

1. CADRE REGLEMENTAIRE

PLU EN VIGUEUR ET EVOLUTIONS LEGISLATIVES

La commune de Mazères-sur-Salat possède un PLU approuvé le 25 septembre 2004, qui a fait l'objet d'une mise à jour en 2005 **pour intégrer le PPRN** et de 2 modifications simplifiées en 2013 et 2016.

Suite à l'approbation du SCOT Comminges Pyrénées en juillet 2019, la commune souhaite réviser son PLU.

La révision du PLU devra prendre en compte la loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010, la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014, et la loi évolution du logement et aménagement numérique (ELAN), du 24 novembre 2018. Ces textes renforcent les exigences de développement durable, notamment : réduire la consommation des espaces agricoles et naturels, lutter contre l'étalement urbain et la déperdition d'énergie, préserver et reconquérir la trame verte et bleue. De plus, depuis le 1^{er} janvier 2016, de nouvelles dispositions fixent le contenu du PLU.

Dans le projet de 2004 (PADD notamment), qu'est-ce qui est réalisé, encore en projet, obsolète ?

Dans le règlement du PLU, des difficultés relevées ?

PRINCIPALES PRESCRIPTIONS DU DOO DU SCOT COMMINGES PYRENEES

Le SCOT du Pays Comminges Pyrénées a été approuvé le 4 juillet 2019 et devrait devenir exécutoire début septembre 2019. Les PLU ont 3 ans pour se mettre en compatibilité avec le SCOT si une révision générale est nécessaire. Il s'agit d'une compatibilité globale avec l'ensemble des prescriptions. Une ordonnance de la loi EL AN précisant cette compatibilité est attendue pour 2020.

Le projet du SCOT est établi autour de trois scénarios permettant de construire un territoire attractif, préservé, solidaire et équilibré à l'horizon 2030, qui se déclinent en trois objectifs :

- Engager un modèle de développement équilibré et structurant, bâti sur l'identité du territoire, décliné en trois niveaux de polarisation ;
- Etre ambitieux avec un accueil démographique volontaire (+ 10 000 habitants en 2030)
- Accompagner le développement durable du territoire, en réduisant la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, en particulier en limitant le mitage et les extensions urbaines et en privilégiant la densification des secteurs déjà bâtis de l'ensemble des communes.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT prévoit notamment pour Mazères-sur-Salat :

- en tant que membre d'un **pôle structurant de bassin de vie** avec Salies-du-Salat et Mane : une construction de logements neufs au moins à 30% en intensification, et avec une densité brute de 10 à 15 logements / ha (à la commune à horizon 2030) (C03), réduire de 11% la vacance (C56), tendre vers 15% de logement collectif, un lieu d'accueil prioritaire pour l'économie productive (C40) avec toute extension doit être justifiée et identifiée par l'EPCI.

- classer en zone naturelle le **réservoir de biodiversité de plaine** composé des bois de Ramounat et Mardou et gérer l'interface sous-pression du corridor vert (coteaux boisés) (C04 à C07)

- identifier, préserver et valoriser le patrimoine paysager, historique et architectural (C10 à C12)

2. DIAGNOSTIC COMMUNAL

Contexte communal

La commune de Mazères-sur-Salat se situe au sud de la Haute-Garonne, à 1h du centre de Toulouse (72 km) et de Tarbes (86 km) et à 25 min de Saint-Gaudens (26 km). Elle est facilement accessible via l'autoroute A64. Elle fait partie de la communauté de communes Cagire Garonne Salat et du Pays Comminges Pyrénées.

La superficie de la commune est de 668 hectares ; son altitude varie de 265 à 375 mètres. La commune est arrosée par le Salat un affluent de la Garonne, classé en **zone Natura 2000** FR7301822 - Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste.

Concernant les risques industriels, une canalisation de gaz naturel traverse la commune du nord au sud et une dizaine de sites Basias sont recensés. Plusieurs usines sont présentes : ICPE 3 M et lons services à l'est du bourg. Les carrières Denjean sont présentes au sud. Concernant les risques naturels, la commune est concernée par un PPRN Mouvements de terrain approuvé 3 janvier 2005, un PSS Inondation du 6/6/1951 et une CIZI de 2000. L'aléa retrait-gonflement argiles est faible à moyen, l'exposition sismique est de type 3 - modérée, on recense des cavités naturelles au nord de la commune.

En 2016, la commune accueille **601 habitants**, relativement stable depuis les années 1990, et **344 logements** avec 9,5% de résidences secondaires et 8,3% de vacance (stable), et 18 appartements (contre 25 en 2011, en baisse). On dénombre 19,5% de locataires (stable) (INSEE 2016).

On dénombre **282 emplois** dont 239 salariés (pour 240 actifs ayant un emploi résidant sur la zone) (INSEE 2016). Concernant l'activité agricole, il s'agit principalement de polyculture et poly élevage, avec 10 exploitations, 12 UTA, 357 ha de SAU dont 82 ha toujours en herbe, 479 unités de cheptel en 2010 (Source : RGA 2010).

L'ancienne usine à papier Rizla+ (papier à cigarette) a été transformée en musée. L'éducation est assurée par un RPI avec les communes de Cassagne et Marsoulas, pour les classes de la maternelle au primaire.

Première définition des enjeux et objectifs

Pour chaque thématique : situation, atouts et contraintes ? Projets en cours ou à plus ou moins long terme ?

- Equipements publics et services : école en RPI, médical, réseaux, assainissement collectif,...
- Culture, tourisme, équipements de loisirs, ...
- Patrimoine historique à valoriser (chapelle, calvaires,...), patrimoine industriel,
- Patrimoine naturel et paysager : protections existantes, à renforcer ? Espaces à valoriser ?
- Commerces et entreprises : diversité, localisation, occupation et développement des zones d'activités,...
- Agriculture : évolution depuis 2010, gestion des élevages, projets innovants, projets de bâti ?,...
- Gestion des risques naturels, gestion des eaux pluviales et usées, carrières...
- Déplacements et voirie : desserte en transports en commun, liaisons douces, sécurité, projets, travaux ?
- Gestion du foncier : propriétés communales ? Friches à reconvertir ? Projets sur les zones à urbaniser du PLU à vocation d'habitat (IAU et IIAU), de loisir (IAUL) ou d'activités (IIAUF) ?
- Population et logements : évolutions récentes ? Souhait de développement / rééquilibrage de l'offre (taille de logement, locatif, densité,...) ? Résorption de la vacance ? Localisations privilégiées ?
- Autres thématiques ?

3. SUITES DU DEROULE : PLANNING INDICATIF DE REVISION D'UN PLU

Pour aboutir à un nouveau PLU, il faut compter 2 à 3 ans : 3 à 6 mois pour définir le besoin et choisir le bureau d'études, 1 an d'études, puis 9 mois de phases administratives (consultation des PPA et enquête publique).

L'élaboration d'un PLU nécessite d'organiser une concertation avec la population pendant l'élaboration, d'élaborer un diagnostic et une évaluation environnementale (obligatoire quand Natura 2000), un projet de PADD clair et accessible, une traduction précise et adaptée dans les pièces règlementaires. Cela demande une expérience, une technicité et une connaissance des dernières évolutions règlementaires et donc l'appui d'un bureau d'études pluridisciplinaire, qui associe urbaniste, juriste, écologue, paysagiste, géomaticien, ...

Si la Communauté de communes prend la compétence PLU en cours d'études, elle pourra terminer la procédure si la commune le souhaite.

UNE DEMARCHE QUI PREND DU TEMPS :

2 à 3 ans d'effort pour la révision d'un PLU

CM Prescription

Etape 0 : Engager la démarche. Choisir un prestataire

4 à 6 mois

Phase préparatoire

0

6 mois

1 an

1 an et demi

2 ans 2 ans et demi

CM Débat PADD

Etape 1 : Construire le projet politique (PADD)

10 à 18 mois

Constitution du projet de PLU pour arrêt

CM Arrêt projet

Etapes 2 et 3 : Traduire puis finaliser le projet pour arrêt

9 à 12 mois

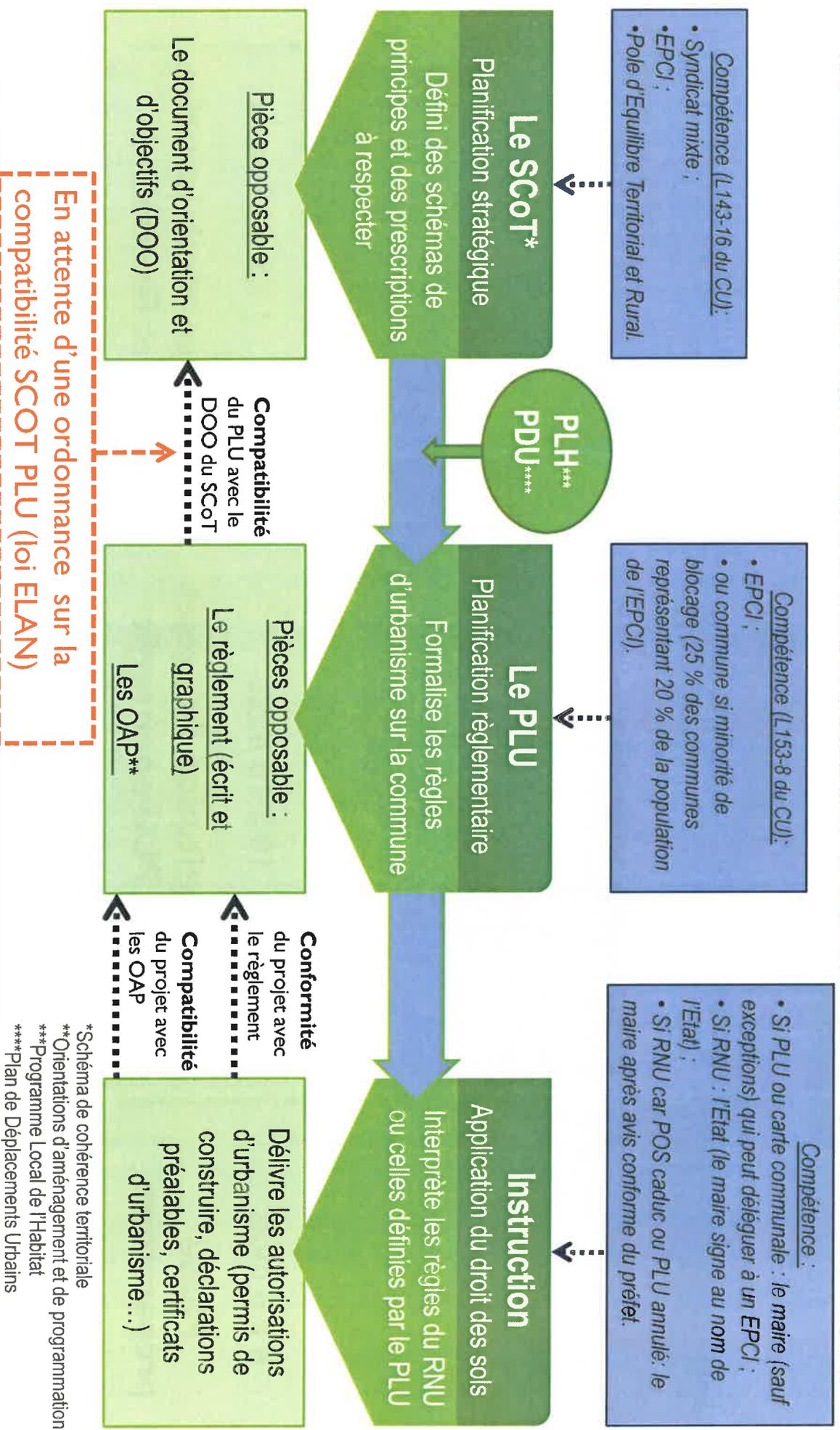
Phase administrative et finalisation

CM Approbation

Etape 4 : Consultations, enquête publique et corrections au dossier

LE PLU DANS LA HIÉRARCHIE DES NORMES

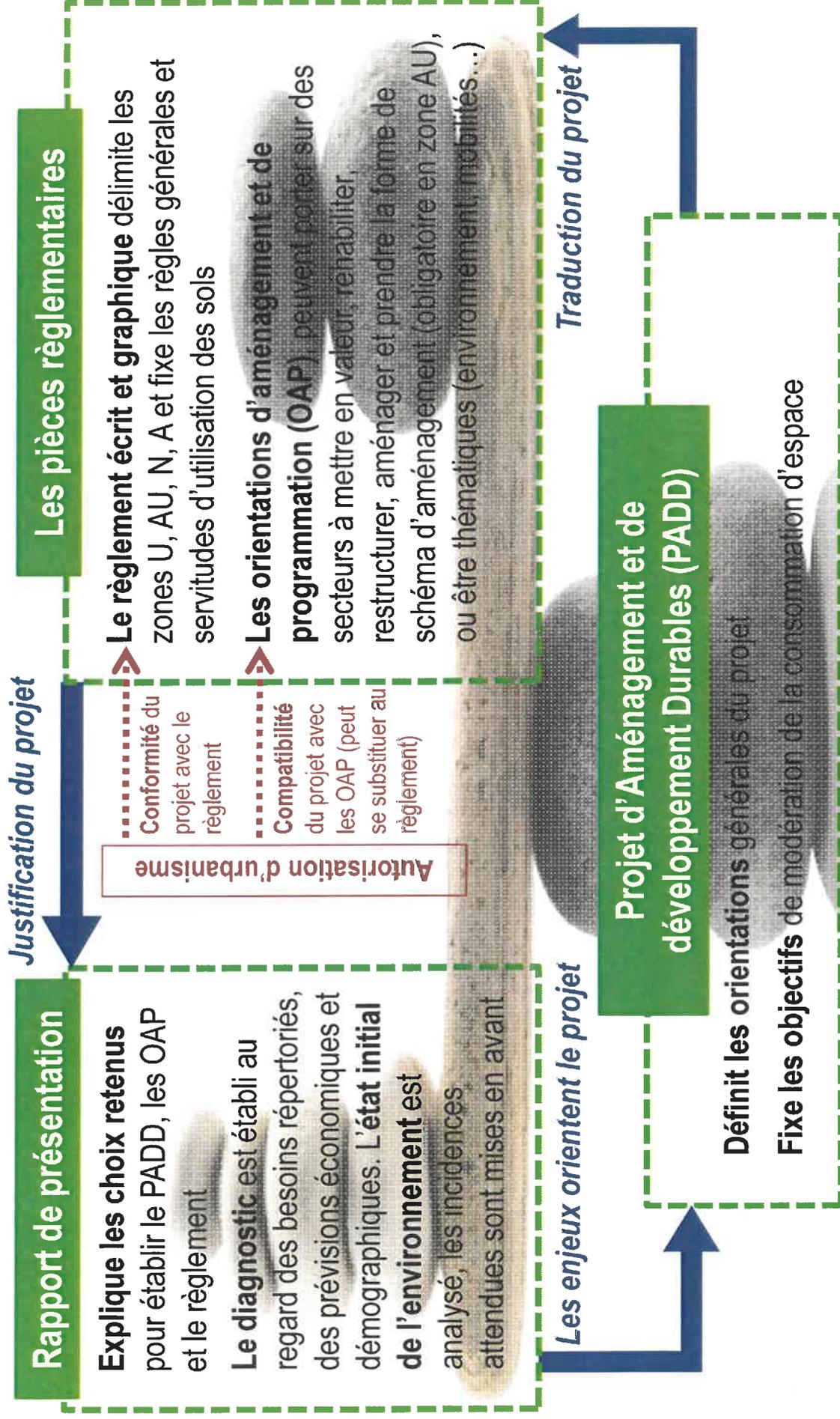
Les 3 temps de l'urbanisme : SCOT, PLU, autorisation



*Schéma de cohérence territoriale
 **Orientations d'aménagement et de programmation
 ***Programme Local de l'Habitat
 ****Plan de Déplacements Urbains

LE CONTENU D'UN PLU

Différentes pièces articulées et équilibrées entrées elles



LE RÉGLEMENT ET LES OAP

Les documents opposables

- ▶ **Dans un PLU, règlement et OAP définissent les droits à construire,**
 - ▶ En cohérence avec les orientations générales et objectifs du PADD,
 - ▶ Afin de favoriser l'émergence de véritables projets d'urbanisation dans les secteurs stratégiques de la commune.

▶ **LE RÉGLEMENT ÉCRIT ET/OU GRAPHIQUE :**

- ▶ Il fixe les règles de fond concernant **la nature et les conditions de l'occupation de l'espace**, applicables à l'intérieur de chacune des 4 catégories de zones délimitées par les documents graphiques, dans lesquelles il est possible de distinguer plusieurs secteurs spécifiques.
- ▶ Il s'applique en termes de **conformité**.

▶ **LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) :**

- ▶ Elles permettent, avec souplesse, de **préciser les projets** prévus dans les secteurs d'urbanisation prioritaire, de rénovation urbaine ou de protection de l'environnement et des paysages. Elles sont obligatoires pour les zones AU ouvertes.
- ▶ Elles s'appliquent en termes de **compatibilité**.