aujourd'hui la station est en surcharge organique et hydraulique. Néanmoins le rendement épuratoire est correct.

Un synoptique de la station est présenté ci-après :



Analyse des charges hydrauliques

Le graphique ci-dessous présente la fréquence des débits journaliers reçus en entrée de la STEP sur la période 2014-2015 :

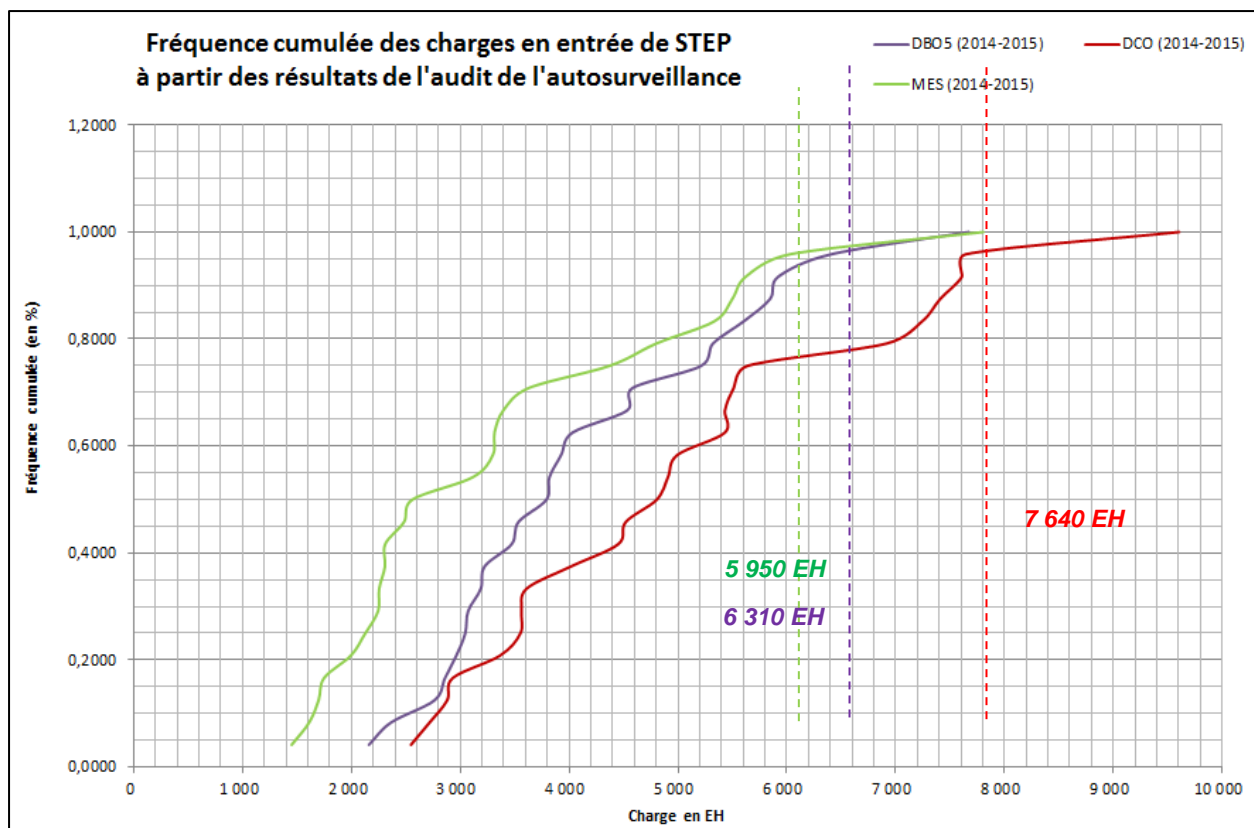


Sur la base de la valeur à 95%, la charge hydraulique reçue est de 1 400 m³/j et dépasse le débit de référence de la STEP (1 000 m³/j).

Analyse des charges organiques

Le graphique ci-dessous présente la fréquence des charges journalières reçues en entrée de la STEP sur la période 2014 – 2015.

Le graphique ci-dessous présente la fréquence des charges journalières reçues en entrée de la STEP du Verdier sur la période de janvier 2015 à mai 2016.



Sur la base de la valeur à 95%, la charge organique reçue par la STEP est de :

- 6 310 EH en DBO₅,
- 7 640 EH en DCO,
- 5 950 EH en MES.

Pour les 3 paramètres, la charge organique dépasse largement capacité nominale de la STEP de 5 000 EH.

Le réseau et le zonage d'assainissement

Globalement, le réseau d'assainissement collectif est optimisé sur la commune, les zones urbaines denses disposent d'un rattachement au réseau.

La station d'épuration de Cazères collecte les effluents de Cazères, Couladère et Palaminy. Sur Couladère et Palaminy, les réseaux sont uniquement séparatifs, les longueurs respectives des réseaux sont de 1,64 km et 5,6 km. Sur Cazères, le réseau est principalement séparatif bien que 6% des réseaux soient en unitaire. Au total, la longueur des réseaux sur Cazères est de 19,1 km.

Le zonage d'assainissement a été révisé en 2001. Son périmètre est plus important que le périmètre de collecte. La planification de développement de l'époque n'a pas été totalement mise en œuvre. Le zonage est en cours de révision.

Le zonage est présenté en annexe du PLU.

Les effluents sont dirigés vers la station d'épuration située sur les parcelles 1400, 1269 et 1267.

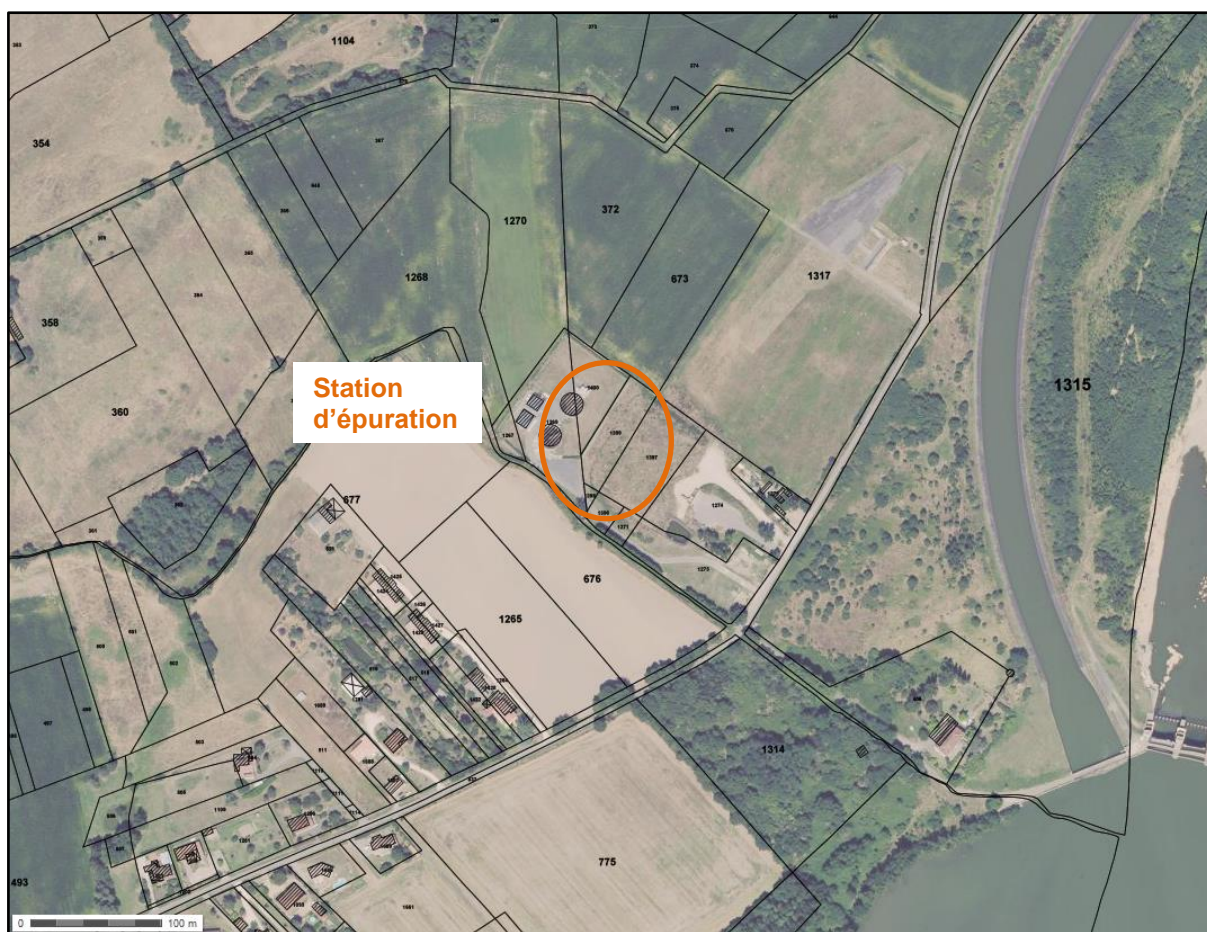


Fig. 29. Localisation de la station d'épuration

3.9.3.3. L'ASSAINISSEMENT AUTONOME

L'assainissement non collectif, appelé aussi assainissement autonome, est un système de traitement des eaux sans raccordement général. La commune, ou le syndicat ayant la compétence « assainissement non collectif », doit tout-de-même en exercer le contrôle (conception, exécution, fonctionnement, entretien).

Ce système peut être mieux adapté dans les cas suivant :

- Si la nature des sols ou la superficie des parcelles permet une bonne infiltration de l'eau,
- S'il l'habitat est diffus, ne permettant pas l'optimisation d'un système de réseaux collectifs d'assainissement,
- Si l'installation de réseau supplémentaire engendrerait un suréquipement, et conduisant ainsi à des difficultés d'exploitation.

Les « eaux grises » d'un tel système d'assainissement sont collectées puis traitées par l'infiltration du sol. Il est possible que la nature du sol ne permette pas l'infiltration ou deviennent saturée, dans ce cas il conviendrait de réfléchir à d'autres solutions comme le rejet en milieux naturel.

La gestion de l'assainissement autonome est assurée par Régie Intercommunale d'Eau et d'Assainissement (Eléance).

3.9.4. Le pluvial

Le réseau pluvial dessert l'ensemble des zones urbanisées de la commune, sous la forme de réseau enterré ou de fossés à l'air libre (cf. plan annexé).

3.9.5. Les réseaux numériques

Source : ARCEP

Le développement des réseaux numériques répond à plusieurs enjeux :

- un enjeu économique : favoriser l'accueil et le développement de l'activité économique sur le territoire en offrant une bonne qualité de service (nombre de technologies disponibles, très haut débit),
- un enjeu social : donner accès au haut débit à toute la population pour éviter les phénomènes d'exclusion.

Type de réseau	Débit	Couverture sur le territoire
Mobile	4G	0% de la population couverte
	3G	99% de la population couverte
Connexion internet	DSL – 3Mbit/s et +	98% de locaux éligibles
	DSL – 8Mbit/s et +	95% de locaux éligibles
	DSL – 30Mbit/s et +	58% de locaux éligibles
	Fibre optique (tout débit confondu)	0% de locaux éligibles

Fig. 30. Eligibilité aux réseaux numériques sur Cazères en 2015,
source Datafrance.info

Parmi les réseaux mobiles, tous les opérateurs proposent une couverture 3G. Aucun opérateur ne propose une couverture 4G, mais le réseau évolue rapidement puisque le réseau 4G est désormais accessible sur une grande partie du territoire avec Orange.

Quant au réseau internet, tout le territoire dispose d'une connexion. 98% de locaux sont éligibles à une connexion DSL de 3 Mbit/s (Haut-Débit). Le Très Haut Débit Fixe (30 Mbit/s) est présent sur une grande partie du territoire (environ la moitié de la population).

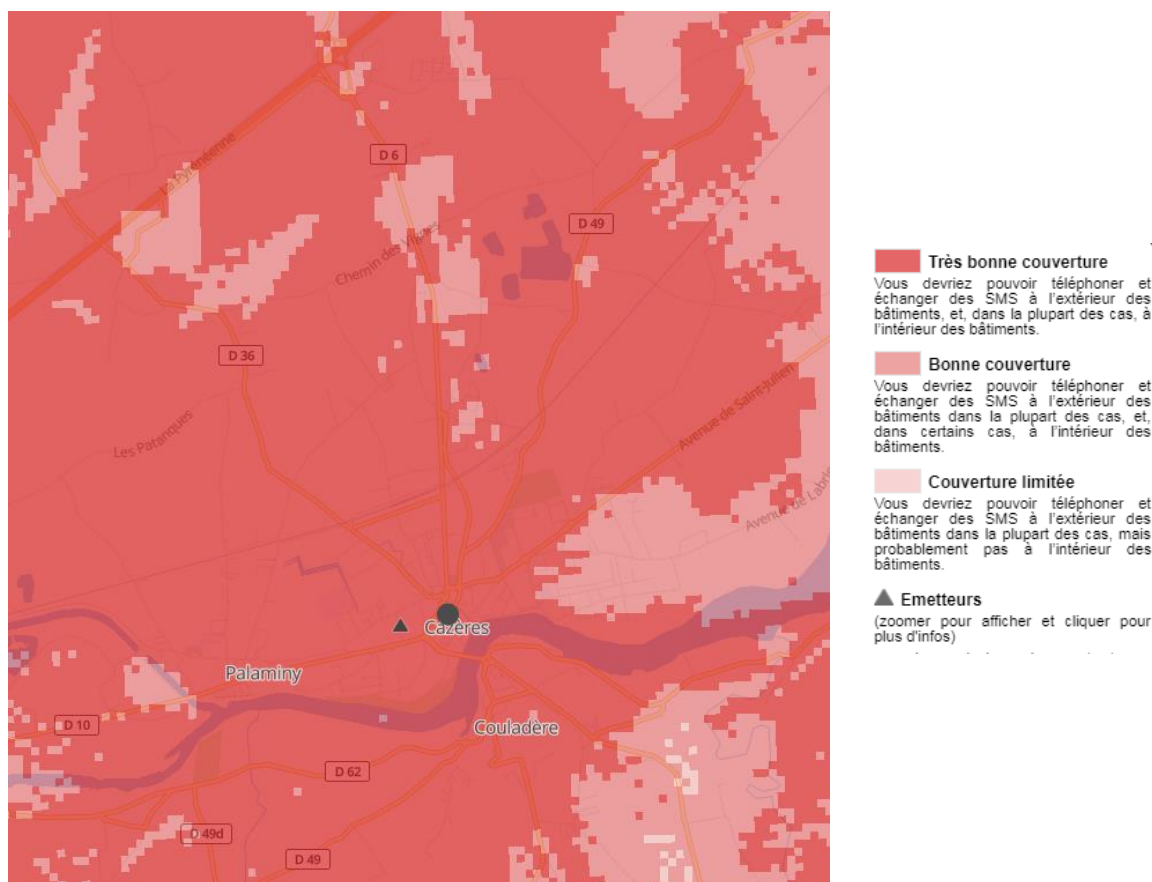


Fig. 31. Couverture mobile à Cazères

3.9.6. La gestion et le traitement des déchets

Sur la commune de Cazères, la collecte et le traitement des ordures ménagères est assurée par la Communauté de communes.

Le tri s'effectue en apport volontaire, entre le papier, le verre, les emballages, le textile, le compostable et la déchetterie. Les ordures ménagères sont collectées le lundi, le vendredi, et la mardi matin pour les quartiers Maoupéou, Clos de Boutelaygue, rue des Genêts. La collecte du tri sélectif a lieu le jeudi, des déchets verts le mardi.

3.10. EQUIPEMENTS ET SERVICES : BESOINS ET ENJEUX

Equipements, services et réseaux	
Indicateurs	Constats et tendances
Cazères est au cœur d'un bassin de vie de 34 communes et en constitue le pôle principal 29 types d'équipements de la gamme des services et équipements intermédiaire parmi un total de 56 équipements de cette gamme Pôle commercial de niveau SCoT 1 crèche, 1 RAM, 3 groupes scolaires, 1 collège, 1 futur lycée Un centre-ville couvert par l'ensemble des réseaux	Un pôle intermédiaire entre Saint-Gaudens et Toulouse De nombreux services et équipements 1 futur lycée
2 périmètres de captage d'eau	
1 STEP qui arrive en limite de capacité, 1 schéma directeur d'assainissement en cours d'élaboration	
Une bonne desserte en communications numériques	
Enjeux	
Maintenir un bon niveau d'équipements et de services en parallèle de la croissance démographique et en prévision de l'arrivée du lycée Améliorer la capacité de la STEP au regard des besoins futurs	

3.11. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

3.11.1. Contexte général de Cazères

Cazères sur Garonne se localise dans l'environnement proche de Toulouse, à moins d'1 heure de voiture.

Saint-Gaudens se situe à 30 minutes en voiture de Cazères.

La commune n'est pas concernée par un Plan de Déplacements Urbains (PDU).

3.11.2. Modes de transport à Cazères

3.11.2.1. LES INFRASTRUCTURES ROUTIERES

La RD6 constitue la voirie principale, elle relie l'échangeur autoroutier au pont sur la Garonne. Au niveau national, elle relie Gaujan au Plan.

A l'Est, la RD10 relie Cazères à Saint-Julien sur Garonne et Carbonne. La RD10 relie Cazères à Palaminy à l'Ouest.

3.11.2.2. ETAT DU TRAFIC

Source : DREAL Occitanie, Open Data Haute-Garonne

L'A64 possède un trafic d'environ 35 400 véhicules/jour à hauteur de Lavelanet en Comminges, dont 11% de poids lourds.

La RD6 possède un trafic moyen de 8 000 véhicules jours entre l'échangeur et l'entrée Nord de Cazères, dont 11% de poids lourds.

Enfin, la RD10 possède un trafic moyen de 2 000 véhicules/jour dont 3 % de poids lourds (sortie Est de Cazères).

3.11.2.3. UNE PREDOMINANCE DE LA VOITURE

En 2014, 53% des ménages sont équipés d'au moins une voiture, et 30% possèdent au moins deux voitures. De plus, 79% des actifs se rendent sur leur lieu de travail en voiture. Si la voiture reste le moyen de transport majoritaire des Cazériens, on constate également que la présence de la gare et des lignes de bus permet une utilisation des transports collectifs plus importante que dans d'autres communes de même taille.

3.11.2.4. CAPACITES DES STATIONNEMENTS

A Cazères, 70% des ménages dispose au moins d'un emplacement réservé au stationnement en 2014.

L'aire de covoiturage au niveau de l'échangeur autoroutier n°23 dispose d'une vingtaine de places.

Le cœur de ville dispose d'environ 300 places aménagées réparties ainsi :

- Bd Jean Jaurès : 59 places + 2 places handicapés + 3 places pour les taxis,
- Bd Paul Gouzy : 28 places + 1 place handicapés + 1 place pour les taxis,
- Place du commerce: 38 places + 2 places pour les taxis,
- Place Jules Ferry : 20 places + 2 places handicapés,
- Place Barbusse : 30 places + 1 handicapé + 20 places face au jardin public,
- Place Clément Ader : 32 places + 2 places handicapés,
- Parking des Capucins : 23 Places + 1 place handicapé,
- Parking Garonne : 40 Places + 1 place handicapés.

Le parking Garonne (gratuit) permet de rejoindre rapidement le centre-ville grâce à un ascenseur.

Depuis avril 2015, la zone bleue du cœur de ville limite le stationnement à 1h30. Les secteurs concernés sont : rue de l'Hôtel de ville, Place de l'Hôtel de Ville, rues Victor Hugo, du IV septembre, Emile Zola, Sainte-Quitterie, rue de la Case, place des Martyrs de la Résistance, Boulevard Jean Jaurès.

De nombreuses places de stationnement se retrouvent en première couronne du centre-ville, aux abords des commerces et principaux équipements et services :

- Secteur Carrefour Market, Centrakor : 250 places,
- Secteur Sport 2000 : 100 places,
- Secteur gare SNCF : 175 places,
- Secteur Intermarché : 180 places,
- Groupe scolaire Croix de l'Olivier : 90 places,
- Collège : 20 places,
- Centre commercial « les Portes de Cazères » : 50 places.

3.11.2.5. L'ACCIDENTOLOGIE ROUTIERE

Les principaux axes routiers accidentogènes sur la commune sont :

- L'A64,
- L'entrée de ville sur la RD6,
- La RD10 et notamment les carrefours.

L'accidentologie ne fait pas apparaître de zone accidentogène ou de circonstances particulières (concentration, aménagement, topographie ou typologie particulière des voies).

3.11.3. L'offre de transports

3.11.3.1. LE TRAIN

Cazères possède une gare SNCF en centre-ville.

Il faut compter 14 TER par jour en semaine, en direction de Toulouse ou de Tarbes.

3.11.3.2. LE RESEAU ARC-EN-CIEL

Le Conseil Départemental de Haute-Garonne a mis en place le réseau de bus Arc-en-Ciel avec des lignes régulières.

La ligne 79 relie Mauran à Saint-Gaudens via Cazères (2 arrêts), avec en moyenne 5 bus par jour en semaine.

3.11.3.3. LE COVOITURAGE ET AUTOPARTAGE

Une aire de co-voiturage se situe au niveau de l'échangeur autoroutier.

3.11.3.4. L'OFFRE AERIENNE

L'offre aérienne la plus proche est l'aéroport de Toulouse avec des liaisons nationales et internationales.

3.11.3.5. L'OFFRE PIETONNE ET CYCLABLE

Cazères dispose d'un réseau piéton et cycle dense.

De nombreux travaux récents ont permis d'améliorer ce maillage.

Ces aménagements permettent de relier entre eux :

- Le boulevard de la Gare avec l'avenue Pasteur et l'avenue de Toulouse ainsi que la rue Jules Guesde,
- Le piétonnier de la Promenade du Campet avec le quartier Maoupéou et la rue du Mont Vallier avec le Centre-ville,
- Le piétonnier de la rue Bertrand Caubet avec la rue des Pourtaux et la rue du Mont Vallier ainsi que l'avenue de Picayne.

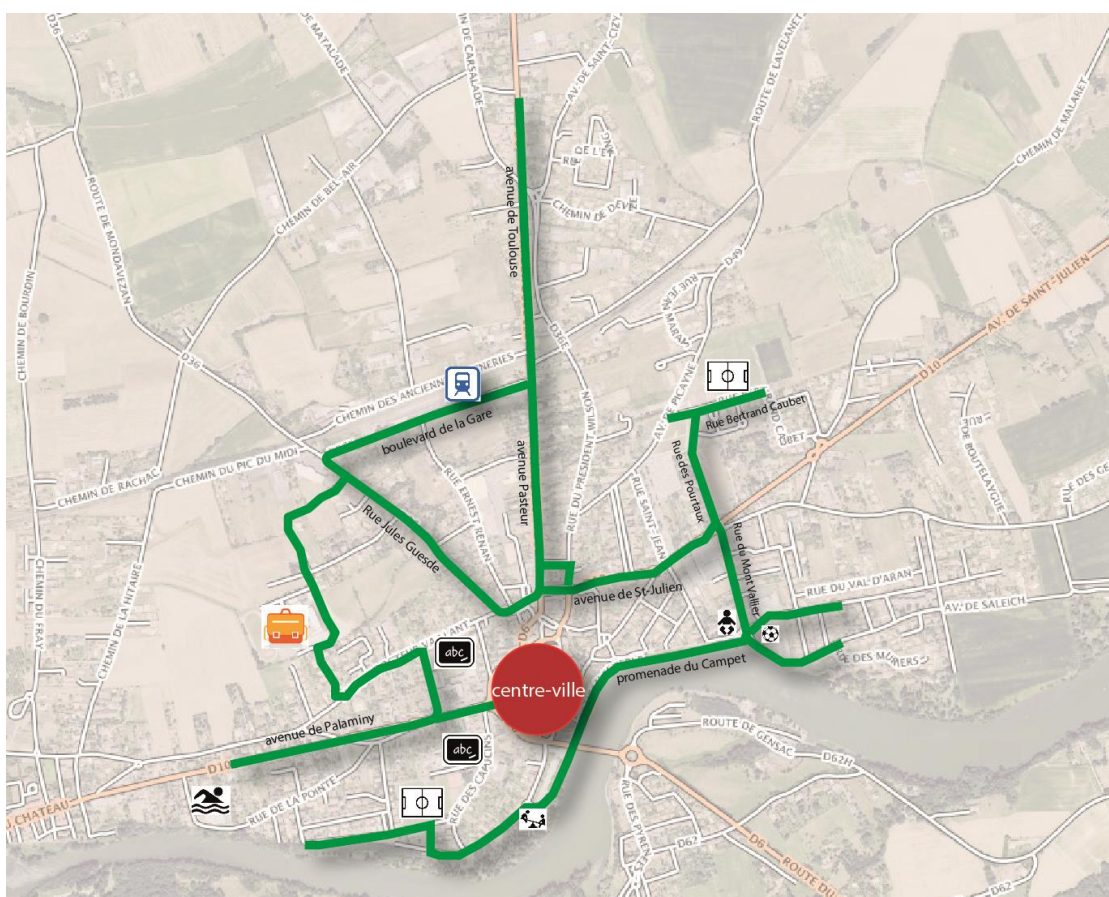


Fig. 32. Cheminements piétons et cycles du centre-bourg

Un parcours cyclable longe la Garonne.



Fig. 33. Piste cyclable le long de la Garonne

3.12. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS : BESOINS ET ENJEUX

Transports et déplacements	
Indicateurs	Constats et tendances
1 gare TER Tarbes-Toulouse 1 aire de covoiturage à l'échangeur autoroutier 1 échangeur autoroutier 3 axes importants : A64, RD6, RD10 Nombreux cheminements doux et parcs de stationnement dans le centre-bourg 1 ligne de bus reliant Mauran à Saint-Gaudens Une utilisation importante de la voiture par les habitants	Une utilisation massive de la voiture malgré la présence de transports en commun Un développement important des cheminements doux sur le centre-ville
Enjeux	
Favoriser l'usage du train Continuer à favoriser les cheminements doux en rapprochant les logements des équipements et services du centre-ville	

3.13. BILAN DU PLU DE 2004

3.13.1. Rappel des orientations du PLU de 2004

Le PLU de 2004 est basé sur les orientations générales du PADD suivantes :

- Un pôle d'équilibre à pérenniser : conforter le pôle de commerces et services, ménager la diversité des paysages, recentrer les secteurs d'habitat, requalifier le secteur d'activités, préserver l'espace agricole,
- Rénover l'ossature urbaine : solidariser l'aire urbaine, aménager une voirie à caractère urbain, valoriser les espaces publics, promouvoir la mixité urbaine,
- Préserver une identité paysagère : organiser l'unité urbaine et paysagère, protéger l'environnement, préserver les secteurs agricoles, améliorer la cohabitation des fonctions.

3.13.2. Surfaces disponibles dans le PLU 2004

Le tableau suivant synthétise la répartition des zones et les disponibilités dans chaque zone.

	Superficies totales (ha)	Superficies disponibles (ha)
U1	24,21	
U2	147,32	10,94
U2s	9,66	
U3	95,55	21,18
U4	0,2	
UX1	8,86	
UX2	26,49	
UX3	12,54	
A	1340,62	
AU	35,26	22,21
AU0	37,15	35,01
AUX	7,02	
AUX1	11,21	
N	156,19	
NC	44,35	
Ne	5,17	
Ng	3,43	
Nh	1,63	
Total	1966,86	89,34

Fig. 34. Surfaces disponibles dans le PLU 2004

3.14. ANALYSE DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE SUR LES DIX DERNIERES ANNEES

Source : permis de construire délivrés sur la période 2008-2017

Le calcul de la consommation d'espace a été réalisé sur la base des autorisations des sols délivrés sur la période 2008-2017. Au total, la consommation d'espace s'élève à **26.17 ha** (certaines autorisations n'ont pas encore fait l'objet de travaux) dont :

- 12 ha à vocation d'habitation,
- 9.89 ha à vocation d'activités (artisans, etc.),
- 2.03 ha à vocation d'équipements,
- 2.25 ha à vocation agricole.

Sur la même période, un total de 187 logements ont été construits soit une densité de 16 logements/ha.

Depuis 2010, 102 logements sociaux ont été construits.

Le tableau synthétise les superficies consommées par zone du PLU en vigueur. 20 % des constructions se sont réalisées en U2, 19% en U3 et 17% en AU, 14% en AUX1.

	Superficies consommées (ha)
U1	0,1
U2	5,02
U2s	
U3	4,75
U4	0,25
UX1	2,18
UX2	0,31
UX3	
A	2
AU	4,27
AU0	
AUX	0,98
AUX1	3,47
N	0,12
NC	
Ne	
Ng	
Nh	1,61
Total	26.17

Fig. 35. Consommation d'espace par zone du PLU de 2004 sur la période 2008-2017

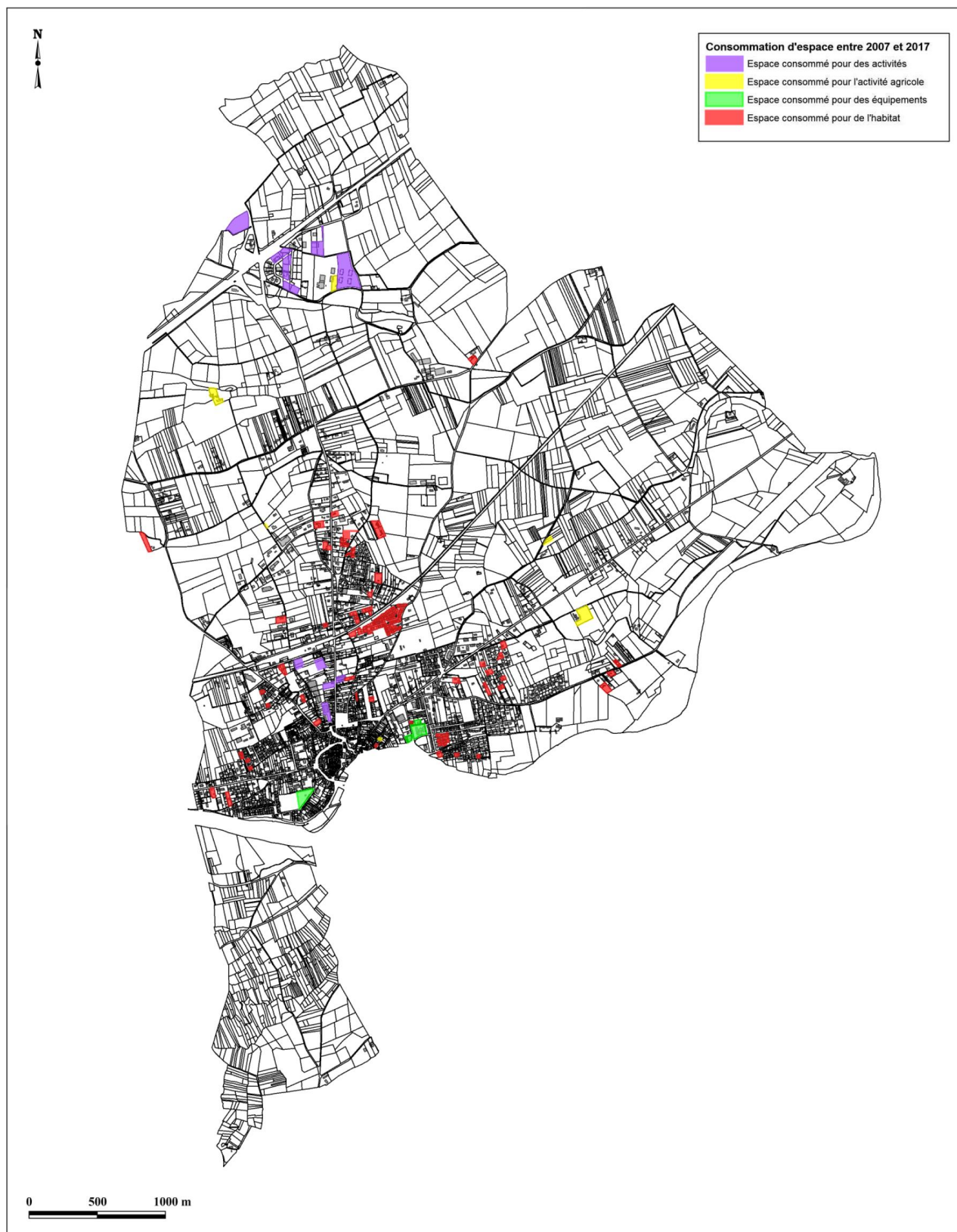


Fig. 36. Localisation des espaces consommés entre 2008 et 2017

3.15. ANALYSE DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE SUR LA PERIODE 2010-2017

Source : permis de construire délivrés sur la période 2010-2017

Le T0 du SCoT est fixé à 2010. Sur la période 2010-2017, la consommation d'espace totale s'élève à 15.56 ha dont :

- 6 ha à vocation d'habitation,
- 6.22 ha à vocation d'activités (artisans, etc.),
- 1.08 ha à vocation d'équipements,
- 1.65 ha à vocation agricole.

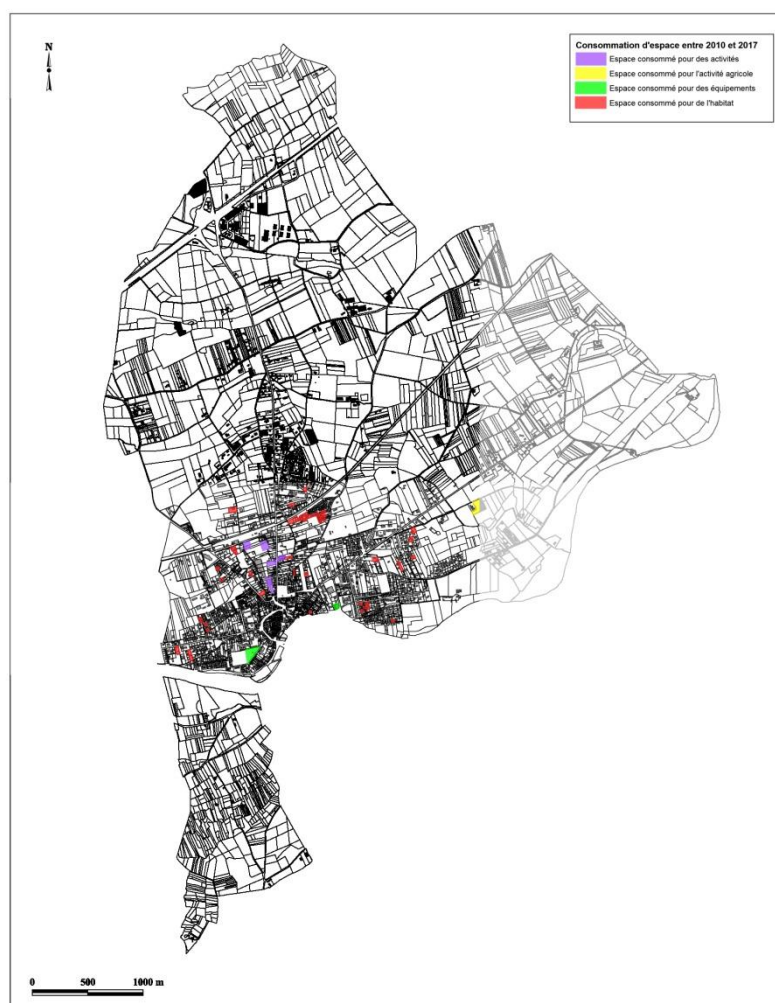


Fig. 37. Consommation d'espace 2010-2017

3.16. ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DE L'ENSEMBLE DES ESPACES BATIS

Une analyse du potentiel de densification sur le territoire communal a été réalisée sur la base d'une première analyse cartographique qui associe analyse des formes urbaines (taille des parcelles, densité moyenne observée) et premières contraintes à la densification (risques, topographie, assainissement, accès...) afin de distinguer les secteurs potentiellement densifiables.

L'objectif de cette démarche a été de pouvoir estimer et localiser, dès le diagnostic, le potentiel que représente la densification sur la commune de Cazères.

3.16.1. Densification par comblement de dents creuses

La carte illustre les dents creuses identifiées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

Un total de 10,4 ha de dents creuses inférieures à 1 ha a été identifié. Deux secteurs en dents creuses supérieures à 1 ha font par ailleurs l'objet d'une ouverture à l'urbanisation et d'OAP : le secteur « Chemin de la Reye » (1,2 ha) et la partie Nord du secteur OAP « avenue de Saint-Julien-Labrioulette » (1,2 ha). Cela représente un potentiel d'environ 125 logements (densité moyenne brute de 12 logements/ha, voirie et espaces verts compris).

Les dents creuses estimées ont fait l'objet d'une analyse sur le terrain pour tenir compte des contraintes existantes (topographie, accès, boisement, servitudes, etc.). Les secteurs en zones U supérieurs à 1 ha ont été calculés en consommation d'espace.



Fig. 38. Localisation des dents creuses

3.16.2. Densification par division parcellaire

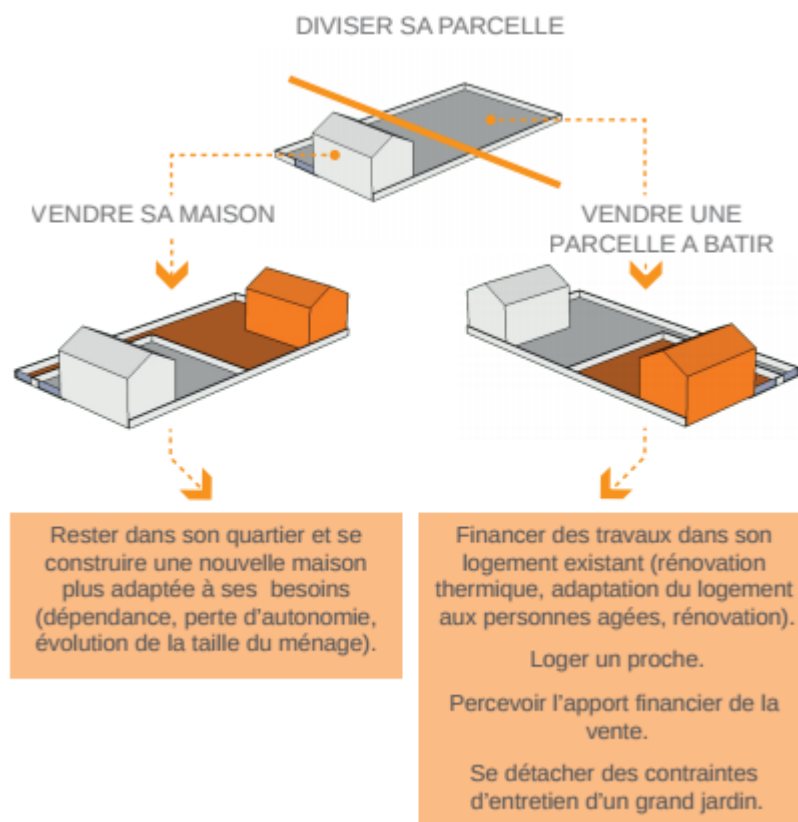


Fig. 39. Les facteurs de division parcellaire

Dans le cadre de la démarche BIMBY initiée par la commune, un diagnostic établi en avril 2016, re-travaillé en 2017 et 2018, a permis d'identifier un gisement foncier à bâtir d'environ 8,7 ha par division parcellaire sur des secteurs équipés et desservis par le réseau d'assainissement individuels (cf. chapitre « Bimby » supra). Comme pour les dents creuses, une analyse fine de terrain a permis d'affiner le travail au regard des contraintes existantes en tenant compte des accès, du positionnement du bâti existant sur la parcelle, de la superficie de la parcelle, des réseaux, etc.

Cela représente un potentiel d'environ 35 logements (densité moyenne brute de 12 logements/ha, voirie et espaces verts compris et en prenant en compte 1 division sur trois dans les 12 ans).

La commune a décidé de suspendre la démarche, le projet n'ayant suscité que peu d'intérêt parmi les propriétaires (6 participants présents lors de la réunion des propriétaires du 15 avril).

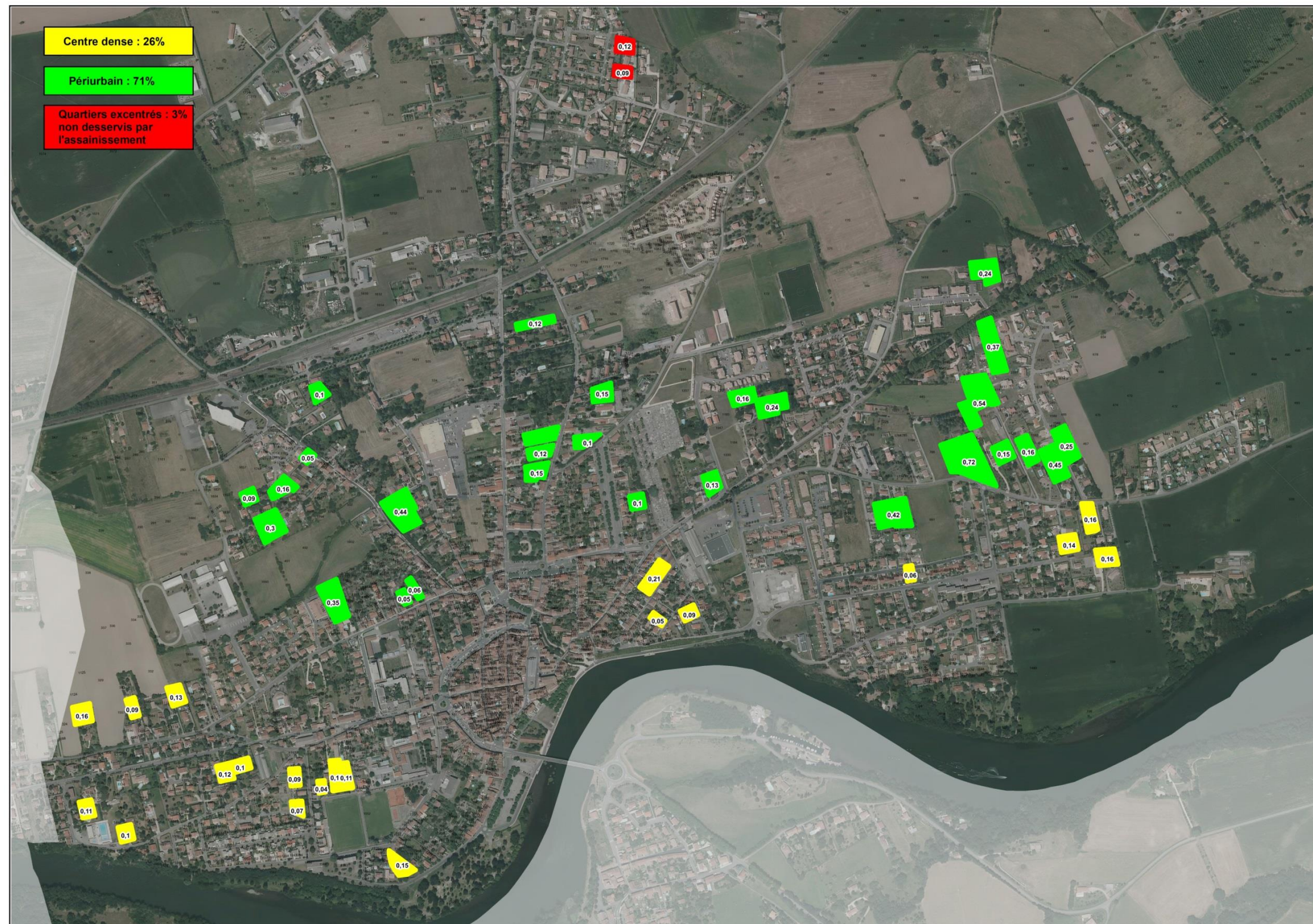


Fig. 40. Localisation des divisions parcellaires potentielles

Il a été estimé qu'une division parcellaire sur trois pourrait se réaliser dans les 12 ans dans les parcelles identifiées ci-dessus, ce qui conduirait à un potentiel de 40 logements.

Il a été estimé qu'une division parcellaire sur trois pourrait se réaliser dans les 12 ans dans les parcelles identifiées ci-dessus, ce qui conduirait à un potentiel de 40 logements (sur la base d'une densité moyenne de 12 logements/ha correspondant aux formes urbaines actuelles des secteurs concernés).

3.16.3. Densification par renouvellement urbain

Aucun secteur de renouvellement urbain n'est envisagé dans le cadre du projet de PLU de Cazères.