

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

PIECE A : AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

ARTELIA Région Sud-Ouest

**AGENCE DE PAU**

Hélioparc  
2 Avenue Pierre Angot  
64053 PAU CEDEX 9  
Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50  
Fax : +33 (0)5 59 84 30 24

**COMMUNE DE CAZERES-SUR-GARONNE**



**AGRICULTURES  
& TERRITOIRES**  
CHAMBRE D'AGRICULTURE  
HAUTE-GARONNE

MONSIEUR MICHEL OLIVA  
MAIRE DE CAZÈRES

31 220 CAZÈRES

Toulouse, le 24 octobre 2018

Réf : YP.JB.SD.2018\_375  
Pôle Territoire / service urbanisme  
Dossier suivi par : Jacqueline BESSETTES  
Tél : **05 61 10 42 69**

#### Siège social

32 rue de Lisieux  
CS 90105  
31026 Toulouse Cedex 3  
Tél. : 05.61.10.42.50  
Fax : 05.61.23.45.98

#### Antennes

Château de Capdeville  
140 allée du château  
31620 Fronton  
Tél. : 05.61.82.13.28  
Fax : 05.61.82.51.88

1 av. Flandres Dunkerque  
31460 Caraman  
Tél. : 05.61.27.83.37  
Fax : 05.61.81.74.92

28 route d'Eaunes  
31605 Muret Cedex  
Tél. : 05.34.46.08.50  
Fax : 05.61.51.34.69

6 Espace Pégot  
31800 St-Gaudens  
Tél. : 05.61.94.81.60  
Fax : 05.61.94.81.65

### Objet : Avis sur le projet arrêté du Plan Local d'Urbanisme

Monsieur le Maire,

Par courrier mail en date du 02 août 2018, vous nous avez transmis le projet de PLU de votre commune, arrêté par le conseil municipal le 31 juillet 2018.

Vous trouverez ci-après nos observations et avis sur ce dossier :

#### Observations

#### Rapport de présentation :

##### Volet agricole du diagnostic :

Le contenu du **diagnostic agricole est insuffisant**. Il ne permet pas d'avoir un état des lieux complet et de connaître les caractéristiques de l'agriculture sur le territoire, ni de faire apparaître les projets, problématiques et enjeux agricoles.

Il **doit être complété** pour indiquer :

- Le profil des exploitations (productions (végétales, animales), âge des exploitants, emplois générés, besoins, projets, diversification, ...),
- Les caractéristiques du foncier : nature des sols et valeur agronomique, configuration du parcellaire des exploitations, surfaces équipées (drainage, irrigation), surfaces engagées (AB, semences,...) ...),

La synthèse des éléments de diagnostic doit permettre de dégager les enjeux agricoles à intégrer au projet de PLU.

##### Analyse de la consommation des espaces agricoles naturels et forestiers :

L'analyse de la consommation d'espaces porte sur les périodes 2007-2017 (10 ans) et 2010-2017 (à compter du T0 du SCOT).

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Etablissement public

loi du 31/01/1924

Siret 18310004900026

APE 9411 Z

[www.hautegaronne.chambre-agriculture.fr](http://www.hautegaronne.chambre-agriculture.fr)

.../...

Entre 2007 et 2017 : le développement urbain a consommé 26.17 ha toutes destinations confondues, dont environ 12 ha à vocation d'habitat pour la réalisation de 187 logements, soit une densité de 15.58 log/ha. Ces résultats sont largement inférieurs à la densité attendue par le SCOT (25 à 40 log/ha) pour les communes « pôles d'équilibre » dont Cazères fait partie.

L'analyse de la consommation d'espaces doit porter sur la période des 10 ans qui précèdent l'approbation du PLU (cf. art. L151-4 du code de l'urbanisme), **le document doit présenter une analyse de la consommation d'espaces sur la période 2009-2018.**

*Rappel : article L 151-4 du code de l'urbanisme : « le rapport de présentation analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix dernières années précédant l'approbation du plan ».*

#### Capacité de densification des espaces urbanisés :

L'analyse, présentée p. 71 à 73 du rapport de présentation, mentionne un potentiel de densification brut de 21 ha, dont 9.5 ha en « dents creuses » d'une superficie inférieure à 1ha, et 11.5 ha en divisions parcellaires.

**Le potentiel de logements**, pour les divisions parcellaires, est estimé à 1/3 du potentiel brut mobilisable représentant 40 logements (densité de 15 log/ha). Il **doit être complété pour les « dents creuses »**.

Le potentiel de remise sur le marché des logements vacants n'est pas analysé. Compte tenu du taux élevé de logements vacants sur la commune (411 logements en 2015, 15 %, source INSEE), **une étude spécifique sur le traitement de la vacance doit être menée.**

#### **PADD**

#### Objectif communal en termes d'accueil démographique et besoins en logements correspondants :

La commune prévoit un accueil démographique de 1 300 à 1 400 nouveaux habitants entre 2018 et 2030 pour atteindre le seuil maximal fixé par le SCOT de 6 600 habitants en 2030, soit une moyenne de 110 à 115 habitants/an.

Entre 2010 et 2015 la population a augmenté de 198 habitants soit 40 habitants/an.

**L'objectif d'accueil démographique est très optimiste il prévoit plus du doublement du nombre d'habitants accueilli au cours de la période précédente.**

Le nombre de logements nécessaire à l'accueil de cet accroissement est estimé à 750 nouveaux logements (y compris le desserrement des

ménages) sur la base d'un ratio moyen de 2.1 personnes par ménage en 2030, dont :

- 190 à 210 logements en intensification (130 log. en « dents creuses », 40 logements en division parcellaire et 40 logements vacants remis sur le marché),
- 540 à 560 logements en extension.

Le projet prévoit une densité moyenne de 25 à 40 log/ha, hors VRD et espaces verts. Le besoin foncier, pour la réalisation des 560 logements envisagés, est de 23.5 ha (y compris VRD et espaces verts, 15 à 18 ha hors VRD et espaces verts).

**Le nombre de logements est surévalué** pour l'accueil de 1300 à 1400 habitants, avec un ratio de 2.1 personnes par ménage en 2030 le nombre total de logements est de 620 à 660 logements et non 750. Le nombre de logements en extension est de 430 à 440, soit une centaine de logements en moins que l'objectif affiché.

La commune doit revoir ses objectifs de développement et les ajuster au regard du développement constaté sur la période précédente, le nombre de logements à produire doit être optimisé. Les effets de l'arrivée du lycée sur l'accroissement démographique et le besoin en logements doivent être appréhendés à l'échelle intercommunale notamment au niveau des communes voisines et pas seulement à l'échelle de la commune de Cazères.

Le cadre donné par le SCOT représente un maximum à ne pas dépasser et ne constitue pas un objectif à atteindre. Le SCOT au moment de son élaboration a estimé l'accroissement démographique sur une estimation de la population en 2010 de 4 800 habitants, or le recensement INSEE n'a comptabilisé que 4 667 habitants en 2010.

#### Objectif chiffré de modération de consommation des espaces naturels agricoles et forestiers :

La commune affiche une volonté de modération de la consommation foncière en réduisant de 40 % les surfaces dédiées à l'habitat. Ce pourcentage est calculé en comparant les capacités des zones U et AU du PLU de 2004 avec les capacités de ces mêmes zones prévues dans le projet de PLU. La comparaison doit être effectuée à partir des surfaces réellement consommées par le développement urbain au cours des 10 années précédentes.

Il est prévu de consommer 23.5 ha pour l'habitat et 3.5 ha pour les équipements sportifs (hors lycée). S'ajoutent à ces surfaces celles dédiées à la zone d'activité le long de l'autoroute soit : 12.25 ha. La zone Ue, destinée à l'accueil du futur lycée, représente une emprise de 4.1 ha qui doit être considérée comme de la consommation foncière (les espaces concernés sont exploités par l'agriculture en 2017).

Au total le projet prévoit au minimum 43 ha de consommation foncière.

**La présentation de l'objectif de modération de la consommation foncière doit être revue et complétée.**

**Le projet de développement urbain (zones U et AU : habitat, équipements, activités) tel qu'il est traduit dans le plan de zonage du PLU aura pour conséquence une consommation de près de 50 ha de foncier dont 40 ha de surfaces de production agricole.**

#### **OAP :**

La description des OAP doit être plus étayée pour faciliter la lecture. Pourront notamment être précisés la superficie de chaque zone, le nombre de logements attendu selon la typologie. Les densités annoncées : 15 log/ha sur le secteur du « Chemin de la Reye » et 11 log/ha sur le secteur de « Labrioulette », ne correspondent pas aux densités annoncées dans le PADD.

Les secteurs de « dents creuses » supérieures à 1 ha en zone U2 et U3 desservis par l'assainissement collectif doivent faire l'objet d'orientation d'aménagement pour garantir des opérations de qualité et des densités suffisantes.

#### **Plan de zonage :**

La **zone U3a** délimite les secteurs d'habitat diffus non desservis par l'assainissement collectif. Une partie de ces secteurs était classée en zone N dans la PLU de 2004. Ces **secteurs éloignés du bourg** n'ont pas vocation à se développer, ils **doivent être classés en zone agricole**.

La **zone AU du secteur de « Labrioulette Est »** représente une extension de l'urbanisation dans un secteur éloigné du village qui figurait en zone agricole dans le PLU en vigueur, **nous demandons que ce secteur soit maintenu en zone agricole**.

La **zone AU0** du secteur du lycée **doit être mieux justifiée quant à sa taille**. Ses limites sont calées sur la limite communale avec Palaminy. Ce secteur, à proximité immédiate du collège et du futur lycée, mériterait une **réflexion d'aménagement d'ensemble à l'échelle des deux communes**.

La **zone AUX**, située au Nord de la commune le long de l'autoroute, n'est pas suffisamment justifiée. Cette zone aura pour conséquences un grignotage supplémentaire d'espaces agricoles, et contribuera à la banalisation du paysage de long de l'autoroute (malgré l'étude amendement DUPONT). La zone industrielle de la Masquère, située à l'Est de l'échangeur dispose déjà de « l'effet vitrine » de l'autoroute, elle possède encore des surfaces disponibles. **Nous demandons la suppression de cette zone et que soient étudiées les possibilités de densification et d'extension éventuelles des zones d'activités**



**AGRICULTURES  
& TERRITOIRES**  
CHAMBRE D'AGRICULTURE  
HAUTE-GARONNE

**Siège social**  
32 rue de Lisieux  
CS 90105  
31026 Toulouse Cedex 3  
Tél. : 05.61.10.42.50  
Fax : 05.61.23.45.98

**Antennes**  
Château de Capdeville  
140 allée du château  
31620 Fronton  
Tél. : 05.61.82.13.28  
Fax : 05.61.82.51.88

1 av. Flandres Dunkerque  
31460 Caraman  
Tél. : 05.61.27.83.37  
Fax : 05.61.81.74.92

28 route d'Eaunes  
31605 Muret Cedex  
Tél. : 05.34.46.08.50  
Fax : 05.61.51.34.69

6 Espace Pégot  
31800 St-Gaudens  
Tél. : 05.61.94.81.60  
Fax : 05.61.94.81.65

**existantes** avant de délimiter une nouvelle zone sur un espace agricole homogène et présentant des sensibilités paysagères.

Le PLU délimite une **zone Nc** sur une surface de 137 ha correspondant à l'exploitation des carrières. Le projet de PLU prévoit l'**extension de la carrière sur une surface de 6 ha**, les surfaces concernées sont des surfaces agricoles, qui ne figurent pas dans l'arrêté préfectoral d'autorisation d'exploiter. **Nous demandons que ces surfaces restent classées en zone agricole.**

**L'arrêté préfectoral d'autorisation d'exploiter doit figurer dans les annexes du PLU, la zone Nc doit correspondre au périmètre d'autorisation d'exploiter.**

Plusieurs STECAL sont délimités sur le plan de zonage. **Les éléments de justification de ces STECAL fournis dans le rapport de présentation sont insuffisants.** Pour rappel, l'article L 151-13 du code de l'urbanisme prévoit que le règlement « ... précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions... ».

- **Secteur Ne** : correspondant à la station d'épuration. Ce secteur représente une emprise de 5.17 ha et impacte des surfaces agricoles. **Le périmètre du secteur doit être modifié pour être circonscrit aux abords de la station d'épuration.**
- **Secteur Nh** : correspond à une extension potentielle de l'hôtel situé sur la commune de Mondavezan, sur une emprise de 2.83 ha. **Ce secteur doit être supprimé**, son emprise est démesurée, il ne correspond pas à un projet précis.
- **Secteur Nt** : La zone Nt correspond à un projet de camping pour environ 10 emplacements de tentes, sur une emprise de 1.63 ha. **La délimitation du secteur doit être revue et réduite pour n'inclure que les surfaces qui voient accueillir des constructions.** Le règlement prévoit l'extension des habitations existantes, il semble qu'il n'y en ait pas dans le périmètre délimité.

#### Règlement écrit :

**Le règlement des zones A et N doit être revu et complété** sur les points suivants :

- **Les règles portant sur les extensions et les annexes des constructions d'habitations existantes** en zones agricoles et naturelles doivent être conformes à la note de cadrage validée par la CDPENAF.
- **Les STECAL** doivent comporter des règles de hauteur d'implantation et de densité comme prévu par l'article L 151-13 du code de l'urbanisme.



## Avis

Le projet de PLU arrêté doit être amélioré pour assurer une meilleure prise en compte et préservation de l'espace et de l'activité agricole.

En conséquence, **nous ne pourrons être favorables au projet de PLU que lorsque les réserves ci-dessous seront levées :**

- Diagnostic agricole à compléter,
- Le rapport de présentation doit être revu et complété sur les chapitres portant sur l'analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, l'analyse de la capacité de densification des espaces bâtis et la justification du projet de PLU.
- Révision et optimisation des objectifs d'accueil démographique, du nombre de logements et des surfaces d'extension de l'urbanisation, en vue de réduire la consommation d'espace.
- Prise en compte de l'ensemble des observations sur le règlement graphique et écrit.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.



Yvon PARAYRE,  
**Président**



DIRECTION  
POUR LE DÉVELOPPEMENT  
ÉQUILIBRÉ  
DU TERRITOIRE

Toulouse le 29 octobre 2018

**Monsieur Michel OLIVA**

Maire de CAZERES

Mairie de Cazères

31220 CAZERES

Dossier suivi par :  
Catherine TEULERE  
Tél : 05 34 33 46 05  
Fax : 05 34 33 43 90  
Réf. à rappeler :  
DDET / CT / /

Monsieur le Maire,

J'ai l'honneur d'accuser réception du projet de P.L.U. de votre commune, que vous m'avez transmis par mail du 2 août 2018.

Après consultation des services, je vous informe que ce dossier appelle, de ma part, les observations suivantes :

- OAP secteurs « Labrioulette nord et sud » : à noter que la desserte de cette zone ne peut se faire en l'état par le giratoire sur la RD10, dit « de l'Os » ; il faudra transformer ce giratoire et les travaux seront à la charge de la commune ;
- OAP secteur « Labrioulette est » : la desserte se fera par la rue de Labrioulette car l'accès direct doit rester interdit sur la RD10 ; à terme le carrefour RD10 - chemin communal de « Métellus » devra être aménagé par la commune ;
- OAP secteur « Mailhol » : l'accès à partir de la RD6, avenue de Toulouse, ne peut être envisagé en raison du trafic important, des plantations d'alignement et de la proximité de la voie ferrée. La desserte se fera à partir du réseau communal ;
- OAP secteur « Masquère » : cette zone sera desservie en tourne-à-gauche (entrée/sortie) sur la ligne droite de la RD6L avec une seule sortie autorisée à proximité du giratoire de l'échangeur ;
- OAP secteur « Pasteur » : l'aménagement de la zone peut se faire à partir du tourne-à-gauche de la RD36E (rue du Président Wilson) et de la RD 6 (avenue Pasteur). A noter la proximité de la voie ferrée, un vœu a été déposé récemment devant l'Assemblée Départementale en vue du remplacement du passage à niveau par un passage inférieur à la voie, qui met l'accent sur les dangers du franchissement de la voie ferrée par les bus qui desserviront le futur lycée.



D'autre part, il est indispensable, pour une meilleure lisibilité du règlement graphique et des OAP, de faire apparaître le nom des Routes Départementales.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

*Bien amicalement,*



**Georges MERIC**

Président du Conseil départemental

COPIE :

- Mme Sandrine BAYLAC et M. Christian SANS  
Conseillers Départementaux du canton de CAZERES



# Communauté de Communes Cœur de Garonne

Siège social – 31 promenade du Campet – 31220 CAZERES-SUR-GARONNE

## Adresse postale

12 rue Notre Dame – 31370 RIEUMES  
Tél : 05 61 91 94 96 - [accueil@cc-coeurdegaronne.fr](mailto:accueil@cc-coeurdegaronne.fr)

## Monsieur le Maire

Mairie de Cazères  
Place de l'Hôtel de Ville  
31220 CAZERES

Rieumes, le 13 décembre 2018

**Réf. :** 2018/ECO/MD/71

**Objet :** Avis sur le projet de PLU suite à révision - développement des zones d'activité

Monsieur le Maire,

Par courriel en date du 27 novembre 2018, vous avez sollicité l'avis de la Communauté de Communes Cœur de Garonne sur le développement des zones d'activités de Cazères, tel que prévu par le projet de PLU communal modifié suite à révision et arrêté le 31 juillet 2018.

Votre demande porte en particulier sur l'ouverture de nouveaux terrains au développement d'activités économiques dans le secteur de l'échangeur autoroutier. Votre projet de PLU prévoit en effet un nouveau zonage AUX pour les terrains en bordure d'autoroute au lieu-dit Porrus, permettant ainsi l'extension de la zone d'activité Masquère.

À l'échelle intercommunale, l'ouverture de cet espace au développement d'activités économiques permettra de faire la continuité entre les zones d'activité existantes de Masquère et de Bordegrosse (commune de Mondavezan). Cette démarche s'inscrit ainsi en totale cohérence avec les dynamiques de développement du territoire :

- La zone d'activité Masquère constitue déjà en elle-même un des principaux pôles économiques de Cœur de Garonne, et son extension participera à accompagner la dynamique de croissance des activités constatée sur la zone ;
- En s'appuyant sur l'axe structurant de l'A64, le développement des zones d'activité dans ce secteur s'inscrit en directe lignée avec les orientations préconisées par la Commission Développement Économique de Cœur de Garonne et participe activement à améliorer l'attractivité économique du territoire intercommunal.

À ce titre, nous vous faisons part de l'avis favorable de la Communauté de Communes Cœur de Garonne à l'extension de la zone d'activité Masquère, telle que prévue par le projet de révision du PLU communal. Cet avis fait suite au premier avis favorable exprimé par la Communauté de Communes le 25 septembre 2017 sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) établi dans le cadre de cette révision générale du PLU.

Nous souhaitons cependant également attirer votre attention sur les modifications apportées sur la seconde zone d'activité située à Cazères : la zone Maillol de Saint-Jean.

Ainsi que nous vous le mentionnions dans notre courrier du 3 septembre dernier, il apparaît que les superficies caractérisées UX au sein de la zone Maillol ont été réduites : une partie de cette zone d'activité est désormais qualifiée en zone A.

Une telle modification du zonage PLU rompt la continuité de la zone d'activité ; en conséquence, il ne sera plus possible de qualifier cet ensemble en tant que zone d'activité économique d'un seul tenant.



# Communauté de Communes Cœur de Garonne

Siège social – 31 promenade du Campet – 31220 CAZERES-SUR-GARONNE

## Adresse postale

12 rue Notre Dame – 31370 RIEUMES

Tél : 05 61 91 94 96 - [accueil@cc-coeurdegaronne.fr](mailto:accueil@cc-coeurdegaronne.fr)

Une modification du périmètre de la zone d'activité aura par ailleurs des conséquences sur les attributions de compensation versées à la commune.

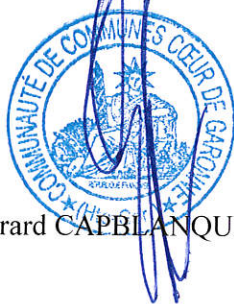
Au vu de l'impact de cette décision sur la gestion de la compétence intercommunale, nous aurions souhaité pouvoir être associés en amont au processus de décision qui a amené à rompre la continuité de la zone Maillol de Saint-Jean.

Nous vous rappelons que le périmètre de cette zone avait été initialement déterminé sur la base des volontés de la commune, exprimées par vos élus et actées par un procès-verbal que vous avez ratifié le 22 décembre 2017.

Si le PLU définitivement approuvé conserve les modifications apportées, il conviendra de réaliser les démarches nécessaires pour déqualifier la zone d'activité Maillol de Saint-Jean dans sa configuration actuelle.

Dans l'attente, nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de nos sentiments distingués.

Le Président



Gérard CABLANQUET

Le Vice-Président en charge  
du Développement Économique



Christian SANS

PRÉFET DE LA HAUTE-GARONNE

Direction Départementale des Territoires

Toulouse, le 16 octobre 2018

Service économie agricole/Service Territorial

Affaire suivie par : Hani CHOUCANE/Yvette  
NAPPÉE

Téléphone : 05 61 10 60 72

Courriel : hani.chouchane@haute-garonne.gouv.fr  
yvette.nappee@haute-garonne.gouv.fr

**Avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels,  
agricoles et forestiers (CDPENAF) du 4 octobre 2018 sur le projet de Plan Local  
d'Urbanisme de la commune de CAZERES**

**Vu le code rural et de la pêche maritime, notamment l'article L 112-1-1 ;**

**Vu le code de l'urbanisme ;**

**Vu le dossier de saisine de la commission en date du 13 août 2018 ;**

**Vu le projet de révision du PLU arrêté de la commune de CAZERES ;**

**À l'issue de la présentation et après débats la commission émet,**

Un avis **défavorable** sur le projet de révision du PLU aux motifs que :

- La réflexion sur la densité des habitations autour de la gare, ainsi que sur l'intensification des zones urbanisées est insuffisante, et ne permet pas de limiter la consommation de foncier agricole.
- Le projet de création d'une nouvelle zone d'activité en bordure de l'A64 est insuffisamment justifié (taux de remplissage des zones existantes) et motivé (quel besoin recensé).

Détail des suffrages (16 votes) :

Défavorable : 13

Abstention : 3

**Un avis défavorable au projet de STECAL Nh** destiné à de l'hébergement hôtelier aux motifs que :

- Le périmètre du STECAL est trop important et génère une consommation excessive de foncier
- Le projet d'agrandissement est imprécis, et les dispositions réglementaires ne traduisent pas l'extension évoquée de l'hôtel existant, mais permettraient au contraire une nouvelle construction.

Détail des suffrages (16 votes) : défavorable à l'unanimité.

**Un avis défavorable au projet d'extension de 6 ha de la zone Nc** destiné à permettre une augmentation de la surface d'exploitation de la carrière, au motif que :

- Le dossier n'apporte pas d'éléments quant aux besoins de cette extension (état des lieux de l'exploitation en cours, durée et surface d'exploitation restante...)

Détail des suffrages (16 votes) :

Défavorable : 14

Abstention : 2

**Un avis favorable au projet de STECEAL Nt** destiné à un camping **sous réserve** de resserrer son périmètre autour des implantations envisagées.

Détail des suffrages (16 votes) : favorable à l'unanimité.

**Un avis favorable au projet de STECAL Ne** destiné à recevoir la station d'épuration et son extension, **sous réserve** :

- D'adapter l'outil de zonage, sachant qu'un sous-secteur N peut recevoir les équipements d'intérêt collectif sans passer par l'outil STECAL
- De reconsidérer le périmètre du secteur qui doit se limiter uniquement à la station d'épuration existante, et à son extension tout en excluant le chenil.

Détail des suffrages (16 votes) :

Favorable : 10

Défavorable : 6

**Un avis défavorable** sur les dispositions visant à encadrer les extensions et les annexes des habitations existantes dans les zones A et N, aux motifs :

- Pour les extensions, limiter la surface de plancher totale à 200 m<sup>2</sup> (existant et extension).

Détail des suffrages (16 votes) : défavorable à l'unanimité.

La présidente de séance,



**Mélanie TAUBER**



ARRIVÉE

29 OCT. 2018

MAIRIE DE CAZERES-SUR-GARONNE



PRÉFET DE LA HAUTE-GARONNE

Direction départementale des territoires  
Service territorial  
Pôle territorial Centre  
Unité portage des politiques Pays Sud Toulousain  
Affaire suivie par : Jean-Claude Larrieu  
Téléphone : 05 36 47 80 30  
Courriel : jean-claude.larrieu  
@haute-garonne.gouv.fr

Muret le **25 OCT. 2018**

Le sous-préfet de Muret

à

Monsieur le maire de Cazères sur Garonne  
Place de l'hôtel de ville  
31220 Cazères

Objet : projet de plan local d'urbanisme (PLU) arrêté – Avis de l'État.

PJ : rapport du directeur départemental des territoires – copie des avis des services

Par délibération en date du 10 octobre 2013, le conseil municipal de Cazères sur Garonne a prescrit l'élaboration d'un plan local d'urbanisme (PLU) sur l'intégralité du territoire communal.

Le présent projet, soumis à la consultation des services de l'État, a été arrêté par délibération du conseil municipal du 31 juillet 2018. Il a été transmis le 1 août 2018.

Le présent avis synthétise les remarques formulées dans le rapport du directeur départemental des territoires, établi après consultation des divers services de l'État.

Ainsi, ce projet de PLU fait l'objet d'un avis favorable sous réserves qui devront être levées avant l'approbation du PLU.

Il convient tout d'abord de limiter l'étalement urbain en renforçant la cohérence du projet sur le volet besoin en logements, sur la base des orientations du SCOT (cf conditions d'ouverture à l'urbanisation, de densités, de densification,...) et en lien avec les dynamiques démographiques observées et les évolutions projetées. Il est ainsi demandé :

- de supprimer les 6 zones U3a au nord du bourg pour les reclasser en zone agricole (traitement cohérent des groupes de constructions à l'écart du bourg) ;
- de supprimer la zone AU située en bordure de la voie de Labrioulette ainsi que l'extension de la zone U3 attenante, et reclasser cet espace en zone agricole (interrompre l'extension linéaire du bourg) ;
- de reclasser les secteurs de Maillol de Saint Jean (parcelles A221 à 225) et Jouandague (parcelles B282 et 283) en zone AU (secteurs stratégiques qui exigent une maîtrise de l'urbanisation par une OAP et un aménagement d'ensemble) ;
- d'ajuster le périmètre des zones urbaines ou à urbaniser en fonction du besoin en logements avéré après actualisation de l'analyse du potentiel de densification (périmètre de densification à redéfinir). En prenant en compte les suppressions des zones ci-dessus (U3a, AU et U3), il resterait en outre de l'ordre de 3 ha d'espace (sur la base de l'analyse du potentiel de densification de la DDT) à déduire des zones urbaines ou à urbaniser pour être reclassés en zone agricole ou naturelle ;

- de supprimer la zone d'activité AUX, située en bordure de l'A64, en l'absence de stratégie intercommunale, de justification avérée des besoins et d'analyse d'impact de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone sur l'activité agricole. Il conviendra inversement de préciser l'impact du projet sur l'activité agricole pour les espaces reclassés en zone agricole du secteur d'activité de Mailhol.

- de mettre en cohérence les dispositions réglementaires concernant l'activité commerciale sur la zone UX1 par rapport au SCOT (ZACO notamment) et au regard de la volonté de la mairie de Cazères sur Garonne de revitaliser les commerces en centre bourg (axe 2 du PADD) ;

- de préciser les démarches engagées par la commune pour la reconquête du centre bourg notamment en termes de résorption de la vacance de logements qui est particulièrement significative sur la commune

Par ailleurs, la prise en compte de l'environnement devra également être renforcée. Il conviendra de compléter le dossier afin de :

- intégrer les remarques formulées sur les secteurs Ne, Nc, Nh, Nt ;
- ajuster la zone Nce sur le périmètre du site Natura 2000 ;
- préserver les corridors écologiques le long des ruisseaux par l'identification d'un zonage spécifique de type Nco (zone inconstructible) ;
- classer au titre des éléments du paysage la ripisylve des cours d'eau ainsi que du réseau de haies ;
- préciser les évolutions concernant le schéma communal d'assainissement et le projet d'extension de la station d'épuration ;
- justifier l'extension (6 ha) de la gravière.

Par ailleurs les règlements, graphique et écrit, et les OAP seront rectifiés en fonction des observations formulées dans l'annexe au chapitre « remarques relatives aux pièces du dossier ».

Enfin, à titre de recommandation, il est préconisé d'introduire un phasage d'ouverture à l'urbanisation des zones AU afin de maîtriser le développement de l'urbanisation en cohérence avec les objectifs formulés dans le projet d'aménagement et de développement durables établi dans le cadre du présent projet.

Les réserves et remarques formulées dans le présent avis sont détaillées dans le rapport qui est annexé. Elles devront faire l'objet de réponses qui seront jointes au dossier de PLU arrêté, au moment de l'enquête publique avec l'ensemble des avis des personnes publiques associées émis lors de la consultation du projet de PLU arrêté.

Le sous-préfet de Muret



Cécile Lenglet

Projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Cazères sur Garonne  
Arrêté par délibération du conseil municipal du 31 juillet 2018.

## **ANNEXE AU RAPPORT DE SYNTHÈSE DU DIRECTEUR DÉPARTEMENTAL DES TERRITOIRES**

L'avis de l'État sur ce projet est émis au regard de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, du Grenelle de l'environnement, de la loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche du 27 juillet 2010, de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014, de la loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF) du 13 octobre 2014, de la loi pour la Croissance, l'Activité et l'Égalité des Chances Économiques du 6 août 2015, de la loi relative à la Transition Énergétique pour la Croissance Verte du 17 août 2015, de la loi du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages. Il s'agit de promouvoir un aménagement du territoire plus cohérent, plus solidaire et plus soucieux du développement durable par la préservation des espaces agricoles, forestiers et naturels, et de favoriser un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques, articulé avec les politiques de l'habitat, de transports-déplacements et des risques.

Conformément au décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 (art 12-VI), la commune a opté, par délibération du 31 juillet 2018, pour une élaboration du PLU selon son contenu modernisé par le décret susvisé. Le PLU est par conséquent soumis à l'ensemble des articles R. 151-1 à R. 151-55 du code de l'urbanisme dans sa rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016.

### **LE CONTEXTE COMMUNAL**

Cazères sur Garonne est située dans la communauté de communes Cœur de Garonne, créée le 1<sup>er</sup> janvier 2017 par la fusion de la communauté de communes du canton de Cazères sur Garonne, de la communauté de communes Louge et Touch et de la communauté de communes du Savès. Cette communauté de communes regroupe 48 communes et compte 34 402 habitants (INSEE 2015). Elle adhère au pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) du pays du sud toulousain.

Le projet de PLU de Cazères sur Garonne doit en conséquence être compatible avec le schéma de cohérence territoriale (SCOT) du sud toulousain approuvé le 29 octobre 2012. La commune a été identifiée dans le cadre de ce schéma comme pôle d'équilibre (cf Prescriptions P7 du SCOT). Aussi, elle constitue le pôle majeur d'un bassin de vie qui couvre 30 communes (cf P1). Elle doit à ce titre en être le support privilégié de la croissance urbaine sous tous ses aspects (cf P2).

La commune de Cazères sur Garonne bénéficie d'un contexte territorial très favorable. Située dans l'aire urbaine régionale, à cinquante-deux kilomètres au sud-ouest de Toulouse, elle est bien desservie par les voies de communication, notamment par un échangeur autoroutier situé sur l'A64 et par une gare ferroviaire (ligne Toulouse-Bayonne).

Cazères sur Garonne a connu un fort dynamisme démographique de 1999 à 2012. Sa population est passée durant cette période de 3260 habitants à 4883 habitants, soit une augmentation de 50 %.

Cette augmentation correspond à une croissance annuelle moyenne de 3,16 % et à un gain moyen de 125 habitants par an.

Mais, depuis 2012, la croissance connaît une stagnation. Les chiffres publiés par l'INSEE au titre de l'année 2015 indiquent une population de 4865 habitants (soit une perte de 18 habitants entre 2012 et 2015).

Comme la commune de Carbonne (également identifiée pôle d'équilibre), la commune de Cazères sur Garonne connaît un fort recul du solde migratoire en lien avec une baisse de l'attractivité des communes de la deuxième couronne périurbaine.

# LE PROJET COMMUNAL ET LA GESTION ÉCONOME DES SOLS

## I- Les objectifs démographiques

Le projet communal prévoit d'atteindre 6600 habitants en 2030. Le scénario de croissance démographique a été établi (cf page 5 de la partie 3 du rapport de présentation (RP3)) sur la base d'une croissance démographique soutenue, de 2 % en moyenne par an, de 2018 à 2030. L'augmentation de la population envisagée est d'environ 1300 à 1400 habitants sur la période.

Le taux de croissance démographique proposé, de l'ordre de 2 % peut être retenu, en raison du positionnement de la commune, comme pôle d'équilibre du SCOT et devrait être renforcé par l'arrivée du lycée dont l'ouverture progressive (programmée sur 3 années) est prévue à partir de la rentrée 2020.

Cependant, la population 2018, estimée à 5211 habitants, est surévaluée (taux de croissance utilisé de 1,7 % entre 2014 et 2018 (cf page 5 du RP3) compte tenu de la dynamique observée avec une croissance moyenne annuelle de 0,87 % sur la période début 2010-fin 2018 (sur 9 ans)

**Dès lors, la population au titre de l'année 2018 avoisinerait plutôt 4850 habitants et la population en 2030 se situerait autour de 6250 (+2,14 %) habitants, au lieu de 6600 habitants comme affiché dans le PADD.**

Au final, les prévisions en matière de besoins de logements seront par conséquent basées sur cette hypothèse d'évolution (1300 à 1400 habitants supplémentaires). À noter cependant que **la bonne perception de l'évolution du parc de logements nécessite de prendre en compte le nombre d'habitants atteint par la commune aux diverses échéances du PLU** (cf analyse ci-après).

## II- L'évolution du parc de logements

### 1- Les besoins

Le besoin en logements a été évalué par la commune à 750 logements (cf page 2 du PADD) sur la période 2018-2030 soit une production moyenne de 62 logements par an.

Compte tenu que 150 logements ont été construits depuis 2010 (cf page 10 du RP3), la production sur 2010-2030 s'élèverait à 900 logements (750+150). Ce niveau de production serait compatible avec la prescription P61 du SCOT qui fixe un objectif maximum de production sur 2010-2030 de 960 logements.

**Cependant, une incohérence entre l'objectif de création de logement et d'évolution de la population à l'horizon 2030 (6600 habitants) devra être rectifiée dans le dossier approuvé.**

En effet, si comme indiqué (page 5 du RP3), la taille des ménages atteint 2,11 habitants par ménage en 2030, le besoin de production, hors prise en compte de l'évolution de la vacance (celle-ci ayant plutôt tendance à augmenter), s'établirait au minimum à 1098 au lieu de 900 logements :  $((6600/2,11)-2029 = 1098 \text{ logements.})$ , le nombre de résidences principales au 1/1/2010 (fin 2009) s'élevant à 2029 logements. Ce niveau de production dépasserait en outre de 138 logements (+14 %) l'objectif maximum fixé par le SCOT (P61).

Par ailleurs, la taille des ménages de 2,11 habitants à échéance 2030 semble sous estimée. En effet, le scénario de croissance de la commune (2 % / an) est justifié par l'accueil de jeunes ménages avec enfants.

En se basant sur une taille des ménages plus élevée (2,13 à l'horizon 2030 par exemple) le besoin de production de logements serait de 905 logements  $((6250/2,13)-2029)$  pour la période 2010-2030, hors prise en compte de l'évolution de la vacance (ou 936 si prise en compte de celle-ci, cf tableau ci-après).

Ainsi, sur la durée du PLU, 2018-2030, le besoin de production s'élèverait à 669 logements (cf tableau ci-après) et non à 710 (soit 40 logements de moins) comme prévu par la commune, après déduction des 40 logements consacrés à la résorption de la vacance.



Scénario basé sur la tendance actuelle et en cohérence sur la période 2010-2030	2010				2018				2030				
	2010-2030	Population	Taille ménage	Résidences principales	Vacance+ logement occas	Population	Taille ménage	Résidences principales	Vacance+ logement occas	Population	Taille ménage	Résidences principales	Vacance+ logement occas
Données ou prévu		4485	2,21	2029	399	4850	2,18	2225	470	8250	2,13	2934	430
TCMA	1,58%			0,87%				2,14%					
Evolution résidences principales	905					196				709			
Evolution vacance	31					71						-40	
Besoin en logements	936					267							669

À noter aussi, que le besoin en logements identifié dans le scénario ci-dessus, pour la période 2010-2018, de 267 logements, a été en partie satisfait par les permis de construire délivrés dans la période, soit 150 PC (cf page XVI du RP1), mais aussi par une part importante des PC délivrés durant les deux années antérieures (135 PC en 2009, cf données DDT).

## 2- La reconquête des logements vacants

Comme indiqué précédemment, la commune affiche la volonté de mobiliser 40 logements sur la période du PLU, 2018-2030 pour la résorption de la vacance (cf paragraphe choix retenus par le PADD, page 21 du RP3).

En 2015 celle-ci s'élève à 411 logements (cf données récentes de l'INSEE), soit 15 % du parc de logements. Ce taux est très élevé (plus du double de la valeur retenue par le SCOT, cf P51, 7 %). Pour mémoire, elle concernait au 01/01/ 2010, 345 logements soit une augmentation sur 2010-2015 de 66 logements (moyenne de 11 /an).

Evolution de la vacance	2009	2010	2015	Projection 2030
Résidences principales	2029	2115	2223	2934
Résidences secondaires et logements occasionnels	54	56	60	60
Logements vacants	345	360	411	370
% logements vacants	14,2%	14,2%	15,3%	11,0%
Total hors résidences principales	399	416	471	430

Tableau DDT 2018

La réduction de l'ouverture à l'urbanisation opérée depuis 2012, devrait contribuer à limiter cette augmentation. Aussi, en l'absence d'éléments pour l'année 2018, les chiffres de 2015 sont repris.

La reconquête de 40 logements permettrait certes de réduire le taux à environ à 11 % en raison surtout de l'augmentation du nombre total de logement. Néanmoins, le stock de 360 logements vacants de 2010 serait conservé en 2030. La lutte contre la vacance demeure par conséquent un défi important pour la commune.

**Pour autant, la réduction affichée de la vacance de 40 logements entre 2018 et 2030 doit s'accompagner d'une politique volontariste de reconquête. La commune a candidaté à cet effet au dispositif régional bourg centre. Une étude de requalification des espaces publics est également lancée depuis plusieurs années pour redonner de l'attractivité au centre-ville. Une réflexion est déjà engagée pour la mise en place d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH), en lien avec le plan local d'habitat (PLH) qui est en cours d'élaboration par la communauté de communes Cœur de Garonne. Ces démarches pourraient utilement être présentées dans le dossier qui sera approuvé.**

Aussi, en liaison avec la mise en œuvre du PLH et en prévision des futurs bilans d'exécution des documents d'urbanisme, PLU ou SCOT, il conviendrait d'intégrer dans la liste des indicateurs, un suivi de la vacance.

### 3- Le potentiel de construction en densification

Conformément à l'article L151-4 (et du R151-1 2°) du code de l'urbanisme, le rapport de présentation doit analyser la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis en tenant compte des formes urbaines et architecturales.

Au titre de la P57 du SCOT, est considérée comme densification, toute urbanisation délimitée par un zonage de moins d'un hectare, situé en enclave des espaces déjà urbanisés et agglomérés.

Il convient de noter que l'objectif minimum de densité moyenne des logements, fixé par le SCOT (P58), vise seulement les extensions urbaines. Pour autant, l'analyse de densification et de mutation des espaces bâtis exigée par l'article L151-4 du code de l'urbanisme se doit de prendre en compte cet objectif en cohérence avec les formes urbaines et architecturales existantes.

L'objectif de densité moyenne au titre du SCOT (cf P58) est de **25 à 40 logements par ha**, hors voirie et divers espaces collectifs. **Il est également recommandé (R24) de tendre vers la fourchette haute, à horizon 2030.** En revanche, **l'objectif maximum de densité doit être atteint (cf P68) pour les développements urbains réalisés autour de la gare, dans un rayon de 600 mètres.**

Concernant la densification par comblement des dents creuses, une première analyse du potentiel de densification a été réalisée sur la base d'une cartographique identifiant l'enveloppe urbaine, pages 71 du RP1 et 94 du RP3 (documents identiques). **Le potentiel foncier correspondant aux dents creuses (inférieures à 1ha) a été estimé par la commune à 9,56 ha.**

**L'étude SIG réalisée par la DDT, sur le périmètre des zones urbaines du projet de PLU, identifie, quant à elle, 16,5 ha de surface disponible soit un potentiel largement supérieur à celui défini par la commune sur un périmètre plus réduit. La présentation réalisée n'est pas suffisamment lisible (échelle insuffisante et absence de légende, cf distinction des parties rouges et rosées) et devra être reprise. Les modalités de calcul du potentiel devront être détaillées et prises sur la base du projet de zonage afin de fiabiliser le résultat.**

Ainsi, la zone U3 affiche un disponible de 4 ha alors que, seulement sur deux secteurs, sur Mailhol de Saint Jean (parcelles A221 à 225) de 2,92 ha, et Jouandague (parcelles B282 et 283) de 1,86 ha, il s'élève à 4,78 ha. **À noter aussi que la zone de Mailhol de Saint Jean (de l'ordre de 2,9 ha identifiés en secteur U3) est située dans un rayon de 600 m autour de la gare.**

**Par ailleurs, le potentiel de logements qui se rattache aux secteurs en densification n'est pas décliné dans le document. Il a été fixé à 130 logements comme indiqué au paragraphe « choix retenus dans le PADD » (cf page 20 du RP3) et au PADD. Il convient cependant d'explicitier l'estimation de ce potentiel.**

En effet, la densité moyenne prise en compte pour le comblement des dents creuses s'élève à 13,6 logements par hectare (130/9,56), soit des parcelles de 735 m<sup>2</sup>. Cet objectif apparaît minimaliste compte tenu de l'objectif minimum (25 log/ha) fixé par le SCOT pour les espaces situés en extension de l'urbanisation. Certes, aucun coefficient de rétention foncière n'a été appliqué (cf page XXVI du RP1). Mais, cette densité moyenne masque des situations variables (en fonction la localisation, de la surface disponible, de la desserte, des formes urbaines environnantes...) qu'il conviendrait d'explicitier.

**Le potentiel de logements en dents creuses correspondant au foncier identifié par l'analyse SIG- DDT s'élèverait à 227 logements (16,68 ha \*13,6) au lieu de 130 logements, le taux moyen de densification de 13,6 pris en compte étant celui du projet (taux qui demeure modeste).**

**Ainsi, 97 logements ne seraient pas comptabilisés dans le cadre du projet. Il convient donc d'explicitier l'analyse réalisée dans le cadre du projet afin d'en fiabiliser le résultat notamment au regard du périmètre pris en compte. À défaut, une réduction des zones U devrait être envisagée notamment dans les zones U3a dans les secteurs du nord de la commune avec un retour en zone agricole.**



**Concernant la densification des espaces déjà bâtis, un gisement foncier correspondant à 8 ha (70 % de la surface brute, estimée à 11,5 ha, cf page 95 du RP1) a été identifié par la commune.** Ce gisement correspond à un potentiel constructible de 40 logements sur la base de 15 logements à l'hectare (666 m<sup>2</sup> par parcelle) et d'un logement sur trois réalisés durant la durée du PLU. Les éléments fournis page 73 du RP1 et page 95 du RP3 (identiques) ne sont pas suffisamment explicites. Il conviendrait au minimum de joindre les éléments d'analyse issus de l'étude réalisée (cf approche Bimby), en annexe du rapport de présentation.

Par ailleurs, l'estimation du potentiel brut réalisée, par la DDT, sur le périmètre des zones U indique un **gisement brut de l'ordre de 16,20 ha** (en excluant le secteur Ua, situés au nord-ouest du bourg, car non densifiable au titre du SCOT). Sur la base du ratio de 70 % (comme pris en compte dans le projet, soit une marge d'erreur de 30 %), **le gisement net est de 11,34 ha, soit un potentiel de 57 logements** ((11,40\*15)/3). **L'écart entre l'estimation projet et celle de la DDT concerne donc 17 logements.**

**En résumé, l'ensemble de l'analyse du potentiel de densification nécessite d'être détaillée au regard du gisement foncier qui semble être sous estimé. L'écart qui en découle, en matière de potentiel de logements, s'élève en effet à 114 logements** (227 logements au lieu de 130 – 97 logements- pour les dents creuses et 57 au lieu de 40 – 17 logements- pour les divisions parcellaires).

#### **4- Les besoins de construction sur les extensions urbaines**

Sur la base de l'objectif global de production de 710 logements, et après déduction du potentiel de densification de 170 logements (130+40), **les besoins de construction, hors densification, en matière d'habitat, concerne 540 logements**, comme indiqué page 2 du PADD (fourchette basse).

**Les capacités d'accueil** (telle qu'offertes par le document graphique) sur les espaces en extension (hors densification) **s'élèvent à 559 logements** (cf page 96 du RP3), soit 19 logements supplémentaires. À noter que le tableau fourni page 96 présente une erreur sur le nombre de logements collectifs envisagés en secteur AU0 sud qui a été prévu à 125 au lieu de 140.

En revanche, **suivant notre analyse** (besoin de production de logements moindre et densification supplémentaire de 114 logements), **le besoin en extension se réduit à 385 logements** (669-170-114). **Les capacités d'accueil du présent projet sont dès lors excédentaires d'au moins 174 logements** (559-385), **soit de l'ordre de 45 %** (174/385).

**Une réduction des zones d'extension ou du périmètre de densification (zones U) s'avère dès lors nécessaire afin d'assurer la cohérence du dossier.**

#### **5- La politique de l'habitat**

Le SCOT fixe des taux de production de logements locatifs et locatifs sociaux, sur la période 2010-2030, qui doivent tendre pour les communes pôles d'équilibre comme Cazères sur Garonne :

- vers 40 % de la production totale de logements (P53) pour le logement locatif (LL)
- vers 26 % de la production totale (P54) pour le logement locatif social (LLS).

Le parc locatif est bien représenté sur la commune de Cazères sur Garonne puisque 45 % des ménages sont locataires.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, Cazères sur Garonne comptait 283 logements locatifs sociaux dont 56 %, soit 158 logements, ont été produits depuis 2010 (cf page 15 du RP3).

Le taux de production sur la période 2010-2030 s'élèverait donc à environ 17 % (158/909) sur la base de l'objectif global de production de 909 logements prévu à 2030 (cf ci-dessus, chapitre besoins en logements). Dès lors, le respect du taux de 26 % (cf P54 du SCOT) nécessiterait la production de l'ordre de 78 logements sur 2018-2030 ((909\*0,26)-158).

Pour ce faire, le règlement et les OAP intègrent une règle de mixité sociale pour le secteur du lycée et les secteurs de Labrioulette-Avenue de Saint Julien (cf page 15 du RP3 et OAP 2). Ainsi, dans ces secteurs, toute

opération comportant au moins 25 logements est soumise à la réalisation d'au moins 25 % de logements locatifs sociaux. Ces deux secteurs présentant un potentiel de production de 413 logements (cf page 96 du RP3), le nombre de logements construits avoisinerait 82 logements. Le taux de réalisation, à 2030, s'élèverait alors à 26 %  $((158+82)/906)$ , en compatibilité avec l'objectif SCOT.

Il convient par ailleurs de rappeler que la loi du 5 juillet 2010 prévoit l'élaboration et l'approbation, conjointement par le préfet et le président du conseil départemental, d'un schéma d'accueil des gens du voyage, dans chaque département, et l'obligation pour les communes (de plus de 5000 habitants) de réaliser les aires d'accueil prévues par ce schéma. **La commune de Cazères sur Garonne se verra à brève échéance (2 à 3 ans) inscrite dans le schéma (la population de 5000 habitants devrait être atteinte au plus tard en 2020 suivant le scénario d'évolution envisagé). Elle sera dès lors dans l'obligation d'accueillir une aire. Le rapport de présentation ne précise pas si une réflexion a été engagée par la collectivité sur ce sujet. À défaut, une réflexion sur ce sujet devra être engagée dans les plus brefs délais.**

### III- La consommation d'espace agricole ou naturel

Le SCOT fixe des objectifs chiffrés maximums de consommation d'espaces agricoles pour les extensions urbaines, entre 2010 et 2030, selon la destination du développement urbain (cf. P17): habitat, activité économique, activité commerciale, équipements publics, extraction de granulats.

Il convient d'abord de souligner (cf pages 45 et 46 du RP3) que, toutes zones confondues, **40 ha du PLU en vigueur sont reclassés à la zone agricole ou naturelle, soit une diminution de l'ordre de 45 % de la consommation d'espace. Ce résultat nécessite cependant d'être explicité à l'aide d'une cartographie qui spatialisé et justifie les choix réalisés (cf usages des espaces concernés, contraintes, enjeux,...).**

Le tableau page 45 du RP3 apparaît à cet égard erroné. En effet, aucun disponible n'est affiché par exemple dans le PLU en cours pour les zones UX et AUX, alors qu'une partie a été rétrocedée en zone A ou N dans le cadre du projet de PLU. De même aucun disponible n'apparaît sur les zones UX du projet alors qu'il est indiqué page 32 du RP3 un espace de 4 ha sur la zone de Masquère. Des incohérences ont également été relevées sur les secteurs d'habitat (cf paragraphe 3 ci-dessus). En conséquence, **le bilan des surfaces disponibles entre PLU en cours et projet doit être corrigé.**

Les espaces effectivement rétrocedés à l'espace agricole concernent environ 5,4 ha de zone AU au lieu-dit Mailhol, de l'ordre de 23,2 ha de zone AU0 au lieu-dit Carsalade et Malpel (pour rappel, conformément à la loi ALUR ces zones n'ayant pas été ouvertes dans le délai de 9 ans après l'élaboration du PLU, sont considérées comme agricoles ou naturelles) et de l'ordre de 9,5 ha de zone UX au lieu-dit Mailhol.

**En ce qui concerne les espaces rendus à la zone agricole ou naturelle mais aussi ceux nouvellement dédiés à l'urbanisation, il conviendra de compléter le rapport de présentation en lien avec le diagnostic agricole (cf P20 du SCOT) afin de préciser l'impact du projet sur l'activité agricole (cf risque de morcellement durable de l'espace, risque de conflits d'usage, ...).**

#### 1-La consommation au titre de l'habitat

L'objectif maximum concernant l'habitat sur la période 2010-2030 s'élève pour Cazères sur Garonne à 45 ha (P58). Comme indiqué, page 97 du RP1, entre 2010 et 2018 (et non 2030, il s'agit a priori d'une faute de frappe), la commune de Cazères sur Garonne a consommé 6,61 ha pour l'habitat.

Sur 2018-2030, le PLU projette une consommation de 24,76 ha (7,5 ha de zone AU, 13,06 de zone AU0 cf pages 45-46 du RP3, auquel il convient de rajouter les dents creuses de plus de 1ha, cf page 96 : partie de Labrioulette nord 1,2 ha et secteur de Carsalade 3ha) et non 23,56 comme indiqué page 97 du RP3.

La consommation totale sur 2010-2030 s'élèverait donc à 31,37 ha (24,76+6,61).

Le nombre de logements prévu par le projet sur les espaces en extension s'élève à 559 logements (cf paragraphe 4 ci-dessus). **La densité moyenne s'établit donc à 28 logements par ha  $(559/(24,76*0,8))$ . Ce niveau de densification est légèrement inférieur à l'objectif affiché dans le PADD, 30 à 35 logements/ha.**

Par ailleurs, sur la base d'une prévision de besoin de 385 logements (cf projet remanié conformément à nos remarques ci-dessus), le besoin en consommation d'espace s'élèverait à 16 ha (385/30/0,8).

Dans cette hypothèse, sauf réduction du périmètre des zones urbaines, la consommation d'espace agricole ou naturel, proposée par le projet, serait excédentaire de l'ordre de 8 ha (24,76-16= 8,76).

#### Synthèse des éléments chiffrés remaniés suite à nos observations

ELEMENTS DU PROJET DE PLU – 2018-2030	Projet	Ajustement DDT
Croissance démographique envisagée	1400 hab.	1400 hab.
Besoin en logements	750 logs.	709 logs.
Résorption de la vacance	40 logs.	40 logs.
Besoin de production	710 logs.	669 logs.
Besoin de production retenu	710 logs.	669 logs.
Potential de densification en dents creuses	130 logs.	227 logs.
Potential de densification en division parcellaires	40 logs.	57 logs.
Extension urbaine	540 logs.	385 logs.
Besoin de consommation d'espace agricole ou naturel (densité moyenne 30 log/ha et 20 % de VRD)	22,50 ha	16 ha
Surface comptabilisée au projet	24,76 ha	
Sur-consommation	2,26 ha	8,76 ha

## 2-L'activité économique

Concernant le développement des zones d'activités économiques, le SCOT fixe par bassin de vie (P38) un objectif maximum de consommation d'espaces agricoles, à l'horizon 2030. Le site économique de Cazères sur Garonne – Martres – Mondavezan - Boussens est identifié comme site économique d'intérêt interSCOT.

L'objectif maximum de consommation d'espace dévolu au site de Cazères sur Garonne – Martres-Mondavezan - Boussens est de 50 ha.

La consommation d'espace réalisée depuis 2010 sur le pôle concerne 15 ha. Sur la commune de Cazères sur Garonne elle s'élève à 7 ha (cf page33 du RP3).

Le projet de PLU vise à recentrer le développement économique sur la zone d'activités de Masquère afin de constituer un pôle d'activités autour de l'échangeur de l'autoroute A64 (cf page 32 du RP3).

L'espace disponible sur la zone actuelle (zonage UX1 du projet) s'élève à 4 ha (cf page 32 du RP3). Une extension (zonage AUX du projet) est réalisée le long de l'A64, à l'ouest de l'échangeur sur une superficie de 12,25 ha (cf page 93 du RP3).

**La zone de Mailhol proche du bourg est maintenue mais contrairement à ce qui indiqué page 32 du RP3, sa superficie est réduite, sur environ 9,5 ha (surface estimée par comparaison des plans de zonage du PLU en cours et du projet), afin a priori de compenser l'extension de la zone de Masquère. En effet, la prescription P39 exige que 2/3 des surfaces existantes soit utilisées avant d'ouvrir de nouvelles zones. Il conviendra néanmoins de préciser la superficie disponible au sein de cette zone (cf secteurs UX2a et UX2).**

Conformément à la P35 du SCOT, le développement des zones d'activité doit s'inscrire dans un projet intercommunal cohérent de développement économique permettant d'accueillir des projets très sélectifs et qualitatifs. L'extension de la zone de Masquère s'intègre a priori dans cette démarche. Cependant, le rapport de présentation n'apporte pas d'information sur la stratégie et le cas échéant, sur le schéma de développement économique adopté par la communauté de communes Cœur de Garonne qui est compétente dans ce domaine. De plus la justification avérée des besoins n'est pas abordée, ainsi que l'analyse d'impact de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone sur l'activité agricole. Il conviendra donc de supprimer la zone AUX.



### 3-L'activité commerciale

En ce qui concerne le développement de l'activité commerciale, la consommation maximum d'espaces agricoles pour les extensions est définie (P17) par la délimitation des zones d'aménagement commercial (ZACO). La commune de Cazères sur Garonne est identifiée comme pôle commercial de niveau SCOT (P48). Ainsi est autorisé le développement d'une zone d'aménagement commercial d'envergure (ZACO d'envergure).

Le secteur identifié sur Cazères sur Garonne est majoritairement construit et est identifié en U2 dans le cadre du projet.

Cependant, les zones commerciales seront maintenues dans leur enveloppe actuelle afin de privilégier le maintien et le développement des commerces et des services dans le centre-bourg (cf choix retenus, page 32 du RP3).

### 4-Les équipements

Pour les équipements publics, le DOO (document d'orientations et d'objectifs) du SCOT prévoit en moyenne 6 ha par an pour l'ensemble du territoire (cf P17 *au maximum la consommation d'espaces observée durant les dix dernières années*).

Conformément à la prescription P62, sont concernés les principaux équipements structurants du bassin de vie y compris les établissements scolaires et ceux à destination des personnes âgées et de la petite enfance. Les équipements d'intérêt local (mairie, salle des fêtes...) sont de fait comptabilisés au titre des objectifs relevant de l'habitat.

L'arrivée du lycée en 2020, à proximité du collège, a conditionné la structuration du projet notamment le positionnement des principales zones destinées à l'urbanisation. Celles-ci ont pour l'essentiel été identifiées en AU0, car les équipements publics et les réseaux nécessaires doivent être amenés à proximité ou mis à niveau. Dans l'attente et avec l'accompagnement des services de l'État, une étude de définition de projet et de stratégie d'aménagement est engagée sur ce secteur du lycée, avec l'assistance du CAUE. Cette étude, sous maîtrise d'ouvrage de la communauté de communes Cœur de Garonne, est élargie à la commune voisine de Palaminy qui offre un espace attenant similaire. Étant donné son positionnement, l'optimisation et la structuration de ce vaste ensemble foncier qui s'étend sur environ 19 ha constituent (7 ha sur Palaminy, 11 ha sur Cazères sur Garonne), à moyen et long terme, un enjeu fort du territoire.

### 5-L'extraction de granulats

La surface du secteur Nc passe de 130,50 ha à 136,84 ha, soit une extension de l'ordre de 6 ha.

Le rapport de présentation (Pages 105-106 RP3) décrit les deux secteurs sur lesquels l'extension est prévue. Il indique l'état initial de l'environnement et les éventuelles incidences sur l'agriculture. Le premier secteur (2,1 ha) est une friche prairiale probablement issue de l'abandon de terres agricoles et entretenue par fauchage. Le deuxième secteur (3,5 ha) est occupée par une prairie utilisée pour le pâturage de bovins.

Le rapport précise que le secteur Nc (en dehors de ces deux secteurs prévus en extension) fait l'objet d'un permis d'exploiter et a fait l'objet d'une étude d'impact. En revanche, **il n'explicite pas l'état d'avancement de l'exploitation par rapport aux autorisations en cours de validité ainsi que sur les besoins prévisionnels sur la durée du PLU. Il n'aborde pas également les modalités de reconversion qui ont été fixées pour cette carrière. Il conviendra de compléter le rapport de présentation.**

À noter que la loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF) du 13 octobre 2014 (article L 112-1-3 du code rural) prévoit que *"les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics et privés qui, par leur nature, leurs dimensions ou leur localisation, sont susceptibles d'avoir des conséquences négatives importantes sur l'économie agricole font l'objet d'une étude préalable comprenant au minimum une description du projet, une analyse de l'état initial de l'économie agricole du territoire concerné, l'étude des effets du projet sur celle-ci, les mesures envisagées pour éviter et réduire les effets négatifs notables du projet ainsi que des mesures de compensation collective visant à consolider l'économie agricole du territoire"*. L'extension envisagée étant supérieure à 1 ha (seuil de déclenchement de l'étude préalable et des mesures de compensation collective agricole fixé par arrêté préfectoral en date du 06/07/2017), le projet d'extension pourra faire l'objet de ces dispositions lors des demandes d'autorisations.

# LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET

## I- Le zonage

### 1- Les zones urbaines : U1, U2, U3, U2s, Ue, UX1, UX2, UX3

Conformément à l'article R151-17 du code de l'urbanisme, « peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

Le PLU de Cazères sur Garonne distingue 8 secteurs urbains.

La zone U1 (24,21 ha) correspond au centre historique. Cette zone adossée à la Garonne, au sud, est délimitée par des espaces publics prépondérants du bourg, le Boulevard Jean Jaurès à l'ouest, et la place Henri Barbusse au nord.

**Cette zone ne présente aucun espace disponible suivant l'état réalisé sur les différentes zones, page 96 du RP3. Pour autant, une douzaine de parcelles de petites tailles apparaissent libres.**

**Il conviendrait donc d'explicitier notamment dans le cadre de l'étude de densification leur non prise en compte.**

Par ailleurs en application du L151-16 du code de l'urbanisme un périmètre de protection de la diversité commerciale a été instauré (cf règlement graphique et règlement écrit). Il conviendrait d'explicitier l'introduction de cette disposition dans le rapport de présentation.

Cette zone est en outre fortement frappée par la problématique de la vacance (cf étude Urbicus réalisée en 2016, page 15 du RP1). Le rapport de présentation n'apporte pas d'information sur les démarches engagées par la collectivité notamment en matière de requalification du centre bourg.

Les zones U2 (158,20 ha), U2a (9,66 ha) correspondent à des extensions urbaines proches du centre bourg, situées entre la Garonne et la voie ferrée. Elles présentent des formes urbaines relativement denses. La zone U2a correspond au secteur non desservi par l'assainissement collectif. Un espace disponible de 10,94 ha a été identifié en U2. Le potentiel de densification doit être précisé dans le rapport de présentation. Il conviendra notamment de clarifier le périmètre de l'étude. Un secteur situé à proximité du secteur de Reye, de l'ordre de 1,2 ha, correspondant aux parcelles ou parties de parcelles A286, 285, 1902, 1898, semble par exemple avoir été exclu de l'analyse.

Les zones U3 (57,38 ha), U3a (46,01 ha) correspondent à des extensions contemporaines, éloignées du centre bourg et situées majoritairement au nord de la voie ferrée, et de part et d'autre de la RD 6. Une frange est cependant également identifiée, au sud de la voie ferrée, à l'est du bourg, en bordure de la D10. Le potentiel de densification est aussi à expliciter sur l'ensemble de zone qui est marquée par des formes urbaines peu denses et la présence d'importants espaces libres de toute construction.

**Ainsi au lieu dit Mailhol de Saint Jean, un espace situé en U3, (parcelles A221 à 225), de l'ordre de 2,9 ha, n'a comme indiqué précédemment (page 6 du présent avis), pas été intégré dans le périmètre de l'étude de densification. Cet espace n'a également pas été comptabilisé en consommation d'espace en tant qu'extension conformément à la prescription P57 du SCOT (cf ci-dessus, page 5).**

Ce secteur est notamment situé dans le rayon de 600 mètres autour de la gare. Il doit en conséquence, suivant la P68 du SCOT, présenter une constructibilité correspondant à la fourchette haute du SCOT soit 40 logements/ha. Ainsi, **cet espace pourrait accueillir de l'ordre de 80 logements (2,9\*0,70\*40).**

De même pour l'espace situé au lieu dit Jouandague (parcelles B282 et 283) d'environ 1,7 ha ainsi que quelques parcelles situées à l'est de Bourdoue (B378, B379, B1274, B1275, B1807) qui n'ont pas été comptabilisés.

**Les secteurs Mailhol de St Jean et Jouandague qui sont en outre supérieurs à 1 ha nécessitent d'être aménagés et ce, en cohérence avec les objectifs de constructibilité définis par le SCOT, afin de pouvoir délivrer les autorisations de construire. Ces secteurs doivent être intégrés dans les zones à urbaniser (cf article R151-17 du code de l'urbanisme), plutôt que dans les zones U comme effectué dans le projet.**

Le projet de PLU devra donc être amendé (document graphique et OAP) et mis en cohérence (cf rapport de présentation, règlement écrit) au niveau de ces deux secteurs.

**Les secteurs Matalade, Carsalade, Darre Jouandague, situés au nord et identifiés en U3a offrent une superficie disponible de l'ordre de 3 ha. Ces secteurs étant assimilés à des hameaux, leur développement doit, conformément à la prescription P5 du SCOT, se limiter à intégrer des dents creuses.** Étant donné la superficie notable des parcelles concernées et la morphologie de ces espaces, la constructibilité proposée n'est pas compatible avec la prescription P5 du SCOT (cf notion de hameau à maîtriser).

**Ces secteurs sont d'ailleurs classés en zone N dans le PLU en cours, excepté l'espace situé le plus à l'ouest au lieu-dit Matalade. Sauf identification de dents creuses (cf parcelles de petites tailles situées en enclave de constructions), ces secteurs (y compris celui de Matalade) doivent être reclassés en zone A ou N. Il convient en effet d'assurer une égalité de traitement entre les divers hameaux, plus ou moins ramassés, amorcés en périphérie du bourg.**

La zone Ue (4,1 ha) concerne la zone du futur lycée et la zone U2s (13,13 ha) à vocation d'équipements sportifs se décline en deux sites. Un site est attenant au collège à l'est du bourg. Ce site correspond aux futurs équipements sportifs du lycée (stade, gymnase) (cf page 53 du RP3).

Le deuxième site à l'est du bourg, au lieu dit la Croix de l'Olivier est identifié sur le PLU en cours. Il concerne les équipements sportifs communaux, et notamment les divers stades. Un emplacement réservé d'une superficie de 37 670 m<sup>2</sup> est positionné en partie est de la zone pour la création d'un équipement sportif dont l'usage n'est pas précisé.

Les zones UX1, UX2 et UX2a correspondent aux zones d'activités existantes. La zone de Masquère située en bordure de l'autoroute est identifiée UX1. Sa superficie s'élève à 27,08 ha. Elle présente un espace disponible de l'ordre de 4 ha (cf page XXXVIII du RP3). Cette surface n'est cependant pas intégrée dans le tableau récapitulatif page 46 du RP3.

Le zonage UX2 (et UX2a pour les secteurs non desservis en assainissement collectif) correspond à la zone de Mailhol, attenante au bourg. Une superficie de l'ordre de 9 ha a été reclassée en zone A ou N. Néanmoins, des parcelles libres semblent avoir été maintenues. Il convient en conséquence de corriger également le tableau des surfaces page 46 du RP3 pour le zonage UX.

Une OAP voirie (numérotée 6) est en outre proposée au niveau de la parcelle A220 afin de créer une voirie traversante reliant le chemin de Mailhol et l'avenue Pasteur (cf point 6.2 de l'OAP).

Ce projet (cf figure 16 de l'OAP) vise à améliorer la circulation générale entre les deux voies publiques et participe ainsi à la structuration de l'ensemble du secteur. Il ne s'agit donc pas d'un équipement propre qui vise à assurer majoritairement la desserte et les conditions d'aménagement du secteur concerné par l'OAP. Dès lors, cette réalisation relève de la construction d'un équipement public et d'une maîtrise d'ouvrage publique. **L'emprise destinée à la création de cette voie doit donc faire l'objet d'un emplacement réservé.**

## **2- Les zones à urbaniser : AU, AU0, AUX**

Les zones à urbaniser dites AU et AU0 concernent des secteurs à usage d'habitation, de commerce et de service nécessaires et compatibles avec la vie de leurs habitants.

Les superficies totales des zones AU et AU0 qui figurent dans le tableau page 46 apparaissent erronées. La superficie totale de la zone AU0 par exemple est inférieure au disponible de cette même zone.

Pour autant, le disponible affiché semble exact (il est cohérent avec les tableaux fournis par ailleurs dans le dossier).

Concernant les zones d'activités, comme indiqué précédemment, le secteur AUX de Masquère (de 12,25 ha) situé le long de l'A64 est créé dans le cadre du présent projet de PLU afin de profiter de l'effet vitrine induit par l'autoroute. Un dossier amendement Dupont est joint au dossier afin de déroger aux règles de retrait liées à la présence de l'autoroute. **Au point 2.2 critères de sécurité, il conviendrait d'examiner les conditions d'insertion perçues depuis les axes de circulation** (cf prise de vue sens Tarbes-Toulouse sur l'A64 et dans l'autre sens sur la RD6L).



Conformément à l'article R151-20, la desserte en réseaux des zones AU (et AUX) doit être assurée avec une capacité suffisante sur leur périphérie immédiate. Or, le rapport de présentation apparaît peu explicite dans ce domaine tant sur les zones AU que AU0.

**Sur la zone de Masquère, par exemple, qui est implantée à l'opposée de la zone existante par rapport à l'échangeur, les conditions de raccordements, (réseaux et voirie) ne sont pas évoquées. Il conviendrait, par ailleurs de préciser les modalités d'assainissement envisagées pour ce secteur.**

La zone AU à vocation d'habitat concerne 3 secteurs.

Le secteur de Reye (1,2 ha) situé à l'ouest du bourg, à l'arrière du centre de secours et à proximité du collège s'intègre dans le tissu urbain existant. Conformément à l'OAP (1) quinze logements sont prévus (en lots libres). La densité sera d'environ 15 logements/ha en cohérence avec les formes urbaines environnantes.

Deux autres secteurs, prévus pour une ouverture, à court ou moyen terme, en lots libres (65 lots sur la totalité avec une densité de 11 logements/ha), sont situés à l'est du bourg, au lieu-dit Labrioulette Est (cf OAP 3).

**Le premier (de l'ordre de 5,24 ha) situé entre la rue de Labrioulette et la route de Saint Julien conforte l'extension concentrique du bourg, tout en assurant une couture avec un îlot comprenant une trentaine de lots, déjà construits, le long de la rue de Labrioulette.**

Par contre, le second secteur qui couvre environ 2,2 ha (1,8 ha de zone AU+ 0,4 ha de zone U3, cf OAP3), conduit à renforcer l'extension linéaire réalisée d'un côté de la rue de Labrioulette en contradiction avec l'objectif, affiché dans le PADD (cf point 1.2) de limiter les extensions urbaines. L'identification de ce secteur n'apparaît pas, dès lors, pertinente. D'autant que le premier secteur peut, le cas échéant, être étendu afin de satisfaire des besoins futurs (cf OAP).

De plus, ce secteur s'insère dans un îlot agricole qui est en cours d'exploitation. Les incidences sur l'activité agricole, liées aux conflits d'usages, aux problèmes d'accessibilité (accès des parcelles situées en deuxième rideau, augmentation du trafic routier, etc.) n'ont pas été évoquées dans le rapport de présentation. **Il conviendra donc de reclasser ce secteur en zone agricole.**

**Il convient également de rappeler que l'analyse réalisée précédemment sur les besoins en logements et en consommation d'espaces pointe une surconsommation d'espace de l'ordre de 8ha.**

La collectivité est invitée par ailleurs à reclasser des zones U3a, situées au nord du bourg en zone agricole. 3ha d'espaces libres sont ainsi reversés auxquels il convient de rajouter 2,2 ha évoqués ci-dessus et identifiés en zone AU, soit au total 5,2 ha qui sont reclassés.

**Dès lors, sauf justification du potentiel de densification, une superficie de l'ordre de 3,56 ha (8,76-5,2) devra encore être déduite sur les zones urbaines ou à urbaniser afin d'être restituée à l'espace agricole ou naturel.**

### **3 - Les zones agricoles et naturelles : A, N, Ncc, Nzh, Ng, Ne, Nt, Nh, Nc**

L'objectif national de lutte contre la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers fonde le principe d'inconstructibilité des zones agricoles ou naturelles dans les plans locaux d'urbanisme.

Toutefois, peuvent être autorisées dans ces espaces, des constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ou à l'exploitation forestière (R151-23- R151-25) ainsi que « des constructions ou installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages » (L151-11).

Le code de l'urbanisme ne donne pas de définition "des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs". D'après une réponse ministérielle (question écrite n°12739 de M. Jean-Pierre Placade (Haute-Garonne - RDSE - publiée dans le JP Sénat du 25/03/2010) : « *Peuvent être considérées comme constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, les installations telles que les*

*réseaux, les éoliennes, les antennes de télécommunications, les châteaux d'eau et les autres infrastructures qui, du fait de leurs caractéristiques, ne portent pas atteintes à la vocation de la zone ».*

Il est dans ces conditions évident que les constructions relevant des services publics (crèche, école, bibliothèque,...) et qui accueillent du public doivent être envisagées dans les secteurs urbanisés. De même une déchetterie, établissement recevant du public, n'est pas considérée comme une construction relevant du L151-11.

En conséquence, afin de limiter tout risque de mauvaise interprétation, lors des demandes d'autorisations d'urbanisme, les dispositions réglementaires relevant du L151-11 qui sont énoncées dans le PLU doivent donc respecter la rédaction du code de l'urbanisme (cf ci-après, observations sur le règlement).

Les annexes et les extensions aux habitations ont été autorisées en zone A et N. En conséquence, les dispositions réglementaires concernant ces constructions, qui sont exigées par l'article L151-12 du code de l'urbanisme, sont soumises, conformément à ce même article, à avis simple de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). Les remarques formulées sur ces prescriptions sont insérées dans le paragraphe observations sur le règlement.

#### **a- Les zones agricoles (1248ha)**

Le changement de destination peut, comme indiqué dans le règlement et conformément au L151-11, être autorisé pour des constructions identifiées en zone A, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Il convient de rappeler que lors des demandes d'autorisation d'urbanisme, le changement de destination sera soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles (CDPENAF).

#### **b- Les zones naturelles**

Au sein de la zone naturelle, le projet identifie six sous secteurs :

- le secteur Nce correspond aux corridors écologiques identifiés aux abords de la Garonne ainsi que les coteaux boisés situés rive droite.
- le secteur Nzh permet d'identifier les zones humides inscrites dans l'inventaire réalisé par le conseil départemental.
- le secteur Ng correspond à l'emprise de l'ancienne décharge destinée à recevoir une installation de panneaux photovoltaïques sur 3,4 ha.

Sur ces trois secteurs les constructions et installations sont autorisées conformément au L151-11 et R151-25 cités ci-dessus.

En revanche, les autres secteurs Ne, Nt, Nh, Nc sont identifiés comme des **secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL)** conformément au L151-13. Ils sont par conséquent soumis à l'avis de la CDPENAF :

- Ne (superficie de 5,17 ha) qui correspond à la station d'épuration des eaux usées ;
- Nc (6 ha en extension – total 136 ha) qui correspond à l'exploitation de la carrière (extraction de matériaux) ;
- Nt (superficie de 2,83 ha) qui correspond à un projet de camping pour environ 10 emplacements de tentes ;
- Nh (superficie de 1,63 ha) qui correspond à une extension potentielle de l'hôtel situé sur la commune de Mondavezan.

**Secteur Ne (5,17 ha)**: une station d'épuration des eaux usées relève de la catégorie des constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs tel que défini par l'article L151-11 du code de l'urbanisme. Sous réserve de leur compatibilité avec l'activité agricole, pastorale ou forestière et leur non-atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ces installations peuvent être autorisées en zone A ou N. **Ce secteur ne relève donc pas d'un STECAL tel qu'introduit par le L151-13 du code de l'urbanisme. Ce secteur spécifique mérite toutefois d'être maintenu afin d'assurer l'information du public. Toutefois la superficie de ce secteur dédié à la station d'épuration est importante (5,17 ha). Il conviendra donc de resserrer le périmètre de ce secteur au plus près des constructions et des installations existantes de la station d'épuration et de ses besoins futurs si un projet d'extension à court terme est défini.**

De plus le règlement écrit article 1.1) autorise « les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics », ainsi que « les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ». **Il convient donc de supprimer, dans les prescriptions réglementaires, les autorisations de construire concernant « les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».**

Toutefois il est indiqué dans la partie « chapeau » du règlement de la zone N que « la zone Ne correspond à la déchèterie et à la station d'épuration ». **L'indication de cette déchèterie n'est pas évoquée dans le rapport de présentation et n'est pas reprise dans les articles du règlement écrit. Il convient donc de supprimer cette annotation.**

**Secteur Ne** (6 ha d'extension – 136 ha au total) : les carrières doivent effectivement être classées en zone A et N des PLU. Les installations liées à l'exploitation de la carrière y sont admises (réponse ministérielle au sénat du 11/06/2014). **Ce secteur ne relève donc pas d'un STECAL tel qu'introduit par le L151-13 du code de l'urbanisme.**

En revanche, les constructions nouvelles (bâtiments divers et annexes) ne peuvent pas être autorisées dans cette zone (ne relevant pas des articles L151-11 et R151-23 du CU). Lorsqu'un projet de construction sera envisagé, une procédure de création de STECAL (cf L151-13 du CU) pourra être engagée.

**Secteur Nt** : ce secteur doit autoriser les installations liées à l'activité du camping (tentes et éventuellement jeux, etc). Au sein du secteur Nt un sous-secteur, relevant d'un STECAL, doit être identifié pour autoriser les constructions (bâtiment d'accueil et bloc sanitaires). Le périmètre du STECAL doit être défini au plus près des futures constructions. Par ailleurs un bâtiment est situé dans ce secteur, mais le rapport de présentation ne précise pas son usage. De plus le règlement écrit autorise l'extension des constructions à vocation d'habitation existantes (limitée à 30 % de la surface de plancher existante dans la limite de 50 m<sup>2</sup>) et les annexes à la construction d'habitation existante (dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol). **Si le bâtiment existant n'a pas de lien avec l'activité de camping il doit être exclu du périmètre du STECAL et reclassé en zone agricole. Il conviendra alors de supprimer, dans les prescriptions réglementaires, les autorisations de construire concernant les extensions et les annexes des constructions existantes.**

Par ailleurs il conviendra de justifier l'identification de ce STECAL et la délimitation du périmètre (projet défini et à échéance court terme, besoins). **De plus conformément à l'article L151-13 du code de l'urbanisme le règlement écrit doit préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions prévues pour ce STECAL.**

**Secteur Nh** : le rapport de présentation (page 59 du RP3) n'explicite pas le projet d'extension de l'hôtel situé sur la commune de Mondavezan (extension du bâtiment, création d'un nouveau bâtiment, aménagement d'un parking, etc.). De plus il n'apporte aucune indication sur l'état d'avancement de ce projet (projet en cours de réflexion ou projet déjà défini à court terme). De plus cet hôtel est classé en zone A du projet de PLU de la commune de Mondavezan arrêté par délibération du 01/10/2018. Un projet d'extension de cet établissement ne semble donc pas pris en compte par la commune de Mondavezan. **Par conséquent ce STECAL ne peut pas être retenu en l'état.**

## **II- La prise en compte du milieu naturel et de la biodiversité**

Le diagnostic des milieux naturels est satisfaisant. Il aboutit à une cartographie de la trame verte et bleue (TVB) locale compatible avec la TVB du SCOT du pays sud toulousain. Le PADD fixe des objectifs de préservation en adéquation avec les enjeux identifiés dans l'état initial des milieux naturels.

Cependant, le règlement graphique ne traduit pas la préservation de certains milieux naturels identifiés à enjeux. **Le règlement graphique doit être modifié sur les points ci-après :**

- dans un rapport de compatibilité avec la prescription P13 du SCOT du pays sud toulousain, les cours d'eau et la végétation associée doivent être préservés par une bande tampon classée en zone Nco inconstructible d'une largeur de 20 mètres minimum. Cela concerne le ruisseau de Bernès, le ruisseau d'Aygossa, la Nauze de Labrioulette et autres petits cours d'eau identifiés sur la carte du SCOT. Une vigilance doit être apportée sur la préservation du corridor le long du ruisseau de l'Aygossau compris dans la délimitation de la zone Nc pour la carrière.



- la ripisylve de ces cours d'eau doit également être classée au titre des éléments de paysage pour des motifs d'ordre écologique (article L151-23 du code de l'urbanisme).

- dans un rapport de compatibilité avec la prescription P11 qui identifie les zonages Natura 2000 comme des espaces naturels remarquables à préserver, la délimitation de la zone Nce pour le corridor de la Garonne doit s'appuyer au plus près des sites Natura 2000. Certains secteurs dont l'occupation du sol n'est pas agricole, notamment la ripisylve de la Garonne et les parcelles agricoles en friches, doivent être délimités en zone Nce.



TVB du SCOT Sud Toulousain  
■ espaces naturels remarquables

Projet de règlement graphique du PLU de Cazères sur Garonne sur  
Garonne sur Garonne  
■ site Natura 2000

- dans un rapport de compatibilité avec la prescription P15 du SCOT Sud Toulousain, le réseau de haies doit être préservé au titre des éléments de paysage pour des motifs d'ordre écologique (article L151-23 du code de l'urbanisme). Le rapport de présentation doit alors identifier le réseau de haie bocagère afin de le préserver dans le règlement graphique.

Concernant les espaces boisés classés (EBC), le règlement écrit comporte une erreur de codification à l'article 2.3 de chaque zone. Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions des articles L1131-1 et L1131-2 du code de l'urbanisme, et non pas aux articles L151-19 et suivants.

### **III- La prise en compte des risques et des nuisances (cf. L101-2 du code de l'urbanisme)**

La commune est concernée par les risques naturels inondation et mouvements de terrain (érosion/instabilité des berges de la Garonne et glissement des versants). Un plan de prévention des risques naturels (PPRN) a été approuvé le 9 novembre 2001 (cf pièce 6 du PLU sur les annexes).

Afin de ne pas exposer de personnes supplémentaires à ces risques, les secteurs soumis aux risques naturels doivent respecter les prescriptions du PPRN. Cette obligation est bien rappelée dans les articles 1.1 des zones U1 et U2 concernées.

Aucune ouverture à l'urbanisation n'a par ailleurs été effectuée dans les secteurs soumis au risque inondation (cf page LXVI du RP).

### **IV- Les réseaux**

#### **1- Assainissement eaux usées (EU)**

La majorité du potentiel constructible offert par le PLU est raccordé au réseau collectif d'assainissement. 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) (cf page LXII du RP1). En zone urbaine, un petit secteur U2a n'est pas desservi, il ne présente pas de possibilité de construction.

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. L'enquête publique sera commune avec celle du PLU.

La station d'épuration actuelle, mise en service en 2006, a une capacité de 5 000 EH extensible à 10 000 EH. Elle récupère les effluents des communes de Cazères sur Garonne, Palaminy et Couladères.

Mais, comme indiqué (page 56 à 59 du RP1) cette station est aujourd'hui en surcharge organique et hydraulique. Les travaux d'extension ne sont pas engagés.

Aucune information sur la révision en cours du zonage d'assainissement ainsi que sur l'évolution envisagée de la station n'est communiquée alors que l'ouverture du futur lycée (équivalent à un rejet de 1 250 EH à pleine occupation) est prévue pour la rentrée 2020.

Il convient donc de compléter le rapport de présentation afin de préciser les modalités de prise en compte de la problématique assainissement eaux usées au regard des besoins liés à l'ouverture du lycée ainsi que du rythme de construction de logements envisagé.

## 2-Assainissement eaux pluviales (EP)

Le SCOT pays sud toulousain, dans la prescription P26, indique que les documents d'urbanisme doivent intégrer des règles limitant l'imperméabilisation des sols et permettant la recharge des nappes. Pour cela, les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales doivent être privilégiées, notamment l'infiltration à la parcelle si la nature des sols y est favorable. Le SAGE Vallée de la Garonne en cours d'élaboration donne des recommandations précises pour la gestion des eaux pluviales dans les dispositions I.24 « Diminuer l'impact des rejets d'eaux pluviales » et III.11 « favoriser l'infiltration de l'eau dans le sol en milieux urbains et péri-urbain ». Il apparaît opportun pour le PLU en révision de respecter une compatibilité même indirecte avec le SAGE, afin d'éviter de futures mises en compatibilité avec ces documents de planification supra communaux.

– Concernant l'imperméabilisation des sols, le règlement écrit prévoit de limiter l'imperméabilisation uniquement dans les zones A et N en prescrivant, pour chaque unité foncière, un taux d'au moins 40 % maintenu en « pleine terre ». Ces dispositions ont surtout du sens dans les espaces urbanisés comme le prévoit la disposition III.11 du SAGE. Aussi, des taux minimums d'espace en « pleine terre » doivent également être prévu pour les différentes zones urbanisées : U2, U3, AU et UX. Pour les zones A et N, le taux d'espace de pleine recommandé est de 60 %.

– Concernant la maîtrise du ruissellement et des débits de fuite, le SAGE préconise la délimitation de zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, voir le stockage éventuel. Pour les nouveaux projets d'aménagement ou de lotissement, il incite à une gestion des eaux pluviales collectives (bassin de rétention paysager, noues...). Aussi, le règlement écrit et les OAP doivent donner des préconisations dans ce sens, en privilégiant l'infiltration ou la rétention à la parcelle en fonction de la nature du sol, avant rejet dans le réseau de collecte.

Page LXV du RP3, il est indiqué que pour les opérations les plus conséquentes, le règlement prévoit que les voiries et surfaces destinées au stationnement doivent comporter un revêtement drainant et une structure réservoir permettant le stockage des eaux pluviales, or ces dispositions ne sont pas reprises dans le volet réglementaire du PLU.

Il convient, par ailleurs, de rappeler qu'en application de l'article L2224-10 du code des collectivités, les communes ont l'obligation de réaliser un schéma d'assainissement des eaux pluviales, outil réglementaire permettant d'assurer la maîtrise des ruissellements et la prévention de la dégradation des milieux aquatiques par temps de pluie.

Ce document opposable permet d'intégrer des prescriptions techniques fines dans les dispositions du PLU pour une gestion durable des eaux pluviales : infiltration, stockage temporaire, rejet à débit limité, éventuels traitements à mettre en œuvre.

### **3- Voiries et mode de déplacements**

Le rapport de présentation analyse l'état existant et les besoins en termes d'offres et d'usages des modes de déplacements notamment sur les secteurs voués au développement.

Des enjeux en matière de développement des modes de déplacement doux, piétons et cyclistes ont par ailleurs été identifiés en lien avec les caractéristiques du territoire communal et sa situation.

Ainsi, des objectifs sont clairement exprimés au niveau de l'axe 3 du PADD afin d'optimiser les déplacements doux en poursuivant la réalisation du 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.

L'ouverture à l'urbanisation est donc priorisée à proximité des équipements et des services afin de limiter l'usage de la voiture et de favoriser les cheminements doux et le train (page 29 du RP3). Le secteur privilégié est le secteur du futur lycée, situé proche de la gare SNCF.

Traduction réglementaire envisagée (page 29 du RP3) :

- ouverture à l'urbanisation et densification à proximité des services et équipements de façon à favoriser les déplacements doux, notamment dans le secteur du futur lycée,
- imposer des cheminements doux dans les OAP.

**Mais, il s'avère que cette volonté affichée d'imposer des cheminements doux n'est pas traduite, ni dans les OAP, ni dans le règlement.**

En effet, le cheminement des piétons et des vélos n'est pas abordé dans l'OAP Chemin de la Reye.

Dans les OAP de Labrioulette Nord et Sud et Labrioulette Est, les cheminements piétons sont bien prévus le long des voies principales et secondaires, mais il n'y a aucune disposition concernant la circulation des vélos. Les deux OAP « voirie », avenue Pasteur et chemin du Mailhol de St-Jean n'abordent pas les circulations douces.

De plus, le règlement des zones concernées par les OAP (U2, U3, UX2 et AU) n'intègre pas de disposition en termes de déplacement doux.

Un plan des cheminements piétons et cycles est bien présenté page 65 du diagnostic, mais il s'agit d'un schéma succinct des principales liaisons entre le centre-bourg, la gare, le collège, le futur lycée et les équipements sportifs.

Si la zone AU du Chemin de la Reye est bien située à proximité immédiate du réseau cyclable présenté sur ce plan, les projets d'aménagement de Labrioulette nord et sud sont éloignés de ce réseau, et les projets d'aménagement de Labrioulette est le sont encore plus, ce qui ne va pas dans le sens d'un développement des déplacements à pied ou à vélo.

**Il serait souhaitable que la volonté affichée par la commune dans son PADD de réaliser un maillage des modes doux entre les zones urbaines existantes et les zones de développement urbain, afin de faciliter les accès aux équipements publics et collectifs et à la gare, soit traduite dans les OAP et dans le règlement.**

## **OBSERVATIONS RELATIVES AUX PIÈCES CONSTITUTIVES DU DOSSIER**

Comme indiqué en préambule du présent avis, la commune a opté, par délibération du 31 juillet 2018, pour une élaboration du PLU selon son contenu modernisé par le décret du 28 décembre 2015.

Ce faisant, les différentes pièces du PLU (rapport de présentation, PADD, règlement et OAP) sont confortées par la re-codification qui a été opérée du code de l'urbanisme. Néanmoins, ces pièces ont été remodelées afin de satisfaire à un objectif de simplification et de clarification vis-à-vis notamment du public.



## I- Remarques générales sur le rapport de présentation

Le rapport de présentation joint au projet de PLU est composé de trois dossiers identifiés, partie 1, intitulée « Diagnostic », partie 2 « état initial de l'environnement », partie 3 « justification des choix et incidences du projet ». Il ne comporte pas de dossier identifié annexe comme recommandé par l'article R151-1 1° du code de l'urbanisme. Ce dossier doit en effet recueillir notamment les études et évaluations utilisés dans le cadre de l'élaboration du projet. Le dossier annexe doit permettre d'alléger et de simplifier les autres pièces du rapport pour une meilleure appropriation du public.

Les propositions formulées pour les zones à urbaniser proche du collège (zone AU0) aurait par exemple vocation à intégrer l'annexe au rapport de présentation. De même les notes à valeur d'information comme le préambule du règlement devrait y être versés.

Le dossier 1 présente un sommaire qui décline les éléments du diagnostic suivant une pagination en caractères numériques (1 à 73). Mais, après ce sommaire, le dossier comporte un sous dossier qui est inséré sans présentation préalable. Ce dossier est titré « résumé non technique » et est paginé en caractères romains (I à LXX (80)). Les volets diagnostic, état initial de l'environnement, justification des choix, et compatibilité avec les dossiers supra communaux y sont effectivement synthétisés.

Il conviendrait cependant d'explicitier le cadre d'élaboration de ce résumé au regard de son positionnement dans le dossier (avant le diagnostic).

Comme indiqué précédemment, l'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis exigée en application de l'article R151-1-2 (article relatif au contenu du rapport de présentation) doit être complétée et le cas échéant amendée.

Conformément au L151-4, 5ième alinéa, le rapport de présentation doit établir un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. Cet inventaire devra être joint au dossier.

Par ailleurs, une des orientations de l'axe 2 du PADD (page 5) est de « *favoriser les activités liées à la production et/ou au développement des énergies renouvelables* ». Il est précisé « *qu'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.* ».

Cette indication est reprise dans le RP3 (page 32). Toutefois la stratégie de la commune pour traduire cette orientation dans le projet de PLU n'est pas explicitée dans le rapport de justification des choix.

De plus, dans le RP1 (diagnostic) il n'est pas indiqué un état des lieux du potentiel du territoire communal concernant ces énergies renouvelables. En particulier il n'est pas évoqué le potentiel en matière de solaire photovoltaïque au sol alors que le document graphique du PLU en vigueur prévoit déjà un secteur Ng, d'une superficie de 3,43 ha, consacré à ce type de projet (site de l'ancienne décharge). Par Ailleurs le territoire du Sud Toulousain est très attractif pour ce type de production d'énergie. En effet sur plusieurs communes, situées à proximité de Cazères, des projets de centrale photovoltaïque au sol sont en cours de développement ou à l'étude, la plupart sur d'anciens sites de gravières. Ce potentiel mériterait d'être abordé plus précisément dans le cadre du projet de PLU. De plus, une stratégie d'implantation visant notamment à identifier d'autres sites anthropisés, pouvant faire l'objet d'une identification en secteur spécifique, devrait être élaborée dans le cadre du projet de PLU, dans le cas où la collectivité envisagerait de développer les énergies renouvelables avec des installations fixées au sol.

Enfin, afin d'assurer la cohérence du projet de PLU, notamment entre les différentes pièces qui le composent, le rapport de présentation nécessite d'être complété afin de prendre en compte les diverses observations formulées dans le cadre du présent avis.

## II- Remarques sur le PADD

La carte schématique fournie page 8 positionne le lieu-dit Bordoue au niveau du secteur que nous avons identifié Carsalade dans le cadre du présent avis(cf zones U3a au nord du bourg). En effet, Le SCOT identifie ce quartier (comme hameaux à maîtriser) de l'autre côté de la D6. Il conviendra donc de clarifier sa localisation.

## III- Remarques sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Trois orientations d'aménagement et de programmation (OAP 1, 2, 3) ont été définies pour les secteurs à vocation principale d'habitat. Elles concernent la zone AU de Reye, la zone U2 de Labrioulette-avenue Saint Julien (Nord et Sud) et la zone U3 de Labrioulette est.

**Comme indiqué précédemment, deux autres secteurs à enjeu fort (cf proximité gare et entrée de ville) doivent faire l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation afin d'intégrer les orientations du SCOT : les secteurs de Mailhol de Saint Jean et Jouandague, cités au-dessus (cf observations sur le zonage).**

Concernant les trois premiers secteurs, Reye Labrioulette -Saint Julien et Labrioulette est, le potentiel constructible s'élève à 186 logements (cf tableau page 96 du RP3). Les secteurs Mailhol de Saint Jean et Jouandague devraient concerner de l'ordre de 100 Logements. Ainsi, les possibilités de construction s'élèveraient à au moins 50 % ((186+100)/540) du besoin identifié au titre de la consommation d'espace (hors densification) sur la durée du PLU.

Ces possibilités satisfont en outre au besoin de construction d'au minimum 6 années (286/46, cf ratio établi dans le paragraphe 4, besoin en logements, ci-dessus).

Aussi, afin d'assurer un développement urbain raisonné et cohérent notamment avec le niveau des équipements, conformément aux objectifs définis dans le PADD (cf 1.2 et 1.4 du PADD), **il conviendrait d'intégrer dans les OAP un phasage d'ouverture à l'urbanisation qui pourrait concerner dans un premier temps les périodes 2019-2022 et 2023-2026.**

Les zones AU0 seraient dès lors intégrées en fonction des besoins identifiés, conformément à l'article L153-38 du code de l'urbanisme.

L'OAP 4 concerne l'aménagement de la zone AUX. Son ouverture à l'urbanisation est prévue au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes (cf 4.4). Les conditions de raccordements des voies, principale et secondaire, nécessiteraient de recueillir l'avis du (ou des) gestionnaire des voies de desserte afin d'apprécier la nécessité d'insérer un ou plusieurs emplacements réservés.

Deux OAP voiries ont par ailleurs été élaborées. Concernant l'OAP 5, de l'avenue Pasteur, le rapport de présentation n'explique pas suffisamment le principe d'organisation qui a prévalu pour l'élaboration du schéma. L'avis du gestionnaire sur les modalités d'accès (a priori le conseil départemental) n'est également pas communiqué.

La deuxième OAP voirie identifiée n°6 concerne le secteur de Mailhol. Elle vise à créer une voirie traversante entre le chemin de Mailhol de Saint Jean et l'avenue Pasteur. Comme indiqué précédemment dans le présent avis, ce projet relève d'une maîtrise d'ouvrage publique. L'emprise nécessaire doit donc faire l'objet d'un emplacement réservé.

**Comme évoqué précédemment (cf. IV.3) il convient d'intégrer les modes de déplacement doux dans les OAP, ainsi que dans le règlement écrit.**

## IV- Remarques sur le Règlement écrit (L151-8)

### Remarques générales

Les règlements des PLU modernisés par le décret du 28 décembre 2015 ne doivent comporter que des éléments opposables. En conséquence, les items relatifs aux recommandations ou à l'explication doivent être intégrés dans l'annexe du rapport de présentation.

Aussi, **le préambule (pages 1 à 15) qui a été inséré dans le règlement doit être versé dans le rapport de présentation.**

De même, chaque titre de zone fait l'objet d'un commentaire destiné à décrire la vocation de la zone. Il convient de rappeler que cette indication n'a pas de valeur réglementaire. Les dispositions opposables, sont seulement celles qui sont énoncées dans les articles de chaque zone et notamment à l'article 1.1 du présent projet de règlement pour ce qui concerne les constructions interdites ou autorisées.

### Remarques par zones et articles

#### 1- Les zones urbaines

Zone U1 : Article 1.1, page 18: dans la phrase « *le changement de destination des constructions à destination de commerce de détail...* », il convient, s'agissant de l'existant, de remplacer « *à destination de...* » par « *à usage de ...* ».

Zone U2 : Article 1.1, page 31 : idem zone U1. Il convient de remplacer « *à destination de ...* » par « *à usage de ...* ».

#### Zone UE : article 1.1

Dans cette zone spécifiquement dédiée au futur lycée, les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées. Cette disposition n'apparaît pas cohérente avec la destination affichée.

De même, les constructions à usage d'habitations sont autorisées sans conditions (car non interdites).

Il convient donc d'explicitier, dans le rapport de présentation, l'introduction de ces dispositions.

Zone UX : au paragraphe 15.1.1 (page 71) du RP3, il est indiqué que les zones UX (plutôt UX1 d'après le règlement) et AUX ont vocation à recevoir les constructions liées aux commerces (de moins de 500 m<sup>2</sup>) et activités de services.

Or dans le cadre de son axe 2 (intitulé « développer une stratégie économique et commerciale axée sur le centre bourg et les zones d'activités », le PADD préconise (cf 2.1- 3ième alinéa) de maintenir les zones commerciales dans leurs enveloppes actuelles afin de privilégier le maintien et le développement des commerces et des services dans le centre bourg.

Il convient également de rappeler que conformément à la prescription P48 du SCOT les documents d'urbanisme des communes identifiées comme pôle commercial de niveau SCOT comme Cazères sur Garonne doivent :

- favoriser le maintien et développement des commerces de détail et de moyennes surfaces dans leur centre-bourg ou dans les centres de quartiers résidentiels ;
- permettre le développement mesuré des moyennes et grandes surfaces existantes localisées ;
- permettre le développement de projets de ZACO d'envergure, identifiés dans le SCOT et destinés à accueillir préférentiellement les projets soumis à autorisation commerciale de dimension importante.

**L'accueil des commerces dans les zones UX1 et AUX situées en bordures de l'autoroute, apparaît en conséquence contradictoire avec ces deux documents. Il convient donc de remédier à ces incohérences, car cette disposition ne peut être maintenue, en l'état, dans le règlement.**

#### 2- Les zones à urbaniser

Zone AU : Conformément aux observations ci-dessus sur le zonage des zones AU (page 15), **l'identification de la zone AU située en bordure de la voie de Labrioulette de 1,8 ha (parcelles C493, 506, 507) ainsi que l'extension attenante de la zone U3 (parcelles C503, 504, 505, 1810, 1815, 1813, 1812 1814) doit être retirée. Ces espaces seront reclassés en zone A.**

#### Zone AU0 : Article 1.1

Cette zone qui est située aux abords du lycée et en limite avec la commune de Palaminy n'est pas ouverte à l'urbanisation en raison notamment de l'insuffisance de voirie et de réseaux, comme indiqué dans le préambule. Mais la rédaction de l'article est identique à celui de la zone AU. Dès lors les dispositions réglementaires sont en contradiction avec le statut de la zone.

**Il convient donc d'interdire dans cet article (1.1) toute construction quel qu'en soit l'usage dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.**

#### Autres articles de la zone

La zone étant fermée à l'urbanisation, **les articles suivants (le 1.1) ne doivent pas être réglementés**, d'autant qu'une étude urbaine doit être lancée afin de préciser les modalités d'aménagement de ce secteur (cf étude commune avec Palaminy).

#### Zone AUX

Comme indiqué précédemment pour la zone UX1, les constructions destinées aux commerces ne peuvent être également autorisées, comme proposé, dans la zone AUX. De plus, le règlement de la zone ne limite pas la surface de vente en contradiction avec le rapport de présentation qui énonce un seuil de 500 m<sup>2</sup> (page 71 du RP3).

### **3- Les zones agricoles ou naturelles**

#### Zones A et N : Article 1.1

Dans la cadre de l'autorisation des extensions des constructions à usage d'habitation situées en zone A ou N il convient de rajouter aux dispositions réglementaires une limitation de **la surface de plancher totale (existant+extensions) ainsi que de l'emprise au sol. Cette surface est habituellement fixée à 200 m<sup>2</sup> maximum.**

#### Zone N : Article 1.1

Secteur Ne (Station d'épuration) : comme indiqué précédemment ce secteur ne nécessite pas l'identification d'un STECAL, son périmètre doit également être réduit. La destination de « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » doit en conséquence être supprimée, car cette destination ne relève pas du L151-11 du code de l'urbanisme comme évoqué au paragraphe 3 ci-dessus.

Secteur Nh (hébergement hôtelier): les dispositions réglementaires sont à corriger ou à supprimer en cohérence avec les remarques formulées sur le périmètre et la destination précise du secteur.

Secteur Nt (camping): conformément aux remarques ci-dessus, les dispositions réglementaires concernant les extensions et les annexes aux habitations existantes sont à supprimer si cette construction est retirée du périmètre du STECAL pour être réclassée en zone A ou N. A défaut, ces dispositions doivent être harmonisées avec celles des zones A et N.

## **V- Remarques sur le règlement graphique**

### **Carte de zonage.**

Le document graphique sera actualisé afin de prendre en compte les observations formulées dans le présent avis concernant notamment l'ajustement du périmètre des zones U ou AU, la suppression ou la réduction de zones N indicées (cf STECAL), le rajout d'orientations d'aménagement et de programmation au sein de certains espaces situés en zones urbaines.

Le règlement graphique doit également être modifié afin de mieux intégrer la préservation des milieux naturels (cf observations formulées au chapitre prise en compte du milieu naturel et de la biodiversité ci-dessus). Il conviendra à cet effet d'ajuster le zonage de la zone Nce correspondant au site Natura 2000, d'introduire une zone Nco pour la protection des cours d'eau et leur végétation associée. Le classement au titre des éléments de paysage sera également étendu à la ripisylve ainsi qu'au réseau de haie bocagère identifié dans l'état initial de l'environnement (cf pages 27 à 45 du RP2).

## VI- Remarques sur les annexes (L151-43 et R151-51)

Les éléments exigés (dans la mesure où ils existent) au titre des annexes du plan local d'urbanisme sont listés dans les articles R151-51 à 53 du code de l'urbanisme.

La liste actualisée des servitudes d'utilité publique est jointe au présent avis. Il conviendra de la substituer à celle qui est fournie dans les annexes du projet de PLU.

Les levés topographiques fournis au titre de « 6.2.4 - plans du réseau eaux pluviales » ne constituent pas un schéma de réseau tel que exigé par le L 2224-10 du code des collectivités territoriales. Il ne peut en conséquence être intégré dans les annexes dans le cadre du R151-53 8° du code de l'urbanisme. Il conviendrait donc de reverser ces pièces dans l'annexe au rapport de présentation (préconisée au I ci-dessus).

Le directeur départemental  
des Territoires  
Yves SCHENFEIGEL



# Servitudes d'utilité publique Cazères

**Avertissement :**  
La liste présentée ci-dessous n'est pas contractuelle et peut ne pas être exhaustive

AC1 - Servitudes de protection des monuments historiques	Service localement responsable : Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne Hôtel Saint-Jean 32, rue de la Dalbade / BP 811 31080 TOULOUSE Cedex 6
Eglise	Inscrit du 22/06/1987
Maison dite "La Roucal"	Partiellement Inscrit du 16/05/1988
Façades et toitures Maison "du Tilleul"	Inscrit du 28/07/1988
Château	Partiellement Inscrit du 28/07/1988
Maison pans de bois 6 rue Ste Quitterie : façades et toiture	Inscrit du 07/11/1973
Château	Partiellement Inscrit du 23/07/1981
AC2 - Servitude relative aux sites inscrits et classés (protection des sites naturels et urbains)	Service localement responsable : DREAL Occitanie 1 rue de la cité administrative CS 80002 31074 TOULOUSE Cedex 9
SI Rives de l' Hourride et Falaises	Arrêté ministériel du 04/01/1945
SI Ruines Chapelle Cim et Abords	Arrêté ministériel du 04/01/1945



# Servitudes d'utilité publique Cazères

<b>AS1 - Périmètres de protection autour de prises d'eau</b>	<b>Service localement responsable :</b> Agence Régionale de Santé Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées Délégation Départementale Haute-Garonne 10 Chemin du Raisin BP 42157 31050 TOULOUSE Cedex 9
--	---

Périmètre de protection Puits de Cap Blanc et prise d'eau du canal de Tuchan

Arrêté préfectoral du 17/03/2014

<b>EL3 - Servitudes de halage et de marche pied</b>	<b>Service localement responsable :</b> Direction Départementale des Territoires de la Haute-Garonne Service Eau Environnement et Forêt Cité administrative 2 Boulevard Armand Duportal - BP 70001 31074 TOULOUSE Cedex 9
---	--

La Garonne

Texte de loi du 16/12/1964

<b>I2 - Energie hydraulique - servitudes de submersion</b>	<b>Service localement responsable :</b> EDF_SEISO TSA 50004 5 Rue Claude Marie Perroud 31096 TOULOUSE Cedex 1
--	--

Chute de Saint Julien

Arrêté préfectoral du 11/04/1964

## Servitudes d'utilité publique Cazères

<p><b>I3 - Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz</b></p>	<p><b>Service localement responsable :</b> TERÉGA - Secteur de Saint-Gaudens 1 boulevard du Comminges BP74 31802 SAINT-GAUDENS CEDEX</p>
<p><u>Branchement DN080 GDF Cazères</u> <u>Canal DN300 Mondavezan Longages</u></p> <p style="text-align: right;">Arrêté ministériel du 04/06/2004 Arrêté ministériel du 04/06/2004</p>	
<p><b>I4 - Servitudes relatives à l'établissement des lignes et canalisations électriques</b></p>	<p><b>Service localement responsable :</b> RTE Toulouse Groupe Maintenance Réseaux Pyrénées 87 rue Jean Gayral 31200 TOULOUSE</p>
<p><u>Liaison aérienne 63 kV N0 1 Carbonne-Mancieux</u> <u>Liaison aérienne 63kV N0 1 CAZERES - BOUSSENS (ZBOU6) - MANCIOUX</u> <u>Liaison aérienne 63kV N0 1 CAZERES - LONGAGES - ST-JULIEN SUR GARONNE</u> <u>Poste SNCF 63kV Cazères</u> <u>Liaison aérienne 63 kV N0 1 Carbonne-Palaminy-St Julien</u></p>	
<p><b>I6 - Servitudes relatives aux permis exclusifs de recherche</b></p>	<p><b>Service localement responsable :</b> DREAL Occitanie 1 rue de la cité administrative CS 80002 31074 TOULOUSE Cedex 9</p>
<p><u>Permis de recherche Société Vermilion</u></p> <p style="text-align: right;">Arrêté préfectoral du 16/06/2010</p>	

# Servitudes d'utilité publique Cazères

<b>PM1 - Servitudes relatives au plan de prévention des risques naturels prévisibles</b>	<b>Service localement responsable :</b> Direction Départementale des Territoires de la Haute-Garonne Service Risques et Gestion de Crise Cité administrative 2 Boulevard Armand Duportal - BP 70001 31074 TOULOUSE Cedex 9
--	---

PPRN Cazères sur Garonne

Arrêté préfectoral du 09/11/2001

<b>PM1sec - Servitudes relatives aux plans de prévention des risques liés au retrait-gonflement des argiles (sécheresse)</b>	<b>Service localement responsable :</b> Direction Départementale des Territoires de la Haute-Garonne Service Risques et Gestion de Crise Cité administrative 2 Boulevard Armand Duportal - BP 70001 31074 TOULOUSE Cedex 9
--	---

PPR SECHERESSE Cazères

Arrêté préfectoral du 19/01/2011

<b>PT2 - Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat</b>	<b>Service localement responsable :</b> ORANGE - UIMP 2 Avenue du Général Hoche 81000 ALBI
--	---

Faisceau hertzien Cazères-Autocommutateur-St-Gaudens central téléphonique - Station de Cazères

Décret du 12/09/1990

## Servitudes d'utilité publique Cazères

<b>T1 - Servitudes relatives au chemin de fer</b>	<b>Service localement responsable :</b> SNCF IMMOBILIER Direction Immobilière Territoriale Grand Sud 4 rue Léon Gozlan - CS 70014 13331 MARSEILLE
---	---

Voie Ferrée Toulouse Bayonne

Texte de loi du 15/07/1845

<b>T5 - Servitudes de dégagement des Aérodrômes</b>	<b>Service localement responsable :</b> DGAC - SNIA (Service National d'Ingénierie Aéroportuaire) Toulouse Pôle de Toulouse Allée Saint-Exupéry 31700 BLAGNAC
---	---

Aérodrome de CAZERES-PALAMINY - PROJET de servitudes aéronautiques de dégagement en instruction en novembre 2017



VOS REF.

NOS REF.

REF. DOSSIER **TER-ART-2018-31135-CAS-128117-R1F1X1**

INTERLOCUTEUR Mikael LE LAY

TÉLÉPHONE 05.62.14.91.00

MAIL mikael.le-lay@rte-france.com

FAX

OBJET PLU Arrêt du projet Commune de Cazères

Mairie de **CAZÈRES**

Place de l'Hôtel de Ville

**31220 Cazères**

A l'attention de M. Michel OLIVA

Toulouse, le 27/08/2018

Monsieur le Maire,

Nous accusons réception du dossier du projet de révision générale du PLU de la commune de **Cazères**, arrêté par délibération en date du 31/07/2018 et transmis pour avis le 07/08/2018 par les services de la Préfecture de la Haute-Garonne.

Nous vous confirmons que votre territoire est traversé par les ouvrages à haute et très haute tension (HTB >50 000 volts) du Réseau Public de Transport d'Électricité suivants :

**LIAISON AERIENNE 63kV NO 1 CARBONNE-MANCIoux**

**LIAISON AERIENNE 63kV NO 1 CARBONNE-PALAMINY-ST-JULIEN**

**LIAISON AERIENNE 63kV NO 1 CAZERES - BOUSSENS (ZBOU6) - MANCIoux**

**LIAISON AERIENNE 63kV NO 1 CAZERES-LONGAGES-ST-JULIEN-SUR-GARONNE**

**POSTE DE TRANSFORMATION 63kV CAZERES (S.N.C.F.)**

En complément des ouvrages existants identifiés ci-dessus, un projet est en cours sur votre territoire, il s'agit de la création du raccordement souterrain au Réseau public de transport d'électricité de la sous-station SNCF de Cazères. Les projets sont identifiés comme suit :

**LIAISON SOUTERRAINE 63kV NO 1 CAZERES - BOUSSENS - MANCIoux**

**LIAISON SOUTERRAINE 63kV NO 1 CARBONNE - ST-JULIEN-SUR-GARONNE - CAZERES**

**EXTENSION DU POSTE DE TRANSFORMATION 63kV CAZERES**

*(Procès-verbal de la réunion de concertation du 14/06/2018 en Sous-Préfecture de Muret)*

Centre Développement Ingénierie Toulouse  
82, chemin des courses BP 13731  
31037 TOULOUSE CEDEX 1  
TEL : 05.62.14.91.00

RTE Réseau de transport d'électricité  
société anonyme à directoire et conseil de  
surveillance  
au capital de 2 132 285 690 euros  
R.C.S.Nanterre 444 619 258

www.rte-france.com







L'étude de ce document nous amène à formuler quelques demandes d'adaptation pour rendre compatible l'existence de nos ouvrages publics de transport électrique et votre document d'urbanisme.

En effet, pour remplir sa mission de service public, RTE doit pouvoir effectuer les opérations de maintenance et les réparations nécessaires à l'entretien et au bon fonctionnement des ouvrages de transport d'électricité (élagage, mise en peinture, changement de chaîne d'isolateurs, remplacement d'un support en cas d'avarie...).

Dans ce but, RTE attire l'attention sur les éléments suivants :

Les lignes électriques haute tension précitées traversent les zones **U2a, U3a, Ux2a, A, NC et NCe** sur le territoire couvert par le projet de document d'urbanisme.

## **1/ Annexe concernant la servitude I4**

### 1.1. Le plan des servitudes

Après étude du plan de servitude, nous constatons que les ouvrages électriques cités ci-dessus sont relativement bien représentés bien que de légères imprécisions demeurent.

A toutes fins utiles, nous vous joignons une carte mentionnant les ouvrages existants et le fuseau de moindre impact des projets mentionnés ci-dessus.

Pour les tracés de nos ouvrages en exploitation, nous vous conseillons de vous appuyer sur les données disponibles au format SIG sous la plateforme Open Data « Réseaux énergies » en téléchargement sous licence ouverte (Etalab). Vous pouvez y accéder via ce lien : <https://opendata.reseaux-energies.fr/pages/accueil/>, puis en effectuant une recherche par les mots-clés « INSPIRE » ou « SIG ».

L'utilisation de ces données SIG est l'assurance de disposer des données précises et à jour.

### 1.2. Liste des servitudes

Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de cet ouvrage (sécurité et opposabilité), il convient de noter leur appellation complète et leur niveau de tension dans la liste des servitudes I4 (articles L.321-1 et suivants et L.323-3 et suivants du Code de l'énergie), ainsi que les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire :

**RTE – Groupe Maintenance Réseaux Pyrénées – 87, rue Jean Gayral – 31200 Toulouse**

A cet effet, et à la lecture de votre projet, d'annexe dédiée aux SUP et concernant la servitude codifiée I4, nous souhaiterions voir apparaître les corrections suivantes :



- Nous vous demandons de modifier, les noms mentionnés en qualité de désignation du générateur par les noms indiqués en début de la présente,
- Nous vous demandons également de modifier la désignation du service localement responsable par les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux mentionnées ci-dessus (Supprimer T.E.S.O. et remplacer GET par GMR).

Ces modifications sont également à réaliser à la page 38 du rapport de présentation.

Une note d'information relative à la servitude I4 vous est communiquée en complément de ce courrier. Elle précise notamment qu'il convient de contacter le Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire :

- Pour toute demande de coupe et d'abattage d'arbres ou de taillis.
- Pour toute demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir et de permis de construire, situés dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de notre ouvrage précité.

Cette note d'information peut également être annexée à votre PLU dans la partie dédiée aux SUP.

Nous vous transmettons également un livret résumant l'importance que nous soyons consultés pour toute demande d'autorisation d'urbanisme. Notre objectif est d'assurer la compatibilité des projets de construction avec la présence de nos ouvrages, au regard des prescriptions fixées par l'arrêté interministériel fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique.

## **2/ Le document graphique du PLU**

### 2.1. Espace boisé classé

A la lecture de votre plan de zonage, il n'y a pas d'ouvrage du réseau public de transport d'électricité situé tout ou en partie dans un espace boisé classé (EBC). Nous n'avons donc pas de remarques à formuler sur ce point.

### 2.2. Emplacement réservé

A la lecture de votre plan de zonage, il n'y a pas d'ouvrage du réseau public de transport d'électricité situé à proximité d'un emplacement réservé (ER). Nous n'avons donc pas de remarques à formuler sur ce point.

## **3/Le Règlement**

Nous prenons bonne note des indications mentionnées dans le règlement à la page 15, article 7 des dispositions générales :

*« Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement : des réseaux divers : ..., électricité, ..., peut être autorisée en dérogation des articles « hauteur maximale des constructions », « implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques », « implantation des constructions par rapport aux limites*



*séparatives », « qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » de chaque zone...»*

Nous souhaiterions que soient ajoutées la mention suivante aux articles 1.1 des zones U2 et U3 concernant le paragraphe « *Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités* » :

« Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques. »

Plus généralement, pour toutes les zones traversées par un ouvrage existant ou en projet (voir page 2 de la présente), nous souhaiterions que soit rajouté les paragraphes suivants :

« Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes. »

« Les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis et que RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques. »

Par ailleurs, nous rappelons que toute personne qui envisage de réaliser une construction au voisinage de nos ouvrages doit, après consultation du guichet unique ([www.reseaux-et-canalizations.gouv.fr](http://www.reseaux-et-canalizations.gouv.fr)), se conformer aux procédures de déclaration de projet de travaux (DT) et de déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) fixées par les articles R.554-1 et suivants du Code de l'Environnement.

Pour la bonne règle, nous adressons copie de la présente au service urbanisme de la DDT de la Haute-Garonne afin que notre avis soit adossé à la synthèse des avis de l'État.

Restant à votre disposition pour vous fournir tout renseignement complémentaire que vous pourriez désirer, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de notre considération distinguée.

~~Chief de Service  
Concertation Environnement Tiers  
Centre DM I Toulouse~~  
**Jacques TASSY**



Direction Opérations  
Région de PAU  
7, rue de la Linère  
64140 BILHÈRE  
Tél : 05-59-13-36-77  
region.pau@terega.fr

DDT de la Haute-Garonne - Carbonne

31 chemin Saint-Laurent

31390 CARBONNE

A l'attention de M. Jean-Claude LARRIEU

DOP/ETR/RPA-12018 / 493 - CE  
Affaire suivie par : Christine ESTIVAL DULAC

POUR INFORMATION

V/Ref - Votre courrier daté du 7 août 2018

Objet - Plan Local d'Urbanisme (Projet de PLU arrêté)  
Commune de CATÈRES - 31

Monsieur,

Nous avons bien reçu votre demande concernant le Plan Local d'Urbanisme arrêté de la commune citée ci-dessus.

En réponse, nous vous informons que nous n'avons pas d'observation particulière à formuler sur le document 'Listes des servitudes', ni sur le report du tracé de notre réseau de canalisation sur le plan des servitudes.

Afin que soit respecté l'ensemble des dispositions réglementaires et que nous puissions analyser au mieux les interactions possibles entre de futurs projets de construction et nos ouvrages, **il est une nouvelle fois demandé que :**

- le tracé des canalisations et de leurs servitudes soient représentés sur les cartographies du PLU, afin d'attirer l'attention sur les risques potentiels que présentent nos ouvrages et inciter à la vigilance en matière de maîtrise de l'urbanisation. Pour des données plus précises, à votre demande et sous convention, TEREGA est en mesure de fournir un extrait SIG du tracé géo-référencé de ses ouvrages et de leurs servitudes associées au périmètre de la commune.
- les servitudes liées à la présence de nos ouvrages présentées dans le document GAZ 13 joint soient mentionnées dans la liste des servitudes de votre PLU,
- les contraintes d'urbanisme mentionnées aux paragraphes 3 et 4 du document GAZ 13 joint soient inscrites dans votre PLU,
- TEREGA soit consulté le plus en amont possible dès lors qu'un projet d'urbanisme (ERP, IGH, CU, PC...) se situe dans la zone SUP1 reportée sur la cartographie jointe.
- TEREGA soit consulté pour toutes modifications ultérieures envisagées pour l'occupation des sols en termes de Plan Local d'Urbanisme.

En cas de projet incompatible avec la présence de nos ouvrages TEREGA pourra être amené à émettre à un avis défavorable, il y aura alors lieu d'étudier un aménagement du projet ou de la canalisation, afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens.

TEREGA S.A.

Siège social : 40, avenue de l'Europe • CS 205 22 • 64010 Pau Cedex  
Tél. +33 (0)5 59 13 34 00 • Fax +33 (0)5 59 13 35 60 • [www.terega.fr](http://www.terega.fr)

Capital de 17 579 066 euros • RCS Pau 095 560 941

Enfin, nous vous rappelons qu'au titre des articles R-554-19 et suivants du code de l'environnement tout responsable de projet ou entrepreneur envisageant des travaux doit consulter préalablement le téléservice [www.1058000.et-gasalisations.gouv.fr](http://www.1058000.et-gasalisations.gouv.fr) et déposer si nécessaire les DT et DICT auprès de TEREGA.

Nous vous informons également que nous souhaitons uniquement être associés au « porter à connaissance », avec consultation à terme de notre service, nous n'assisterons donc pas aux commissions de travail du PLU.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'assurance de nos salutations distinguées.

 Le Responsable de la Région de PAU  
Alberto DIAS

P.F. Plan de situation des ouvrages de transport de gaz naturel avec zone SUP1

Copie Teréga - Secteur de SAINT GAUDENS



**SERVICE DEPARTEMENTAL  
D'INCENDIE ET DE SECOURS  
DE LA HAUTE-GARONNE**

MURET, le 07-09-2018

-----  
GROUPEMENT-CENTRE  
23 RUE MARCLAN  
31600 MURET  
Service Prévision  
Affaire suivie par : Lieutenant RICHARD  
Tel : 0562116800  
Fax : 0562116803

Direction départementale des territoires de la  
Haute-Garonne (DDT Carbonne)  
31 CHEMIN ST LAURENT  
31390 CARBONNE

Référence : BR / D-2018-007894

Préfecture de la Haute-Garonne

13 SEP 2018

**OBJET : PLAN LOCAL D'URBANISME**

**COMMUNE : CAZERES (31220)**

**V/Ref. :** Courrier du 07/08/2018, relatif au projet de PLU arrêté de CAZERES.  
Reçu le 13/08/2018.

Par transmission citée en référence, la Direction Départementale des Territoires demande l'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours sur le projet de PLU arrêté pour la Commune de Cazères.

Après lecture du dossier présentant ce projet, le SDIS note la présence du paragraphe « La défense incendie » dans la partie 1, page 52. Toutefois, la réglementation de la défense extérieure contre l'incendie (DECI) a changé.  
La réglementation applicable depuis le 24 février 2017 en matière de DECI est liée aux nouveaux textes en vigueur suivants :

- Décret n°2015-235 du 27 février 2015 relatif à la défense extérieure contre l'incendie.
- Arrêté INTE1522200A du 15 décembre 2015 fixant le référentiel National de la DECI.
- Arrêté Préfectoral du 24 février 2017 approuvant le règlement départemental de DECI.

**Les modifications du PLU doivent faire apparaître les paragraphes suivants :**

**1. Accessibilité des bâtiments aux engins de secours :**

Les accès aux engins de lutte contre l'incendie devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre et répondre aux caractéristiques des « voies engins ». De plus, en raison de leur hauteur, certains bâtiments devront permettre la mise en station des échelles aériennes, ces zones sont dénommées « voies échelles ».

**2. Défense en eau contre l'incendie :**

Les points d'eau incendie (PEI) permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie des bâtiments devront être aux normes françaises en vigueur.  
Leurs nombres, débits (ou capacités) et implantations seront déterminés ultérieurement en fonction du risque à défendre, en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de

Secours et conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (R.D.D.E.C.I.) du 24 février 2017.

**Mais aussi, le paragraphe « Etat de la défense incendie sur la commune de Cazères » partie 1, page 53, doit être remplacé par :**

Organisation de la défense incendie sur la commune de Cazères

La commune de Cazères est défendue en 1<sup>er</sup> appel par le centre d'incendie et de secours de Cazères. Il fait partie du groupement territorial centre au sein du SDIS 31 (Service départemental d'incendie et de secours).

Le chef du GROUPEMENT-CENTRE



Lieutenant-colonel Laurent FLEURY

Copie : centre de secours de CAZERES



**SNCF IMMOBILIER**  
**DIRECTION IMMOBILIERE TERRITORIALE GRAND SUD**  
4 rue Léon Gozian- CP 70014  
13 331 MARSEILLE CEDEX 03  
TÉL : +33 (0)4 95 04 26 15

Madame Prisca BOURON  
Cheffe d'Unité Portage des Politiques  
Pôle territorial Centre de Carbone  
Unité Portage Politiques Pays Sud Toulousain  
DDT de la Haute-Garonne  
31 Ch Saint-Laurent  
31 390 CARBONNE

Marseille, le 19 Septembre 2018

**Nos Réf. : PG/D-2018- 190 /VALO**  
**Affaire suivie par : Pauline Guitton**  
Tél : 04 65 38 97 81  
✉ [pauline.guitton@sncf.fr](mailto:pauline.guitton@sncf.fr)

**Objet : Avis SNCF sur le projet arrêté du PLU de la commune de Cazères**

Madame,

Vous avez sollicité l'avis de SNCF concernant le projet arrêté du PLU de la commune de Cazères. Par la présente, nous vous remercions d'avoir associé le Groupe Public Ferroviaire à cette procédure.

Après analyse des pièces que vous nous avez fait parvenir, nous vous informons que le projet arrêté du PLU de la commune de Cazères n'appelle aucune observation de notre part.

Restant à votre disposition pour toute information complémentaire, je vous prie d'agréer, Monsieur, l'assurance de ma considération distinguée.

**Pauline Guitton**  
Chargée d'urbanisme

**Pôle Territorial Carbone**

**24 SEP. 2018**









Liberté • Égalité • Fraternité

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET SOLIDAIRE

Direction générale de l'Aviation civile

Service national d'ingénierie aéroportuaire

Pôle de Bordeaux

Unité domaine et servitudes

D.D.T 31

Service Territorial

Pôle Territorial Centre

Unité Portage des Politiques Pays Sud Toulousain

par courriel :

[prisca.bouron@haute-garonne.gouv.fr](mailto:prisca.bouron@haute-garonne.gouv.fr)

Nos réf. : **N° 2228**

Vos réf. : Votre courriel du 10 octobre 2018

Affaire suivie par : Annick Guyodo

[annick.guyodo@aviation-civile.gouv.fr](mailto:annick.guyodo@aviation-civile.gouv.fr)

[snia-ds-bordeaux-bf@aviation-civile.gouv.fr](mailto:snia-ds-bordeaux-bf@aviation-civile.gouv.fr)

Tél. : 05 57 92 81 49- Fax : 05 57 92 81 62

Mérignac, le 06 novembre 2018

**Objet : PLU arrêté de Cazères (31)**

T:\UDSI\Servitudes\4 Midi-Pyrénées\Dpt 31 - Haute-Garonne\Urbal\2018\PA\PLU arrêté Cazerres.odt

Par courrier cité en référence, vous nous transmettez pour avis, en application des dispositions de l'article L.153-16 du Code de l'urbanisme, le projet de PLU arrêté de la commune de Cazères.

L'étude de ce dossier appelle de ma part **les remarques suivantes** :

- **Annexes - Liste des Servitudes d'Utilité Publique**

Ce document devra mentionner **les servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières (T7)** : (*note explicative jointe au présent courrier*)

*En application des dispositions de l'arrêté interministériel du 25 juillet 1990, à l'extérieur des zones grevées par la servitude aéronautique de dégagement (T5), est soumis à autorisation du ministre chargé de l'aviation civile et du ministre chargé des armées, l'établissement des installations dont la hauteur en un point quelconque au-dessus du niveau du sol ou de l'eau :*

a) est supérieure à 50 mètres, en dehors des agglomérations ;

b) est supérieure à 100 mètres dans les agglomérations.

*Sont considérées comme installations, toutes constructions fixes ou mobiles.*

- Un **projet de PSA** (Plan de Servitudes Aéronautiques) de l'aérodrome Cazères-Palamy est **en cours d'élaboration** et concernera notamment la commune de Cazères.

J'attire votre attention sur l'article L152-7 de l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 :

Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan local d'urbanisme soit, s'il s'agit d'une servitude d'utilité publique nouvelle définie à l'article L. 151-43, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste mentionnée à l'article L. 151-43, le délai d'un an court à compter de cette publication.

- **Le service gestionnaire** de la servitude T7 est :  
DGAC / SNIA SO - Aéroport Bloc Technique – TSA 85002 – 33688 Mérignac cedex.

En conséquence, il est indispensable de procéder à la mise à jour du projet de P.L.U arrêté.

Le Chef du pôle de Bordeaux

Le chef de l'unité Conduite d'Opération  
du Pôle SNIA de Bordeaux

Antoine MAHERAULT

DGAC / SNIA SO  
Pôle de Bordeaux  
Aéroport Bloc technique  
TSA 85002 – 33688 Mérignac cedex





# **T7 Servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières**

## **I - REFERENCE AUX TEXTES OFFICIELS**

Code des transports : Article L.6352-1

Code de l'aviation civile : Article R.244-1, Articles D.244-2 à D.244-4

Arrêté du 7 juin 2007 modifié fixant les spécifications techniques destinées à servir de base à l'établissement des servitudes aéronautiques, à l'exclusion des servitudes radioélectriques

Arrêté du 25 juillet 1990 relatif aux installations dont l'établissement à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement est soumis à autorisation

## **II – DEFINITION DE LA SERVITUDE**

À l'extérieur des zones grevées de servitudes de dégagement en application du présent titre, rétablissement de certaines installations qui, en raison de leur hauteur, pourraient constituer des obstacles à la navigation aérienne est soumis à une autorisation spéciale du ministre chargé de l'aviation civile et du ministre de la défense.

Cette servitude s'applique à tout le territoire national.

En dehors des agglomérations et en application des dispositions de l'arrêté et la circulaire interministériels du 25 juillet 1990, sont soumises à autorisation spéciale l'établissement des installations suivantes :

a) les installations dont la hauteur en un point quelconque est supérieure à 50 mètres au-dessus du niveau du sol ou de l'eau.

Sont considérées, comme installations, toutes constructions fixes ou mobiles.

b) à l'intérieur des agglomérations, ces hauteurs sont portées à 100 m.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux lignes électriques dont l'établissement est soumis à celles de la loi du 15 juin 1906 modifiée ainsi qu'à celles de l'arrêté du 31 décembre 1984 fixant les spécifications techniques destinées à servir de base à l'établissement des servitudes aéronautiques.

Ne peuvent être soumises à un balisage diurne et nocturne, ou à un balisage diurne ou nocturne, que les installations (y compris les lignes électriques) dont la hauteur en un point quelconque au-dessus du niveau du sol ou de l'eau est supérieure à :

- 80 mètres, en dehors des agglomérations ;
- 130 mètres, dans les agglomérations ;
- 50 mètres, dans certaines zones, ou sous certains itinéraires où les besoins de la circulation aérienne le justifient, notamment :

- ✕ les zones d'évolution liées aux aérodromes ;
- ✕ les zones montagneuses ;
- ✕ les zones dont le survol à très basse hauteur est autorisé.

Le balisage des obstacles doit être conforme aux prescriptions fixées par le ministre chargé de l'aviation civile.

### **III – EFFETS DE LA SERVITUDE**

Les demandes visant l'établissement des installations mentionnées à l'article R.244-1, et exemptées du permis de construire, à l'exception de celles relevant de la loi du 15 juin 1906 sur les distributions d'énergie et de celles pour lesquelles les arrêtés instituent des procédures spéciales, devront être adressées au Guichet unique DGAC du territoire compétent. Un récépissé sera délivré.

Elles mentionneront la nature des travaux à entreprendre, leur destination, la désignation d'après les documents cadastraux des terrains sur lesquels les travaux doivent être entrepris et tous les renseignements susceptibles d'intéresser spécialement la navigation aérienne.

Si le dossier de demande est incomplet, le demandeur sera invité à produire les pièces complémentaires.

La décision doit être notifiée dans le délai de deux mois à compter de la date de dépôt de la demande ou, le cas échéant, du dépôt des pièces complémentaires.

Si la décision n'a pas été notifiée dans le délai ainsi fixé, l'autorisation est réputée accordée pour les travaux décrits dans la demande, sous réserve toutefois de se conformer aux autres dispositions législatives et réglementaires.

Lors d'une demande, l'autorisation peut être subordonnée à l'observation de conditions particulières d'implantation, de hauteur ou de balisage suivant les besoins de la navigation aérienne dans la région intéressée.

### **IV – SERVICE RESPONSABLE DE LA SERVITUDE**

DGAC / SNIA SO

Pôle de Bordeaux

Aéroport Bloc technique

TSA 85002 – 33688 Mérignac cedex



PÔLE D'ÉQUILIBRE TERRITORIAL ET RURAL

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL SYNDICAL

SEANCE DU 8 OCTOBRE 2018

Délibération N°603

Nombre de délégués en exercice : 41  
Présents : 29  
Votants : 29  
Absents excusés : 12  
Date de la convocation : 28 Septembre 2018

L'an deux mille dix-huit, le 8 Octobre à 18h, le Conseil Syndical du Pays du Sud Toulousain, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Communauté de communes du Volvestre à Carbonne, sous la présidence de Monsieur Gérard ROUJAS.

Présents :

Sylvie ALABERT	Jean Luc LORRAIN	Michel AUDOUBERT
Jean Paul AMOUROUX	Pascal BAYONI	Philippe BEDEL
Michel BALLONGUE	Thierry BONCOURRE	Max CAZARRE
Denise BOLLATI	Serge DEJEAN,	Françoise DEDIEU CASTIES
Gérard CAPBLANQUET	Nadia ESTANG	Gérard ROUJAS
Dominique GUYS	Régis GRANGE	Denis TURREL
Emmanuel GUETIN MALEPRADE	Cathy HOAREAU	Pierre VIEL
Jean Luc RIVIERE	René MARCHAND	
Pierre LAGARRIGUE	Floréal MUNOZ	
Christian SANS	Sabine PARACHE	
	Wilfrid PASQUET	
	Jean Louis REMY	

Excusés :

Michel FAGUET	Bernard TISSEIRE	Karine BRUN
Catherine HERNANDEZ	Sébastien VINCI	Jean Louis GAY

Absents :

Alain LECUSSAN		Bernard BROS
Henri ROUAIX,		Pierre FERRAGE
		Patrick LEFEBVRE
		Pascale MESBAH

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours à compter de la présente notification dans un délai de deux mois devant le Tribunal Administratif de Toulouse 68 Rue Raymond IV 31000 TOULOUSE.

Objet : Soutien du PETER du Pays Sud Toulousain aux candidatures des communes du territoire dans le cadre de l'appel à projet de la Région Occitanie/Pyrénées-Méditerranée.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la délibération N°2016/AP-NOV/13 de l'Assemblée Plénière de la Région Occitanie du 28 novembre 2016 donnant délégation à la Commission Permanente,

VU la délibération de la Commission Permanente Régionale du 16 décembre 2016 adoptant les principes directeurs relatifs à la mise en œuvre de la nouvelle politique régionale en faveur des « Bourgs Centres Occitanie / Pyrénées-Méditerranée »

Vu la délibération 598 du PETER du Pays Sud Toulousain en date du 10 septembre 2018 approuvant la candidature du PETER du Pays Sud Toulousain au Contrat Territorial Occitanie.

Dans le cadre du Contrat Territorial Occitanie, le Pays Sud Toulousain est le relai local du dispositif Bourg-Centre. Contrat qui permet notamment se soutenir les projets de développement et de valorisation des bourgs-centres notamment sur l'aménagement des Espaces Publics, les équipements...

L'élaboration du contrat Bourg-Centre se fait en partenariat avec la Région Occitanie, le Département, le CAUE, le Pays Sud Toulousain et les Communautés de communes. Sur le Pays Sud Toulousain se sont 20 communes ont été pré-fléchées sur le dispositif.

La candidature portée par la commune de Venerque est présenté au comité syndical. Il s'agit d'une des premières communes en Région à finaliser son dossier. Il est également à noter qu'une demi-douzaine de communes, sont engagées dans le processus de candidature.

Le Conseil Syndical, après délibéré, décide :

- D'approuver la candidature de la commune de Venerque dans le cadre de l'appel à projet bourg centre de la région Occitanie/Pyrénées-Méditerranée.
- D'autoriser le Président ou son représentant à signer tous les contrats à venir présentés par des communes du territoire.
- D'autoriser Monsieur le Président, ou son représentant à signer tout acte et à procéder à toutes formalités liées à cet appel à projet.

Ainsi fait et délibéré, les jours mois et an que dessus

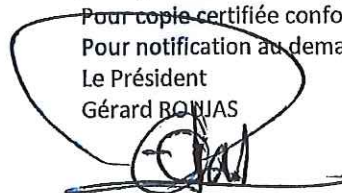
Au registre suivent les signatures

Pour copie certifiée conforme

Pour notification au demandeur

Le Président

Gérard BONIAS



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours à compter de la présente notification dans un délai de deux mois devant le Tribunal Administratif de Toulouse 68 Rue Raymond IV 31000 TOULOUSE.



Objet : AVIS SCOT DU PLU CAZERES

La commune de Cazères-sur-Garonne a arrêté son projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) le 31 juillet 2018 afin de prendre en compte les évolutions réglementaires et redéfinir le projet de développement de la commune. Le PLU actuellement en vigueur a été approuvé le 26 novembre 2004 et modifié à plusieurs reprises. Le PETR a été régulièrement invité à participer aux réunions des personnes publiques associées (PPA) tout au long de la phase d'élaboration.

La commune de Cazères-sur-Garonne est repéré dans le schéma de cohérence territorial (SCoT) comme pôle d'équilibre, pôle commercial de niveau SCoT et site de bassin économique d'intérêt interSCoT. Elle a donc un rôle central dans l'organisation du territoire à l'échelle du Pays Sud-Toulousain.

Après un essor démographique important, le taux de croissance s'est stabilisé autour de 1.7% depuis 2009. En 2014 la commune comptait 4871 habitants. La construction de nouveaux logements a connu la même évolution avec un ralentissement ces dernières années. Le taux de logements vacants reste relativement important par rapport à celui constaté sur le territoire du Pays Sud-Toulousain.

La commune compte de nombreux équipements et l'offre sera renforcée avec l'arrivée du lycée.

Malgré une diminution du nombre d'agriculteur, la surface agricole utilisée (SAU) reste stable. L'activité économique tournée en majorité sur l'artisanat se situe principalement sur la zone de la Masquère et de Maillol. Il y a également une exploitation de granulats. Malgré une augmentation des emplois salariés, le taux de chômage progresse.

L'offre commerciale est importante. Elle est concentrée autour de deux ensembles commerciaux et le commerce de centre-bourg reste présent malgré une diminution de l'activité.

La Garonne est au cœur de la commune et est constitutive de la trame verte et bleue (TVB) du SCoT. La Garonne est une contrainte pour l'urbanisation notamment avec une restriction des constructions en zone inondable. Le risque inondation constitue le principal risque sur la commune avec la remontée des nappes phréatiques. La Garonne est également garante de la préservation de la biodiversité avec plusieurs dispositifs de protections (Natura 2000, ZNIEFF I et II, espace naturel remarquable, etc.). La Garonne offre un panorama de paysages permettant de mettre en valeur le territoire communal tout comme le patrimoine important du centre historique.

Plusieurs protections protègent les différents affluents de la Garonne ainsi que les points de captage des eaux potables et zones humides même si ces dernières sont souvent masquées par le caractère agricole.

Malgré une diminution de l'attractivité et de l'activité ces dernières années, le rôle de la commune de Cazères-sur-Garonne reste primordiale dans le modèle de développement et d'organisation du territoire du Pays Sud-toulousain. La proximité de l'agglomération Toulousaine via l'autoroute et la voie ferrée couplé à un cadre de vie

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours à compter de la présente notification dans un délai de deux mois devant le Tribunal Administratif de Toulouse 68 Rue Raymond IV 31000 TOULOUSE.



agréable et l'arrivée du lycée pour la rentrée 2020, peut permettre à la commune d'envisager un développement plus soutenu et affirmer son rôle de pôle d'équilibre au sein du SCoT du Pays Sud-Toulousain.

La commune, au regard des enjeux résultant du diagnostic, articule son Projet d'Aménagement et de Développement Durable autour de 4 grandes orientations :

1. Organiser le développement urbain de Cazères de façon durable et cohérente.
  - Assurer un développement urbain basé sur une démographie dynamique et une gestion économe de l'espace.
  - Un développement urbain raisonné affirmant la centralité du bourg.
  - Une offre de logements diversifiée.
  - Un développement urbain cohérent avec le niveau d'équipements et de services.
  - Prendre en compte les contraintes du territoire dans les choix de développement urbain.
2. Développer une stratégie économique et commerciale axée sur le centre-bourg et les zones d'activités.
  - Structurer les zones d'activités et les zones à vocation commerciale, maintenir la diversité des fonctions du centre-bourg.
  - Maintenir et développer l'activité agricole.
  - Maintenir et développer l'activité d'extraction.
  - Favoriser les activités liées à la production et/ou au développement des énergies renouvelables.
3. Assurer un développement urbain, cohérent avec l'offre de déplacements et de stationnement, l'ordre numérique et les réseaux d'énergie.
  - Optimiser les déplacements doux
  - Poursuivre l'amélioration de l'offre de stationnement.
  - Un développement urbain qui favorise les réseaux numériques et les réseaux d'énergie.
4. Préserver le cadre paysager et environnemental de Cazères.
  - Préserver et mettre en valeur les continuités écologiques et les espaces à fort enjeu de biodiversité.
  - Assurer un développement urbain basé sur les atouts paysagers de Cazères.
  - Prendre en compte la thématique eau dans le développement urbain de la commune.

L'examen du projet a permis à la commission de constater, dans sa globalité, le projet de PLU va dans le sens du modèle de développement préconisé par le SCOT, et, affirme le statut de Cazères-sur-Garonne comme pôle d'équilibre de son bassin de vie.

Le projet de PLU prévoit une croissance de population et une consommation d'espace en adéquation avec l'objectif de polarisation. Les grandes orientations de développement mesurées fixées par le SCOT dans la prescription 5 du DOO sont généralement respectées.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours à compter de la présente notification dans un délai de deux mois devant le Tribunal Administratif de Toulouse 68 Rue Raymond IV 31000 TOULOUSE.

Malgré une diminution du nombre d'exploitants agricoles, 26 APP sont reclassés en zone agricole.

Concernant, les zones d'activités économiques de Cazères, l'extension prévue au lieu-dit « Masquère » entre dans l'enveloppe donnée par les prescriptions du SCoT. Le projet de PLU reprend le découpage de la ZACo d'envergure du Document d'Aménagement Commercial inclus dans le DOO du SCOT. Les conditions d'implantation sont respectées.

La commune de Cazères est traversée par la TVB identifié dans le SCoT qui identifie la Garonne et ses abords comme « espace naturel remarquable » et « espace naturel à prendre en compte ». Ainsi, le PLU les rend inconstructibles par un zonage N doublé d'un plan de prévention des risques naturels.

Le DOO localise des coupures d'urbanisation le long des axes routiers principaux qui se matérialise sur le PLU par un zonage agricole.

Le SCOT identifie sur la commune le hameau à maîtriser de « Labrioulette ». Le document graphique du PLU arrêté prévoit une zone AU pour joindre le hameau et la tache urbaine existante. Cette liaison peut être considérée comme une extension du hameau. Le projet semble être incompatible avec les prescriptions 5, 19 et 23 du DOO et une orientation du PADD. Cependant compte tenu de la proximité avec la zone bâtie (moins de 200 mètres) et de la présence des réseaux et de la proximité de la station d'épuration, cette jonction n'altère pas les orientations du SCoT.

En ce qui concerne la prise en compte de la qualité du paysage, le projet de PLU identifie le patrimoine bâti remarquable et à préserver, il localise des espaces boisés classés et des alignements arborés à préserver où toutes constructions sont interdites ; enfin, les OAP prévoient des espaces verts ou espaces publics. De plus, le PADD prévoit l'amélioration du traitement paysager des entrées de ville qui sont identifié sur l'axe 4.

En ce qui concerne la gestion des ressources, les mesures prises dans le PLU permettent d'éviter tout risque de pollution lié aux imperméabilisations nouvelles avec, par exemple, la mise en place d'un coefficient de pleine terre de 40% en zone A et N qui permet une infiltration des eaux à la parcelle. De plus, un projet d'extension de la station d'épuration est en cours.

Le PLU prévoit un zonage spécifique pour les projets de production d'énergie renouvelable. L'ancienne décharge à ciel ouvert est destinée à recevoir une implantation de panneaux solaires photovoltaïques sur une superficie de 3.4ha.

Concernant la lutte contre l'évasion commerciale, le développement urbain de la commune vise à préserver et affirmer la centralité du bourg notamment avec l'action Cœur de Ville Le changement de destination des locaux commerciaux est interdit dans une partie du centre-bourg.

Elle souhaite poursuivre la politique menée en termes de développement des modes de transports alternatifs.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours à compter de la présente notification dans un délai de deux mois devant le Tribunal Administratif de Toulouse 68 Rue Raymond IV 31000 TOULOUSE.



Cependant, certains points n'atteignent pas les objectifs fixés par le SCOT

En effet, certaines parcelles situées en périphérie du noyau urbain sont classées en zone urbaine. Ces terrains peuvent donc faire l'objet de nouveaux logements. L'urbanisation diffuse sera donc développée et rend le projet en contradiction avec les prescriptions 5, 19 et 23 du SCOT. Pour autant, le classement de ces parcelles en zone agricole ou naturelle permet la construction d'extensions et d'annexes des bâtiments habitations. De plus, certaines parcelles situées à proximité ont été maintenues en zone non-urbaine."

Enfin, il n'y a pas de phasage dans les opérations d'ensembles prévu sur les zones AU malgré la volonté affichée dans le PADD du PLU. Ce qui semble être incompatible avec la prescription 52.

Après avoir entendu les explications de Monsieur le Maire, la commission urbanisme réunie le 25 Septembre 2018 donne un **avis favorable au projet de PLU de Cazères** assorti des réserves et des recommandations ci-après :

**RESERVE** : les parcelles classées en zone urbaine du secteur « Matalade » et « Carsalade » devront basculer en zone agricole ou naturelle.

**OBSERVATION** : il sera nécessaire d'étudier un phasage des zones AU

Le conseil syndical, après délibéré, donne un avis favorable au projet de PLU de Cazères assorti des réserves et des recommandations ci-après :

**RESERVE** : les parcelles classées en zone urbaine du secteur « Matalade » et « Carsalade » devront basculer en zone agricole ou naturelle.

**OBSERVATION** : il sera nécessaire d'étudier un phasage des zones AU

Avec 25 votants pour, 1 vote contre et 2 abstentions.

Ainsi fait et délibéré, les jours mois et an que dessus

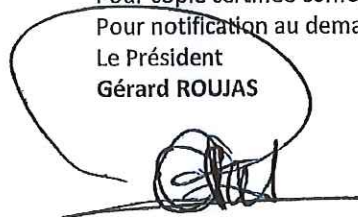
Au registre suivent les signatures

Pour copie certifiée conforme

Pour notification au demandeur

Le Président

Gérard ROUJAS



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours à compter de la présente notification dans un délai de deux mois devant le Tribunal Administratif de Toulouse 68 Rue Raymond IV 31000 TOULOUSE.