

# **PLAN LOCAL D'URBANISME DE CAZERES-SUR-GARONNE**

**PIECE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION**

***PARTIE 3 : JUSTIFICATION DES CHOIX ET INCIDENCES DU PROJET***

**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

<b>JUSTIFICATION DES CHOIX</b>	<b>1</b>
<b>11. RAPPEL DES DISPOSITIONS DU PLU DE 2004</b>	<b>1</b>
11.1. PARTI D'AMENAGEMENT RETENU	1
11.2. CHOIX DE DELIMITATION DU ZONAGE EN 2004	1
11.3. MOTIFS DE LA REVISION DU PLU	4
<b>12. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD, TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD, COMPATIBILITE AVEC LE SCOT</b>	<b>4</b>
12.1. SCENARIOS ET HYPOTHESES DE TRAVAIL	5
12.2. OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES ET NOMBRE DE LOGEMENTS	7
12.3. MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	10
12.4. HABITAT ET MIXITE SOCIALE	15
12.5. AMENAGEMENT DE L'ESPACE, URBANISME ET PAYSAGE	16
12.6. EQUIPEMENTS, SERVICES, EQUIPEMENT COMMERCIAL, LOISIRS, DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES ET RESEAUX D'ENERGIE	22
12.7. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS	27
12.8. DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	29
12.9. PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES	33
12.10. PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS, PRESERVATION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES ET PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS	37
<b>13. DELIMITATION DES ZONES, IDENTIFICATION DES STECAL : JUSTIFICATION DU ZONAGE</b>	<b>45</b>
13.1. LES SUPERFICIES DES ZONES	45
13.2. LES ZONES U ET AU	47
13.3. L'IDENTIFICATION DES STECAL (SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES)	56
13.4. LES ZONES AGRICOLES A	58
13.5. LES ZONES NATURELLES	58
<b>14. LES OUTILS DE L'AMENAGEMENT URBAIN</b>	<b>59</b>
14.1. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	59
14.1.1. Les OAP opposables	59
14.1.2. Esquisses d'aménagement dans le secteur du lycée	62
14.2. LES EMPLACEMENTS RESERVES	65
14.3. LES CHANGEMENTS DE DESTINATION	65
14.4. LES ESPACES BOISES CLASSES	69
<b>15. MOTIFS DE DELIMITATION ADMINISTRATIVE A L'UTILISATION DU SOL : JUSTIFICATION DU REGLEMENT</b>	<b>70</b>
15.1.1. La destination des constructions, usage des sols et nature d'activités	70
15.1.2. Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	71
15.1.2.1. LES ZONES URBAINES A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT	72

**PLAN LOCAL D'URBANISME DE CAZERES-SUR-GARONNE**

PIECE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION

PARTIE 3 : JUSTIFICATION DES CHOIX ET INCIDENCES DU PROJET

15.1.2.2.	LA ZONES URBAINE DEDIEE AUX EQUIPEMENTS PUBLICS (UE)	79
15.1.2.3.	LES ZONES URBAINES A VOCATION ECONOMIQUE (UX1, UX2, AUX)	80
15.1.2.4.	LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	83
<b>15.1.3.</b>	<b>Les équipements et réseaux</b>	<b>87</b>
15.1.3.1.	LES ZONES URBAINES A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT	87
15.1.3.2.	LA ZONE URBAINE DEDIEE AUX EQUIPEMENTS PUBLICS (UE)	87
15.1.3.3.	LES ZONES URBAINES A VOCATION ECONOMIQUE (UX1, UX2, AUX)	88
15.1.3.4.	LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	89
<b>16.</b>	<b>MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS ET BESOINS EN LOGEMENTS</b>	<b>91</b>
16.1.	COMPARAISON ENTRE LE PLU EN VIGUEUR ET LE PLU PROJET : UNE BAISSSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE	91
16.2.	TABLEAU DES SURFACES DISPONIBLES DU PLU PROJET	91
16.3.	COMPATIBILITE DU PROJET AUX OBJECTIFS CHIFFRES DU PADD	92
16.4.	CALCUL DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DU DEVELOPPEMENT URBAIN PROPOSE	93
16.4.1.	Densification par comblement de dents creuses	93
16.4.2.	Densification par division parcellaire	95
16.4.3.	Potentiel de logements hors densification	97
16.5.	PROJECTION, ANALYSE DES BESOINS ET JUSTIFICATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (NAF)	97
16.5.1.	Objectifs d'accueil de population nouvelle	97
16.5.2.	Besoins en termes de desserrement des ménages	98
16.5.3.	Prescriptions du SCOT en matière de consommation des espaces NAF et déclinaison sur la commune de Cazères	98
16.6.	CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS (NAF)	98
	<b>INCIDENCES DU PLU ET MESURES MISES EN PLACE</b>	<b>100</b>
<b>17.</b>	<b>METHODOLOGIE DE L'ANALYSE DES INCIDENCES</b>	<b>100</b>
<b>18.</b>	<b>INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES MISES EN PLACE</b>	<b>101</b>
18.1.	INCIDENCES SUR LES ZONES NATURA 2000	101
18.1.1.	Incidences directes du zonage sur le site Natura 2000	101
18.1.2.	Incidences indirectes du zonage sur Natura 2000	103
18.3.	INCIDENCES SUR L'AGRICULTURE ET MESURES	106
18.4.	INCIDENCES SUR LES RESSOURCES NATURELLES	108
18.5.	INCIDENCES SUR LES POLLUTIONS ET NUISANCES	108
18.7.	INCIDENCES SUR LE VOLET ENERGIE-CLIMAT	110
18.8.	INCIDENCES SUR LE PAYSAGE, LE PATRIMOINE ET LE CADRE DE VIE	112
18.8.1.	Incidences sur le paysage	112
18.8.1.1.	INCIDENCES SUR LE GRAND PAYSAGE	112
18.8.1.2.	INCIDENCES DES SECTEURS D'URBANISATION FUTURE SUR LE PAYSAGE DES CES SECTEURS GEOGRAPHIQUES	112
18.8.2.	Incidences sur le patrimoine et le cadre de vie	114
18.8.2.1.	LES PERIMETRES DE PROTECTION DU PATRIMOINE	114
18.8.2.2.	LA QUALITE ARCHITECTURALE DU VILLAGE	114
18.8.2.3.	LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE	115
	<b>COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX</b>	<b>116</b>
<b>19.</b>	<b>COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES SUPRA-COMMUNAUX</b>	<b>116</b>
19.1.	COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL	116

19.2. COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE ADOUR-GARONNE \_\_\_\_\_ 116

19.4. COMPATIBILITE AVEC LE PLAN CLIMAT MIDI-PYRENEES ET LE SRCAE \_\_\_\_\_ 118

**20. INDICATEURS DE SUIVI \_\_\_\_\_ 119**

**MODIFICATIONS APORTEES ENTRE L'ARRET ET L'APPROBATION  
DU PLU \_\_\_\_\_ 120**

**1. PROCEDURE \_\_\_\_\_ 120**

**2. MODIFICATIONS APORTEES ENTRE L'ARRET ET L'APPROBATION \_\_\_\_ 120**

**Annexe A. ETUDE DE LEVER DES DISPOSITIONS au titre de  
L'ARTICLE L.111-8 du code de l'Urbanisme \_\_\_\_\_ 127**



# JUSTIFICATION DES CHOIX

## 11. RAPPEL DES DISPOSITIONS DU PLU DE 2004

### 11.1. PARTI D'AMENAGEMENT RETENU

La Commune dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal du 26 novembre 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.

### 11.2. CHOIX DE DELIMITATION DU ZONAGE EN 2004

Source : PLU 2004

Le tableau synthétise les choix qui ont conduit à la délimitation du zonage en 2004.

Objectifs	Principales dispositions du PLU	Autres dispositifs : PADD, Autres...
Recentrer les secteurs d'habitat	<p>Prioriser le développement de l'urbanisation dans les espaces péri-centraux à l'intérieur d'une enveloppe comprise entre la Garonne et la voie ferrée (zones U1, U2 et AU) : l'urbanisation de ces espaces vides, générés par la péri-urbanisation est un des enjeux majeurs du développement de Cazères : mise en place d'une offre variée qui permet de répondre à la demande : réhabilitation, construction neuve au coup par coup ou suite à des opérations d'ensemble (habitat mitoyen, isolé ou collectif)...</p> <p>Conforter les pôles structurants à la périphérie du centre urbain : développement de l'urbanisation autour du pôle sportif et du pôle commercial de la Croix de l'Olivier, du pôle commercial de Saint Jean ou du pôle administratif du collège... Dans ce dernier cas, l'aménagement du secteur de Bordeblanque ira de pair avec l'extension de l'urbanisation en vis à vis sur la commune de Palaminy (mise en place de liaisons inter-communales).</p> <p>Réduction importantes des possibilités d'extension au nord et à l'est de l'enveloppe urbaine, secteur dont le développement anarchique a affaibli la position du centre urbain dans l'organisation urbaine : stopper le processus d'étalement urbain qui s'accompagne d'une spécialisation fonctionnelle de l'espace.</p>	<p>Soutenir la mise en place d'une OPAH, d'un PLH, d'une opération de réhabilitation de façade (secteur U1 du PLU)...</p> <p>Développer l'offre de logements locatifs : logements Palulos, organismes HLM...</p> <p>Application de l'article L127-1 du code de l'urbanisme favorisant la diversité de l'habitat (COS majoré de 20% pour la réalisation de logements sociaux par simple délibération du Conseil Municipal).</p>
Conforter le pôle de commerces et services	<p>Pour les zones U et AU, le règlement adopte une position très ouverte puisque les commerces, services sont toujours autorisés afin de favoriser sous conditions la mixité de fonction de l'espace urbain.</p> <p>Le développement de l'urbanisation autour des pôles commerciaux et de la bastide, l'amélioration du maillage du réseau urbain à l'échelle communale et de l'agglomération permettent d'envisager une diversification de l'offre commerciale et de services qui confortera le rayonnement de Cazères sur son environnement.</p>	
Requalifier et développer le secteur d'activités	<p>Extension des possibilités d'accueil à la porte nord de la commune autour de l'échangeur de l'A64.</p> <p>Réduction de la superficie de la zone industrielle de Mailhol dont la qualité urbaine est très faible. Requalification de la zone avec la mise en place d'orientations d'aménagement qui fixent les grands principes d'une intervention sur l'espace public (réaménagement de voiries...)</p> <p>Mise en place d'une zone d'activités tertiaires : elle permet une réelle diversification de l'économie communale et assure le rôle de zone « tampon » entre la zone industrielle de Mailhol (UX2) et la zone d'habitat de Mailhol Saint Jean (U3). Les aménagements prévus améliorent la cohabitation de fonction entre habitat et activités.</p>	Développer l'intercommunalité

**PLAN LOCAL D'URBANISME DE CAZERES-SUR-GARONNE****PIECE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION****PARTIE 3 : JUSTIFICATION DES CHOIX ET INCIDENCES DU PROJET**

Préserver l'espace agricole	<p>Le projet de développement communal, qui met en avant un recentrage de l'urbanisation autour des pôles structurants au détriment d'un processus d'étalement urbain et de mitage du territoire, permet de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- limiter la pression foncière sur les terres agricoles à la périphérie de l'espace urbain,</li> <li>- maintenir la superficie de l'espace agricole,</li> <li>- urbaniser en priorité les terres agricoles situées dans l'espace urbain, qui sont de plus en plus enclavées et dont la mise en valeur est difficile : unités foncières de plus en plus petites, cohabitation de fonction délicate....,</li> <li>- limiter le mitage du territoire : limiter le morcellement des terres, maintenir de grandes unités foncières, laisser aux exploitations la possibilité de s'étendre...</li> </ul>	
-----------------------------	---	--

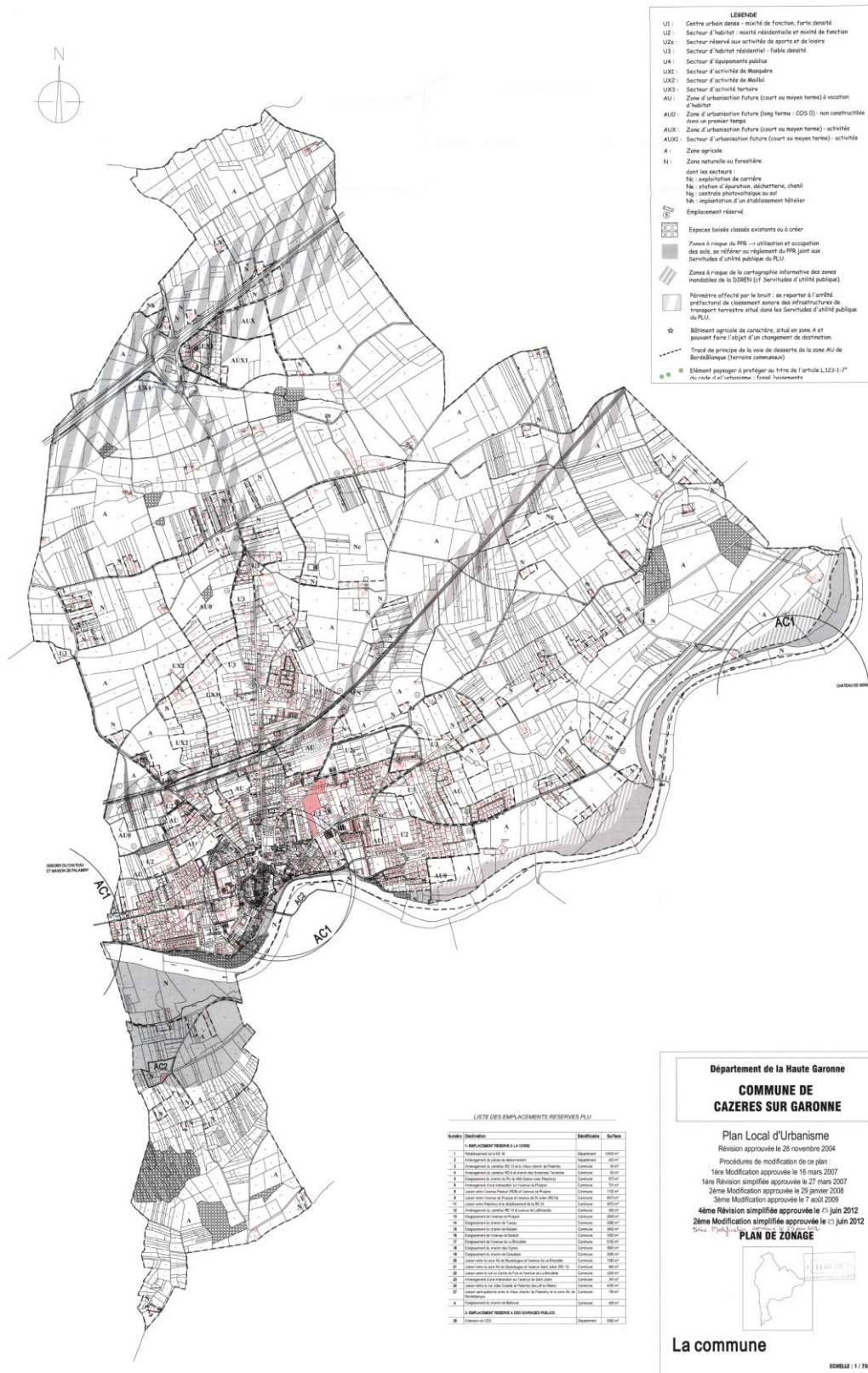
Objectifs	Principales dispositions du PLU	Autres dispositifs : PADD, Autres...
Stopper l'étalement pavillonnaire	<p>Arrêt du processus d'étalement urbain qui s'est développé durant les 30 dernières années : le développement de Cazères s'inscrit dans une phase de renouvellement permettant de valoriser les opportunités foncières du tissu urbain situé au sud de la voie ferrée.</p> <p>Urbanisation des espaces péri-centraux, fermeture des possibilités d'urbanisation en limite de l'enveloppe urbaine : réduction des zones U3, NB, voire INA du POS, mise en place de zones AUO, reclassement d'anciennes zones NB et de secteurs agricoles où le pavillonnaire s'est développé en zone N où les constructions nouvelles ne sont pas autorisées.</p>	
Solidariser l'aire urbaine	<p>Les dispositions du PLU qui encadrent l'extension du centre urbain traduisent la volonté de solidariser l'aire urbaine : valorisation des « vides » de l'espace urbain, amélioration des liaisons inter-quartiers, orientations d'aménagement portant sur la requalification des espaces publics qui permet une mise en valeur des entrées de ville, développement du maillage urbain (dont des liaisons avec Palaminy)...</p> <p>Des emplacements réservés sont créés afin de hiérarchiser le réseau, aménager de nouveaux espaces publics, anticiper l'accès à des zones d'urbanisation future. Les nouveaux axes radiants qui seront créés, compléteront le réseau en place et désengorgeront les boulevards de la bastide qui concentrent la majorité des échanges.</p>	Mises en œuvre des propositions et actions du dossier d'orientations d'aménagement du PLU.
Valoriser les espaces publics Promouvoir la mixité urbaine	<p>Le règlement adopte une position très ouverte pour les zones U et AU afin de favoriser sous conditions la mixité urbaine et sociale de l'espace urbain. Les dispositions suggèrent la mise en œuvre de nouvelles formes d'habitat qui pourraient améliorer la mixité résidentielle, déjà très diversifiée sur la commune.</p> <p>L'urbanisation des espaces péri-centraux conforte la position de certains équipements publics au sein de l'agglomération. Elle affirme des pôles de centralité qui structurent l'espace urbain. Ce parti d'aménagement va à l'encontre de la spécialisation fonctionnelle de l'espace qui s'est développée ces dernières décennies.</p> <p>Le PADD et les Orientations d'aménagement préconisent des interventions sur certains espaces publics : valorisation des entrées de ville, requalification de voies, création de nouveaux axes structurants,... Certaines dispositions du PLU (création d'emplacements réservés, mise en place de schéma d'aménagement, création d'espaces collectifs dans les lotissements, réglementation sur l'implantation des constructions par rapport à l'espace public ...) tentent d'apporter une réponse à ces objectifs.</p>	

Objectifs	Principales dispositions du PLU	Autres dispositifs : PADD, Autres...
Organiser l'unité urbaine et paysagère	<p>Etablir de nouvelles limites de l'espace urbain en mettant en valeur les éléments structurants du paysage : limites, cours d'eau, boisements, bâti remarquable...</p> <p>Réduction des possibilités d'extension urbaine :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- recentrage de l'urbanisation autour des pôles de centralité : espaces péri-centraux, porte nord (activités) qui sont à conforter,</li> <li>- fermeture de zones NB, U3 et NC « pavillonnaire » qui participent au mitage du territoire et à la dévalorisation paysagère de la commune.</li> </ul> <p>Intégrer les sites naturels dans une pratique urbaine.</p>	<p>Mise en place d'un programme de replantation : espaces publics mais aussi incitation auprès des acteurs privés.</p> <p>Mise en place d'un programme d'enfouissement des réseaux aériens.</p> <p>Projets communaux : aménagements des berges de l'Hourride et de la Garonne.</p>
Protéger l'environnement	<p>Classement en zone N des zones à risques, des espaces naturels sensibles ou d'intérêt (ZNIEFF, ...), d'un site archéologique...</p> <p>Maintien des espaces boisés classés en place.</p> <p>Mise en œuvre du schéma intercommunal d'assainissement</p> <p>développer une gestion écologique des sols et de l'assainissement.</p> <p>gérer l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu naturel.</p>	<p>Application des articles L130-2 et L130-5 du code de l'urbanisme permettant une valorisation d'espaces boisés privés à des fins publiques.</p>
Améliorer la cohabitation des fonctions	<p>Le PLU permet de stopper le mitage du territoire, de maintenir à distance les zones ou secteurs d'urbanisation des centres d'exploitation agricole. En complément, les exploitants ne peuvent construire de nouveaux bâtiments à moins de 100 m des constructions d'habitation de tiers.</p> <p>Instauration d'une zone UX3, zone d'activité tertiaire qui assure la transition entre la zone industrielle (UX2) et une zone d'habitat (U3).</p> <p>Le règlement impose une intégration des constructions dans leur environnement : plantations en limites de toutes parcelles ou unités foncières à usage d'activités jointives de secteurs d'habitat, plantations le long de façades des bâtiments visibles, recul des constructions par rapport aux axes passants...</p> <p>Développement des capacités d'accueil d'activités en bordure de l'A64, loin de toutes zones d'urbanisation.</p> <p>Dans toutes les zones concernées par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre, le règlement rappelle que les constructions autorisées dans ces secteurs sont soumises aux exigences d'une isolation acoustique renforcée prévues par les textes en vigueur.</p>	<p>Réglementation de la vitesse autorisée sur les axes concernés.</p>

**Fig. 1. PLU 2004 : tableau de justification des zones**



Le plan de zonage du PLU de 2004 figure page suivante.



**Fig. 2. Plan graphique du PLU de 2004**

### 11.3. MOTIFS DE LA REVISION DU PLU

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.

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

Les choix retenus dans le PADD sont justifiés dans les chapitres suivants, au regard du SCoT du Pays Sud Toulousain et en perspective des thématiques évoquées dans l'article L151-5 du code de l'urbanisme qui définit le PADD.

**Rappel réglementaire :**

*Article L151-5 – Code de l'urbanisme*

*Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

*1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*

*2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

*Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.*

## 12.1. SCENARIOS ET HYPOTHESES DE TRAVAIL

Le travail d'élaboration du PADD a débuté en novembre 2015 puis a continué jusqu'en 2017.

En novembre 2015, deux scénarios démographiques ont été alors envisagés sur les 10 ans à venir :

- un scénario de forte croissance démographique basé sur une augmentation de population basée sur la moyenne entre 1999 et 2012 (croissance observée entre 1999 et 2006 de 2,6 %/an puis 4,17%/an entre 2006 et 2012 d'après les chiffres de l'INSEE datant de novembre 2015),
- un scénario basé sur les orientations du SCoT, soit un objectif de 6 600 habitants en 2030.

En 2016, la commune a appris l'arrivée du lycée sur son territoire. Cela a conduit à retravailler les scénarios démographiques.

Les chiffres INSEE à jour ont finalement montré un taux de croissance de 3,2%/an entre 1999 et 2009 et 1,7%/an entre 2009 et 2014.

Les élus ont souhaité choisir un scénario intermédiaire, en tenant compte de l'arrivée du lycée. L'arrivée du lycée entraînera une arrivée de ménages avec des enfants.

Le scénario co-construit a donc abouti aux hypothèses de travail suivantes :

- *une croissance démographique soutenue de l'ordre de 2%/an, mais bien inférieure au pic démographique de la période 1999-2009,*
- *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),*
- *soit une population en 2030 comprise entre 6 500 et 6 600 habitants environ, soit environ 1 300 à 1 400 habitants supplémentaires en 12 ans,*
- *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.*

A partir de ces éléments, le scénario souhaité par les élus a été co-construit au cours de plusieurs réunions durant lesquelles ont notamment été mis en avant les impacts sociaux, économiques et environnementaux des orientations choisies. Cette phase de travail a ainsi permis aux élus de redéfinir ses orientations de développement pour les 12 années à venir en compatibilité avec le SCoT du Pays Sud Toulousain.

Les élus ont défini les axes de développement suivants :

- **Axe 1. Organiser le développement urbain de Cazères de façon durable et cohérente,**
- **Axe 2. Développer une stratégie économique et commerciale axée sur le centre-bourg et les zones d'activités,**
- **Axe 3. Assurer un développement urbain cohérent avec l'offre de déplacements et de stationnement, l'offre numérique et les réseaux d'énergie,**
- **Axe 4. Préserver le cadre paysager et environnemental de Cazères.**

Les raisons des choix effectués et la compatibilité des orientations du PADD avec le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT du Pays Sud Toulousain sont présentées dans les chapitres suivants.

A noter que le principe de développement durable apparaît ici comme une notion transversale. Tous les thèmes abordés et les objectifs fixés vont dans le sens d'un développement durable du territoire, que ce soit en termes de développement économique, social, culturel ou de préservation de l'environnement et répondent aux objectifs définis dans l'article L101-2 du code de l'urbanisme, à savoir :

« 1° *L'équilibre entre :*

*a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*

*b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*

*c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*

*d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*

*e) Les besoins en matière de mobilité ;*

*2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

*3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

*4° La sécurité et la salubrité publiques ;*

*5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*

*6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

*7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »*



## 12.2. OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES 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
<b>BASSIN DE VIE DE CAZÈRES</b>				
<b>PÔLE D'ÉQUILIBRE DE CAZÈRES</b>		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

	<b>PRÉSENCE D'UN ÉQUIPEMENT DANS LES COMMUNES NON-PÔLES</b>			
<b>Bonus / Malus</b>	<b>Assainissement collectif</b>	<b>Ecole</b>	<b>Commerce important (alimentation, poste)</b>	<b>Transport en commun performant (gare)</b>
<b>Malus 2 : - 20 %</b>	non	non	non	non
<b>Malus 1 : - 10 %</b>	oui	non	non	non
	non	Ecole ou commerce		non
<b>Pas de bonus ou malus</b>	oui	Ecole ou commerce		non
<b>Bonus 1 : + 10 %</b>	oui	oui	oui	non
<b>Bonus 2 : + 15 %</b>	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 (dessalement des ménages)	25-40 logements/ha (hors voiries et espaces verts)
Répartition du potentiel de développement prévu entre 2018 et 2030		
<b>Besoins en logements :</b> environ 750 logements (y compris le dessalement des ménages)		
<b>Potentiel sans consommation d'espace agricole, naturel et forestier :</b> 190 à 210 logements environ		
<b>Potentiel avec consommation d'espace agricole, naturel ou forestier :</b> 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 dessalement 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
<b>Total</b>		<b>601</b>

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 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.

### **12.3. MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ETALEMENT 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 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
<b>BASSIN DE VIE DE CAZÈRES</b>				
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

**PLAN LOCAL D'URBANISME DE CAZERES-SUR-GARONNE**

PIECE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION

PARTIE 3 : JUSTIFICATION DES CHOIX ET INCIDENCES DU PROJET

	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 granulats<sup>51</sup>.**

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 2030<sup>52</sup> ;
- d'une estimation de la situation de chaque commune au 1<sup>er</sup> janvier 2010<sup>53</sup> ;
- de l'objectif de production de nouveaux logements au sein des secteurs déjà urbanisés<sup>54</sup> ;
- 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<sup>er</sup> janvier 2010 tels que définis dans le DOO<sup>54</sup>.

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 (dessalement des ménages)	25-40 logements/ha (hors voiries et espaces verts)
Répartition du potentiel de développement prévu entre 2018 et 2030		
<b>Besoins en logements</b> : environ 750 logements (y compris le dessalement des ménages)		
<b>Potentiel sans consommation d'espace agricole, naturel et forestier</b> : 190 à 210 logements environ		
<b>Potentiel avec consommation d'espace agricole, naturel ou forestier</b> : 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 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 réglementaire :**

- **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.

## 12.4. HABITAT ET MIXITE SOCIALE

### *Enjeux identifiés par le diagnostic*

Au 1<sup>er</sup> 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 ces secteurs, 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 :
  - 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.

## **12.5. AMENAGEMENT 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.

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

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.

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 règlementaires de protection et en fonction de l'importance des enjeux patrimoniaux et paysagers.

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

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

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

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 naturels<sup>21</sup> et la valorisation des espaces agricoles<sup>22</sup>.

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 mobilité<sup>23</sup> 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'urbanisation<sup>24</sup>, 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

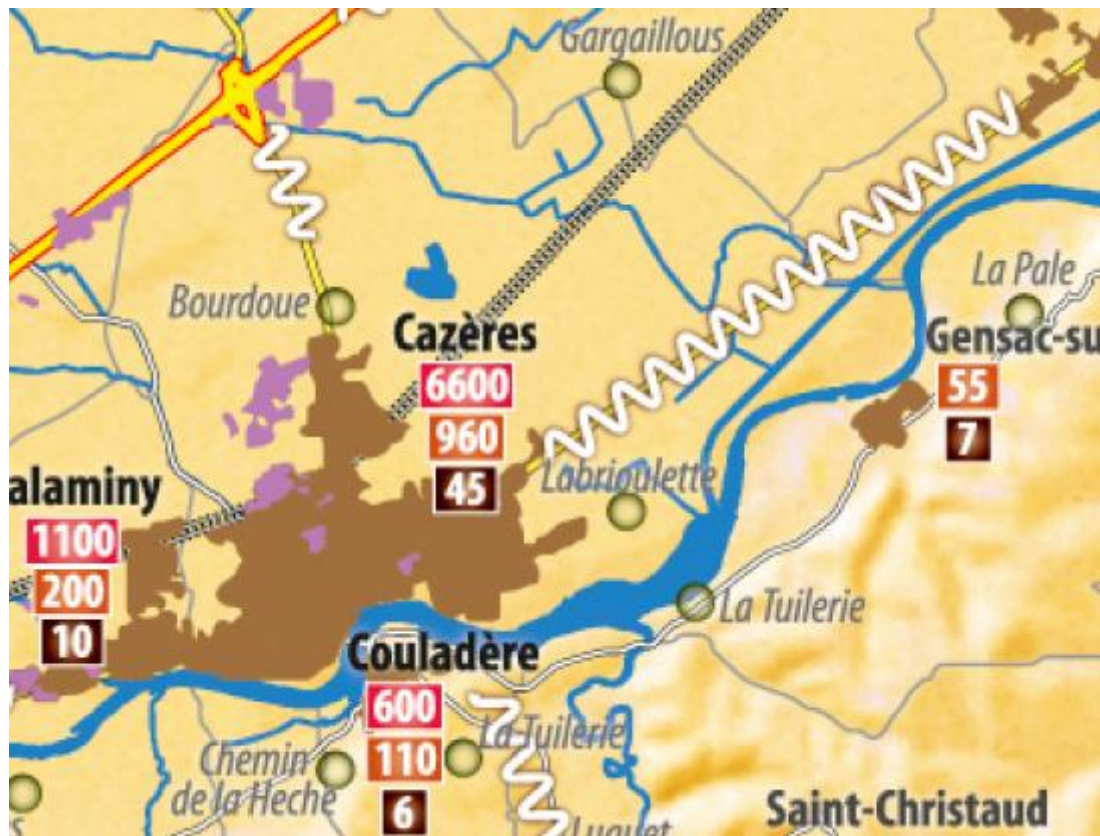
de nouvelles infrastructures et dans les projets d'extension urbaine, le SCOT recommande la réalisation d'études spécifiques d'insertion paysagère.

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

- des schémas intercommunaux des circu-

lations 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.

## 12.6. EQUIPEMENTS, SERVICES, EQUIPEMENT COMMERCIAL, LOISIRS, DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES ET RESEAUX D'ENERGIE

### *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 <sup>2</sup>	4 981 m <sup>2</sup>	4 169 m <sup>2</sup>	16 000 m <sup>2</sup>

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.*

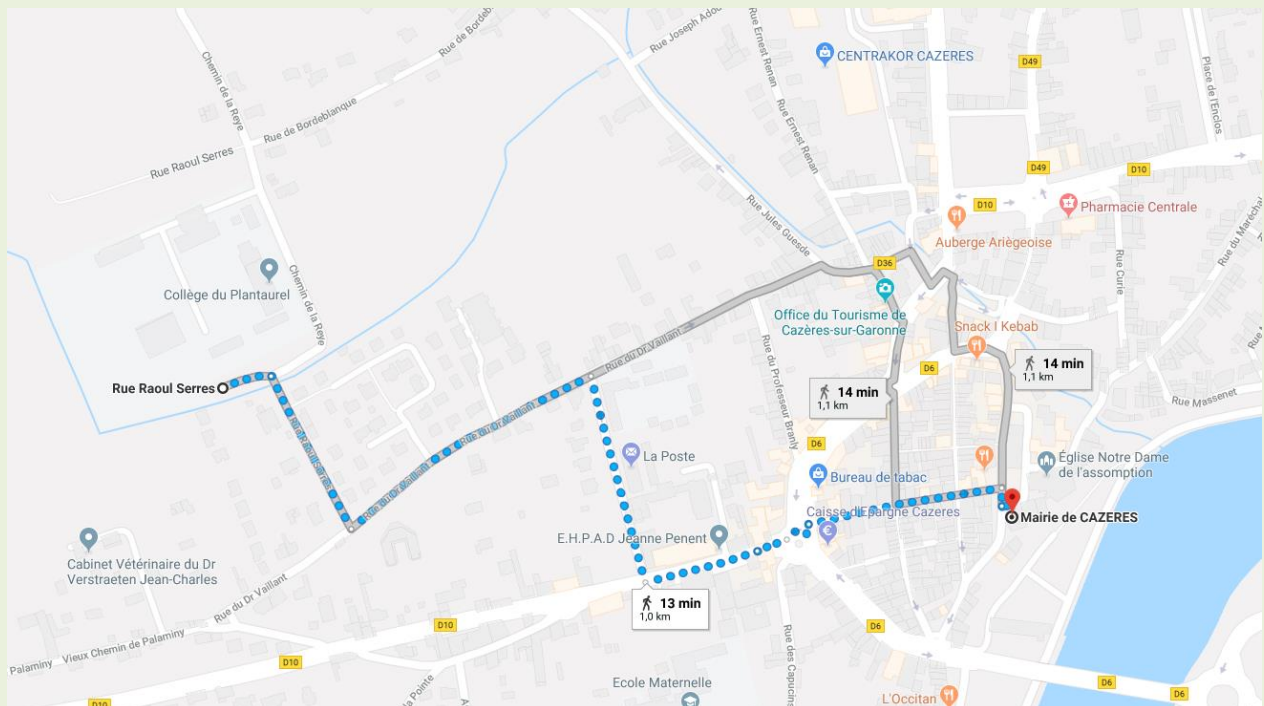
### **3.3. Un développement urbain qui favorise les réseaux numériques et les réseaux d'énergie**

*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.*

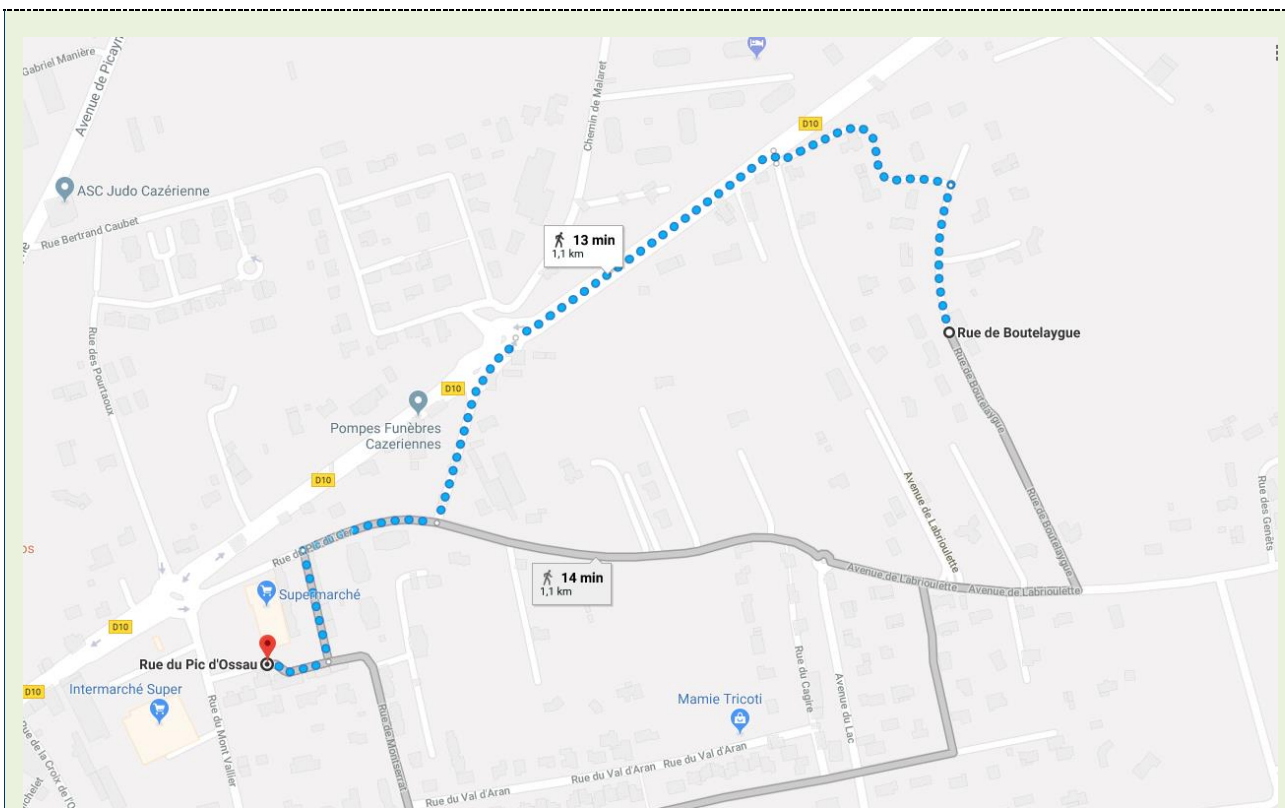


*Justification* : L'arrivée du lycée en 2020 à Cazères à proximité du collège a conditionné en partie l'ouverture à l'urbanisation de la commune pour les 12 prochaines années. Cela s'est traduit par l'ouverture à l'urbanisation entre le collège et la commune de Palaminy, ce qui permet la création de 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.

## 12.7. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

### *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 cycles<sup>59</sup> ;
- 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 déplacement<sup>60</sup> 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 logements<sup>61</sup> ;
- 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 globale<sup>62</sup> ;

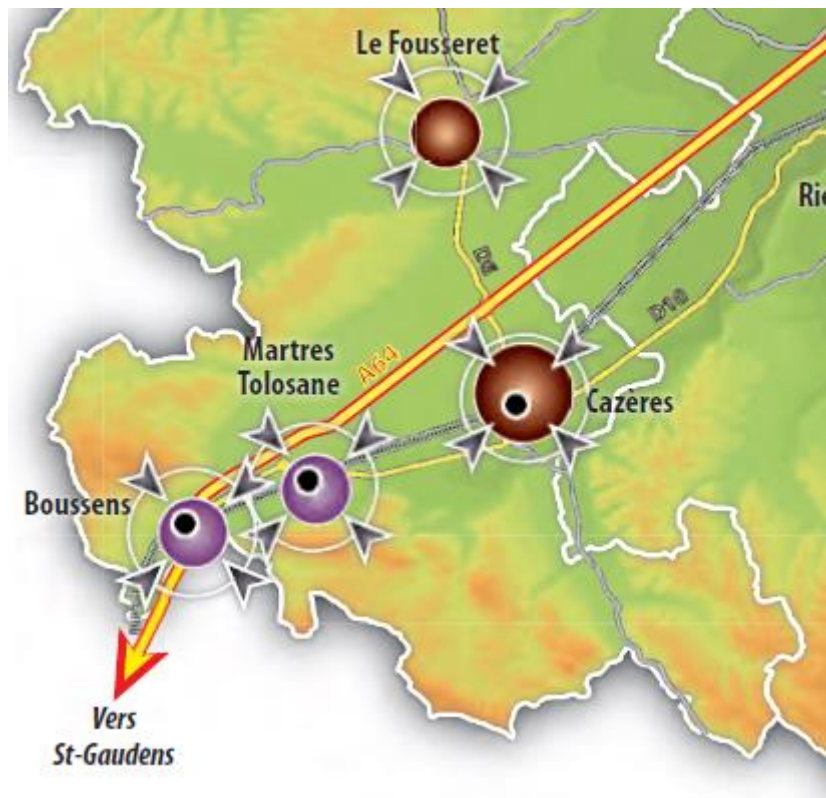
- pour tous les arrêts, l'accessibilité par des pistes cyclables est étudiée dans un rayon d'au moins 1 kilomètre. De même, l'aménagement de parkings relais, d'aires de covoiturage et de parkings spécifiques et adaptés à destination des vélos est favorisé.

**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.

## 12.8. DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

### 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 SCOT<sup>33</sup>. 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 proches<sup>34</sup>.

Cet objectif tient compte des micro-projets économiques de petites activités artisanales, agricoles ou de services locaux<sup>35</sup>.

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 ».

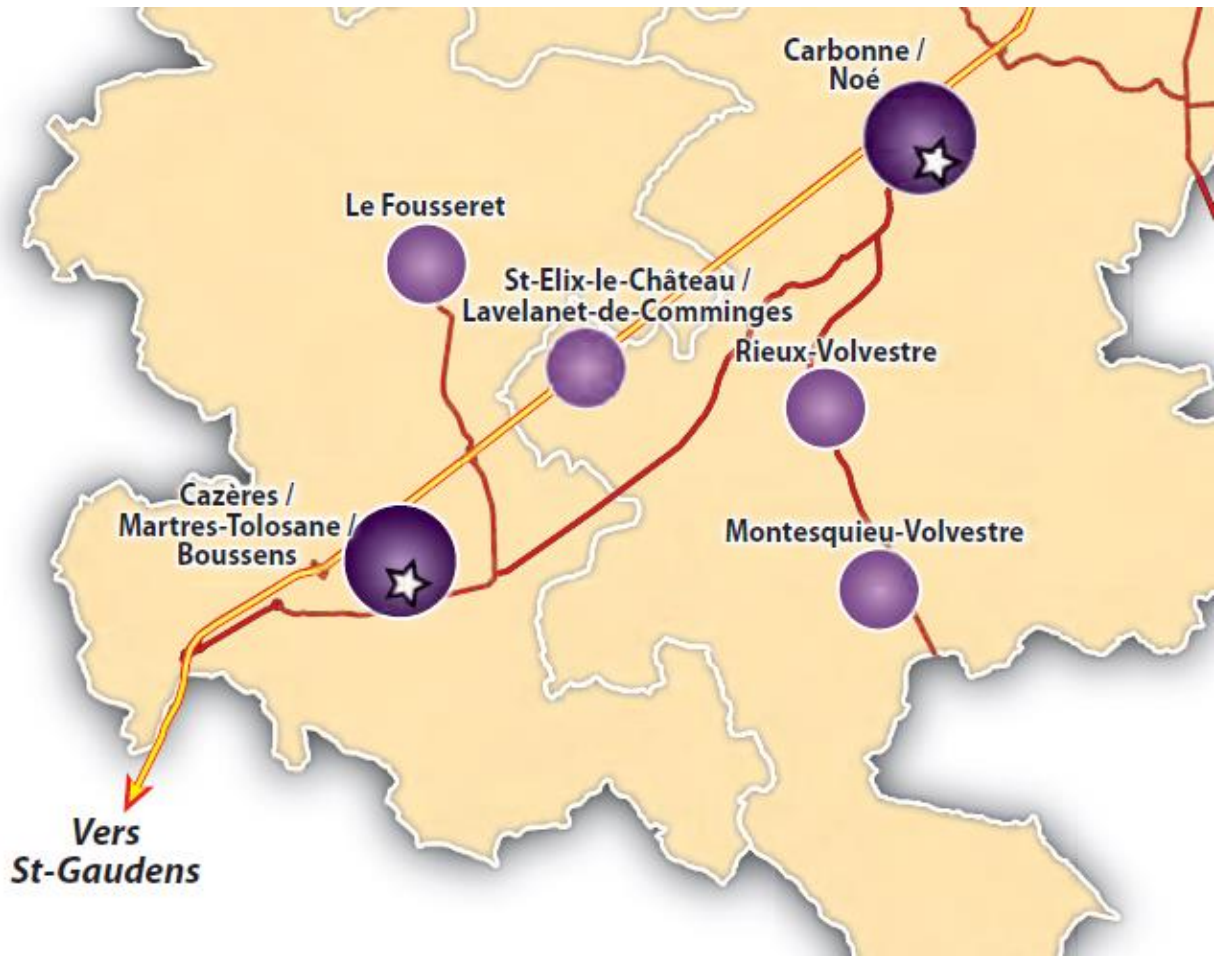
Les sites économiques de bassin d'intérêt InterSCOT peuvent être composés de plusieurs communes.

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.

**12.9. 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 2030<sup>13</sup>;
- 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 2030<sup>14</sup>;

- 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 Commercial<sup>15</sup>.
- 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)<sup>16</sup>;
- 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 2030<sup>17</sup> 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 concernés<sup>18</sup>.

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 DOO 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 de développement urbain mesuré<sup>19</sup>.

Le document graphique n°1 du DOO 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 agricoles<sup>20</sup>.

## 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 naturels<sup>21</sup> et la valorisation des espaces agricoles<sup>22</sup>.

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 (dessalement 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 dessalement 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.

---

## **12.10. PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS, PRESERVATION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES ET PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS**

### *Enjeux identifiés par le diagnostic*

Un territoire couvert en majeure partie par des terres agricoles (céréales et prairies)

Une trame bleue prégnante, composée de la Garonne et de ses affluents

Une trame verte composée de boisements principalement liés au chevelu hydraulique du territoire et aux coteaux Sud

Réseau Natura 2000 et ZNIEFF liés à la Garonne et ses affluents

Quelques zones humides identifiées

Secteur inondable le long de la Garonne (PPRi)

Présence de périmètres de captage liés au canal de Tuchan (périmètre rapproché) et au puits Cap-Blanc (périmètre éloigné)



### 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 particulière<sup>8</sup>.

## **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 particulière<sup>9</sup>.

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 biodiversité<sup>10</sup> 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 particulière<sup>11</sup>.

**Les modalités de protection des corridors écologiques :**

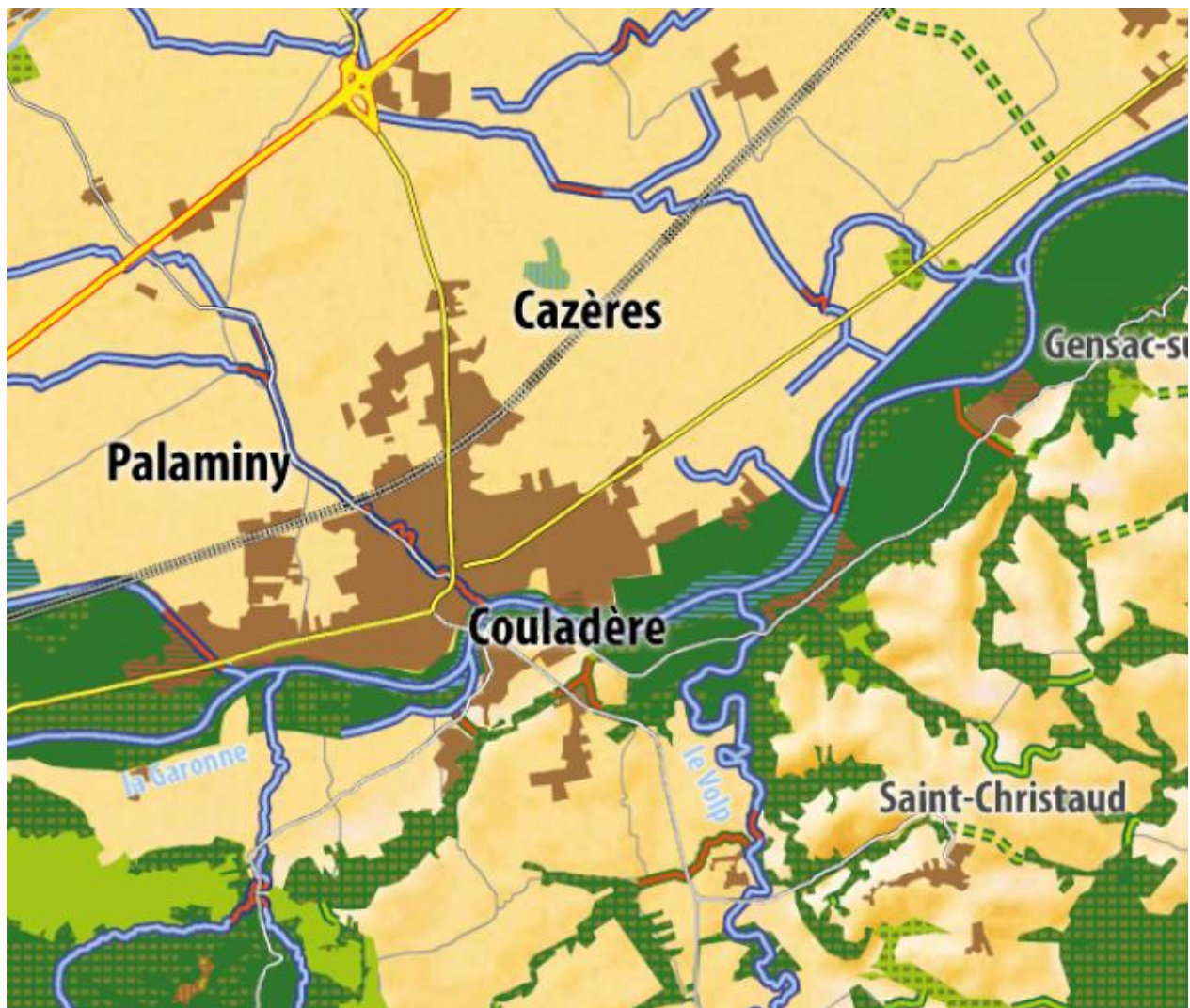
Les modalités de protection des corridors écologiques peuvent être adaptées en fonction de leur nature. Elles doivent permettre de préciser leurs contours en s'appuyant sur les localisations schématiques du document graphique n°2 du DOO.

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.

## 13. DELIMITATION DES ZONES, IDENTIFICATION DES STECAL : JUSTIFICATION DU ZONAGE

### 13.1. LES SUPERFICIES DES ZONES

Le tableau suivant synthétise la superficie des zones du PLU en vigueur.

Zones	Superficies totales PLU en vigueur (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	1255,17	
AU	35,26	22,21
AU0	37,15	35,01
AUX	7,02	
AUX1	11,21	
N	155,57	
Nc	130,5	
Ne	5,17	
Ng	3,43	
Nh	1,63	
<b>Total</b>	<b>1966,94</b>	<b>89,34</b>

**Fig. 3. Superficies des zones du PLU en vigueur**

Le tableau ci-après synthétise la superficie des zones du PLU projet.

**PLAN LOCAL D'URBANISME DE CAZERES-SUR-GARONNE**

PIECE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION

PARTIE 3 : JUSTIFICATION DES CHOIX ET INCIDENCES DU PROJET

Zones	Superficies totales PLU projet (ha)	Superficies disponibles (ha)
U1	24,22	
U2	158,86	10,66
U2a	11,09	
U2s	10,79	1,4
U3	54,43	4
U3a	51,92	1
Ue	4,1	
UX1	27,08	
UX2	3,04	
UX2a	26,42	
A	1232,85	
AU1	7,5	7,5
AU2	2,6	2,6
AU0	13,06	13,06
AUX	12,25	12,25
Nc	130,34	
Nce	140,84	
Ne	0,9	
Ng	3,43	
Nh	1,63	
Nt	1,72	
Nzh	47,99	
<b>Total</b>	<b>1965,06</b>	<b>52,47</b>

**Fig. 4. Superficies des zones du PLU projet**

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).

En effet, il faut noter qu'une certaine partie des zones classées A ou N dans le PLU précédent correspond à des zones déjà bâties et ont donc été reclassées en U2 ou U3a dans le PLU projet ; cela explique que la comparaison des zones A et N entre les 2 PLU ne fait pas apparaître ces 31 ha reversés en zone A ou N, bien qu'ils soient effectifs.



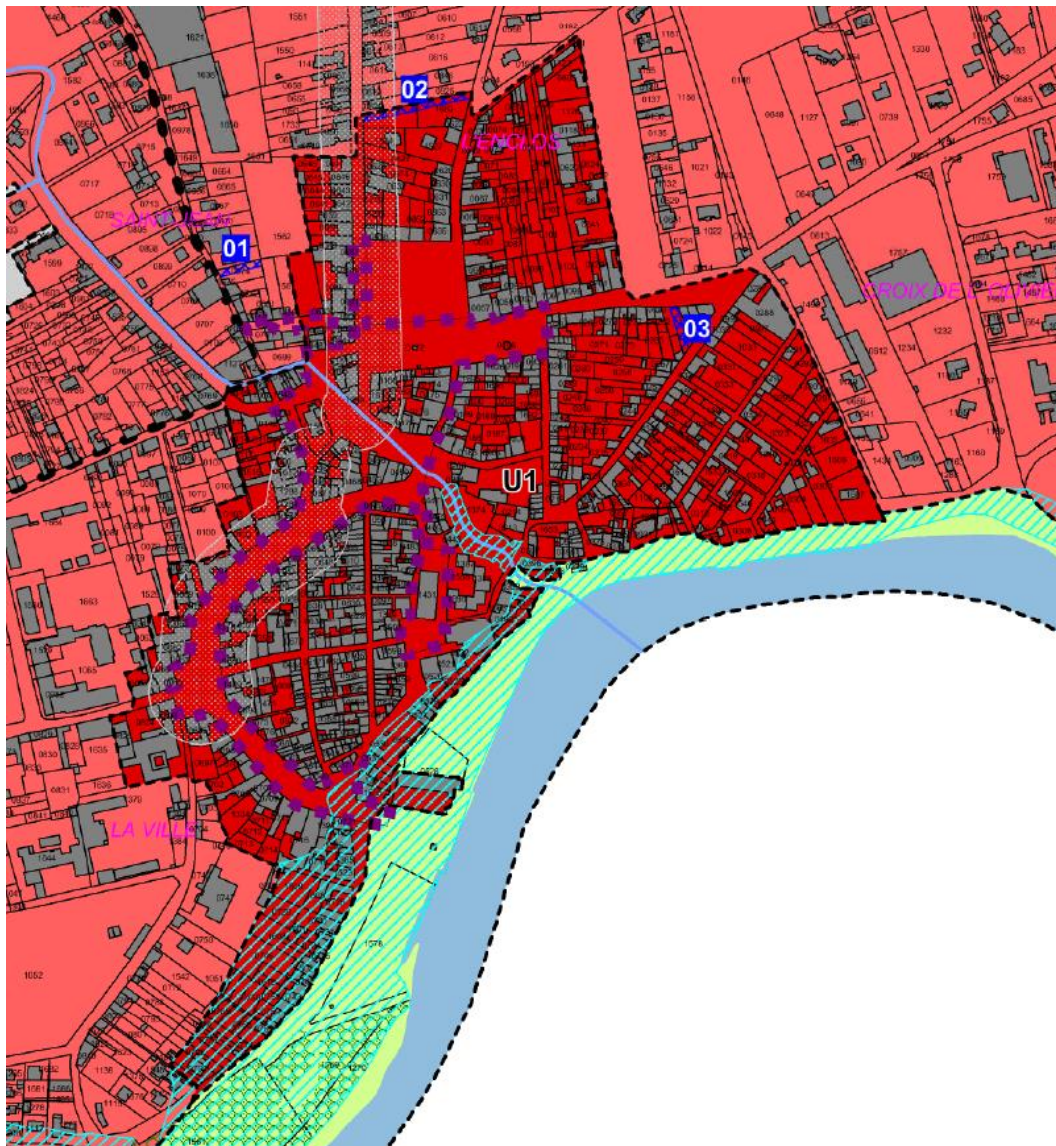
## 13.2. LES ZONES U ET AU

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



**Fig. 5. Zone U1**



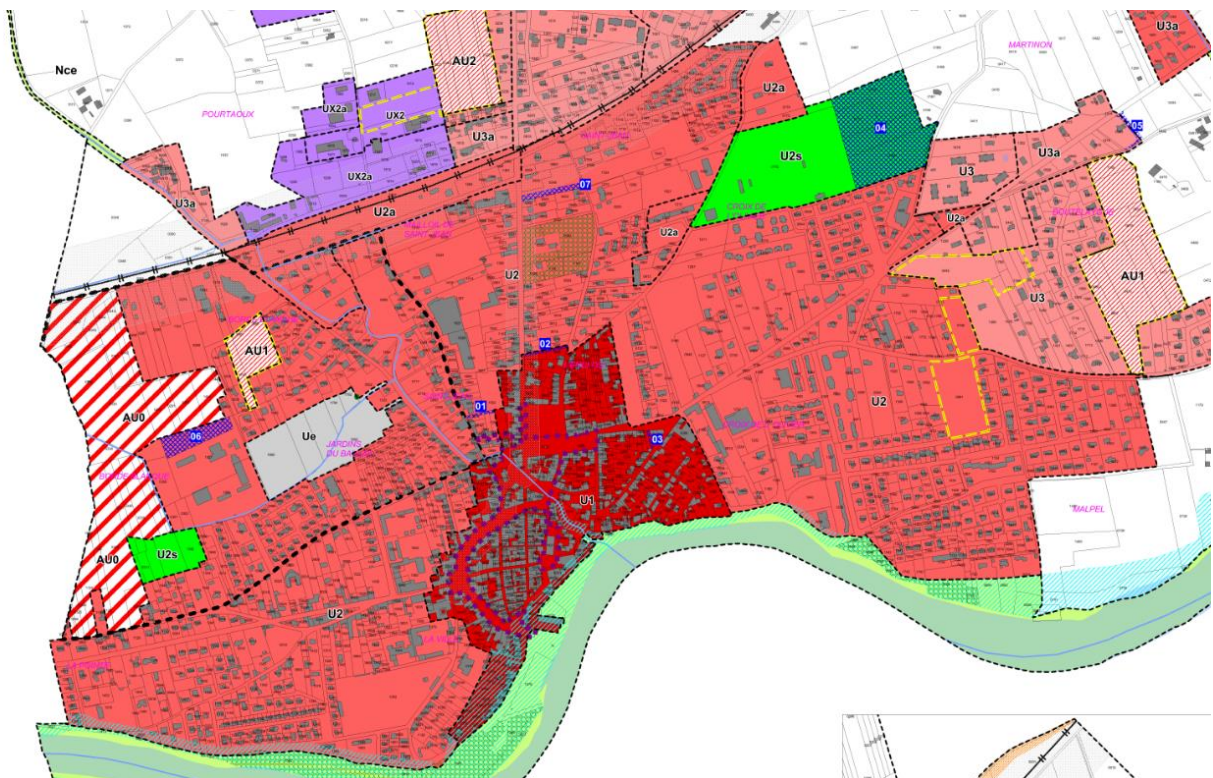
La zone U1 correspond au centre historique de Cazères délimité par :

- 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).

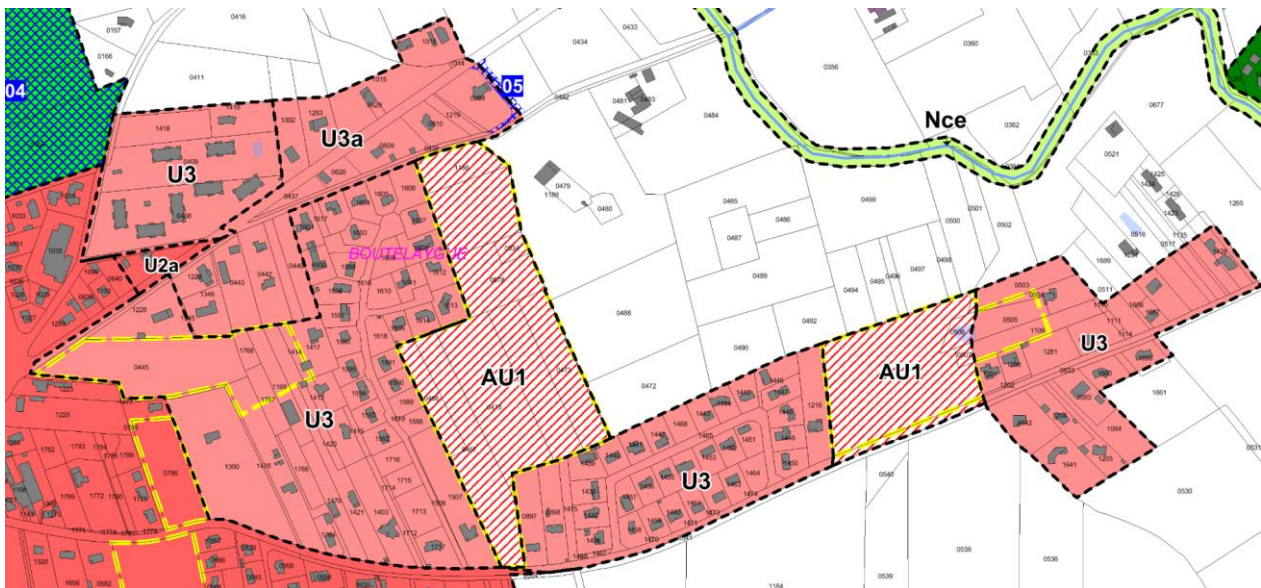


**Fig. 6. La zone U2**

### **Zone U3**

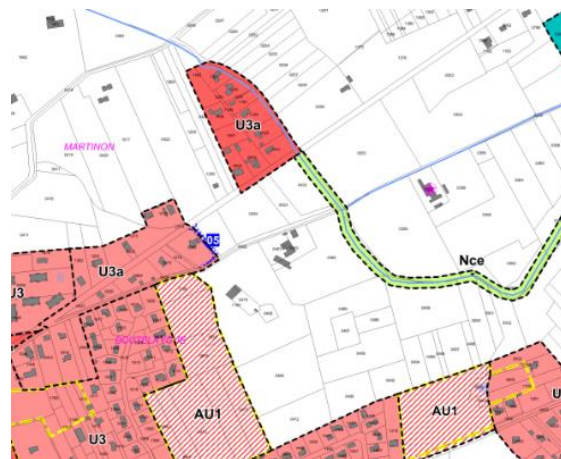
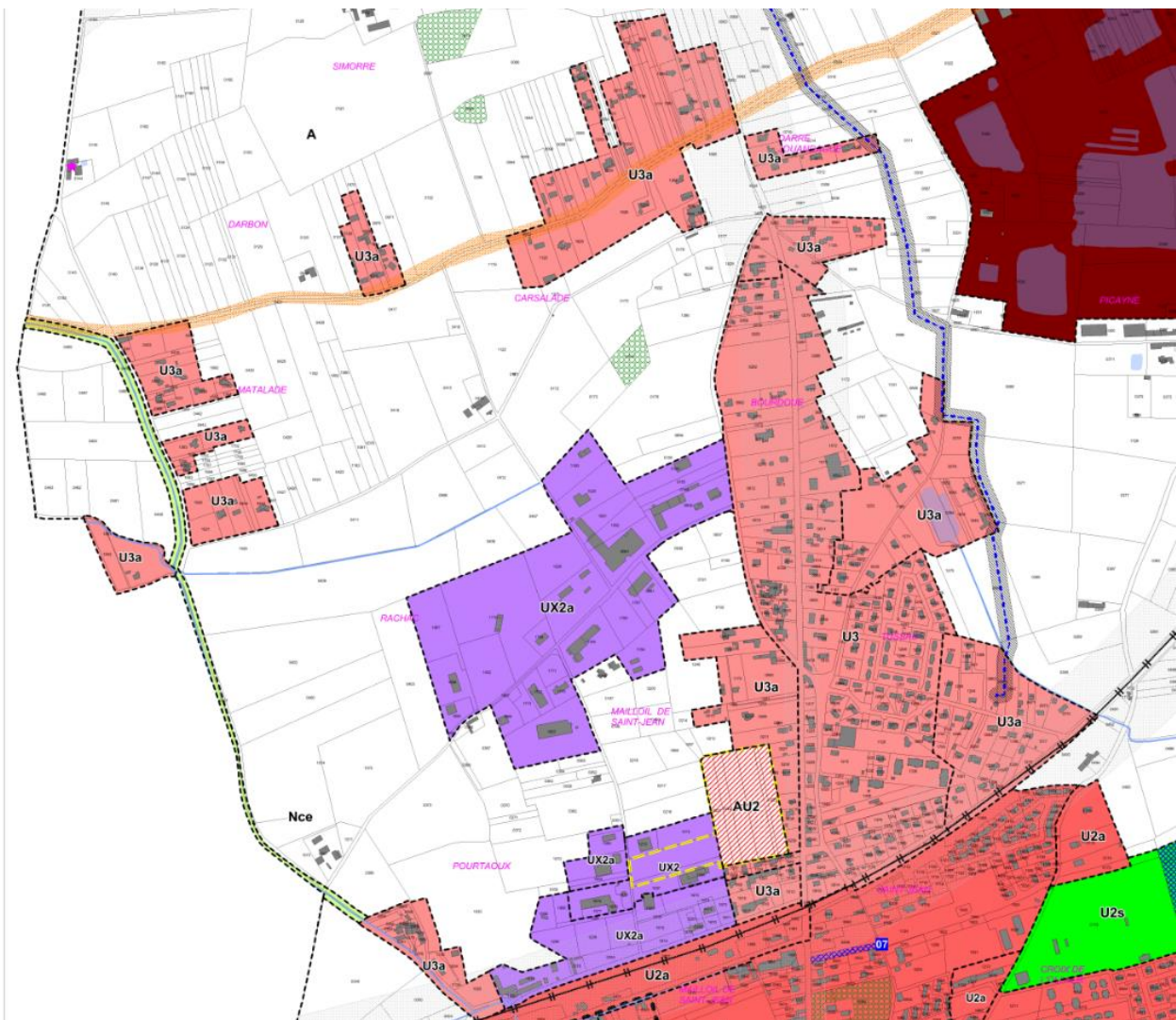
La zone U3 correspond à un secteur principalement occupé par de l'habitat individuel, au Nord de la voie ferrée (de part et d'autre de l'avenue de Toulouse) ainsi qu'en frange Ouest du bourg entre l'avenue de Saint-Julien et l'avenue de Labrioulette. Elle présente une densité moins importante qu'en U2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



**Fig. 7.** La zone U3 entre les avenues de Saint-Julien et Labrioulette

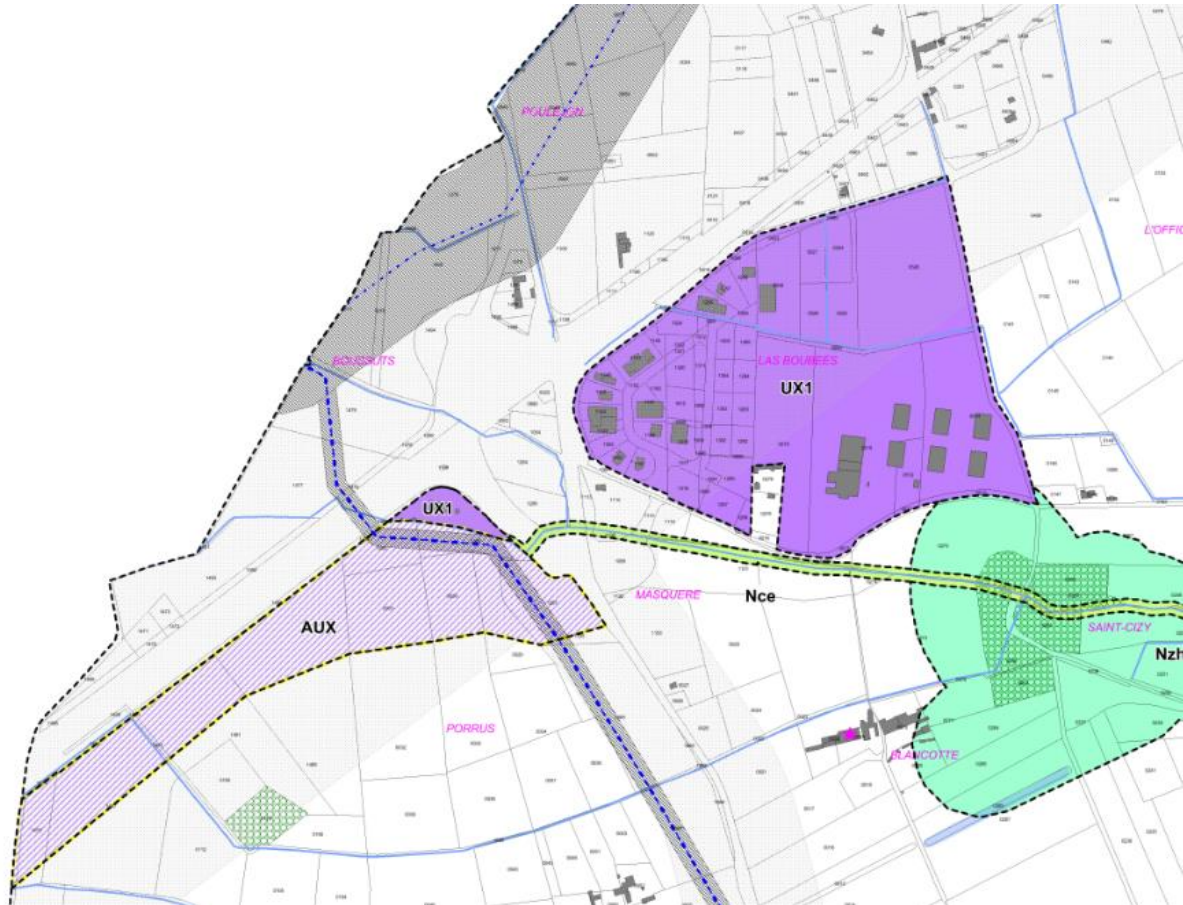




**Fig. 8.** Les zones U3 et U3a en périphérie du bourg

### **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.

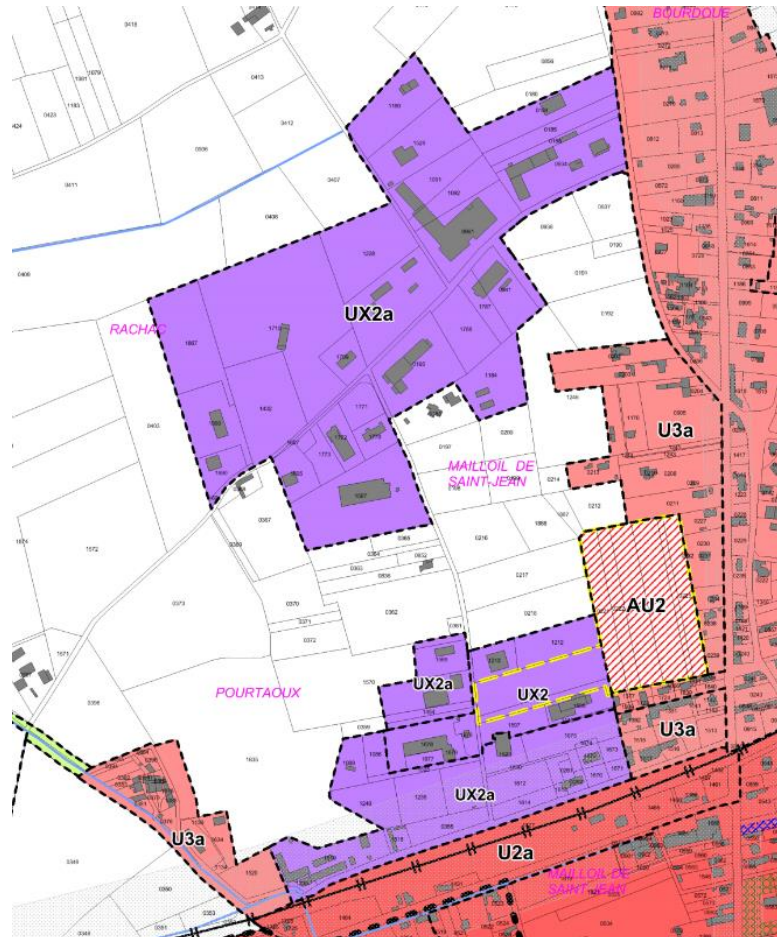


**Fig. 9. Zones UX1 et AUX**



### **Zone UX2**

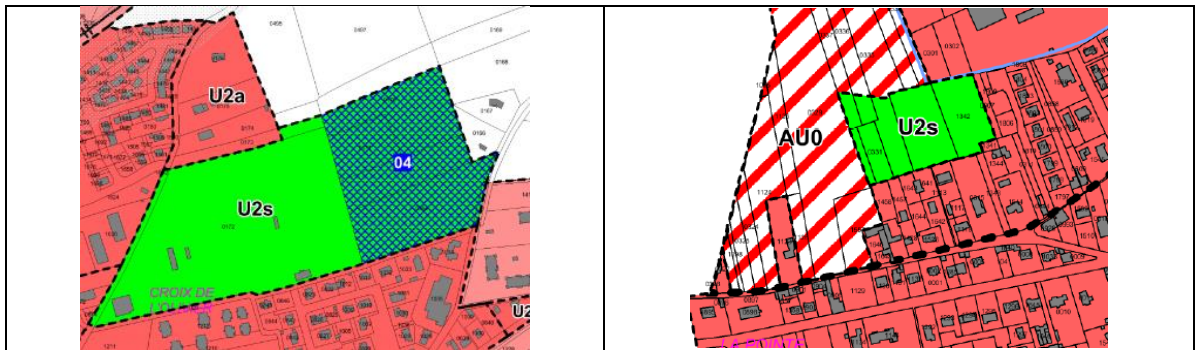
La zone UX2 correspond à la zone d'activités de Mailhol située entre la voie ferrée et l'avenue de Toulouse. Son périmètre a été réduit aux activités existantes, afin de privilégier la zone UX1 de Masquère et de limiter les nuisances au regard des zones d'habitat proches de la zone de Mailhol. Une partie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



**Fig. 10. Zone UX2 de Mailhol**



### Zone U2s



**Fig. 11. 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.



**Fig. 12. Plan masse du lycée**

### 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.

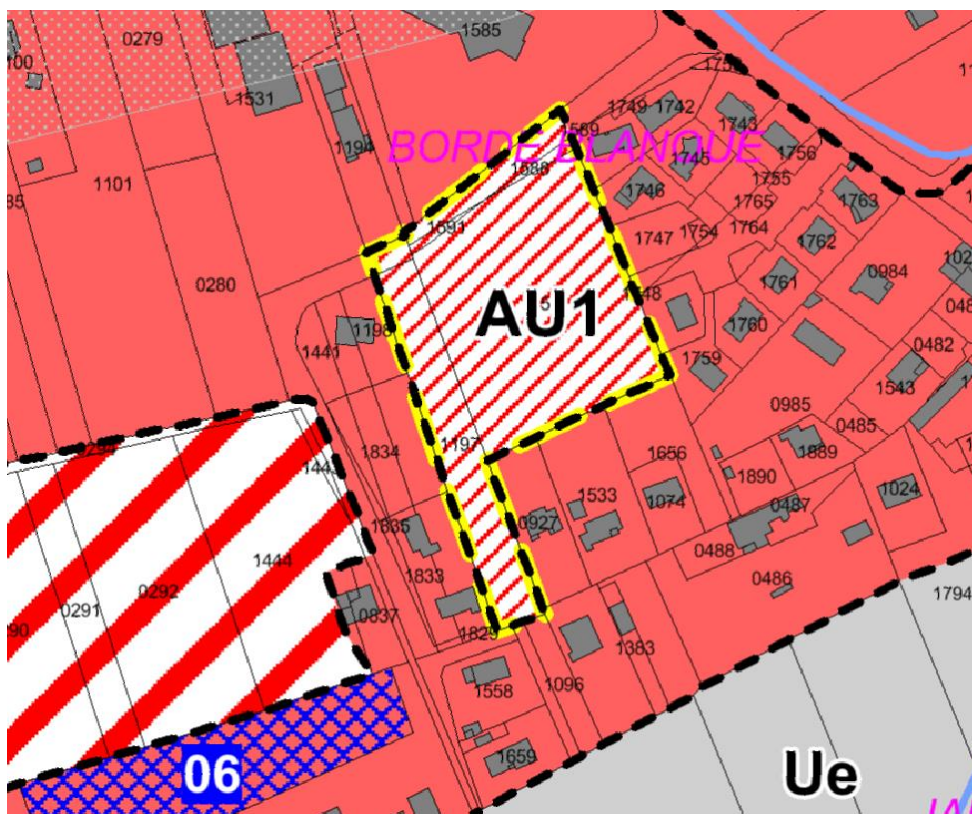
Le PLU compte trois zones AU1 et AU2 : le chemin de la Reye (continuité du lotissement existant), le secteur Est de Labrioulette, le secteur Maillol (secteur reclassé de U à AU suite à l'enquête publique). La distinction AU1/AU2 répond à la chronologie d'ouverture à l'urbanisation (chronologie introduite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

Le 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.

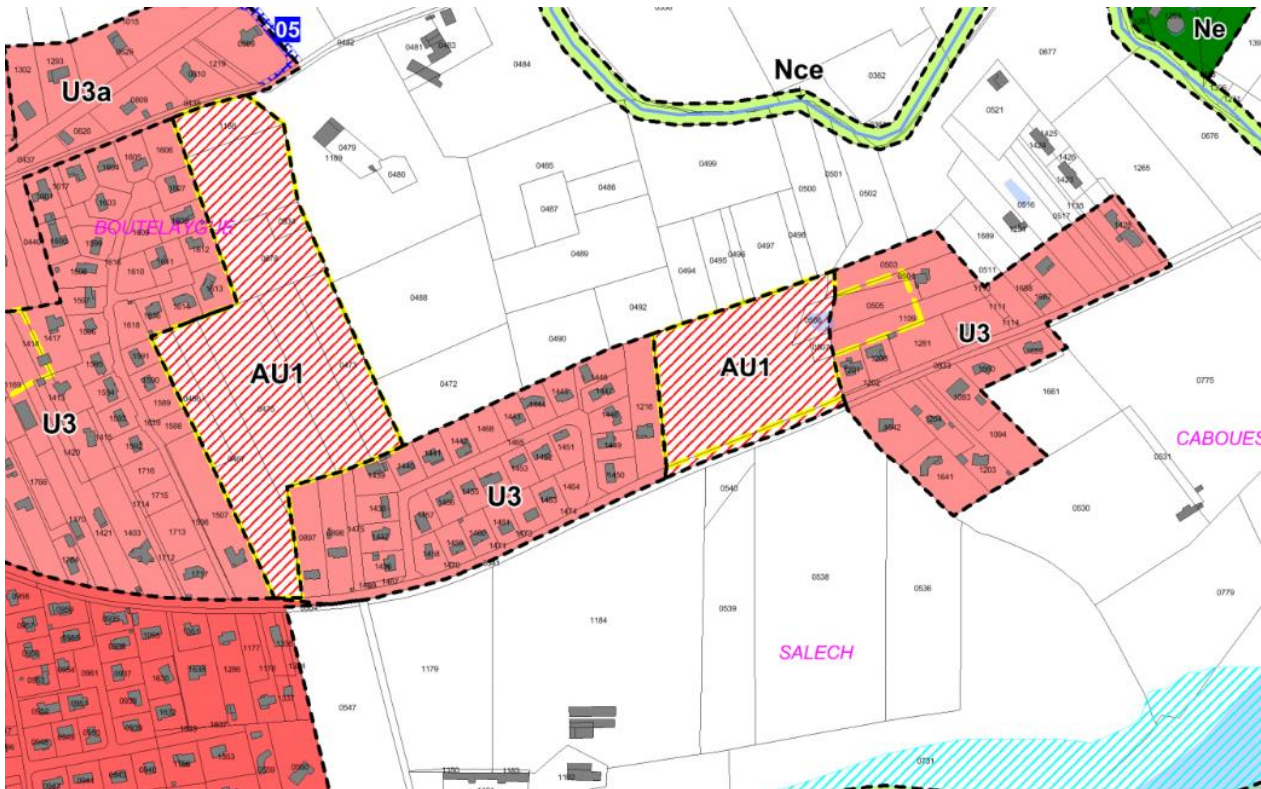
### **Zones AU1 et AU2**

Les zones AU1 et AU2 correspondent aux zones d'urbanisation futures, occupées aujourd'hui par des terres agricoles ; la zone AU1 sera ouverte à l'urbanisation avant la zone AU2. Il s'agit du chemin de la Reye, à l'Ouest du bourg, de la zone au lieudit Labrioulette, à l'Est du bourg et de la zone Maillol au Nord de la voie ferrée (reclassée de U à AU2 suite à l'enquête publique). Il s'agit de zones d'habitat, qui font l'objet d'OAP.

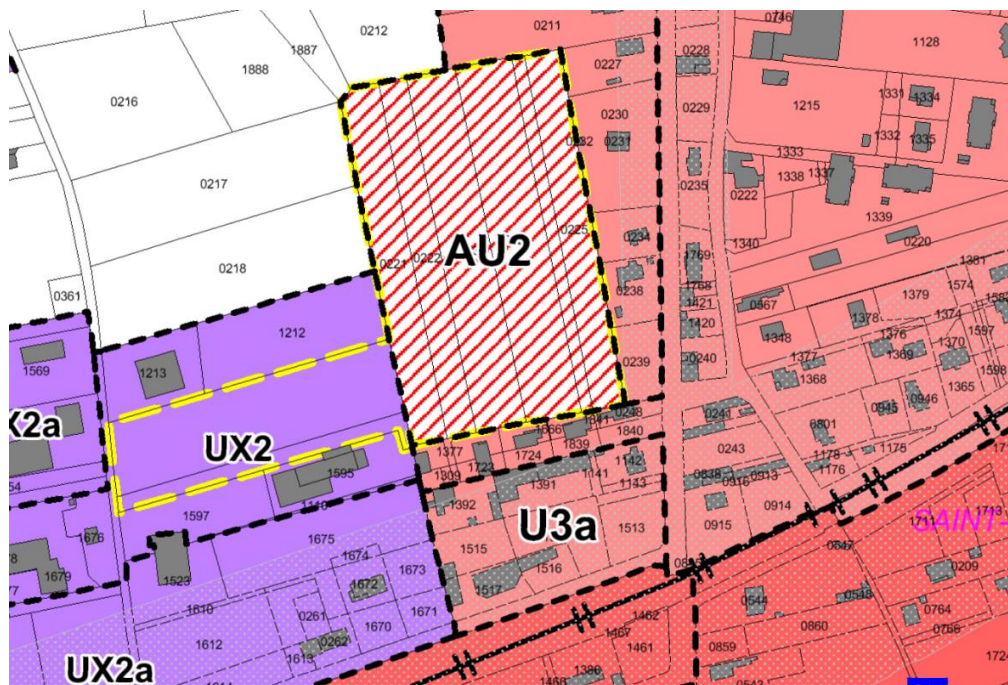


**Fig. 13. Zone AU1 du chemin de la Reye**





**Fig. 14. Zones AU1 au lieudit Labrioulette**

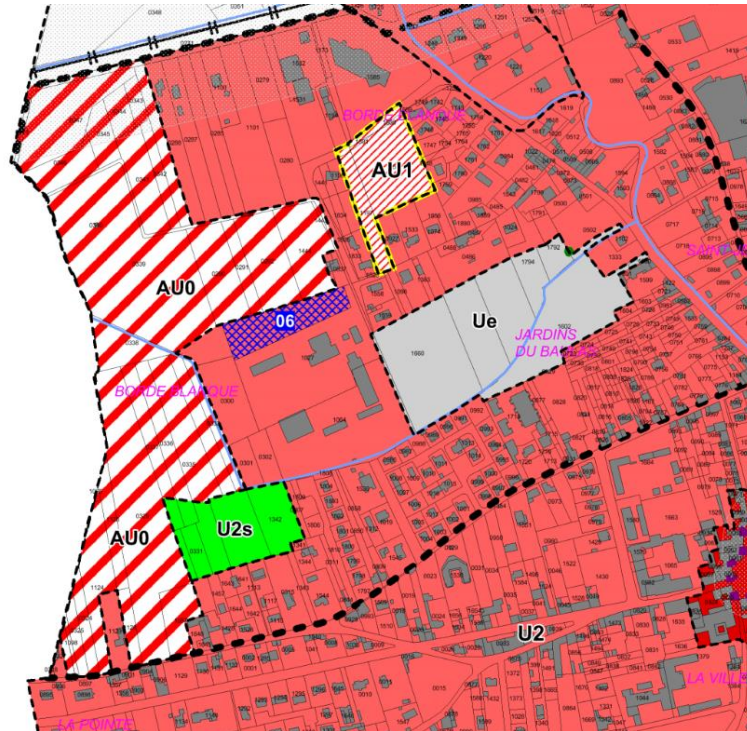


**Fig. 15. Zone AU2 à Maillol de Saint-Jean**

Les secteurs AU1 et AU2 correspondent à des zones situées en périphérie du bourg.

### Zones AU0

La zone AU0 correspond au vaste secteur compris entre le chemin du Pic du Midi, le collège du Plantaurel, la commune de Palaminy et le vieux chemin de Palaminy. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une OAP.



**Fig. 16.** Zone AU0 à côté du futur lycée

### 13.3. L'IDENTIFICATION DES STECAL (SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES)

#### Rappel de la réglementation

##### **Article L151-13**

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.



*Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.*

*Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.*

### **Zone Ne**

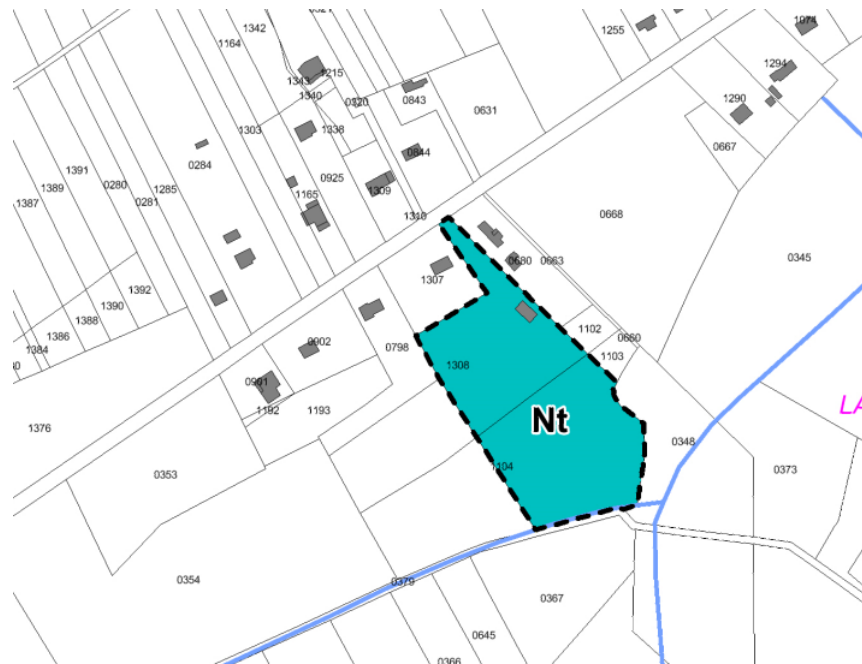
Elle correspond à la station d'épuration des eaux usées.



**Fig. 17. Zone Ne**

### **Zone Nt**

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



**Fig. 18. Zone Nt**

### **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, suite à l'enquête publique du PLU, reste inchangé.

## **13.4. 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).

## **13.5. 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.

## **14. LES OUTILS DE L'AMENAGEMENT URBAIN**

### **14.1. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)**

#### **14.1.1. Les OAP opposables**

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 (AU1 AU2) et AU0.

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).

### **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.

### **Secteur Maillol de Saint-Jean**

Le débouché sur l'avenue de Toulouse n'est pas possible du fait de la proximité du passage à niveaux.

L'objectif de l'aménagement est donc de favoriser un maillage ultérieur avec les parcelles voisines de façon à assurer un bouclage viaire du secteur sans raquette de retournement.

La densité sera d'environ 11 logements / ha sur le secteur dédié à l'habitat (partie Est). La partie Ouest est dédiée aux activités.

### **OAP économique « zone de Masquère »**

#### *Organisation globale du site, accès et desserte interne*

La desserte des parcelles sera assurée par un accès principal après le restaurant Mac Donald's (RD6L).

La desserte des lots se ferait par l'arrière du secteur.

#### *Les formes urbaines*

L'implantation du bâti se fera parallèlement aux principaux cours d'eau qui traversent le secteur, sauf au niveau du Mac Donald's où le bâti s'implantera perpendiculairement au ruisseau.

#### *Le maintien / création de la structure paysagère du site*

Le traitement paysager de la zone de recul doit être conçu comme un aménagement urbain des bas-côtés de la RD6L.

Dans ce cas, la clôture des lots devraient se trouver sur la limite du recul – clôture à régler.

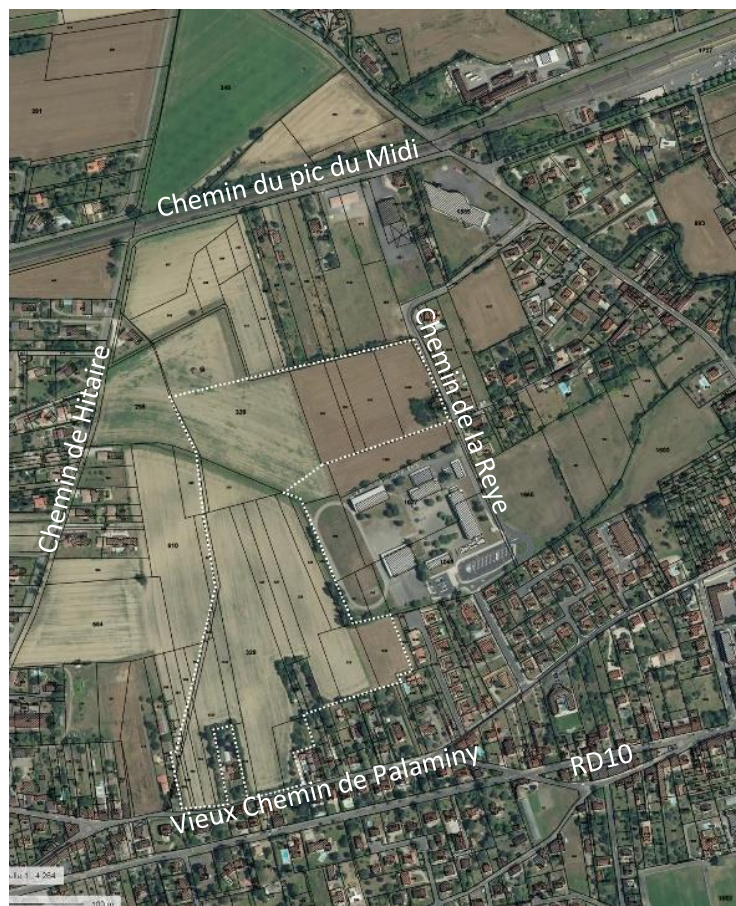
L'implantation du bâti perpendiculairement au ruisseau ou parallèlement aux structures bocagères permet de structurer la zone, tout en maintenant l'orientation des paysages. Cela favorise aussi des ouvertures sur la plaine de la Garonne depuis l'A64. Un recul de 3 mètres minimum sera respecté par rapport au ruisseau.

### 14.1.2. Esquisses d'aménagement dans le secteur du lycée

Le secteur du lycée (zone AU0) situé à côté du lycée et proche de la commune de Palaminy est, par ailleurs, en cours de réflexion. Il a fait l'objet de premières esquisses d'aménagement qui sont présentées ici à titre informatif. Ces esquisses n'ont pas été traduites sous la forme d'orientations d'aménagement et de programmation en attendant l'avancement de la réflexion sur ce secteur qui pourra conduire à faire évoluer ces premières esquisses.

#### Présentation du contexte et des enjeux du site

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.



**Fig. 19.** *Plan de situation du secteur du Lycée*

### **Présentation des objectifs de l'aménagement**

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 30 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'équipements sportifs.

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

### **Schémas d'intentions et principes d'aménagement**

Le site sera desservi depuis l'ancien chemin de Palaminy et depuis le chemin de la Reye. Afin de prolonger l'urbanisation du secteur à long terme, notamment vers l'Ouest et le Nord, on s'assurera de la future continuité des voies, pour rejoindre, à terme, le chemin de Hitaire et le chemin du Pic du Midi.

Différentes typologies sont prévues sur le secteur. Les formes urbaines sont repérées sur le schéma d'aménagement :

- afin de renforcer la densité, notamment aux abords du collège, une partie de la zone sera dédiée à la construction de logements collectifs, organisés autour d'un espace public de type placette qui longe le parking prévu pour le lycée et le collège. On veillera à orienter le bâti, parallèlement ou perpendiculairement à l'ancien parcellaire rural,
- une zone de bâti groupé est prévue en partie centrale. On veillera à orienter le bâti, parallèlement à l'ancien parcellaire rural,
- des zones de lots libres.

#### *Le maintien / création de la structure paysagère du site*

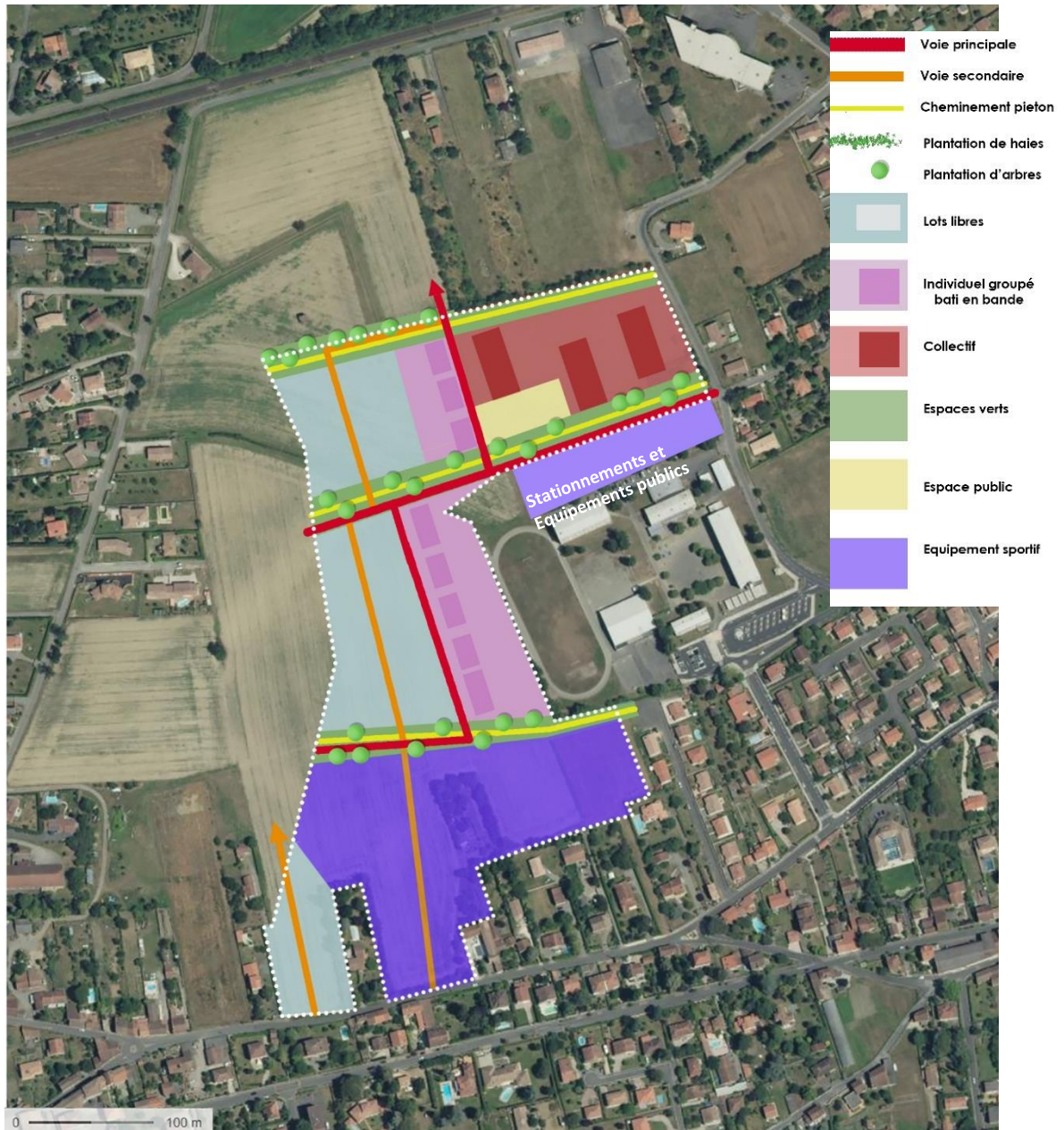
Le site s'organisera autour de trois structures végétales Est/Ouest, supports des liaisons douces vers le collège.



*Le dimensionnement et le traitement des voies*

On distinguera deux types de voies :

- les voies principales auront un trottoir accessible aux PMR (largeur 1.40m minimum) de chaque côté et du stationnement sur un côté de la chaussée,
- les voies secondaires auront un trottoir accessible aux PMR (largeur 1.40m minimum) sur un côté de la chaussée,
- les liaisons douces (représentées en jaune sur le schéma) seront implantées au sein d'espaces végétalisés et ombragés.



**Fig. 20.** Schéma d'aménagement du secteur du Lycée



## 14.2. LES EMPLACEMENTS RESERVES

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

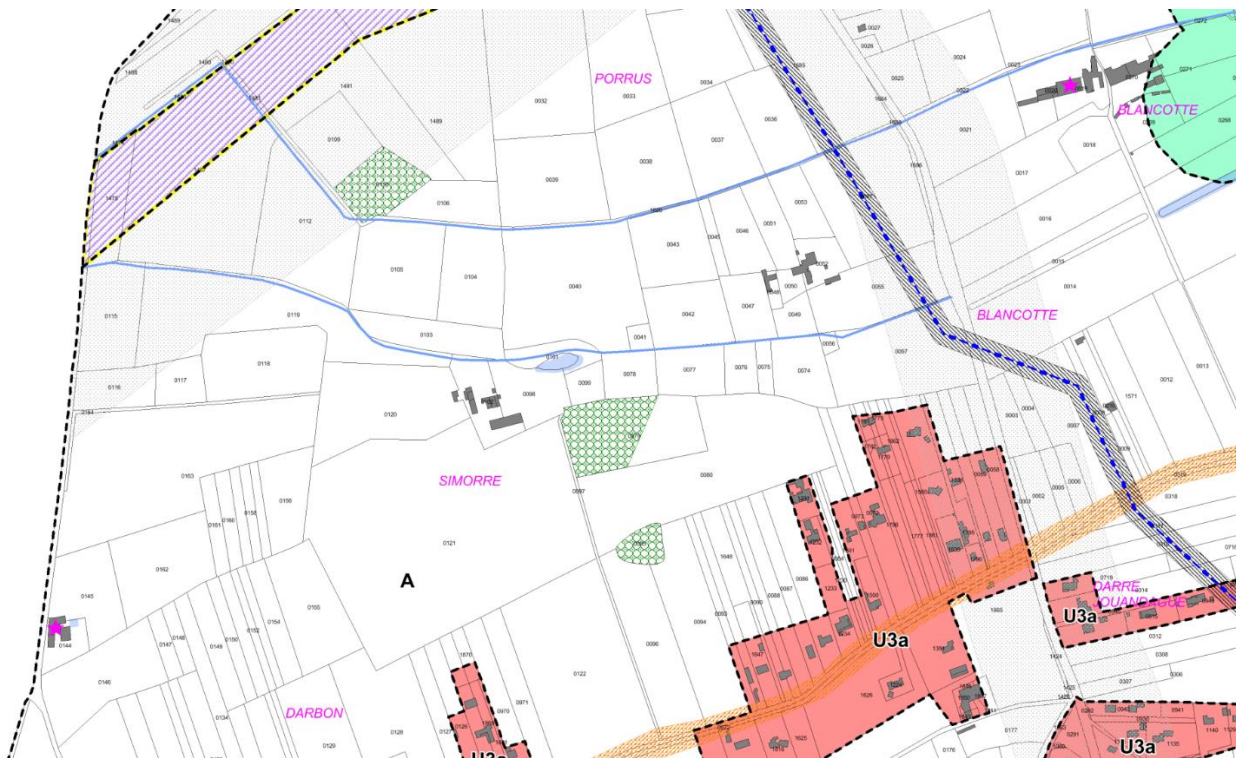
Liste des emplacements réservés			
Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surface
1	Création de voie	Commune	372 m2
2	Création de voie	Commune	577 m2
3	Création de voie et parking	Commune	247 m2
4	Création équipement sportif	Commune	37 670 m2
5	Création liaison entre la zone AU de Boutelaygue et l'avenue Saint Julien (RD 10)	Commune	983 m2
6	Création d'un parking et équipements	Région Occitanie	5960 m2
7	Création d'une liaison entre l'Avenue Pasteur et l'Avenue du Président Wilson	Commune	1700 m2

**Fig. 21. Liste des emplacements réservés**

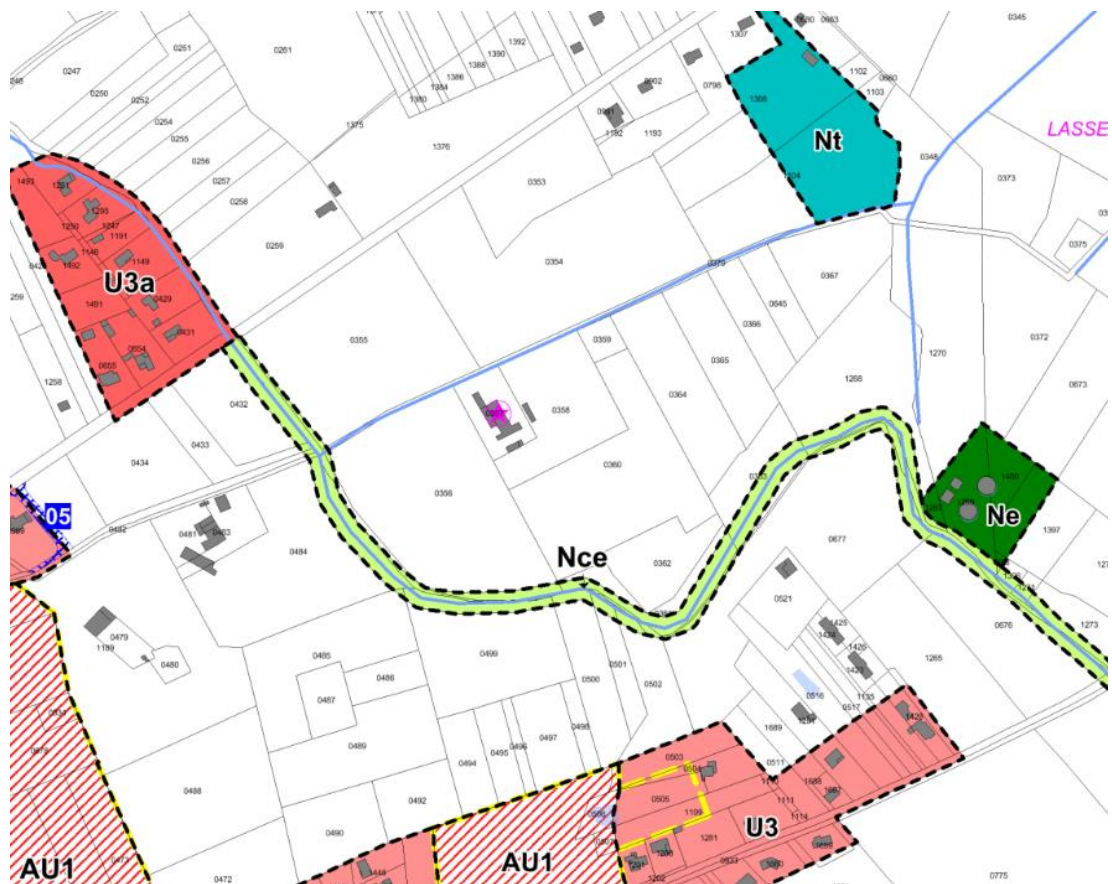
Ces emplacements réservés permettent de faciliter l'accès aux zones urbaines et à urbaniser tout en favorisant les modes doux grâce aux cheminements doux.

## 14.3. 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.



**Fig. 22. Localisation des bâtiments Darbon et Blancotte**



**Fig. 23. Localisation du bâtiment Plaisance**



**Bâtiment Blancotte**



**Fig. 24. Bâtiment Blancotte 1**



**Fig. 25. Bâtiment Blancotte 2**

Le bâtiment Blancotte est un ancien bâtiment agricole qui n'est plus utilisé aujourd'hui. Il fait partie d'un corps de ferme toujours en activité. Il s'agit d'une grange et d'une ancienne maison d'habitation, les deux présentant les caractéristiques des granges du Pays Toulousain.



**Bâtiment Darbon**



**Fig. 26. Bâtiment Darbon 1**



**Fig. 27. Bâtiment Darbon 2**

Le bâtiment Darbon est une ancienne grange qui fait également partie d'un corps de ferme qui n'est plus aujourd'hui en activité. Les bâtiments qui jouxtent le bâtiment Darbon est une maison d'habitation du même propriétaire. Le bâtiment Darbon présente toutes les caractéristiques architecturales typiques du Sud toulousain (briques, tuiles, etc.).



### Bâtiment Plaisance



**Fig. 28. Bâtiment Plaisance**

Le bâtiment Plaisance est une grange d'une ancienne ferme. Elle présente, comme les autres bâtiments identifiés en changement de destination, les caractéristiques principales du bâti toulousain.

## **14.4. LES ESPACES BOISES CLASSES**

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.

## 15. MOTIFS DE DELIMITATION ADMINISTRATIVE A L'UTILISATION DU SOL : 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<sup>er</sup> 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.

### 15.1.1. La destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

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 m<sup>2</sup> en UX1 et AUX et de moins de 1000 m<sup>2</sup> en UX2 et UX2a) et activités de services et aux activités des secteurs secondaires ou tertiaire voire des locaux techniques et industriels des administrations publiques 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.

**Dans le cœur de ville, l'étude de requalification du bourg a conduit à mettre en place un périmètre de sauvegarde du commerce de proximité sur le boulevard Jean Jaurès, place de l'hôtel de ville, place du commerce, place Henri Barbusse. Dans ce périmètre, le changement de destination des commerces est interdit.**

**De la même façon, afin d'éviter la concurrence avec les commerces de centre-ville, les commerces sont interdits dans un périmètre proche autour du futur lycée.**

### **15.1.2. Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

Les dispositions émises prennent en compte les éléments issus du diagnostic (formes urbaines existantes, enjeux paysagers, caractéristiques du bâti,...) ainsi que les orientations émises par le PLU sur ces thématiques.

## 15.1.2.1. LES ZONES URBAINES A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

Volumétrie et implantation des constructions					
Thématique	U1	U2	U3	AU	AU0
<i>Emprise au sol :</i>	-	40% du terrain d'assiette du projet 60% en U2s	30% du terrain d'assiette du projet	-	-
<i>Hauteur des constructions</i>	12 m à la sablière pour l'habitat 10 m pour les autres destinations autorisées	9 m à la sablière ou hauteur du bâtiment limitrophe situé en limite séparative	7,5 m à la sablière	9 m à la sablière	9 m à la sablière
<i>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 35 m de l'axe de la voie SNCF la plus proche pour les constructions à usage d'habitat</li> <li>- 20 m de la voie SNCF la plus proche pour les autres cas</li> </ul>				
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à l'alignement des voies,</li> <li>- soit à l'alignement des constructions voisines déjà implantées en recul de la voie.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- à au moins 6 m de la limite d'emprise des routes départementales,</li> <li>- à au moins 4 m de la limite d'emprise des autres voies, publiques ou privées, existantes ou projetées,</li> <li>- à l'alignement des constructions voisines déjà implantées en recul de la voie.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- à au moins 4 m de la limite d'emprise des autres voies, publiques ou privées, existantes ou projetées,</li> <li>- soit en alignement avec les constructions limitrophes si ces dernières sont en retrait inférieur à 4 m par rapport à l'emprise publique ou la voie publique ou privée,</li> <li>- soit à l'alignement des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées.</li> </ul>		
<i>Implantation par rapport aux limites séparatives</i>	<p>Tout point d'une façade de bâtiment devra être édifié sur au moins une limite séparative latérale. Lorsqu'une construction n'est pas édifiée sur la seconde limite séparative latérale, elle ne pourra être implantée à moins de 1,90 mètre de celle-ci.</p> <p>Toute construction ou installation nouvelle devra être implantée à au moins 4 m des cours d'eau depuis le haut de talus de la berge afin de permettre l'entretien des berges et limiter les risques liés à l'érosion.</p>	<p>Tout point d'une façade de bâtiment devra être édifié :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit sur la limite séparative ; pour les nouvelles constructions qui viendront s'adosser sur un bâtiment existant de l'unité foncière limitrophe, la hauteur du nouveau bâtiment sera au plus égale à celle du bâtiment le plus haut existant de l'unité foncière limitrophe,</li> <li>- soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, mesurée en tout point de la façade, sans pouvoir être inférieure à 3 m.</li> </ul> <p>Toute construction ou installation nouvelle devra être implantée à au moins 4 m des cours d'eau depuis le haut de talus de la berge afin de permettre l'entretien des berges et limiter les risques liés à l'érosion.</p>			



Volumétrie et implantation des constructions					
Thématique	U1	U2	U3	AU	AU0
	<p>Pour les constructions existantes en retrait des limites séparatives, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises pour les aménagements et extensions des constructions existantes à une distance de la limite séparative inférieure à 1.90 mètres, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.</p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas pour l'implantation de postes de transformation électrique, de postes de détente de gaz et d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.</p> <p>Pour les nouvelles constructions qui viendront s'adosser sur un bâtiment existant de l'unité foncière limitrophe, la hauteur du nouveau bâtiment sera au plus égal à celle du bâtiment existant de l'unité foncière limitrophe.</p>				
<i>Implantation des constructions sur une même propriété</i>	<p>Deux constructions non contiguës et implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à 3 mètres. Les bâtiments contigus sont autorisés.</p> <p>La contiguïté entre 2 constructions, ne peut être procurée par un élément de décor de type arc, fausse poutre,..., mais doit correspondre à la mitoyenneté de volumes réellement exploitables.</p>				
<p><i>Justification</i> : La distinction entre les cinq zones est fondée sur les formes urbaines existantes et les densités recherchées. Ainsi, de la zone U1, qui correspond aux secteurs les plus denses de Cazères avec du logement collectif et groupé à la zone U3 correspondant à de l'habitat principalement individuel, les règles d'implantation, de hauteur et d'emprise au sol diffèrent.</p> <p>Les extensions récentes, en zones U2 et U3, se sont traduites par un habitat de type pavillonnaire, ce qui justifie un recul par rapport aux voies publiques ou privées. En zone AU et AU0, afin de permettre davantage de densification, l'implantation à l'alignement est autorisée. De même, aucune emprise au sol maximale n'est imposée en zone AU et AU0 de façon à permettre une densité plus grande.</p> <p>L'implantation à 4 m des cours d'eau permet une protection de ces derniers et permet de limiter les risques d'érosion.</p>					

Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère					
Thématique	U1	U2	U3	AU	AU0
<i>Aspect extérieur, façades</i>	<p>Sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>les façades enduites au mortier d'aspect semblable à la chaux naturelle ou au sable de pays, en référence aux enduits anciens conservés. La finition sera talochée, lissée ou broyée,</li> <li>les façades en galets,</li> <li>les façades en bardage bois.</li> </ul> <p>Les façades en briques foraines destinées à rester apparentes seront nettoyées et les éléments en briques seront restaurés à l'aide de briques foraines pleine masse.</p> <p>Toute la modénature existante (chaîne d'angle, bandeaux, encadrements, corniches, appareillages notables) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.</p> <p>Les façades à colombage peuvent conserver apparents les bois s'ils présentent des traces de décor ancien peint ou sculpté, ou si les remplages présentent un dessin particulier. Dans le cas contraire ils seront enduits.</p>				
<i>Toitures et panneaux solaires</i>	<p>En tuiles canal ou assimilé dans la forme et l'aspect, à l'exception des toitures existantes en tuile plate ou mécanique, si l'architecture le permet.</p> <p>La pente sera comprise entre 30 et 35%. Les toitures terrasses sont également autorisées.</p> <p>Les toitures existantes réalisées dans un autre matériau ou avec une autre pente de toit pourront cependant être restaurées ou étendues à l'identique.</p> <p>Les panneaux solaires destinés à la production d'électricité ou d'eau chaude seront disposés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>soit en intégration à la toiture,</li> <li>soit en superstructure. Dans ce cas, les panneaux respecteront la pente principale du toit et leur épaisseur ne dépassera pas 30 centimètres.</li> </ul> <p>Les panneaux solaires devront offrir une discrétion maximale en recherchant une teinte assurant un fondu avec le matériau dominant de couverture.</p>				
<i>Clôtures</i>	<p>Elles seront réalisées en harmonie avec les clôtures avoisinantes (aspect, teinte...) et constituées par l'une des possibilités suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>un mur plein d'une hauteur maximale de 1,60 m,</li> <li>un mur bahut. La hauteur maximale de la clôture est fixée à 1,80 m. Le mur bahut ne dépassera pas une hauteur de 60 cm,</li> <li>une clôture à claire-voie, uniquement en limite séparative, d'une hauteur maximale de 1.80m,</li> <li>une clôture végétale, d'une hauteur maximale de 1.60m, doublée ou pas d'une clôture à claire-voie.</li> </ul> <p>Les clôtures implantées en limite avec les zones A et N, ne seront pas bâties, seuls sont autorisés les murs bahut n'excédant pas 30 cm de hauteur. Les clôtures seront réalisées en piquets et en grillage. Elles seront doublées de haies mélangées constituées d'essences locales. Les haies mono-spécifiques ne sont pas autorisées.</p>				

	Dans le secteur inondable, les clôtures doivent être conformes aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques inondation de la Garonne annexé au présent PLU.
<p><i>Justification</i> : L'ensemble des zones disposent de prescriptions similaires en matière d'aspect des constructions et des clôtures afin de permettre une harmonisation à l'échelle globale de la commune qui compte essentiellement des constructions récentes. La réglementation sur les constructions se focalise sur l'aspect des façades et des toitures ainsi que les pentes de toitures.</p> <p>Le PLU distingue également le traitement des clôtures en fonction de leur localisation :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- la clôture le long des voies et emprises publiques visant à structurer cette dernière tout en limitant la hauteur de la partie maçonnée pour éviter un effet « couloir »,</li><li>- la clôture en limite séparative peut contraindre au regard de son faible impact visuel,</li><li>- la clôture en limite des zones agricoles et naturelles où les clôtures seront non bâties afin de favoriser une bonne intégration des constructions notamment au niveau des franges avec les zones agricoles et naturelles.</li></ul>	

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions					
Thématique	U1	U2	U3	AU	AU0
<i>Obligations imposées en matière d'espaces libres, de plantations, d'aire de jeux et de loisirs</i>	<p>20% minimum de l'unité foncière doit être maintenue en « pleine terre ».</p> <p>La végétation existante présentant un intérêt environnemental ou paysager doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.</p> <p>Des végétaux variés et d'essences locales seront privilégiés.</p> <p>Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L.151-19 et suivants du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme devront être maintenus ou être plantés avec des essences identiques en cas de destruction.</p> <p>Dans les opérations d'habitat groupé (au moins trois logements), il sera créé un espace vert d'accompagnement à raison d'au moins 50 m<sup>2</sup> par lot ou logement. Ces espaces collectifs seront aménagés en espace public et en aire de jeux. Ils devront comporter au moins un arbre de haute tige par 50 m<sup>2</sup> d'espace non occupé par les chaussées.</p> <p>Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement.</p>				
<i>Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement</i>	<p>Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative.</p> <p>Dans la mesure où la topographie des lieux le permet, les voiries et surfaces destinées au stationnement des opérations :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'aménagements tels que lotissements,</li> <li>- de constructions, totalisant une emprise au sol supérieure à 2 000 mètres carrés,</li> </ul> <p>doivent comporter un revêtement drainant et une structure réservoir permettant le stockage des eaux pluviales, ou tout dispositif technique qui devra recevoir en préalable l'agrément des services compétents. Ces équipements doivent être obligatoirement entretenus et contrôlés.</p> <p>Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.</p> <p>Dans le cas de nécessité de bassin de crue les systèmes de stockage seront soit de type couvert <b>sous espace vert</b> ou <b>sous parking</b> soit sous forme de <b>noue paysagère</b>.</p>				
<p><i>Justification</i> : Le projet vise à favoriser la création d'espaces verts dans les zones urbaines, dans tous les secteurs. Le règlement impose pour les opérations d'aménagement d'ensemble un stockage des eaux pluviales de façon à limiter le ruissellement des eaux pluviales.</p>					



Stationnement				
U1	U2	U3	AU	AU0
<p>Il est exigé :</p> <p><b>Habitations</b></p> <p>Il est exigé une place de stationnement par logement sauf s'il y a impossibilité technique de créer des places pour les raisons suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- superficie du terrain nu insuffisante,</li> <li>- pré-existence, en rez-de-chaussée des bâtiments, de pièces habitables ou d'activités,</li> <li>- façade sur rue inférieure à 4 mètres de largeur.</li> </ul> <p>A noter, qu'il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.</p> <p><b>Construction à destination artisanale</b></p> <p>Il est exigé un minimum d'une place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à l'activité.</p> <p><b>Stationnement des deux-roues</b></p> <p>Il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement couverts pour les deux-roues :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les opérations de logement de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher à raison d'une place par logement (1,5 m<sup>2</sup> par place) avec un minimum de 10 m<sup>2</sup>,</li> <li>- pour les constructions à destination de bureaux et de commerces de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher à raison de 2 places par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (1,5 m<sup>2</sup> par place).</li> </ul> <p>Ces stationnements devront être faciles d'accès depuis la voie et les bâtiments desservis.</p>	<p>Il est exigé :</p> <p><b>Habitations</b></p> <p>Il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'1 place par logement</li> <li>- et dans le cadre des opérations d'ensemble, des parcs de stationnement en commun, ouverts au public, sont exigés à raison d'au moins 1 place par logement.</li> </ul> <p>A noter, qu'il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.</p> <p><b>Bureaux, commerces de détail, activités de services, entrepôt, cinéma</b></p> <p>Il est exigé un minimum d'une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée aux bureaux, aux commerces, aux activités, aux entrepôts ou aux cinémas.</p> <p><b>Dès lors qu'une opération d'aménagement d'ensemble comporte à la fois des constructions à destination d'habitation et des constructions à destination de bureaux et/ou d'activités (commerces, activités de services, entrepôt), les places de stationnement peuvent faire l'objet d'un taux de foisonnement de 80%.</b></p> <p><b>Hébergements hôteliers et touristiques</b></p> <p>Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant. Pour les hôtels-restaurants, ces normes ne se cumulent pas.</p> <p><b>Construction à destination artisanale</b></p> <p>Il est exigé un minimum d'une place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à l'activité.</p> <p><b>Restaurants</b></p> <p>Il est exigé une place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par activité.</p> <p><b>Stationnement des deux-roues</b></p> <p>Il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement couverts pour les deux-roues :</p> <p>pour les opérations de logement de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher à raison d'une place par logement (1,5 m<sup>2</sup> par place) avec un minimum de 10 m<sup>2</sup>.</p>			

<p>Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, des emplacements suffisants seront réalisés de manière à être aisément accessibles.</p>	<p>pour les constructions à destination de bureaux et de commerces de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher à raison de 2 places par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (1,5 m<sup>2</sup> par place).</p> <p>Ces stationnements devront être faciles d'accès depuis la voie et les bâtiments desservis.</p> <p>Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, des emplacements suffisants seront réalisés de manière à être aisément accessibles.</p> <p><b>Autres catégories</b></p> <p>La détermination du nombre d'aires de stationnement applicable aux constructions dont la catégorie n'est pas désignée ci-dessus, sera définie par référence à la catégorie la plus proche énoncée au règlement.</p>
<p><i>Justification</i> : Le stationnement demeure une problématique importante dans le centre-ville de Cazères, aussi il n'est exigé qu'une place par logement dans la zone U1 qui correspond au cœur de ville. Dans les autres zones, il est exigé 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de logements, ce qui conduira généralement à, en moyenne, 2 places par logements, ce qui est conforme à la taille des ménages qui reste faible. Les élus souhaitent, par ailleurs, favoriser l'usage du train et des transports en commun de type bus.</p>	

15.1.2.2. LA ZONES URBAINE DEDIEE AUX EQUIPEMENTS PUBLICS (UE)

**Volumétrie et implantation des constructions**

Non réglementé au regard des spécificités techniques selon le type d'équipements implanté

**Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère**

*Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales*

Installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions recommandée.

Les installations liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) devront être intégrées dans le plan de la toiture.

**Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

*Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement*

Les ouvrages et dispositifs de rétention seront réalisés sur le terrain aménagé et à la charge de l'aménageur ou du propriétaire

**Stationnement**

Le stationnement des véhicules motorisés des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies et espaces publics et correspondre aux besoins de la construction.

*Justification : la zone UE correspond à la zone d'implantation du futur lycée en 2020. Le permis de construire a d'ores et déjà été déposé en respectant les règles du PLU en vigueur.*

**PLAN LOCAL D'URBANISME DE CAZERES-SUR-GARONNE**

## PIECE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION

## PARTIE 3 : JUSTIFICATION DES CHOIX ET INCIDENCES DU PROJET

## 15.1.2.3. LES ZONES URBAINES A VOCATION ECONOMIQUE (UX1, UX2, AUX)

Volumétrie et implantation des constructions			
	UX1	UX2	AUX
<i>Emprise au sol :</i>	-	50%	-
<i>Hauteur des constructions</i>	10m	7,5m	10m
<i>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</i>	<p>Les constructions doivent être implantées à au moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 62 m de l'axe de l'A64 et 25 m de l'axe de la bretelle d'accès à l'A64 pour les constructions à destination d'habitat,</li> <li>- 52 m de l'axe de l'A64 et 20 m de l'axe de la bretelle d'accès à l'A64 pour les autres constructions,</li> <li>- 6 m de la limite d'emprise des autres voies, publiques ou privées, existantes ou projetées.</li> </ul>	<p>Les constructions doivent être implantées à au moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>35 m de l'axe de la voie SNCF la plus proche pour les constructions à usage d'habitat,</li> <li>20 m de l'axe de la voie SNCF la plus proche pour les autres cas,</li> <li>10 m de la limite d'emprise des autres voies, publiques ou privées, existantes ou projetées.</li> </ul>	<p>Les constructions doivent être implantées à au moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 62 m de l'axe de l'A64 et 25 m de l'axe de la bretelle d'accès à l'A64 pour les constructions à destination d'habitat,</li> <li>- 52 m de l'axe de l'A64 et 20 m de l'axe de la bretelle d'accès à l'A64 pour les autres constructions,</li> <li>- 6 m de la limite d'emprise des autres voies, publiques ou privées, existantes ou projetées.</li> </ul>
<i>Implantation par rapport aux limites séparatives</i>	<p>Toute construction doit être implantée soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, mesurée en tout point de la façade du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.</p> <p>Toute construction ou installation nouvelle devra être implantée à au moins 4 m de la berge des cours d'eau.</p>		
<i>Implantation des constructions sur une même propriété</i>	Les bâtiments contigus sont autorisés.		
<p><i>Justification :</i> La zone AUX étant un prolongement de la zone UX1, les deux zones présentent le même règlement. L'alignement des constructions par rapport à l'autoroute est fixé à 52 m comme le restaurant existant ; cette dérogation à l'alignement des 100m fait l'objet d'un dossier amendement Dupont. En zone UX2, la hauteur des constructions et la densité sont plus faibles de façon à limiter les nuisances par rapport aux zones d'habitat voisines.</p>			



Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère	
Aspect extérieur, façades et toitures des constructions	<p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts,</li> <li>- l'utilisation de matériaux brillants et réfléchissants, de type tôle galvanisée.</li> </ul> <p>Les matériaux bruts utilisés en façade (maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.</p> <p>Les enduits doivent être teintés et le bois (bardages, clins,...) est autorisé.</p> <p>Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes.</p>
Toitures	<p>La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux, de préférence à deux pans.</p> <p>Les pentes doivent être comprises entre 25 et 35 %. Les toitures terrasses sont autorisées.</p> <p>Les toitures pourront être réalisées en bac acier à petites nervures ou fibrociment.</p> <p>Les parements extérieurs acier et les bardages béton brut soigneusement coffrés sont autorisés.</p> <p>Les enseignes sont à intégrer dans le volume des façades à l'exception du secteur UX1 où elles sont à intégrer dans l'emprise des bâtiments.</p> <p>Pour les extensions et surélévations, les couvertures doivent être réalisées avec des matériaux, des pentes et débords de toiture identiques à ceux des bâtiments existants.</p>
Clôtures	<p>Lorsqu'elles sont réalisées, elles seront constituées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- par un mur plein d'une hauteur maximale de 1,60m</li> <li>- un mur bahut surmonté ou non de grille. La hauteur maximale est fixée à 1,80m.</li> <li>- par des panneaux métalliques soudés posés sur des supports et poteaux métalliques d'une hauteur maximale de 1,80m.</li> </ul>
Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales	<p>La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées.</p> <p>Les installations liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) devront être intégrées dans le plan de la toiture excepté dans le cas des toitures terrasses où la pente des panneaux ne doit pas dépasser 5%.</p> <p>Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront, sauf justification technique, non visibles depuis le domaine public. Ils pourront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.</p>

*Justification* : S'agissant de bâtiments à destination d'activités, le règlement est moins contraignant qu'en zone d'habitat. Néanmoins, les règles principales visent à limiter l'impact visuel des constructions et à favoriser les performances énergétiques et environnementales. Des règles contraignent également assez fortement les enseignes situées sur les bâtiments

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
<i>Espaces libres et plantations</i>	<p>La surface des espaces verts plantés doit être au moins égale à 10 % de la superficie du terrain d'assiette du projet. Les essences d'arbres plantés sur les espaces collectifs devront être des essences locales.</p> <p>Une haie pluristratifiée sera obligatoirement plantée (arbre de haut jet, cépées, buissonnants) au droit des limites séparatives de l'unité foncière avec des zones ou secteurs à vocation d'habitat.</p> <p>La bande de recul des bâtiments par rapport aux voies sera traitée en jardin engazonné et planté.</p> <p>En secteur UX2, Une haie champêtre pluristratifiée (arbuste, cépée, arbre de haut jet) sera plantée en parallèle à une ou deux des façades les plus en vue depuis les axes passants ou les secteurs d'habitat en co-visibilité.</p>
<i>Stationnement</i>	<p>Les aires de stationnement devront être traitées de façon paysagère et plantées à raison d'un ratio d'au moins un arbre pour quatre emplacements. Les types d'arbres seront des feuillus d'essences locales qui pourront être implantés soit de façon isolés soit sous forme de bosquets.</p> <p>L'utilisation de revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie sera privilégiée, si la nature du sol le permet.</p>
<i>Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement</i>	<p>Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords feront l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.</p> <p>Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.</p> <p>Dans le cas de nécessité de bassin de crue les systèmes de stockage seront soit de type couvert <b>sous espace vert</b> ou <b>sous parking</b> soit sous forme de <b>noeu paysagère</b>.</p>
<p><i>Justification</i> : Le règlement vise à favoriser la création d'espaces verts dans les zones d'activités. Il est également imposé l'implantation de haies de façon à limiter l'impact visuel des bâtiments, notamment depuis les zones d'habitat.</p>	

Stationnement
<p><u>Commerces et activité de service, artisanat, commerce de détail, bureau</u></p> <p>Une place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec au minimum une place par commerce ou par activité.</p> <p><u>Restaurants</u></p> <p>Une place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par activité.</p> <p><u>Equipements d'intérêt collectif et services publics</u></p> <p>1 place pour 10 personnes.</p> <p><u>Entrepôts, usine</u></p> <p>Une place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par entrepôt ou par usine.</p> <p><u>Autres catégories</u></p> <p>La détermination du nombre d'aires de stationnement applicable aux constructions dont la catégorie n'est pas désignée ci-dessus, sera définie par référence à la catégorie la plus proche énoncée au règlement.</p>
<p><i>Justification</i> : Les règles de stationnement demeurent assez strictes pour une zone d'activités de façon à limiter le stationnement sauvage lié aux entreprises.</p>

15.1.2.4. LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Volumétrie et implantation des constructions		
	A	N
<i>Emprise au sol</i>	-	20%
<i>Hauteur des constructions</i>	<p>La hauteur des constructions à destination d'habitation, mesurée tel que mentionné dans l'alinéa ci-dessus, ne doit pas excéder 10 mètres au faitage. La hauteur maximale des bâtiments agricoles ne doit pas excéder 12 mètres.</p> <p>La hauteur des constructions d'annexes à une habitation ne peut excéder une hauteur maximum de 4 mètres au faitage ou à 3 m à l'acrotère.</p> <p>Toutefois, une hauteur différente peut être accordée en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction d'habitation existante à la date d'approbation du PLU. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux.</p>	<p>La hauteur des constructions à destination d'habitation, mesurée tel que mentionné dans l'alinéa ci-dessus, ne doit pas excéder 6.5 mètres à l'égout de la toiture et 10 mètres au faitage.</p> <p>La hauteur des constructions d'annexes à une habitation ne peut excéder une hauteur maximum de 4 mètres au faitage ou à 3 m à l'acrotère. La hauteur de constructions implantées en limite séparative ne peut excéder 3 m à l'exception des pignons qui ne peuvent excéder 4 m.</p>
<i>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</i>	<p>Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance minimale de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 100 m par rapport à l'emprise de l'A64 pour les constructions à usage d'habitat des exploitants agricoles,</li> <li>- 25 m de l'axe de la bretelle de raccordement à l'autoroute ou des routes départementales de 1<sup>ère</sup> catégorie et 35 m de l'axe de la voie SNCF la plus proche pour les constructions à usage d'habitation,</li> <li>- 20 m de l'axe de la bretelle de raccordement à l'autoroute, des routes départementales de 1<sup>ère</sup> catégorie ou de la voie SNCF la plus proche pour les autres constructions,</li> <li>- 15 m par rapport à l'axe des autres voies publiques ou privées, existantes ou projetées.</li> </ul>	<p>Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'emprise publique ou à la voie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier.</p> <p>Une implantation différente peut être acceptée ou imposée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies ;</li> <li>- pour la réhabilitation, l'aménagement, ou l'extension d'une construction existante.</li> </ul>
<i>Implantation par rapport aux limites séparatives</i>	<p>Les constructions seront implantées à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.</p>	<p>Les constructions seront implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit sur au moins l'une des limites séparatives, avec une hauteur maximale de 3m à l'égout et 4 m au pignon,</li> <li>- soit à une distance (L) au moins égale à la moitié de la hauteur (H) mesurée du sol existant à l'égout de la façade faisant face à cette limite, sans être inférieure à 2 m :  <math>L \geq H/2</math> et <math>L \geq 2</math> m.</li> </ul>
<p><i>Justification</i> : En zone A, le règlement impose des reculs importants par rapport aux voies et aux limite séparatives de façon à faciliter les manœuvres des engins agricoles. En zone N, le caractère naturel des lieux est maintenu grâce à une emprise au sol maximale de 20% et des reculs importants par rapport aux voies et limites séparatives.</p>		

**PLAN LOCAL D'URBANISME DE CAZERES-SUR-GARONNE****PIECE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION****PARTIE 3 : JUSTIFICATION DES CHOIX ET INCIDENCES DU PROJET**

Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère		
	A	N
<i>Aspect extérieur, façades et toitures des constructions</i>	<p><u>Pour les constructions à usage d'habitation :</u></p> <p>Sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>les façades enduites au mortier d'aspect semblable à la chaux naturelle ou au sable de pays, en référence aux enduits anciens conservés. La finition sera talochée, lissée ou brossée,</li> <li>les façades en galets,</li> <li>les façades en bardage bois.</li> </ul> <p>Les façades en briques foraines destinées à rester apparentes seront nettoyées et les éléments en briques seront restaurés à l'aide de briques foraines pleine masse.</p> <p>Toute la modénature existante (chaîne d'angle, bandeaux, encadrements, corniches, appareillages notables) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.</p> <p>Les façades à colombage peuvent conserver apparents les bois s'ils présentent des traces de décor ancien peint ou sculpté, ou si les remplages présentent un dessin particulier. Dans le cas contraire ils seront enduits.</p> <p>Les ouvertures seront toujours plus hautes que larges, sauf les portes de garages qui peuvent être carrées, ainsi que les vitrines de commerce et les baies vitrées.</p> <p><u>Pour les autres constructions :</u></p> <p>L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, est interdit.</p> <p>La couleur des façades doit respecter le nuancier du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute Garonne présent en mairie.</p> <p>L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions utilisant des matériaux renouvelables (bois, végétaux et matériaux biosourcés).</p>	<p>Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.</p> <p>L'entretien, la restauration et la modification des constructions anciennes ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies dans les façades, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents.</p> <p>Sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>les façades enduites au mortier d'aspect semblable à la chaux naturelle ou au sable de pays, en référence aux enduits anciens conservés. La finition sera talochée, lissée ou brossée,</li> <li>les façades en galets,</li> <li>les façades en bardage bois.</li> </ul> <p>Les façades en briques foraines destinées à rester apparentes seront nettoyées et les éléments en briques seront restaurés à l'aide de briques foraines pleine masse.</p> <p>Toute la modénature existante (chaîne d'angle, bandeaux, encadrements, corniches, appareillages notables) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.</p> <p>Les façades à colombage peuvent conserver apparents les bois s'ils présentent des traces de décor ancien peint ou sculpté, ou si les remplages présentent un dessin particulier. Dans le cas contraire ils seront enduits.</p> <p>Les ouvertures seront toujours plus hautes que larges, sauf les portes de garages qui peuvent être carrées, ainsi que les vitrines de commerce et les baies vitrées.</p>



**PLAN LOCAL D'URBANISME DE CAZERES-SUR-GARONNE**

## PIECE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION

## PARTIE 3 : JUSTIFICATION DES CHOIX ET INCIDENCES DU PROJET

<p style="text-align: center;"><i>Toitures</i></p>	<p><u>Pour les constructions à usage d'habitation :</u> En tuiles canal ou assimilé dans la forme et l'aspect, à l'exception des toitures existantes en tuile plate ou mécanique, si l'architecture le permet.</p> <p>La pente sera comprise entre 30 et 35%. Les toitures terrasses sont également autorisées.</p> <p>Les toitures existantes réalisées dans un autre matériau ou avec une autre pente de toit pourront cependant être restaurées ou étendues à l'identique.</p> <p><u>Pour les autres constructions :</u></p> <p>Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière auront des toitures à deux pans minimum.</p>	<p>En tuiles canal ou assimilé dans la forme et l'aspect, à l'exception des toitures existantes en tuile plate ou mécanique, si l'architecture le permet.</p> <p>La pente sera comprise entre 30 et 35%. Les toitures terrasses et les toitures à un pan sont interdites.</p> <p>Les toitures existantes réalisées dans un autre matériau ou avec une autre pente de toit pourront cependant être restaurées ou étendues à l'identique.</p>
<p style="text-align: center;"><i>Clôtures</i></p>	<p>Les clôtures ne seront pas bâties, seuls sont autorisés les murs bahut n'excédant pas 30 cm de hauteur. Les clôtures seront réalisées en piquets et en grillage. Elles seront doublées de haies mélangées constituées d'essences locales. Les haies mono-spécifiques ne sont pas autorisées.</p> <p>Dans le secteur inondable, les clôtures doivent être conformes aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques inondation de la Garonne annexé au présent PLU.</p>	<p>Elles seront réalisées en harmonie avec les clôtures avoisinantes (aspect, teinte...) et constituées par l'une des possibilités suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un mur bahut. La hauteur maximale de la clôture est fixée à 1,80 m. Le mur bahut ne dépassera pas une hauteur de 60 cm,</li> <li>- une clôture à claire-voie, uniquement en limite séparative, d'une hauteur maximale de 1.80m,</li> <li>- une clôture végétale, d'une hauteur maximale de 1.60m, doublée ou pas d'une clôture à claire-voie.</li> </ul>
<p><i>Justification :</i> En zone A, le règlement impose des règles plus souples pour les bâtiments agricoles que pour les bâtiments à usage d'habitation afin de limiter les contraintes liées à l'activité agricole. En zone N, les règles de qualité du bâti restent strictes de façon à insérer au mieux les constructions dans leur milieu naturel. Les clôtures bâties sont limitées aux seuls murs bahuts de manière à limiter l'impact visuel de ces derniers.</p>		

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
<i>Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aire de jeux et de loisirs</i>	<p>40% minimum de l'unité foncière doit être maintenue en « pleine terre »<sup>1</sup>.</p> <p>La végétation existante présentant un intérêt environnemental ou paysager doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.</p> <p>Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme devront être maintenus ou être plantés avec des essences identiques en cas de destruction.</p> <p>Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.</p>
<i>Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement</i>	<p>Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur (réseau ou fossé) lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.</p> <p>Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.</p> <p>Dans l'emprise du périmètre de protection rapprochée du canal de Tuchan identifiée sur le plan graphique, tous déversements de produits liquides et solides sont interdits.</p>
<i>Justification</i> : un coefficient de pleine terre est imposé de façon à conserver le caractère agricole ou naturel du site sur a minima 40% du terrain et de manière à limiter l'imperméabilisation des sols. La végétation présentant un certain intérêt doit être maintenu de façon à conserver les atouts paysagers de la plaine agricole.	

Stationnement	
Le stationnement des véhicules motorisés des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies et espaces publics et correspondre aux besoins de la construction.	
<i>Justification</i> : les règles en matière de stationnement restent assez souples compte du caractère naturel ou agricole des zones ou la surface est suffisante pour permettre le stationnement en adéquation avec les besoins.	

<sup>1</sup> Une surface est définie comme étant de « pleine terre » si sur une profondeur de 10 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales). En outre, il doit pouvoir recevoir des plantations. Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

### 15.1.3. Les équipements et réseaux

#### 15.1.3.1. LES ZONES URBAINES A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

Dessertes par les voies publiques et privées
<i>Justification</i> : Les règles de stationnement demeurent assez strictes pour une zone d'activités de façon à limiter le stationnement sauvage lié aux entreprises.

Desserte par les réseaux
<i>Justification</i> : Les règles de stationnement demeurent assez strictes pour une zone d'activités de façon à limiter le stationnement sauvage lié aux entreprises.

#### 15.1.3.2. LA ZONE URBAINE DEDIEE AUX EQUIPEMENTS PUBLICS (UE)

Dessertes par les voies publiques et privées
<p>Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.</p> <p>Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.</p> <p>Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, accessibilité des personnes à mobilité réduite, etc.</p> <p>Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.</p> <p>Les voies en impasse peuvent être autorisées si aucune autre possibilité n'est offerte, mais des réserves foncières doivent être faites pour offrir à terme un débouché à l'impasse. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours contre l'incendie de se retourner aisément et sans danger.</p> <p>L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.</p>
<i>Justification</i> : Le règlement vise à faciliter l'accès depuis les voies publiques. Le règlement souhaite limiter les voies en impasse et favoriser le maillage routier.

#### Desserte par les réseaux

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade sauf impossibilité technique dûment démontrée. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Lorsque les réseaux électriques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

#### ➤ EAU POTABLE

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

#### ASSAINISSEMENT

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire du réseau.

#### ➤ AUTRES RESEAUX

Sont notamment concernés les réseaux de : distribution électrique, télécommunication et télédistribution.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la législation en vigueur.

#### ➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour toute nouvelle construction, il devra être prévu les ouvrages enterrés (fourreaux) permettant le tirage et le raccordement éventuel de câbles nécessaires aux réseaux fibre optique.

*Justification* : Le règlement impose le raccordement aux réseaux publics, quand ils existent.

### 15.1.3.3. LES ZONES URBAINES A VOCATION ECONOMIQUE (UX1, UX2, AUX)

#### Dessertes par les voies publiques et privées

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, accessibilité des personnes à mobilité réduite, etc.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les voies en impasse peuvent être autorisées si aucune autre possibilité n'est offerte, mais des réserves foncières doivent être faites pour offrir à terme un débouché à l'impasse. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours contre l'incendie de se retourner aisément et sans danger.

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

*Justification* : Le règlement vise à faciliter l'accès depuis les voies publiques. Le règlement souhaite limiter les voies en impasse et favoriser le maillage routier de façon à fluidifier le trafic routier et éviter les nuisances.



#### Desserte par les réseaux

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade sauf impossibilité technique dûment démontrée. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Lorsque les réseaux électriques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

#### ➤ EAU POTABLE

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

#### ASSAINISSEMENT

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire du réseau.

#### ➤ AUTRES RESEAUX

Sont notamment concernés les réseaux de : distribution électrique, télécommunication et télédistribution.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la législation en vigueur.

#### ➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour toute nouvelle construction, il devra être prévu les ouvrages enterrés (fourreaux) permettant le tirage et le raccordement éventuel de câbles nécessaires aux réseaux fibre optique.

Justification : Le règlement impose le raccordement aux réseaux publics, quand ils existent.

### 15.1.3.4. LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

#### Dessertes par les voies publiques et privées

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et pour la collecte des ordures ménagères.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Justification : Le règlement vise à faciliter l'accès depuis les voies publiques.

#### Desserte par les réseaux

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

➤ **EAU POTABLE**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol, qui le nécessite, doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

➤ **Eaux USEES**

En l'absence de réseau public d'assainissement, tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être dotés d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

➤ **AUTRES RESEAUX**

Les réseaux doivent être enterrés.

➤ **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pour toute nouvelle construction, il devra être prévu les ouvrages enterrés (fourreaux) permettant le tirage et le raccordement éventuel de câbles nécessaires aux réseaux fibre optique.

*Justification* : Le règlement impose le raccordement aux réseaux publics, quand ils existent.

## 16. MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS ET BESOINS EN LOGEMENTS

### 16.1. COMPARAISON ENTRE LE PLU EN VIGUEUR ET LE PLU PROJET : UNE BAISSÉ DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

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.

### 16.2. TABLEAU DES SURFACES DISPONIBLES DU PLU PROJET

#### Habitat

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

*Fig. 29. Surfaces disponibles dans les zones d'habitat*

#### Equipements

	Surfaces disponibles (ha)
U2s	1.4
AU0 équipement sportif	2.1
<b>Total équipements</b>	<b>3.5</b>

*Fig. 30. Surfaces disponibles dans les zones d'équipements*

**Activités**

	Surfaces disponibles (ha)
AUX	12,25

**Fig. 31. Surfaces disponibles dans les zones d'activités**

**16.3. COMPATIBILITE DU PROJET AUX OBJECTIFS CHIFFRES DU PADD**

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

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.



## **16.4. CALCUL DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DU DEVELOPPEMENT URBAIN PROPOSE**

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.

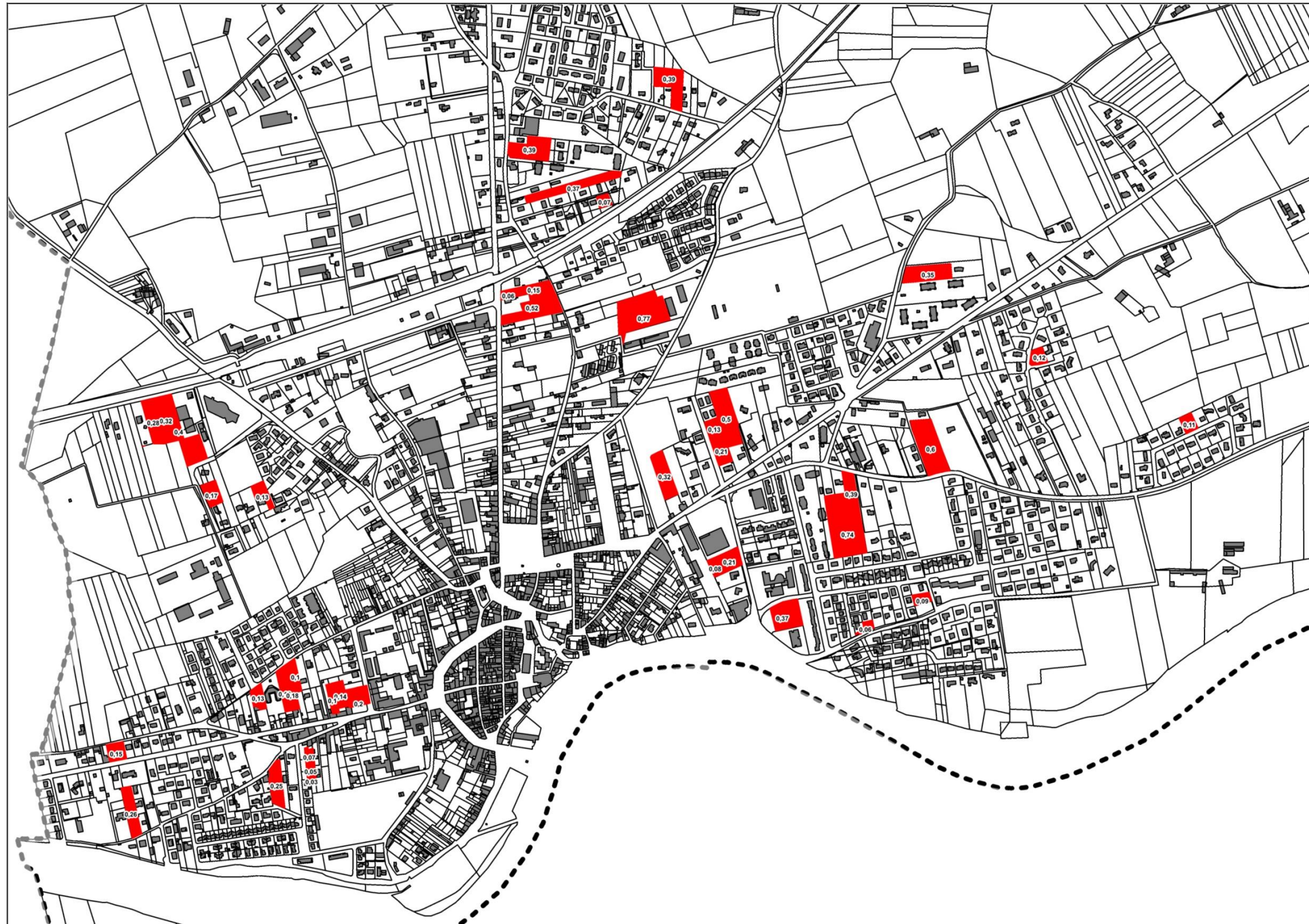
L'objectif de cette démarche a été de pouvoir estimer et localiser, dès le diagnostic, le potentiel que représente la densification sur la commune de Cazères.

### **16.4.1. 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 supérieures à 1 ha ont été calculés en consommation d'espace.



**Fig. 32.** Localisation des dents creuses



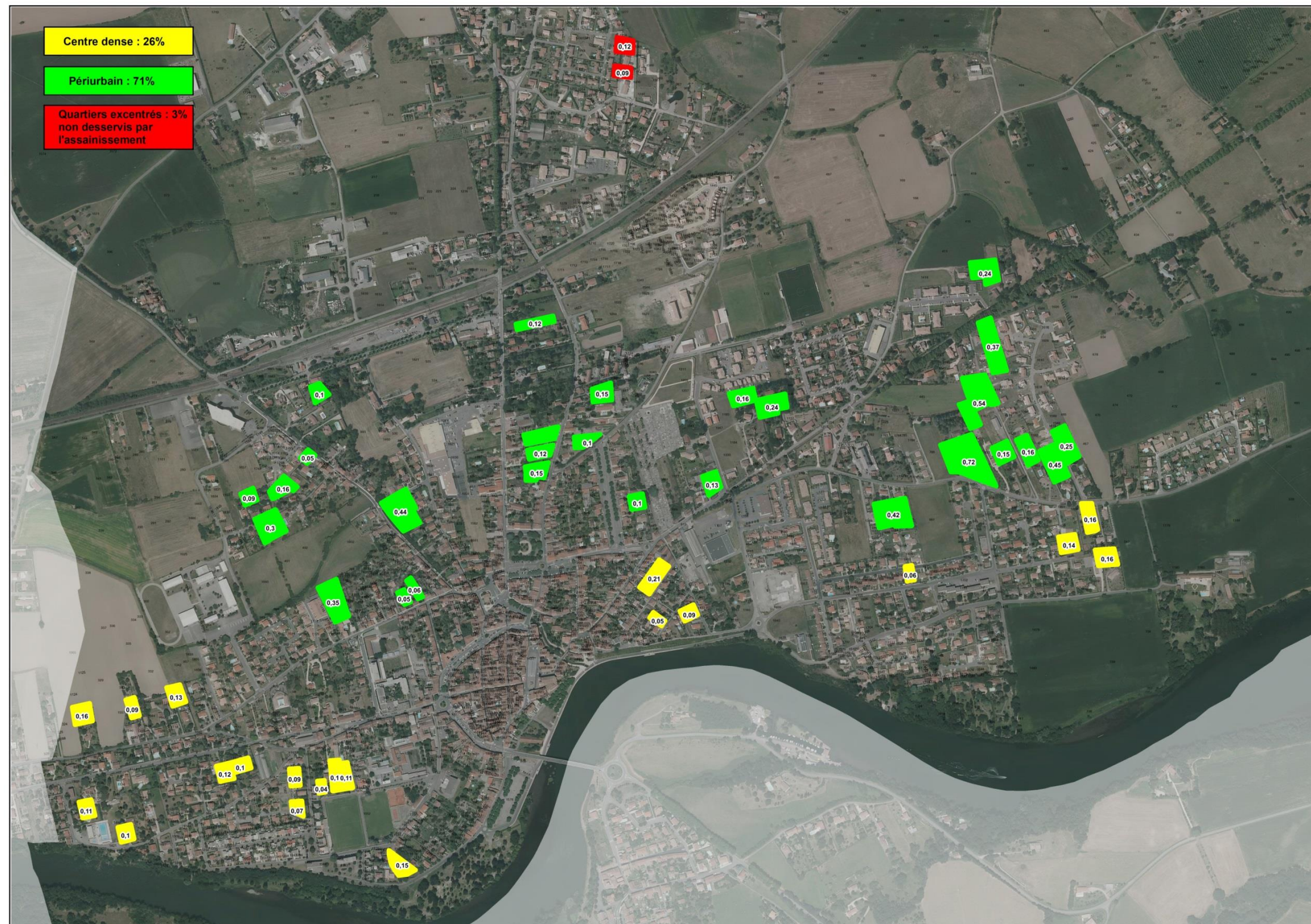
#### **16.4.2. Densification par division parcellaire**

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. 33. 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.

### 16.4.3. Potentiel de logements hors densification

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
<b>Total</b>		<b>601</b>

**Fig. 34. 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)**

## 16.5. PROJECTION, ANALYSE DES BESOINS ET JUSTIFICATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (NAF)

### 16.5.1. Objectifs d'accueil de population nouvelle

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.

### **16.5.2. Besoins en termes de desserrement des ménages**

Même si la population d'une commune reste constante, il est nécessaire de construire de nouveaux logements pour répondre aux mutations structurelles de la population notamment.

Sous l'effet du vieillissement de la population, de la multiplication de familles monoparentales et de la décohabitation des jeunes adultes, le nombre de personnes par ménage diminue. Il s'agit donc de considérer les besoins liés au desserrement de la population initiale.

Le desserrement prend en compte le phénomène de décohabitation qui est fonction des taux d'occupation (nombre de personnes par ménage).

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).

### **16.5.3. Prescriptions du SCoT en matière de consommation des espaces NAF et déclinaison sur la commune de Cazères**

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

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

Le PLU projette une consommation d'espace de 26.32 ha, voiries et espaces verts compris, soit environ 19.74 à 21.06 ha hors voiries et espaces verts (il est compté un ratio d'environ 20% à 25% de voiries et d'espaces verts pour les nouvelles opérations) ; soit une moyenne de 28.5 à 30 logements/ha. Le PLU projette à 12 ans une consommation de 3,5 ha pour des équipements sportifs (hors lycée). Le PLU prévoit par ailleurs 200 logements sans consommation d'espace (dents creuses inférieures à 1 ha, division parcellaire, mobilisation des logements vacants).

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 ouvre à l'urbanisation 12,25 de zones d'activités. La commune de Cazères a consommé, depuis 2010, 7 ha pour de l'activité. La commune de Martres Tolosane a consommé environ 7 ha pour de l'activité depuis 2010. La commune de Boussens a consommé environ 1 ha pour de l'activité depuis 2010.

Le SCOT autorise une consommation d'espace pour de l'activité sur le bassin de vie de Cazères (Cazères, Martres-Tolosane, Boussens, Mondavezan) de 75 ha sur la période 2010-2030.

Le PLU est donc compatible avec les prescriptions du SCoT.

## **16.6. CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS (NAF)**

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
<b>U2</b> (hors dents creuses)	0.26	Labrioulette	0.26	Friches prairiales	Friches prairiales
<b>U3</b>	4	Labrioulette	1,2	Friches prairiales	Friches prairiales
		Carsalade	2,8	Agricole	Céréales
<b>AU1 AU2</b>	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
<b>AU0</b>	10.96	Secteur lycée Nord	3,66	Agricole	Céréales
		Secteur lycée Sud	7.3	Agricole	Céréales
<b>Total habitat</b>	26.32				
<b>U2s</b>	1.4	Secteur lycée	1.4	Agricole	Céréales
<b>AU0</b>	2.1	Secteur lycée	2.1	Agricole	Céréales
<b>Total équipements</b>	3.5		3.5		
<b>AUX</b>	12,25	Masquère	12,25	Agricole	Céréales, féveroles, maïs

**Fig. 35. Caractérisation des espaces disponibles**

# INCIDENCES DU PLU ET MESURES MISES EN PLACE

## 17. METHODOLOGIE DE L'ANALYSE DES INCIDENCES

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.

Rappelons que la démarche d'évaluation environnementale est une démarche itérative visant l'amélioration du PLU. Aussi, son rôle est d'alerter au plus tôt des impacts des options envisagées sur l'environnement.

La définition des enjeux et les inventaires réalisés sur site en phase diagnostic ont ainsi permis de guider les élus vers un projet intégrant l'environnement. Nous avons proposé durant toute la phase de traduction réglementaire des ajustements de zonage, la mise en place de règles... qui aboutissent à un projet n'ayant que peu d'incidences sur l'environnement et pour lequel il n'y a pas lieu de mettre en place des mesures compensatoires. *In fine*, l'intensité des impacts ou incidences a donc été revue à la baisse, voire annulée (mesures d'évitement).



## **18. INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES MISES EN PLACE**

### **18.1. INCIDENCES SUR LES ZONES NATURA 2000**

#### **18.1.1. Incidences directes du zonage sur le site Natura 2000**

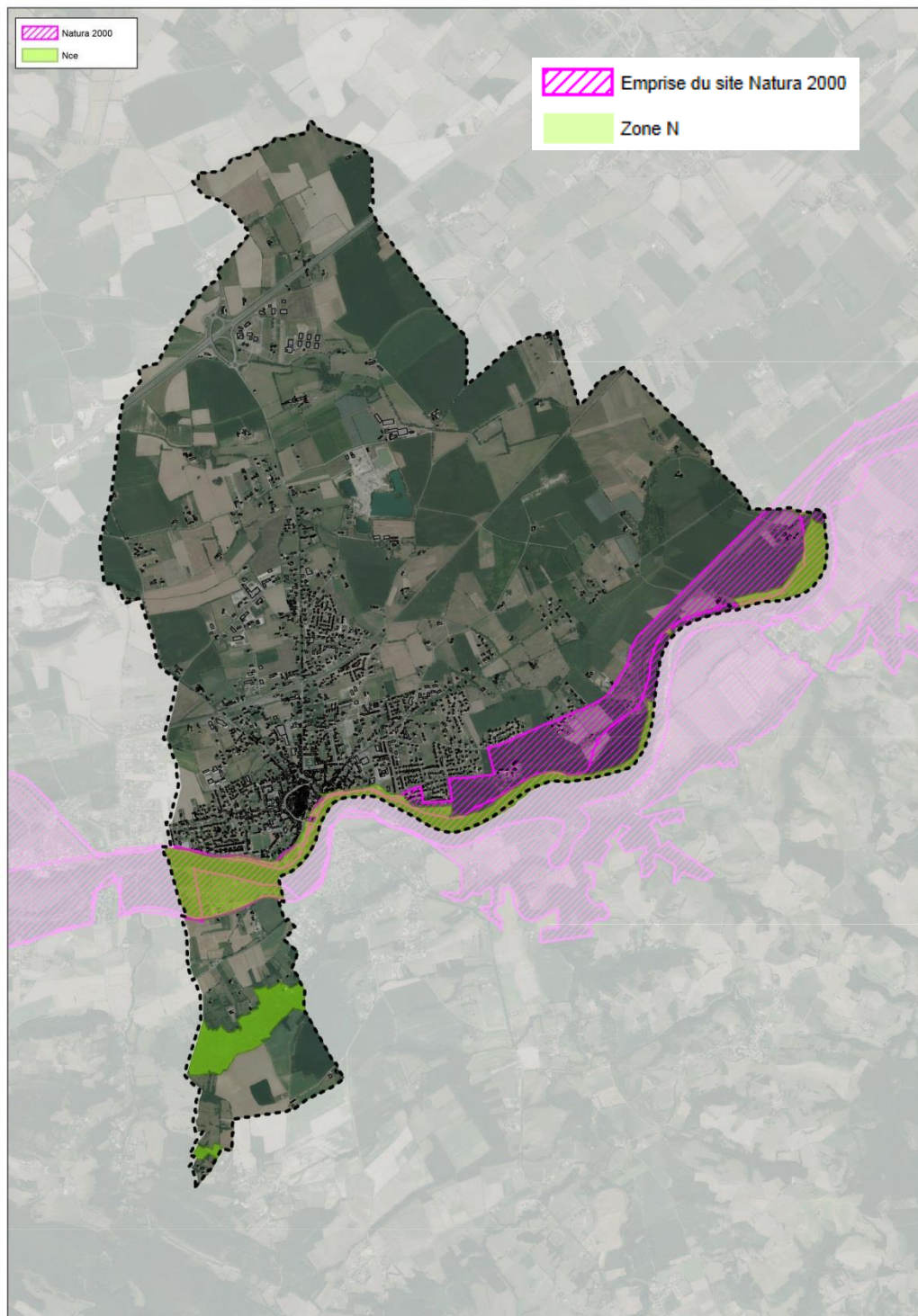
Comme précisé dans l'Etat Initial de l'Environnement, la commune de Cazères est concernée par la présence de deux sites Natura 2000 :

- 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 Bousens 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.

Les cours d'eau et une zone tampon de 20 m autour de ces derniers ont été classés en Nce suite à l'enquête publique (ces zones Nce n'apparaissent pas sur la carte ci-après).



**Fig. 36.** Mise en relation zonage N du PLU et zone Natura 2000

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 ».**

### 18.1.2. Incidences indirectes du zonage sur Natura 2000

Les potentielles incidences indirectes du zonage sur Natura 2000 pourraient notamment être liées à la gestion des eaux usées et des eaux pluviales qui pourraient générer des incidences sur les milieux aquatiques et ainsi porter atteinte aux habitats et espèces d'intérêt communautaire liés aux sites Natura 2000 liés à la Garonne.

#### 18.1.2.1. INCIDENCES DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS EN ZONES A, N, U3A ET AUX

Certains secteurs ne sont pas desservis par l'assainissement collectif.

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.**

### 18.1.2.2. INCIDENCES DE LA GESTION DES EAUX EN ZONES URBAINES

Les incidences indirectes potentielles des zones urbaines et à urbaniser liées à la gestion des eaux usées et des eaux pluviales, portent sur les milieux aquatiques et donc sur les 2 sites Natura 2000 « **Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste** » et « **Vallée de la Garonne de Boussens à Carbonne** », qui concernent principalement la Garonne et ses abords.

#### Eaux usées

Le potentiel offert par le PLU en zone urbaine et à urbaniser est ou sera desservie par le réseau collectif d'assainissement.

En zone urbaine d'habitat, seule la zone U3a n'est pas raccordée au réseau collectif d'assainissement. Dans cette zone, les constructions ou installations doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur. Le potentiel en dents creuses en U3a est estimé à 30 à 40 logements. En zone urbaine, un petit secteur U2a n'est pas desservi, il ne présente plus aucune possibilité de construction.

Le règlement précise ainsi que toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement en zones U1, U2, U3, Ue, UX2, AU, AU0.

Les nouveaux effluents seront donc collectés et acheminés vers la station d'épuration.

Le zonage d'assainissement est en cours d'élaboration et élaborera les différents scénarios qui permettront à la station de traiter les effluents des futurs habitants.

#### Eaux pluviales

Pour ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, le règlement de toutes les zones urbaines et à urbaniser à vocation d'habitat ou d'activités, 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.

En outre, en fonction de la localisation du projet et de la capacité des réseaux existants, il peut être imposé la création d'un bassin de rétention des eaux pluviales.

Enfin, pour les opérations les plus conséquentes (lotissements et emprise au sol supérieures à 2000 m<sup>2</sup>), 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 d'éviter tout risque de pollution notable du milieu récepteur lié aux imperméabilisations nouvelles. Le coefficient de pleine terre de 40% en zones A et N permet une infiltration des eaux à la parcelle.**

**Les zones urbaines et à urbaniser du PLU n'auront donc pas d'incidence notable sur les milieux hydrauliques et donc sur les objectifs de conservation du site Natura 2000.**



---

## **18.2. INCIDENCES SUR LES CONTINUITES ECOLOGIQUES, LE PATRIMOINE NATUREL ET LA BIODIVERSITE 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 impérative,
- 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.**

### **18.3. 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.

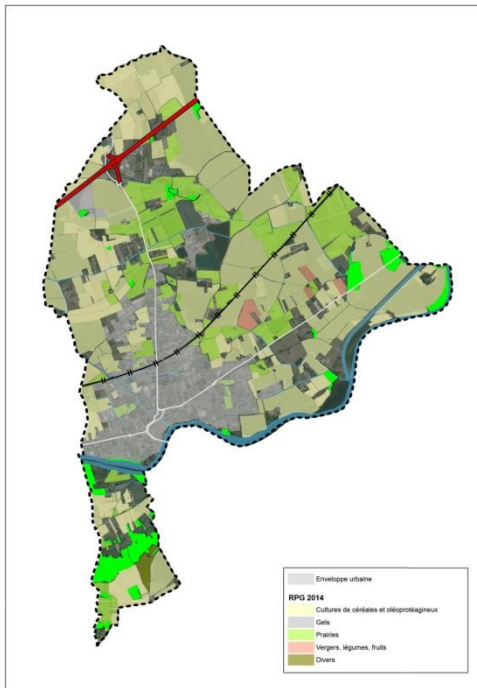
Si la majorité des surfaces ouvertes à l'urbanisation impactent des terres agricoles, le PLU affiche une réduction de 40% des surfaces urbanisables pour l'habitat par rapport au PLU en vigueur, en passant de 89 ha disponibles à 52 ha.

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.

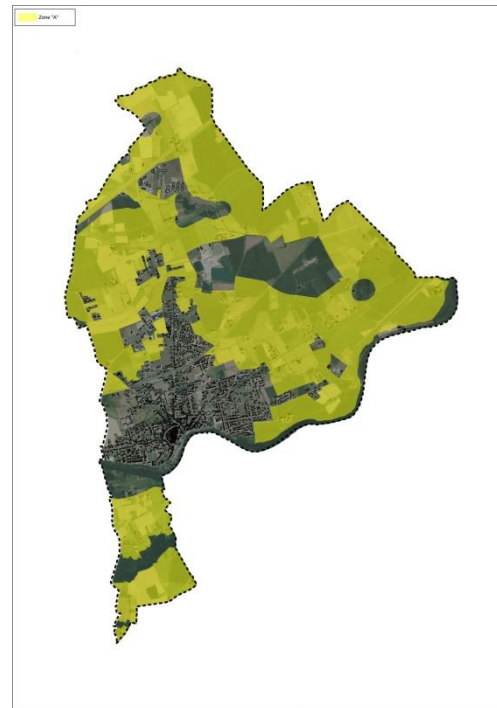
La zone AUX est située sur des terres agricoles (grandes cultures).

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.**



**Localisation des principaux enjeux agricoles**



**Zonage A du PLU**

**Fig. 37. Comparaison entre les enjeux agricoles et le zonage A du PLU**



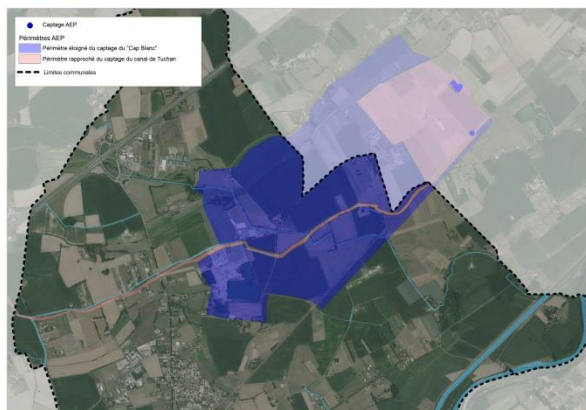
**Fig. 38. Ancienne décharge de Cazères (état actuel)**

## 18.4. INCIDENCES SUR LES RESSOURCES NATURELLES

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.

La zone Nc délimite la zone d'extraction de matériaux qui fait l'objet d'un permis d'exploiter.



Localisation des périmètres de protection



Extrait du zonage du PLU (carrière)

**Fig. 39. Périmètres de captage et zonage du PLU**

## 18.5. INCIDENCES SUR LES POLLUTIONS ET NUISANCES

### 18.5.1. Eau

#### 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, seule 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 2000 m<sup>2</sup>), 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.

### 18.5.2. 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.

## 18.6. 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 enterrées. 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).

## **18.7. INCIDENCES SUR LE VOLET ENERGIE-CLIMAT**

Le tableau suivant illustre les principaux impacts du PLU sur les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre.

Thématique	Enjeux principaux	Niveau d'enjeux en 2018	Actions principales du PLU	Incidences du PLU sur la consommation énergétique et l'émission de GES
<b>Habitat</b>	Rythme de constructions élevé malgré une baisse depuis 2009 Une part de maisons individuelles importante malgré le centre-ville dense Une surface moyenne des logements grande pour une commune urbaine		Mixité de l'habitat (logement collectif, logement groupé, logement individuel) dans les principales zones d'ouverture à l'urbanisation	Incidences positives liées à des prescriptions pour favoriser la mixité des logements : baisse de la consommation énergétique moyenne des nouveaux logements
<b>Consommation d'espace</b>	Densité moyenne modérée pour une commune urbaine		Densité moyenne projetée : 35-40 logements/ha	Incidences faibles liées à une modération de la consommation d'espace
<b>Transports et déplacements</b>	Un usage de la voiture très important malgré l'existence de transports collectifs (train, bus) et malgré le fort indicateur de concentration d'emplois		Rapprochement des logements et du centre-bourg pour favoriser l'usage des transports collectifs et de l'aire de covoiturage Mise en place de cheminements doux dans les OAP et lien avec les cheminements doux existants	Incidences moyennes mais peu de leviers d'actions du PLU sur le mode de déplacement
<b>Agriculture</b>	Une agriculture dynamique malgré la baisse du nombre d'agriculteurs		Modération de la consommation d'espaces agricoles	Incidences faibles
<b>Equipements et services</b>	Un bon niveau d'équipements en centre-bourg		Rapprochement des zones à urbaniser du centre-bourg de façon à favoriser les déplacements doux	Incidences positives sur les déplacements liés aux équipements et services

Légende	
Couleur	Niveau d'enjeux
	Nul
	Faible
	Moyen
	Elevé

**Fig. 40. Incidences du PLU sur les consommations énergétiques et les émissions de GES**

## **18.8. INCIDENCES SUR LE PAYSAGE, LE PATRIMOINE ET LE CADRE DE VIE**

### **18.8.1. Incidences sur le paysage**

#### 18.8.1.1. 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 (environ 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.*

#### 18.8.1.2. INCIDENCES DES SECTEURS D'URBANISATION FUTURE SUR LE PAYSAGE DES CES SECTEURS GEOGRAPHIQUES

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.

##### Secteur du lycée

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.

Le site sera desservi depuis l'ancien chemin de Palaminy et depuis le chemin de la Reye. Afin de prolonger l'urbanisation du secteur à long terme, notamment vers l'Ouest et le Nord, on s'assurera de la future continuité des voies, pour rejoindre, à terme, le chemin de Hitaire et le chemin du Pic du Midi.

Différentes typologies sont prévues sur le secteur. Les formes urbaines sont repérées sur le schéma d'aménagement :

- afin de renforcer la densité, notamment aux abords du collège, une partie de la zone sera dédiée à la construction de logements collectifs, organisés autour d'un espace public de type placette qui longe le parking prévu pour le lycée et le collège. On veillera à orienter le bâti, parallèlement ou perpendiculairement à l'ancien parcellaire rural,
- une zone de bâti groupé est prévue en partie centrale. On veillera à orienter le bâti, parallèlement à l'ancien parcellaire rural,
- des zones de lots libres.

Le site s'organisera autour de trois structures végétales Est/Ouest, supports des liaisons douces vers le collège.

#### Secteurs avenues de Labrioulette-Saint-Julien

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.

Concernant les deux îlots situés au Nord de l'avenue de Labrioulette, la desserte sera assurée au Nord depuis l'avenue de Saint-Julien et au Sud depuis l'avenue de Labrioulette. Concernant l'îlot situé au Sud, la desserte sera assurée par une voie reliant l'avenue de Labrioulette à l'avenue du Val d'Aran

La végétation présente sur les limites du site sera préservée, notamment les arbres d'alignement le long de la RD10.

Le boisement central sera conservé et devra accueillir un espace public.

#### Secteur Labrioulette Est

Le site Ouest sera desservi par une nouvelle voie, reliant la rue de Labrioulette au chemin Nord. Des espaces publics de type cour urbaine permettront de desservir l'ensemble des lots. Ces cours pourront se prolonger vers l'Est, afin d'urbaniser les parcelles environnantes, à long terme.

Le site Est sera desservi par la création d'une voie depuis la rue de Labrioulette. Afin de prolonger l'urbanisation du secteur vers le Nord, on s'assurera de la future continuité de cette voie, pour rejoindre, à terme, la partie Ouest de l'OAP. La création d'une voie secondaire permettra de desservir l'ensemble des lots. Elle se prolongera jusqu'à la rue de Labrioulette afin de « boucler » le maillage urbain.

Les deux sites seront urbanisés sous la forme de lots libres.

Afin de renforcer la structure bocagère du quartier, une haie champêtre sera mise en place sur la limite Est. Cela participera aussi à améliorer la transition entre les espaces urbanisés et les espaces cultivés.

De plus, des plantations d'arbres le long de la rue de Labrioulette permettront de rompre la perception linéaire du bâti en entrée de bourg.

Les bosquets présents sur le site seront conservés.

On distinguera deux types de voies :

- les voies principales auront un trottoir accessible aux PMR (largeur 1.40m minimum) sur un côté de la chaussée, ombragé par des plantations d'arbres d'alignement,
- les voies secondaires auront un trottoir accessible aux PMR (largeur 1.40m minimum) sur un côté de la chaussée.

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

## **18.8.2. Incidences sur le patrimoine et le cadre de vie**

### 18.8.2.1. LES PERIMETRES DE PROTECTION DU PATRIMOINE

Les périmètres des Monuments historiques couvrent une partie du centre-bourg. Il s'agit principalement de secteurs déjà urbanisés. L'aspect extérieur des constructions est une thématique qui a été prise en compte de façon détaillée dans l'écriture du règlement de manière à conserver la qualité architecturale et patrimoniale du centre-bourg de Cazères.

### 18.8.2.2. LA QUALITE ARCHITECTURALE DU VILLAGE

L'aspect extérieur des constructions est une thématique qui a été prise en compte de façon détaillée dans l'écriture du règlement de manière à conserver la qualité architecturale et patrimoniale de Cazères.

Les zones à urbaniser font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation avec un volet paysager et patrimonial détaillé de façon à assurer la qualité des nouvelles opérations d'aménagement.

Les incidences du PLU sur la qualité architecturale du village sont faibles.

### 18.8.2.3. LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Les zones archéologiques sensibles sont soit situées dans des zones déjà bâties, soit dans des secteurs agricoles ou naturels.

Le PLU n'a aucune incidence sur le patrimoine archéologique.

---

# COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

## 19. COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES SUPRA-COMMUNAUX

### 19.1. 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).

### 19.2. 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 »).**

### **19.3. 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.

### **19.4. 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.

## 20. INDICATEURS DE SUIVI

Afin de pouvoir évaluer dans le temps les incidences du PLU sur l'environnement, il s'avère indispensable de mettre en place une série d'indicateurs, concrets, quantifiables et mesurables. En effet, un bon indicateur doit pouvoir être simple dans sa mise en œuvre.

Ceux-ci permettront de mesurer d'une part l'état initial de l'environnement et d'autre part les transformations impliquées par les dispositions du document.

En rapport aux enjeux identifiés, aux objectifs de conservation retenus et aux incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU, il est possible de dégager plusieurs indicateurs de suivi :

- Patrimoine naturel :
  - Surfaces et ratio des zones boisées sur le territoire en ha et en % (commune),
  - Superficie et ratio des habitats d'intérêt communautaire présents sur le territoire en ha et en % (opérateur chargé du programme d'action DOCOB).
- Ressource en eau, gestion de l'eau et assainissement :
  - Consommation AEP en m<sup>3</sup> par an (syndicat AEP),
  - Nombre d'abonnés (délégué)
  - Qualité des eaux rejetées après traitement en STEP en mg/l et % du rendement épuratoire (délégué)
  - Qualité des masses d'eau (Agence de l'Eau Adour-Garonne)
  - Contrôle des dispositifs d'assainissement autonome (Syndicat)
- Energie/climat :
  - Linéaires de cheminements piétons aménagés (commune)
  - Niveau d'occupation de l'aire de covoiturage (Conseil Départemental)
  - Fréquentation des lignes de bus et TER
- Risques naturels et technologiques :
  - Nombre d'habitants soumis aux risques à l'échelle communale (DDT-commune)
- Consommation d'espace (sur la base des permis de construire délivrés) :
  - Superficie moyenne consommée par lot (commune)
  - Nombre de logements réalisés par an (commune)
  - Superficie constructible consommée par an (commune)
- Paysage :
  - Respect des règles du PLU dans les opérations réalisées (orientations d'aménagement et de programmation) sur la base d'un reportage photographique (commune).
- Démographie et nombre de logements
  - Gain de population par an (estimation au regard des taxes locales)
  - Nombre de logements produits par an (sur la base des autorisations d'urbanisme)

# **MODIFICATIONS APPORTEES ENTRE L'ARRET ET L'APPROBATION DU PLU**

## **1. PROCEDURE**

Le PLU a été arrêté par la Commune de Cazères le 31 juillet 2018.

Les avis des Personnes Publiques Associées et Consultées sur le dossier arrêté sont joints en annexe 6.7 du PLU. Une analyse de ces avis est également jointe en annexe.

Le commissaire enquêteur a été désigné par le Tribunal Administratif de Toulouse en date du 28 juin 2018. Monsieur Alvernhe Jean-Marie, cadre du groupe « La Poste » à la retraite, est désigné en qualité de commissaire enquêteur.

Conformément aux dispositions de la décision de prescription de l'enquête publique sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cazères par le Maire en date du 11 novembre 2018 et conformément aux articles R123-8 et suivants du code de l'environnement, l'enquête publique relative à la révision du PLU s'est déroulée du 14 janvier 2019 au 15 février 2019 soit 33 jours consécutifs.

Le procès-verbal de synthèse des observations du public a été remis le 21 février 2019. Il a fait l'objet d'un mémoire en réponse par la commune de Cazères. L'ensemble de ces pièces figure en annexe 6.7 du PLU.

Le rapport du commissaire enquêteur et son avis sont joints au dossier.

## **2. MODIFICATIONS APPORTEES ENTRE L'ARRET ET L'APPROBATION**

Suite à l'avis des PPA et à l'enquête publique, le dossier de PLU a subi des modifications légères afin de prendre en compte certaines des remarques émises. Ces modifications ou compléments ne remettent pas en cause l'économie générale du PLU ni les orientations du PADD.

La réserve du Commissaire enquêteur a été prise en compte dans son intégralité :

- L'extension de la carrière par rapport au PLU en vigueur a été supprimée dans le règlement graphique du PLU approuvé.

Les paragraphes qui suivent synthétisent l'ensemble des modifications apportées aux différentes des pièces du PLU au regard des remarques et demandes émises par les PPA (Personnes Publiques Associées) ou le commissaire-enquêteur. La correction des erreurs matérielles, peu nombreuses, ne figure pas dans ces paragraphes.



## 2.1. MODIFICATIONS APPORTEES AU RAPPORT DE PRESENTATION

Le chapitre 3.16 a été complété afin de détailler les cartes et les calculs liés à l'estimation des dents creuses et des divisions parcellaires. Le potentiel en dents creuses et en division a fait l'objet d'une mise à jour qui ne change pas l'économie générale du PLU.

Le calcul de la consommation d'espace des zones U et AU du PLU projeté a été mis à jour au regard des modifications de zonage. Ces calculs ont été intégrés dans le chapitre de justification et d'évaluation des incidences.

Les superficies disponibles et le nombre de logements ont été mis à jour dans les différents chapitres au regard des modifications du règlement graphique et des OAP.

## 2.2. MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE

L'agrandissement de la carrière a été supprimé ; le périmètre Nc a donc été réduit à celui du PLU en vigueur (PLU de 2004).

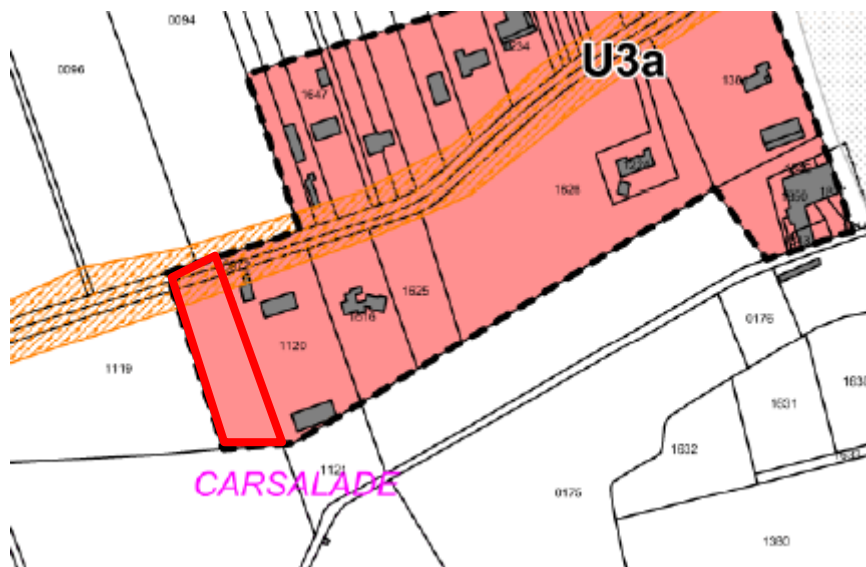
Dans l'objectif de répondre aux demandes du SCoT, les cours d'eau identifiés dans ce dernier (document graphique du DOO) ont été zonés en Nce avec un tampon de 20 mètres.

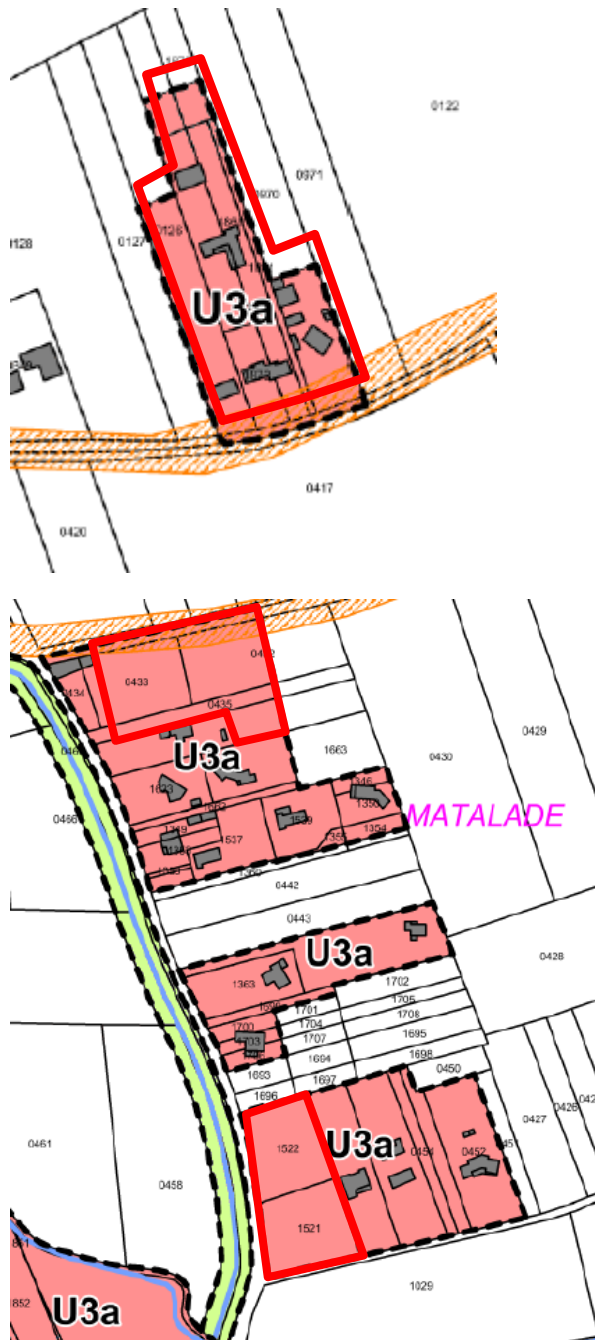
Les zones AU ont été découpées en zones AU1 et AU2 de façon à introduire un phasage dans l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs.

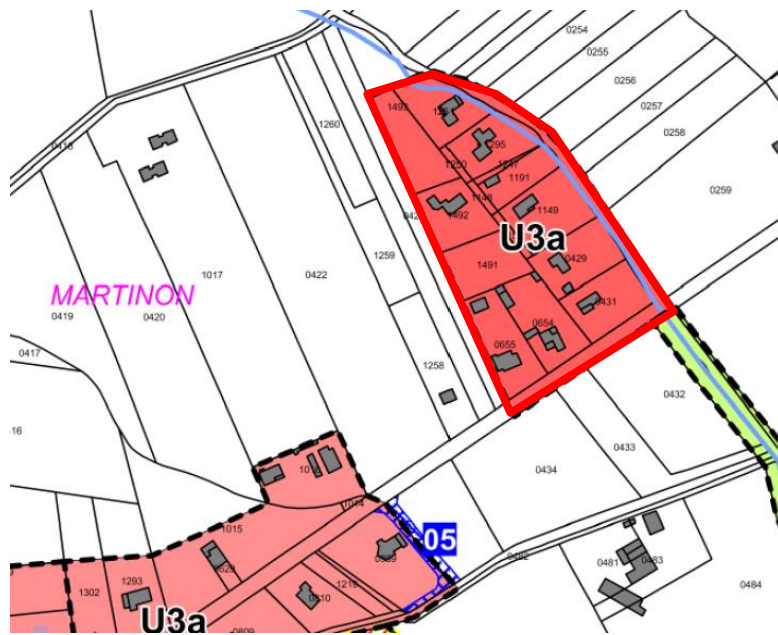
Le secteur Nh (destination hôtelière) au Nord de la commune a été supprimé, l'hôtel se situant sur la commune voisine et aucun projet précis n'ayant été communiqué aux élus.

Les superficies des secteurs Nt (projet de camping) et Ne (station d'épuration existante) ont été réduites de façon à les faire correspondre aux besoins stricts de ces activités.

Suite à différentes demandes dans le cadre de l'enquête publique, un agrandissement à la marge a été effectué dans certaines zones U3a. Ces extensions sont figurées en rouge dans les extraits de plan suivants. Les secteurs U3a en extension (hors dents creuses) ont été ajoutés au calcul de consommation d'espace.

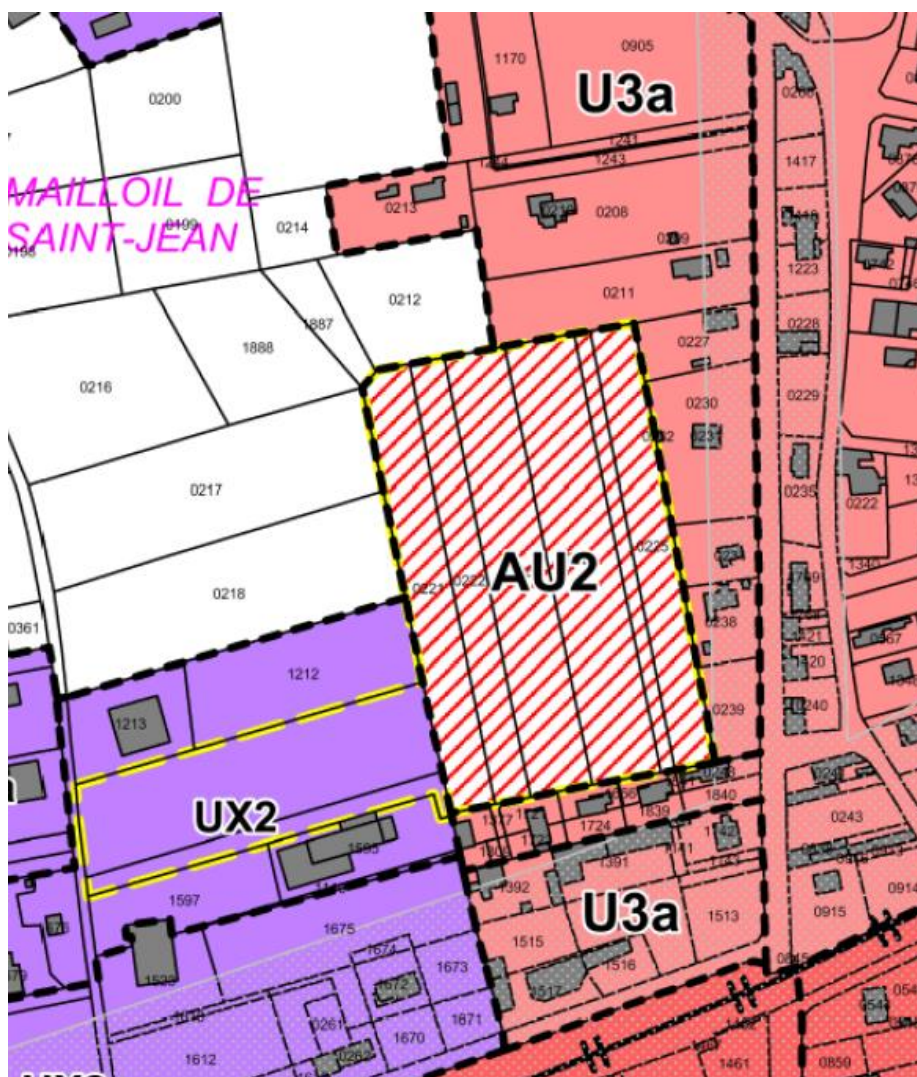






**Fig. 41. Secteurs en extension des zones U3a**

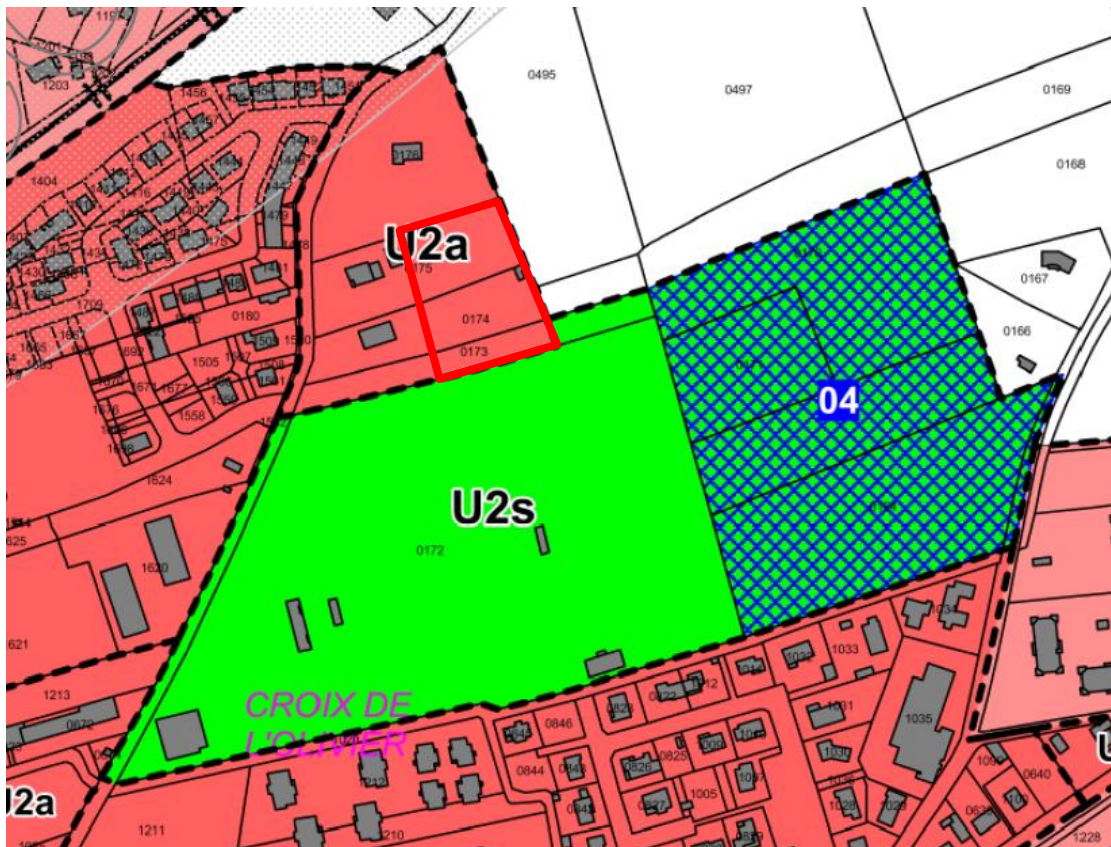
Une partie du secteur U3a a été basculée en zone AU2 avec introduction d'une OAP sectorielle « Maillol de Saint-Jean ». Le secteur a été rajouté en termes de consommation d'espace et de création de logements neufs.



**Fig. 42. Modification du zonage en AU2**

Le secteur U2a été agrandi pour prendre en compte les constructions existantes et notamment les annexes.





**Fig. 43. Agrandissement du secteur U2a**

## 2.3. MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT ECRIT

L'interdiction des communes d'une superficie supérieure à 500 m<sup>2</sup> a été ajoutée au A.U.X. Le seuil minimal d'autorisation des superficies commerciales dans les zones UX2 a été augmenté à 1000 m<sup>2</sup> au lieu de 500 m<sup>2</sup> pour prendre en compte certains commerces existants ; le règlement précise en outre que ces commerces doivent être strictement liés aux besoins des activités artisanales ou de services existantes.

Un phasage des zones AU a été introduit par un découpage en AU1 et AU2.

Les secteurs AU2 seront ouverts à l'urbanisation :

- lorsque le nombre de permis de construire délivrés en AU1 représentera 60% de la superficie de la zone AU1,
- ou à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2024.

Un coefficient de pleine terre de 20% a été ajouté en U2, U3 et AU1/AU2 de façon à favoriser l'infiltration des eaux à la parcelle et pour respecter les formes urbaines des secteurs existants.

Le règlement a été modifié afin d'autoriser le bardage bois.

Les règles de hauteur en limite séparatives ont été modifiées en U2 et U3 de façon à autoriser une hauteur semblable à celle des bâtiments limitrophes, notamment pour favoriser la densification dans les enveloppes urbaines existantes.

Dans les zones A et N, le recul minimum des bâtiments par rapport aux cours d'eau est porté à 10 mètres.

## **2.4. MODIFICATIONS APORTEES AUX OAP**

Une OAP sur le secteur « Maillol de Saint-Jean » a été ajoutée, notamment afin d'imposer une desserte viaire du secteur en l'absence d'un débouché possible sur l'avenue de Toulouse lié à la proximité du passage à niveaux.

Les deux OAP « voirie » ont été supprimées. L'OAP « voirie » de l'avenue Pasteur a été remplacée par un emplacement réservé. L'OAP « chemin du Maillol de Saint-Jean » a été traduite au sein de l'OAP sectorielle « Maillol de Saint-Jean ».

L'OAP économique a été modifiée de façon à réduire le recul imposé par rapport au ruisseau : le recul minimum a été porté à 3 mètres.

oOo

**Annexe A.**

**ETUDE DE LEVER DES DISPOSITIONS AU TITRE  
DE L'ARTICLE L.111-8 DU CODE DE  
L'URBANISME**