

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE MAZERES-SUR-SALAT (31)



PRESCRIPTION : 26 juillet 2021

DEBAT PADD : 26 janvier 2024

ARRET ET BILAN DE LA CONCERTATION :
10 novembre 2025

ENQUETE PUBLIQUE :

APPROBATION :

Pièce n° 1 : Rapport de présentation

Livret 1.1 : diagnostic, état initial de l'environnement et justification des choix

Date et cachet de la Préfecture

Date et cachet de la Mairie



CAIRN Territoires

11 chemin de Jacoubé
31 410 MONTAUT
07 69 77 15 85
contact@cairn-territoires.com



Pyrénées Cartographie

3 rue de la fontaine de Crastes
65 200 ASTE
05 62 91 46 86
Guillaume.arlades@pyrcarto.fr



Atelier Palimpseste

7 allées de Tourny
33000 BORDEAUX
Guillaume.laize@gmail.com



SIRE Conseil

19 chemin St Pierre
31 170 TOURNEFEUILLE
06 12 83 69 35
contact@sire-conseil.fr

1. Table des matières

Préambule	6
Introduction	8
1 Le Code de l'urbanisme	8
2 Articulation du PLU avec le SCoT Comminges Pyrénées.....	9
3 Articulation du plan avec le Plan Climat Air Energie Territorial.....	11
L'inscription territoriale	12
1 Vivre sur la commune	12
1. Évolutions démographiques	12
2. Caractéristiques de la population	12
a. Une population globalement vieillissante :.....	12
b. Un solde naturel négatif compensé par des arrivés de populations :	12
c. Une taille des ménages en baisse	13
3. Habitat : une commune à vocation résidentielle :.....	14
1. Caractéristiques du parc de logements :.....	14
a. Un parc de logements peu diversifié	14
b. Une forte stabilité résidentielle :	15
c. Une faible part des logements locatifs	15
d. Un prix de l'immobilier attractif avec une tendance à la baisse	15
e. Un parc immobilier ancien	16
f. Analyse de la consommation d'espace	16
4. Les équipements :	19
1. Les équipements de services :	19
a. Les équipements culturels, de sports et de loisirs :	19
b. Les équipements numériques :	19
c. Les équipements touristiques :	19
d. Le tissu associatif :	20
5. La dimension économique de la commune	20
1. Un taux de chômage au-dessus de la moyenne française	20
a. Un territoire reposant essentiellement sur l'économie résidentielle	21
b. Des revenus à la hausse mais en dessous de la moyenne française	22
c. Des activités commerciales et artisanales de « base » et une industrie bien présente :	22
2 L'agriculture et l'utilisation des sols sur la commune	25
1. Contexte géomorphologique	25
1. La plaine alluviale	25
a. La terrasse formant plateau	25
2. Les exploitations agricoles et l'évolution de l'agriculture sur la commune.....	27
1. Les exploitations.....	27
a. L'évolution de l'agriculture sur la commune.....	28
b. Productions et outils de production.....	29
c. Les bâtiments	30
3. Occupation du sol et économie agricole	33
1. La consommation du foncier agricole	33
a. Évolution globale de l'agriculture dans le SCoT	36
b. Les orientations du DOO du SCoT	36
c. Préconisations pour le futur PLU.....	36
Diagnostic paysager.....	39
1 Regard à l'échelle du paysage Haut-Garonnais – La Garonne du Comminges.....	39
1. Une commune inscrite en frange ouest de l'unité paysagère de la Garonne du Comminges.....	39
2. Des éléments paysagers communs qualifient cette unité de paysagère singulière	40

1.	Caractérisation des paysages	40	2.	Zoom sur l'assainissement communal	75
a.	Palette de couleurs, reflets de diversité	40	1.	L'assainissement communal.....	75
b.	La géologie à l'échelle de l'unité de paysage :	40	a.	Système de collecte.....	76
2	Regard à l'échelle du paysage communal.....	41	b.	Station d'épuration	76
1.	Structure et caractéristiques paysagère	41	c.	Sous-produits	76
2.	Ambiances et motifs paysagers	43	3.	Ressource souterraine.....	78
3.	Le paysage habité.....	47	1.	Hydrogéologie	78
3	Enjeux/objectifs paysagers, urbains et architecturaux.....	56	a.	Alimentation en eau potable : périmètres de protection	78
4	Valeurs et critères paysagers	57	4.	Zones humides	80
	État initial de l'environnement	58	1.	Règlementation et définition	80
1	Milieu physique	58	a.	Services écosystémiques rendus.....	80
1.	Topographie	58	b.	Recommandations et enjeux.....	80
2.	Géologie	60	c.	Zones humides potentielles	81
3.	Pédologie	63	d.	Zones humides probables	81
1.	Carte de sols.....	63	e.	Zones humides connues	82
a.	Aléa retrait-gonflement des sols argileux	64	f.	Zones humides complémentaires inventoriées	84
2	L'eau, ce patrimoine commun de la nation	66	3	Milieux naturels et fonctionnement écologique.....	85
1.	Hydrographie	66	1.	Périmètres environnementaux connus et reconnus	85
1.	Cours d'eau	66	1.	Natura 2000.....	85
a.	Bassins versants	66	a.	ZNIEFF.....	85
b.	Zonages réglementaires.....	67	b.	Autres périmètres environnementaux.....	86
c.	Un point sur le SDAGE Adour-Garonne.....	67	2.	Consultation du SINP	87
d.	Périmètres de gestion intégrée.....	73	3.	Continuités écologiques	88
e.	Qualité des eaux.....	74	1.	A l'échelle régionale	88
f.	Prélèvements	74	a.	A l'échelle intercommunale	90
g.	Autres ouvrages recensés	75	b.	TVB à l'échelle communale	90
h.	Rejets	75	c.	Trame noire et continuités écologiques nocturnes.....	95

4.	Habitats naturels et biodiversité.....	96	4	Justification des choix du règlement graphique	122
d.	Les milieux bâtis	98	1.	Définition des zones et légendes.....	122
e.	La nature en ville	98	2.	Justification des choix par secteurs	124
f.	Les milieux agricoles avec travail du sol.....	99	5	Justification des choix du règlement écrit	129
g.	Les agroécosystèmes ouverts	99	6	Justification des OAP	136
h.	Les milieux de transition	100	3.	OAP sectorielle n°1 de La Petite Vitesse	137
i.	Les milieux fermés (boisements)	101	4.	OAP sectorielle n°2 de Las Coumères.....	138
j.	Les milieux aquatiques et humides	101	5.	OAP sectorielle n°3 de Serres.....	138
5.	Patrimoine végétal	103	6.	Échéancier d'ouverture à l'urbanisation des OAP.....	139
6.	Synthèse des enjeux.....	106	7.	OAP thématique « trame verte et bleue »	139
4	Risques et nuisances	108	7	Bilan des surfaces, évaluation et justification du projet urbain de la commune	139
1.	Risques naturels	108	8	Analyse de la compatibilité du PLU avec le SCoT du Pays Comminges Pyrénées	142
1.	Inondations	108	9	Dispositif de suivi	147
a.	Mouvements de terrain	108			
b.	Cavités souterraines.....	109			
c.	Séismes	109			
d.	Radon	110			
e.	Retrait-gonflement des sols argileux	110			
2.	Risques technologiques	112			
1.	Anciens sites industriels et activités de service	112			
a.	Installations industrielles	112			
b.	Canalisations de matières dangereuses	113			
c.	Installations nucléaires	113			
5	Prospective climatique	114			
1	Analyse de la projection démographique portée par le projet territorial	117			
2	Analyse de la consommation foncière et des capacités de densification de l'espace	117			
3	Justification des orientations et objectifs retenus dans le PADD	121			

PREAMBULE

Le contenu du Rapport de présentation est défini par le code de l'urbanisme en un seul article (L.151-4) :

« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. Il établit 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. »



Le rapport est le document décrivant, expliquant et justifiant le projet de territoire :

- Il expose un diagnostic permettant de comprendre le territoire dans sa géographie, sa socio-économie, son environnement, ses dynamiques passées et présentes.
- Il décrit les enjeux qui composent et problématisent ce territoire, en expliquant les interactions et les perspectives qui en découlent.
- Il propose des pistes de stratégies et des éléments de justifications des orientations qui peuvent être prises pour alimenter le projet d'aménagement et de développement durables.
- Il explique les choix retenus et décrit les impacts du PADD sur le territoire tout en justifiant la stratégie de l'intérêt général porté dans le projet.
- Il établit une méthode d'application du projet en évaluant son impact, et en déclinant des critères de suivi et d'évaluation.

Le rapport de présentation est composé de trois livrets :

1-1 « Diagnostic, état initial de l'environnement et justification des choix »

1-2 « évaluation environnementale »

1-3 « résumé non technique »

Dans ce livret 1-1 :

Le diagnostic présente le portrait territorial, le diagnostic agricole et le diagnostic paysager et patrimonial, et identifie les enjeux propres à ce territoire sur tous ces sujets.

Les cartes relatives à l'inscription territoriale du territoire, de même que l'approche statistique comparative avec les territoires voisins, font référence au découpage administratif national en vigueur au 1er janvier 2018.

L'état initial de l'environnement prolonge le diagnostic en distinguant les milieux physiques, l'eau, les milieux naturels et les risques et les nuisances. Il conclut dans chaque partie sur les enjeux environnementaux propres à la commune et en lien avec les enjeux supra-communaux. Enfin une prospective climatique vient rappeler les enjeux sur ce sujet, et toute l'importance d'assurer une préservation environnementale capable de relever les défis de l'adaptation et de la résilience face à la transition climatique.

La justification des choix reprend les enjeux identifiés précédemment, et présente l'analyse des toutes les pièces opposables du PLU du point de vue de leur intérêt général, c'est-à-dire de leur légitimité et de leur justification pour porter un projet reconnu d'intérêt général pour la commune, et convergent avec l'intérêt général des autres niveaux territoriaux (Communauté de communes, SCoT, Département, Région, État). Le rappel aux textes en vigueur et notamment la loi climat résilience d'août 2021 permet de considérer le projet comme justifié et respectueux des lois, règlements et documents cadres qui s'appliquent sur le territoire communal.

Concernant les données utilisées et ici retranscrites :

- Le traitement statistique a été opéré en fonction des dernières données disponibles et régulièrement transmissibles par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques (INSEE).

- Le fond de plan cadastral utilisé a été transmis par la Commune en avril 2021. Du fait de la numérisation récente, aucune mise à jour n'a été nécessaire.
- La BD Ortho de l'Institut National de l'Information Géographique et Forestière (IGN) utilisée est celle de 2021. Pour calculer la consommation foncière, elle a été comparée à celle de 2013.
- Les plans de réseaux retranscrits sont ceux transmis par les différents gestionnaires. Le présent document ne peut être garant de la validité et de l'exactitude des informations.

Le maître d'ouvrage compétent pour mener la procédure PLU est la commune de Mazères sur Salat, représentée par son Maire.

INTRODUCTION

La commune de Mazères sur Salat se situe au sud de la Haute Garonne, à 1h du centre de Toulouse (72 km) et à 24 minutes de Saint-Gaudens (26km). Elle fait partie de la communauté de communes Cagire Garonne Salat, et du Pays Comminges Pyrénées.

Le contexte de révision du PLU de Mazères-sur-Salat est le suivant :

- PLU de Mazères-sur-Salat approuvé en 2004, daté et obsolète
- Contexte législatif actuel nécessitant une approche nouvelle de l'urbanisme (ENE, ALUR, ELAN)
- SCoT du Pays Comminges Pyrénées approuvé en 2019

Les objectifs définis par le conseil municipal dans la délibération du 21 juillet 2021 sont les suivants :

- Définir une nouvelle stratégie d'accueil et de développement pour les 10-15 ans
- Définir les modalités de développement urbain en cohérence avec le SCoT et les nouvelles lois
- Décliner une stratégie de valorisation du cœur de village
- Mettre en place une stratégie cohérente d'équipements et de service de la Commune
- Préciser les modalités de préservation/valorisation des richesses naturelles et agricoles
- Définir et protéger les éléments de TVB
- Proposer un maillage de circulation douce et sécuriser les déplacements

Les modalités de concertation proposées dans cette même délibération sont les suivantes

- Mise à disposition d'un cahier de recueil des observations en Mairie
- Installation de panneaux d'exposition en Mairie

- Insertion dans le bulletin municipal/site internet d'un article présentant l'avancement du projet
- Organisation d'une réunion publique de présentation des orientations générales du PADD

Ce sont les éléments préalables au lancement de la démarche.

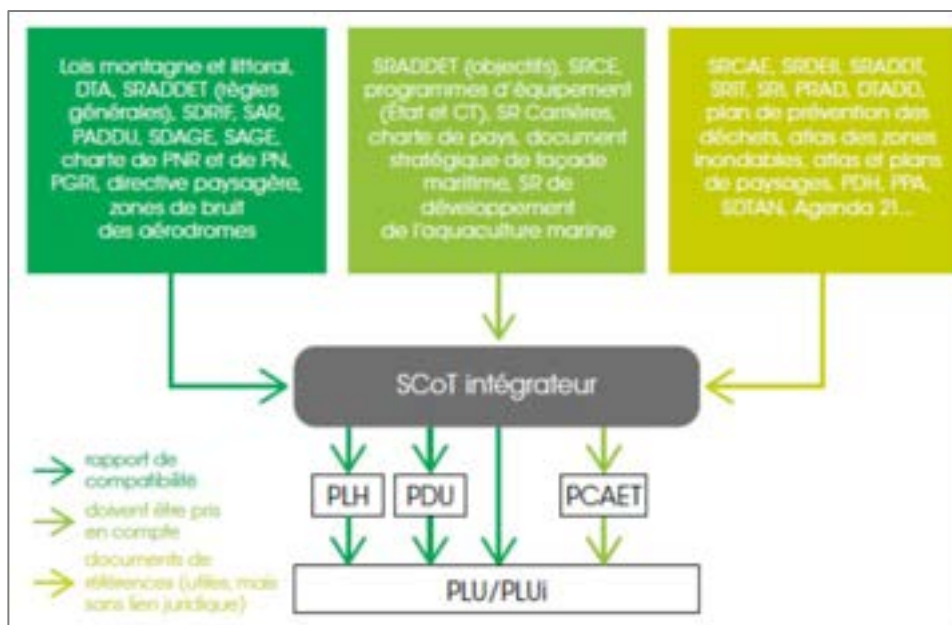
1 | Le Code de l'urbanisme

Le diagnostic exposé dans le présent document a été réalisé au deuxième et troisième trimestres 2021, et repris au premier semestre 2023. Il est donc réalisé en accord avec les lois en vigueur au moment de sa réalisation, et donc notamment selon les dispositions de :

- La loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforçant la résilience (loi climat résilience)
- la loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (A.L.U.R),
- la loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (Macron),
- la loi du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la république (NOTRe),
- la loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP),
- la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN)

Les articles du code de l'urbanisme auxquels le présent document fait référence sont ceux en vigueur au 1er janvier 2024.

La loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (climat résilience) est partiellement applicable compte tenu que tous les décrets d'application ne sont pas sortis, notamment concernant l'artificialisation. Néanmoins ses attendus sont pris en compte dans la mesure du possible.



Extrait du PAC État en Haute Garonne donnant une vision complémentaire de la hiérarchie des documents dans le cadre de l'application sur un PLU

(Source DDT 31-2021)

2 | Articulation du PLU avec le SCoT Comminges Pyrénées

Le PLU est réalisé en concomitance avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Comminges Pyrénées, approuvé le 4 juillet 2019.

Le SCOT du Pays Comminges Pyrénées s'organise sur 3 niveaux territoriaux, à savoir **un pôle urbain principal** qui est le moteur de l'attractivité du territoire, en portant une forte dynamique économique, une offre importante de services et de commerces et la présence de la majorité des fonctions urbaines supérieures du territoire. Le SCoT définit également **les**

communes rurales, ainsi que **dix pôles structurants de bassin de vie**, qui sont des espaces prioritaires de développement du territoire. Ces pôles offrent une large palette de commerces, services, équipements, emplois, logements.

Le pôle structurant Salies du Salat, Mane et Mazères sur Salat est composé de trois communes, constituant ainsi un **multipôle**. Les objectifs fixés par le SCOT pour les multipôles s'appliquent à chacune des communes les composant.

Pour les pôles structurants du bassin de vie, le SCOT fixe les objectifs suivants :

- Permettre un accueil de population notable, participant à la polarisation, favorisé par un urbanisme qualificatif et de proximité, la mixité des fonctions (habitat, services, emplois) et l'amélioration du cadre de vie.
- **C41, C44, R41** : Développer des projets économiques structurants et de qualité, participant à l'attractivité du territoire et aux besoins de proximité des habitants :
- **C41** : le SCOT s'inscrit dans une volonté d'autonomie du territoire sur le plan économique, en conservant le ratio emploi/habitants actuel. Cela se traduit par une politique volontariste en faveur de la création d'emplois selon un ratio, a minima de 1 emploi pour 3 habitants.
- **C44** : les documents d'urbanisme améliorent la qualité globale des aménagements des zones d'activités en prenant en compte les principes d'une urbanisation durable et maîtrisée (économie d'espace et recherche de densification, performances énergétiques renforcées et production d'énergie renouvelable, intégration paysagère et architecturale, matériaux biosourcés, etc.). Toute nouvelle création ou extension de zone d'activités devra faire l'objet d'outils d'aménagement prenant en compte ces principes.
- **R41** : Les collectivités peuvent améliorer la qualité globale des aménagements des zones d'activités en graduant ces aménagements en fonction de la hiérarchisation formulée dans la stratégie économique (**R42**). Les sites d'accueil économique secondaires doivent

tendre vers les mêmes objectifs, en priorisant notamment les principes suivants :

- Être reliés au réseau numérique,
- Faire l'objet d'une réflexion sur le développement de cheminements de desserte doux.

Ces principes sont repris et organisés au sein des documents d'urbanisme en fonction de la stratégie des communautés de communes.

- Conforter et renforcer les équipements et services intermédiaires, et dans une moindre mesure les équipements et services structurants, de sorte qu'ils se rapprochent des habitants (C64).
- **C64** : L'implantation des grands projets d'équipements et de services, notamment des équipements à forte fréquentation dans les domaines administratifs, sociaux, de la santé, de l'enseignement, du soutien à la recherche d'emploi, du sport et de la culture, est réalisée préférentiellement dans les pôles du territoire (sauf équipements et **services liés au sport, aux loisirs, au tourisme tels que les chemins de randonnée**) et contribue à façonner la hiérarchie établie dans l'armature territoriale.

Le développement des grands équipements et services, qu'il s'agisse d'étendre les équipements et services existants ou d'en créer de nouveaux, s'inscrit en complément des autres objectifs de développement urbain. Concrètement, leur réalisation se fait au regard des perspectives d'extensions urbaines maximum, en conservant toutefois un souci fort d'économie de l'espace agricole et naturel.

- **C67, C69, R56** : Améliorer la desserte en transports alternatifs à la voiture individuelle, notamment en renforçant leur rôle de pôles d'échanges.
- **C67** : Afin de garantir de bonnes conditions d'accès pour tous et à tous les points du territoire dans les 15 ans à venir, les documents d'urbanisme anticipent les réserves foncières nécessaires pour permettre l'implantation des équipements et services du quotidien.

Le SCOT identifie une consommation foncière pour l'implantation des équipements et services de 2 ha par an entre 2015 et 2030, soit un total de 30 ha selon la répartition suivante :

- 3 000 m² par commune des pôles structurants des bassins de vie.
- **C69 : Afin d'encourager les modes alternatifs aux déplacements en voiture individuelle, les collectivités :**
 - Limitent les besoins en déplacements en voiture individuelle par une urbanisation proche des centres-bourgs (C03) ;
 - Privilégient toutes les conditions qui favorisent les déplacements alternatifs à la voiture individuelle : les transports en commun, les transports à la demande (TAD), le covoiturage, les pédibus/cyclo-bus, etc. ;
 - Mettent en place des conditions pour améliorer la desserte des pôles du territoire en transport en commun ;
 - Accompagnent le développement du covoiturage ;
 - Accompagnent le développement du télétravail pour réduire les flux domicile- travail (tiers-lieux, etc.) ;
 - Intègrent la desserte en transport collectif et les contraintes de circulation des bus dans les projets urbains (localisation des arrêts, accessibilité des piétons, voirie adéquate, etc.).
- **R56 : Les collectivités peuvent s'engager dans la création de partenariats économiques afin de :**
 - Consolider et créer des partenariats avec les territoires voisins, y compris les territoires transfrontaliers espagnols et notamment le Val d'Aran.
 - Consolider et créer des partenariats avec les pôles d'activités et d'emplois proches (Toulouse, Tarbes, Foix, Auch, Saint Girons, Pau, Martres-Tolosane...).
 - Renforcer les liens professionnels et sociaux extraterritoriaux.

3 | Articulation du plan avec le Plan Climat Air Energie Territorial

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) est un projet territorial de développement durable opérationnel depuis 2019. La stratégie a été réalisée à l'échelle du Pays Comminges Pyrénées par les 3 communautés de communes le composant, qui ont-elles-même décliné un plan d'actions propre à leur territoire.

Trois orientations stratégiques structurent l'armature du plan climat :

- L'engagement du territoire pour un habitat et une mobilité durables ;
- Le développement des filières énergies renouvelables à fort potentiel ;
- Un territoire résistant face au changement climatique.

C'est la communauté de communes qui a la charge de l'application du PCAET, mais la commune de Mazères-sur-Salat souhaite dans son projet tenir compte directement de certaines actions et orientations, comme notamment :

- Combattre la précarité dans l'habitat,
- Exemplarité des collectivités,
- Sensibiliser aux enjeux du changement climatique.

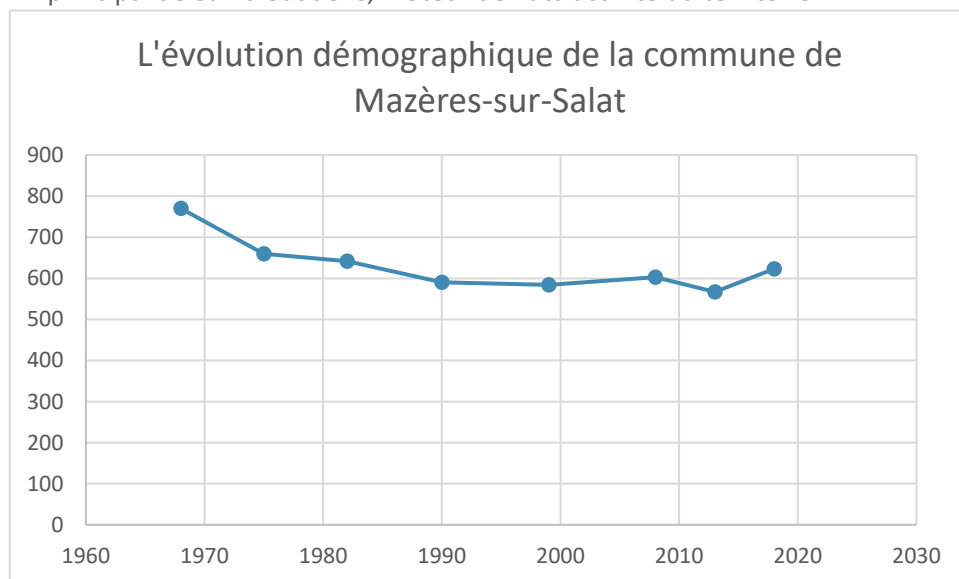
L'INSCRIPTION TERRITORIALE

1 | Vivre sur la commune

1. Évolutions démographiques

Comptant 770 habitants au recensement de 1968, le territoire a été frappé par un exode rural important. Cependant, la tendance s'inverse peu à peu. La commune a connu depuis les années 2000, une légère hausse de sa population, passant de 584 en 1999 à 623 habitants en 2018.

Elle profite des prix de l'immobilier bas ainsi que de la dynamique du pôle principal de Saint-Gaudens, moteur de l'attractivité du territoire.



2. Caractéristiques de la population

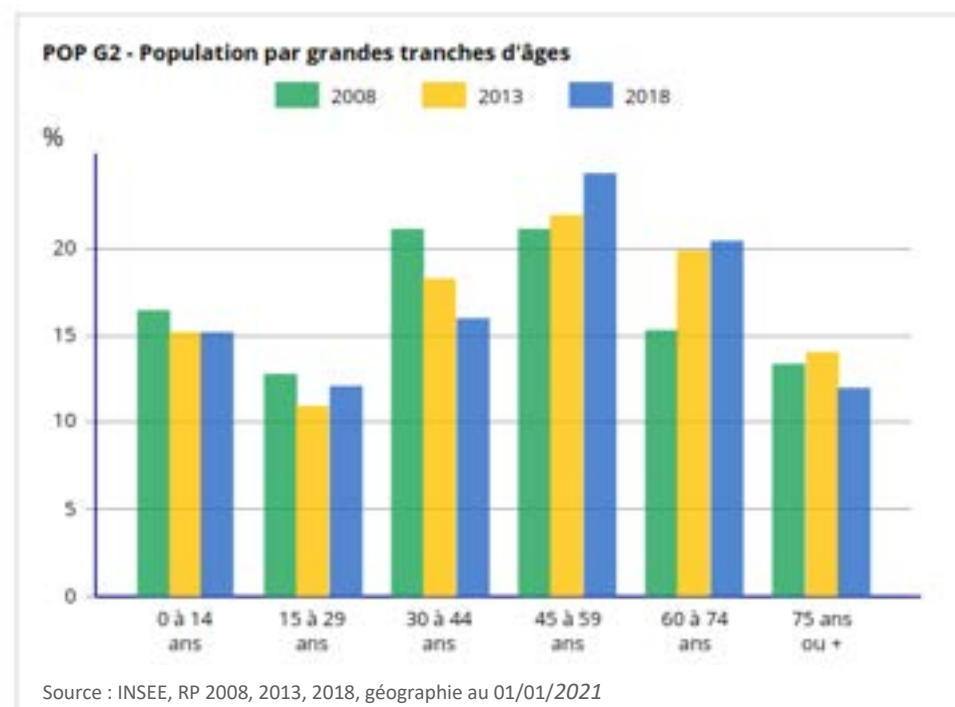
a. Une population globalement vieillissante :

Comme sur la majorité des territoires ruraux, la population de Mazères-sur-Salat est globalement vieillissante, notamment en lien avec l'allongement de la durée de vie. En 2018, près d'un tiers de la population a 60 ans et plus,

tandis que seulement un peu plus du quart de la population a 30 ans et moins :

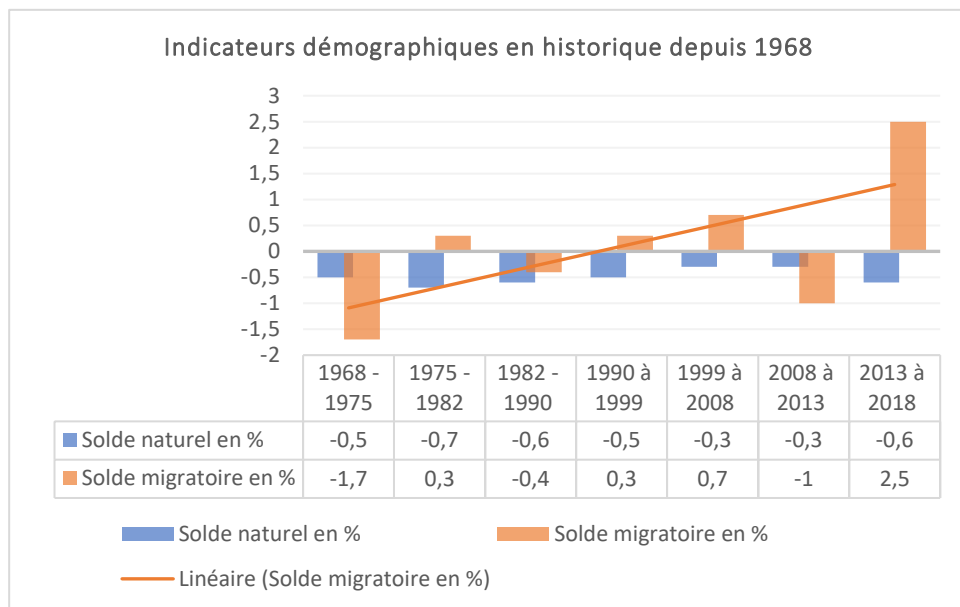
- Une nette diminution des 30-44 ans (jeunes actifs, primo-accédants)
- Une progression générale des 45 ans et plus
- Une stabilisation globale des 0-29 ans mais à des taux faibles.

Une évolution qui met en exergue le vieillissement général de la population avec une baisse significative des jeunes actifs.

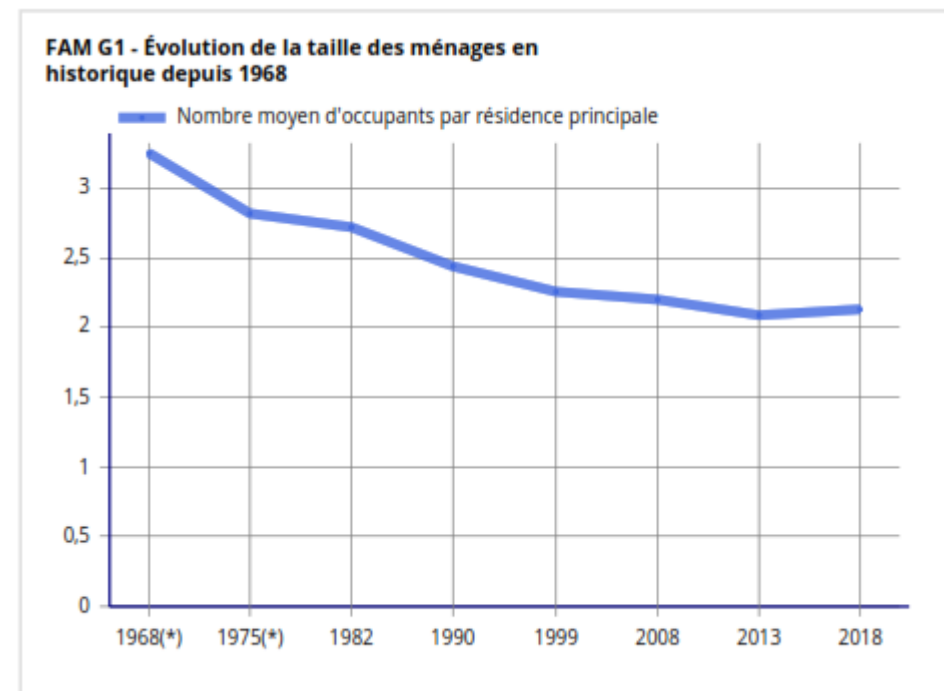


b. Un solde naturel négatif compensé par des arrivées de populations :

En raison de la population vieillissante, le solde naturel reste négatif depuis 1968. Ce dernier est compensé par le solde migratoire qui présente un taux positif avec notamment 56 nouveaux arrivés entre 2013 et 2018. Ce constat illustre l'attractivité retrouvée du territoire.



c. Une taille des ménages en baisse

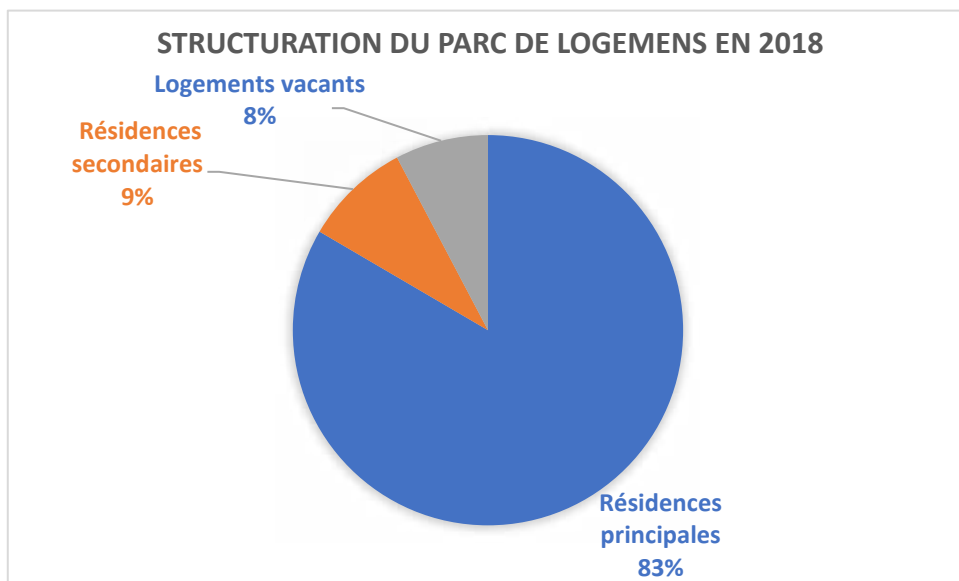


Le nombre moyen de personnes par ménage a diminué entre 1968 et 2013. Ce constat n'est pas propre à la commune de Mazères-sur-Salat, mais s'inscrit dans un contexte national en lien avec le desserrement des ménages (décohabitation, vieillissement de la population ...). A l'échelle départementale, 2,2 personnes par ménages sont recensées en moyenne en 2010 contre 2,3 en 1999.

3. Habitat : une commune à vocation résidentielle :

1. Caractéristiques du parc de logements :

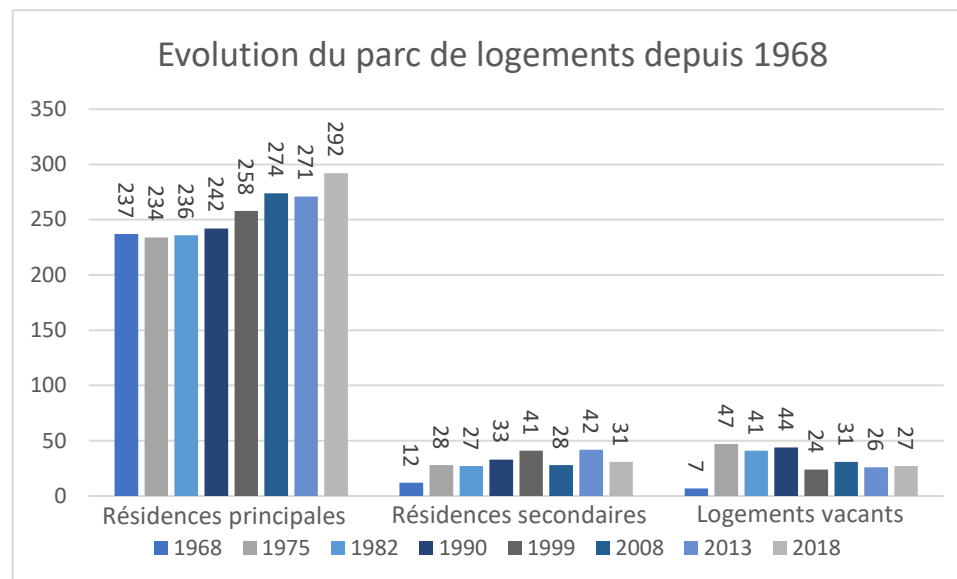
a. *Un territoire résidentiel :*



En 2018, le territoire comptait 350 logements, dont 292 résidences principales. Les résidences secondaires, avec un taux de 9% restent assez nombreuses. Néanmoins la part des résidences secondaires a légèrement diminué durant cette dernière décennie passant de 42 à 31 logements.

Les résidences principales gagnent 21 logements entre 2013 et 2018. La fonction résidentielle du territoire est donc de plus en plus affirmée.

Par ailleurs, 8% des logements étaient vacants en 2018, soit 27 logements, un chiffre qui a diminué durant cette dernière décennie. Le parc de logements compte 10 logements de moins par rapport à 2008.

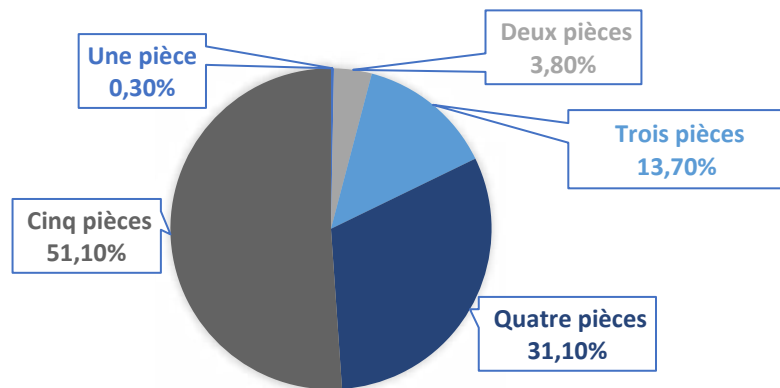


a. Un parc de logements peu diversifié

Le parc de logements du territoire d'étude présente les caractéristiques classiques des zones rurales. En effet, la part des maisons individuelles est estimée à 94.6% en 2018, soit 331 logements, contre 5,1% d'appartements soit 31 logements.

Des données à rapprocher de la prédominance des logements de grande taille : en 2018 plus de la moitié sont des T5, et plus de 80% ont plus de 4 pièces. Des données qui révèlent le manque de diversité de logements sur la commune (appartements, maisons, collectifs...). Ce qui nous amène à nous questionner sur la compatibilité du parc de logements avec la taille des ménages, en baisse, ce qui ne répondrait pas à la demande de certains ménages, qui souhaiteraient se loger dans des logements plus petits (jeunes couples, familles monoparentales, personnes en difficultés, personnes âgées, décohabitations...).

RÉSIDENCES PRINCIPALES SELON LE NOMBRE DE PIÈCES

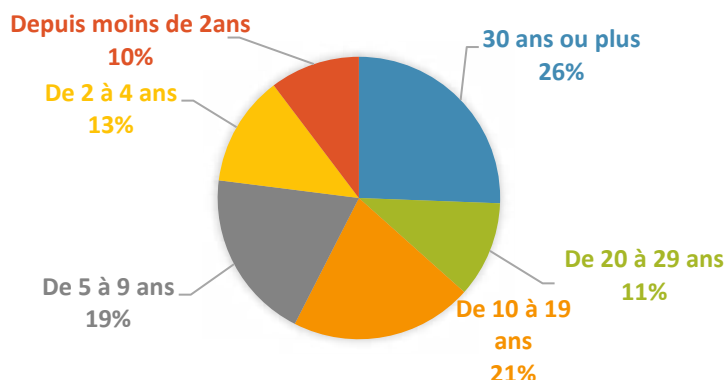


b. Une forte stabilité résidentielle :

La forte stabilité résidentielle observée reflète la structure du parc de logement, marquée par l'habitat individuel.

58 % habitants de Mazères-sur-Salat résident dans la commune depuis plus de 10 ans. Ce taux élevé indique une très faible rotation de la population dans le parc de logements.

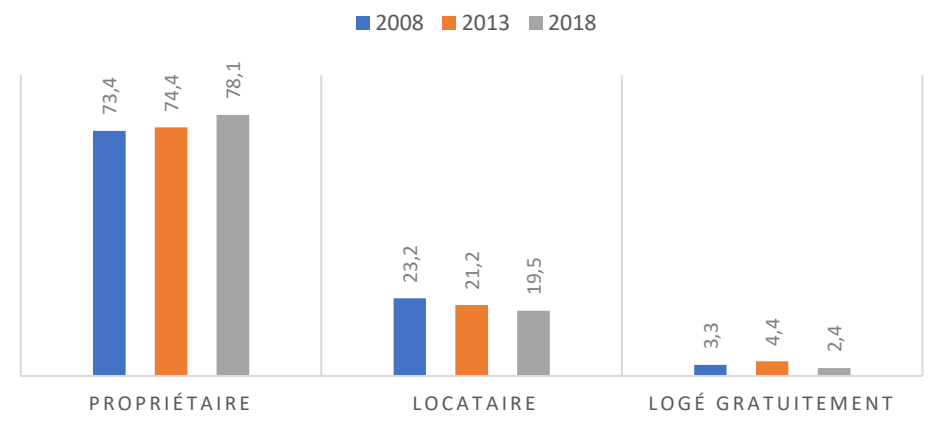
ANCIENNETÉ D'EMMÉNAGEMENT DES MÉNAGES EN 2018



c. Une faible part des logements locatifs

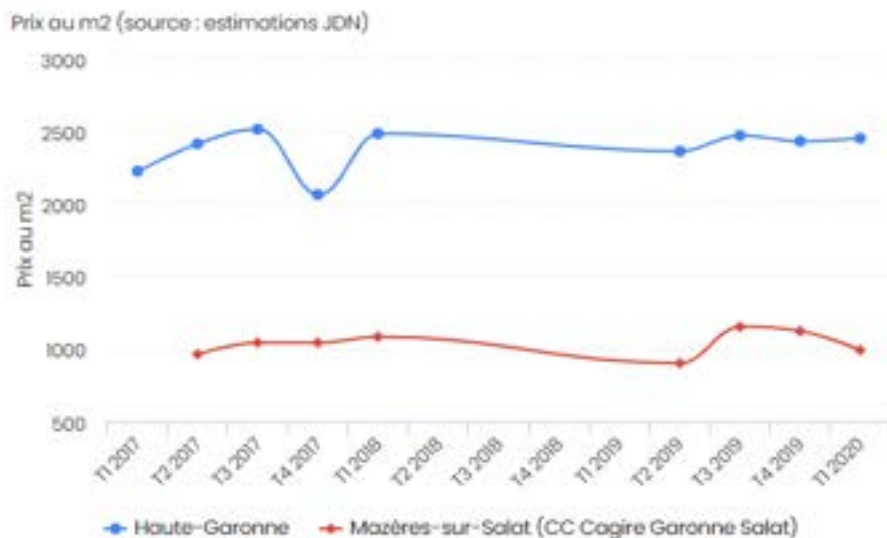
En 2018, 78% des ménages sont des propriétaires-occupants, cela a très peu varié depuis 2008. C'est un taux supérieur à la moyenne française (60%) et en légère évolution depuis 2008. La part des logements locatifs, représente un peu plus de 23% des résidences principales. Depuis 2008, ce taux est en constante régression, un constat non négligeable, d'autant plus que le logement locatif peut permettre le renouvellement de la population vieillissante.

RÉSIDENCES PRINCIPALES SELON LE STATUT D'OCCUPATION



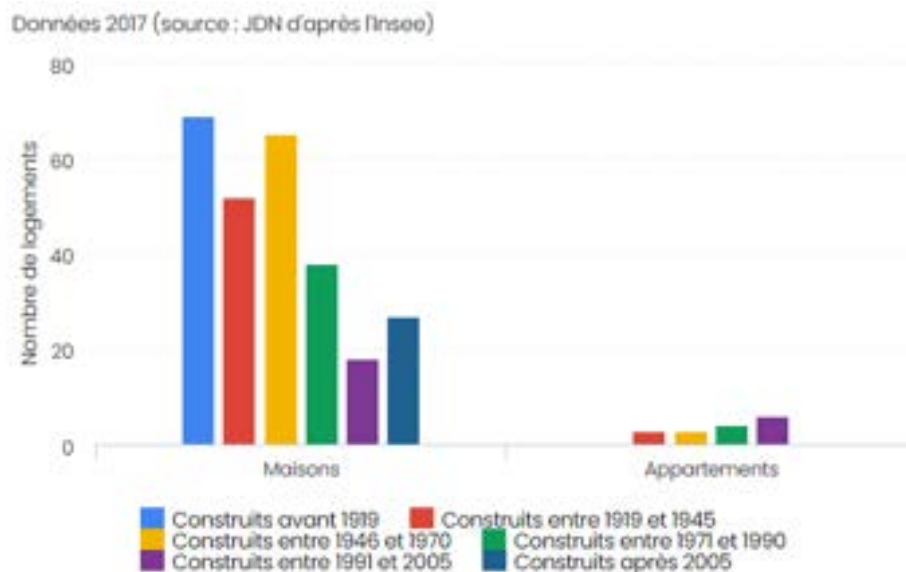
d. Un prix de l'immobilier attractif avec une tendance à la baisse

Sur l'ensemble de la Communauté de communes Cagire Garonne Salat, le prix de l'immobilier est largement en dessous de celui du département, et connaît une tendance à la baisse depuis le 3^{ème} trimestre de 2019, pour atteindre 988 euros par mètre carré en début 2020 contre 2447 euros sur l'ensemble de la Haute Garonne.



e. Un parc immobilier ancien

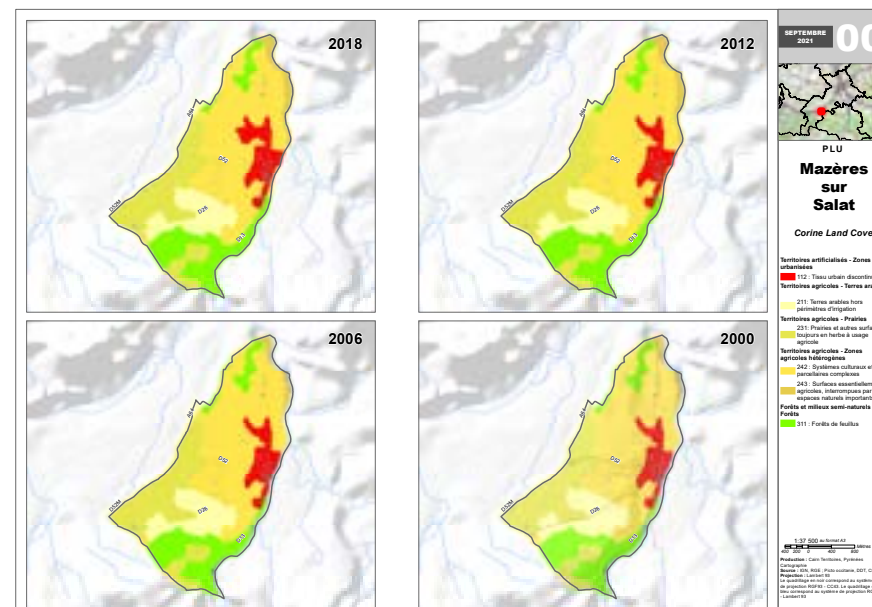
En 2017, près de 68% des logements de la commune étaient construits avant



1970. Seul 18% du parc de logements a été construit à partir des années 1990.

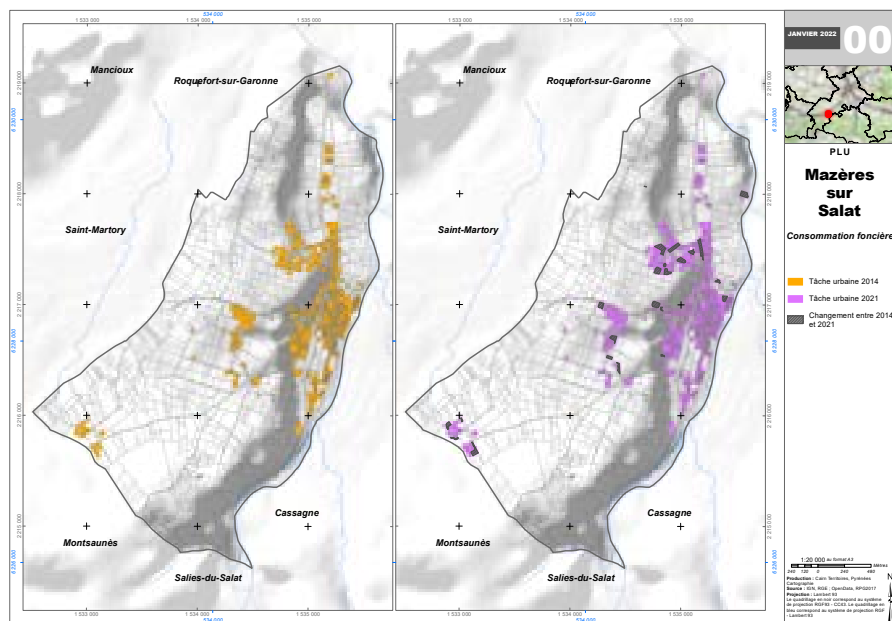
Bien que l'habitat ancien soit majoritaire, la rénovation des logements s'est réalisée au fil des années afin de présenter aujourd'hui un parc d'habitations avec un niveau de confort et de salubrité globalement correct.

f. Analyse de la consommation d'espace



La consommation foncière sur la commune est réduite sur le temps long (sur 20 ans) et seul un quartier urbain supplémentaire est constaté sur le plateau au Nord-Ouest du village. Cela se traduit par une augmentation de 3,94 ha de consommation foncière prise sur des espaces agricoles entre 2014 et 2021.

La carte ci-dessous indique les parcelles occupées par la tache bâtie sur la commune en 2014 et 2021, la parties grisées localisant le différentiel de consommation.



- Les contraintes d'activation des réseaux et voiries qui conditionnent les quartiers en fonction de critères techniques forts, couplés à la volonté politique de la municipalité depuis plusieurs mandats de maîtriser l'urbanisation et d'éviter la création de quartiers résidentiels éloignés et sans cadre de vie inclusif.

De façon plus précise en termes d'échelle, les secteurs urbanisés récemment sont réparties sur les quartiers récents du plateau, secteurs équipés en capacité suffisante de réseaux et voiries, et propres à proposer des lots résidentiels attractifs. Depuis quelques années, la volonté de la municipalité a été de privilégier l'urbanisation au plus près du village (opération urbaine en cours près de la voie verte au sud immédiat du village).

Cette sobriété foncière stratégique et voulue se traduit par une consommation moyenne de 5600 m² par an sur les dix dernières années, et est à mettre sur le compte de plusieurs paramètres :

- Les contraintes physiques et d'utilisation des sols de la commune : le risques inondation contraint le village dans la vallée, le talus de terrasse le contraint à l'Ouest, et la valeur agricole des sols du plateau a limité l'extension.
- Le passé économique et la forme urbaine compacte du village industriel, qui a généré des extensions limitées et a favorisé une densification au plus proche du site industriel de RiZ Lacroix.

Premiers constats :

- Un solde naturel négatif
- Une attractivité retrouvée qui s'exprime à travers un solde migratoire positif (2018)
- Le profil de la population est plutôt familial avec une tendance au vieillissement préoccupante.
- Une forte stabilité résidentielle : 58% des habitants était présents depuis plus de 10 ans, et il y a une majorité de résidences principales et de propriétaires.
- Une taille des ménages en baisse qui s'inscrit dans un contexte national en lien avec le desserrement des ménages.
- Un parc de logements globalement insuffisamment diversifié datant majoritairement d'avant les années 1970 et avant tout constitué de maisons individuelles.
- Peu de logements locatifs ce qui freine le renouvellement de la population des communes rurales
- Peu ou pas de logements sociaux
- Le prix de l'immobilier est plus bas que la moyenne du département.
- Des potentiels de densification et de vacance très limités, et une consommation foncière passée bien maîtrisée

Enjeux

- Le rééquilibrage de la démographie et la relance de sa croissance.
- La prise en compte de vieillissement de la population et le développement de logements et de structures d'accueil adaptés.
- La création de logements locatifs afin de permettre le renouvellement de la population et de pérenniser les équipements
- L'accueil de nouveaux résidents et la réponse aux diverses attentes en matière d'équipements
- La mixité sociale et intergénérationnelle

4. Les équipements :

1. Les équipements de services :

En ce qui concerne les services publics administratifs, la population de Mazères-sur-Salat compte essentiellement sur les communes voisines. La commune dispose néanmoins d'une agence de poste communale.

L'offre en termes d'équipements scolaires est cohérente par rapport à la taille de la commune : on retrouve une école maternelle et primaire. Le collège le plus proche se situe à 3.2 Km (Collège des Trois Vallées à Salies-du-Salat) et le lycée général le plus proche est à 17.9 Km (Lycée Bagatelle à Saint-Gaudens). Il y a également des lycées professionnels à Saint-Gaudens (Casteret et Lycée professionnel agricole) et un lycée à Cazères.

En termes de services de santé on retrouve dans la commune et alentours :

- 1 pharmacie
- 1 Médecin généraliste
- 1 cabinet d'infirmier

a. Les équipements culturels, de sports et de loisirs :

La commune dispose de la salle du 1^{er} mai, une infrastructure sportive d'environ 800m² qui propose plusieurs activités sportives telles que le Tennis, le Volley-ball, la gymnastique et le Basket-ball. La commune compte également une médiathèque municipale, un boulodrome et un stade de rugby.

D'autres équipements sportifs ne se trouvent pas à Mazères-sur-Salat, mais sont à proximité immédiate :

b. Les équipements numériques :

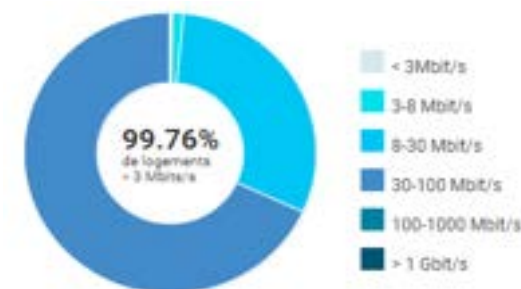
68.13% des logements Mazériens ont accès au Très Haut Débit.

Le haut débit (entre 8 et 30Mbit/s) concerne 30% des Mazériens.

Equipement	Ville	Distance
Salle Du 1Er Mai, Salle Du 1Er Mai à Mazères-sur-Salat	Mazères-sur-Salat	0.0 km
Gymnase, Salle Du 1Er Mai à Salies-du-Salat	Salies-du-Salat	3.5 km
Gymnase, Salle Du 1Er Mai à Salies-du-Salat	Salies-du-Salat	3.6 km
Gymnase, Salle Du 1Er Mai à Salies-du-Salat	Salies-du-Salat	4.5 km
Halle Des Sports, Salle Du 1Er Mai à Boussens	Boussens	4.7 km
Gymnase, Salle Du 1Er Mai à Martres-Tolosane	Martres-Tolosane	7.5 km
Gymnase, Salle Du 1Er Mai à Cazères	Cazères	11.6 km
Salle De Sport, Salle Du 1Er Mai à Aurignac	Aurignac	11.7 km
Gymnase, Salle Du 1Er Mai à Fousseret	Fousseret	18.8 km
Gymnase, Salle Du 1Er Mai à Aspet	Aspet	19.3 km

Par ailleurs, 100 % des locaux sont couverts par la 4G par au moins un opérateur (Orange, SFR, Bouygues Télécom, Free).

La 5G et la fibre optique sont en cours de déploiement (2022-2023) sur la commune.



Source : Zone ADSL

c. Les équipements touristiques :

Le territoire compte une structure d'hébergement à savoir un hôtel restaurant de dix chambres.

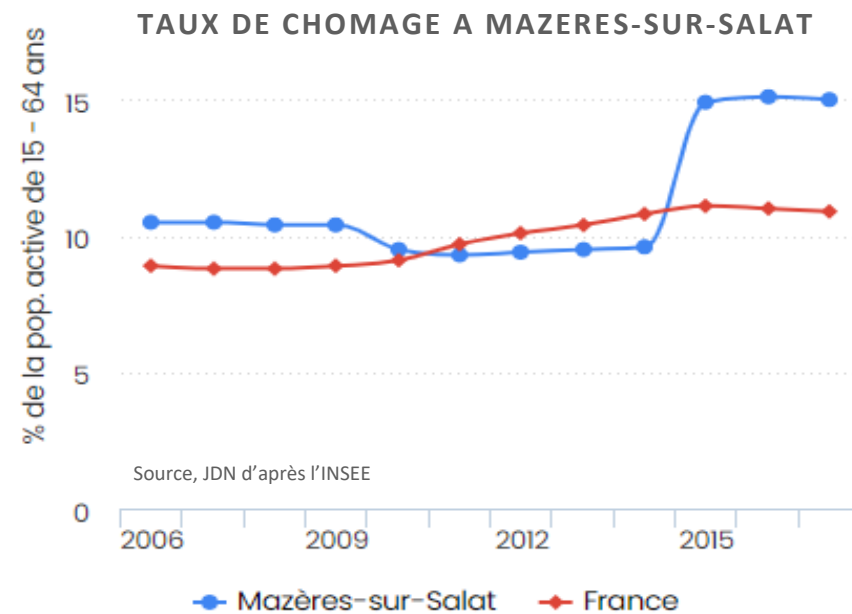
d. Le tissu associatif :

81 associations sont recensées sur le territoire, dont 72 dans les domaines des sports, loisirs, de la culture et du patrimoine (Source : Mairie de Mazères sur Salat) :

- 12 Associations sportives.
- 4 Associations bien être.
- 10 Associations culturelles dont le comité des fêtes qui a vu le jour en 1978 et dont le but est l'organisation de festivités et d'activités socio-éducatives, comme l'organisation de la fête locale (début juillet), de journées à thèmes (Carnaval, Vin Nouveau...) ainsi que de nombreux bals et repas. Avec une volonté de diversifier les animations proposées afin de toucher un plus large public (enfants, adolescents, personnes âgées).

5. La dimension économique de la commune

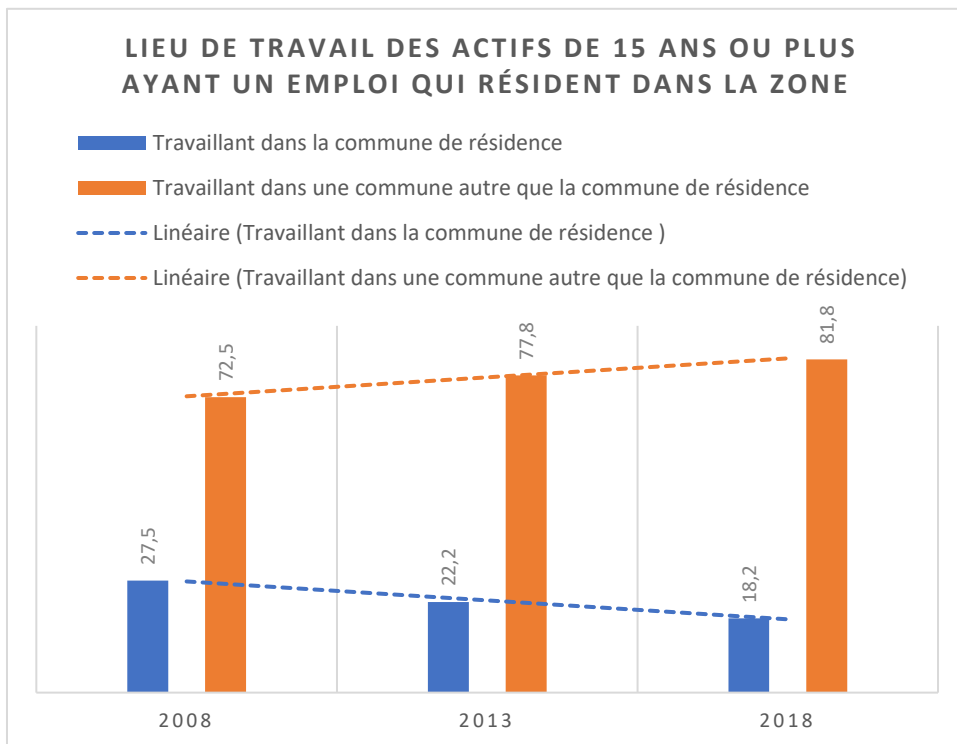
1. Un taux de chômage au-dessus de la moyenne française



En 2018, La commune de Mazères sur Salat comptait 249 emplois pour 288 actifs. 85% d'entre eux ont un emploi contre 15% qui sont au chômage. Un taux de chômage qui s'est stabilisé après une forte hausse en 2013, mais qui reste nettement au-dessus de la moyenne française.

a. Un territoire reposant essentiellement sur l'économie résidentielle

Depuis 2008, le nombre d'actifs ayant un emploi et résidant dans la



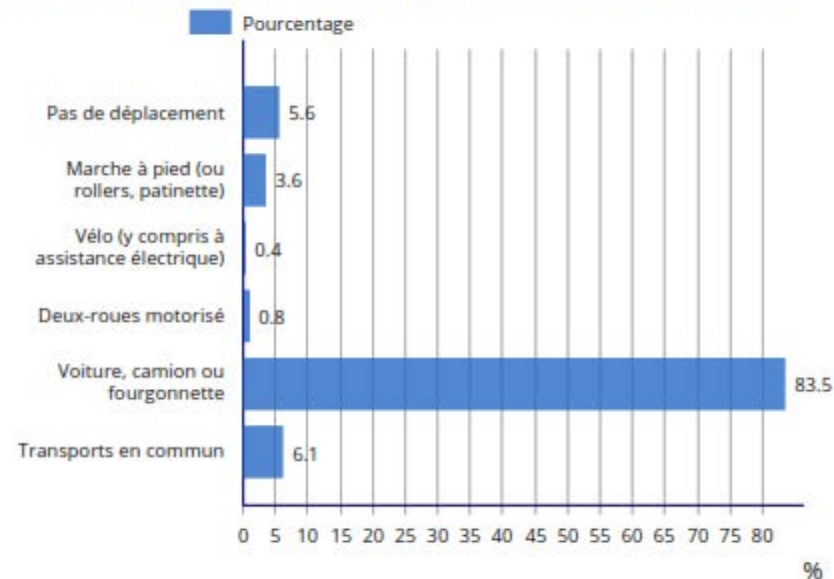
commune est en constante régression, passant de 69 à 45 employés en 2018.

En effet en 2018, 204 résidents travaillent dans une commune autre que Mazères sur Salat, un chiffre en constante augmentation. Traduisant ainsi la forte dépendance de la commune aux territoires voisins.

Pour rappel néanmoins 78% des actifs du SCoT travaillent sur le territoire du SCoT.

ACT G2 - Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2018

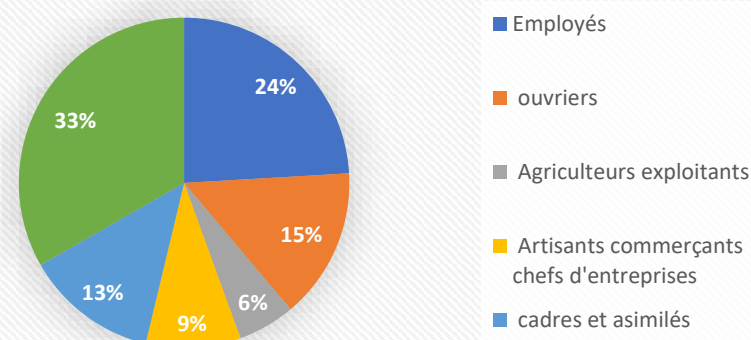
Les



moyens de transport individuels (Voiture, camion ou fourgonnette) sont utilisés à près de 85% pour se rendre au travail.

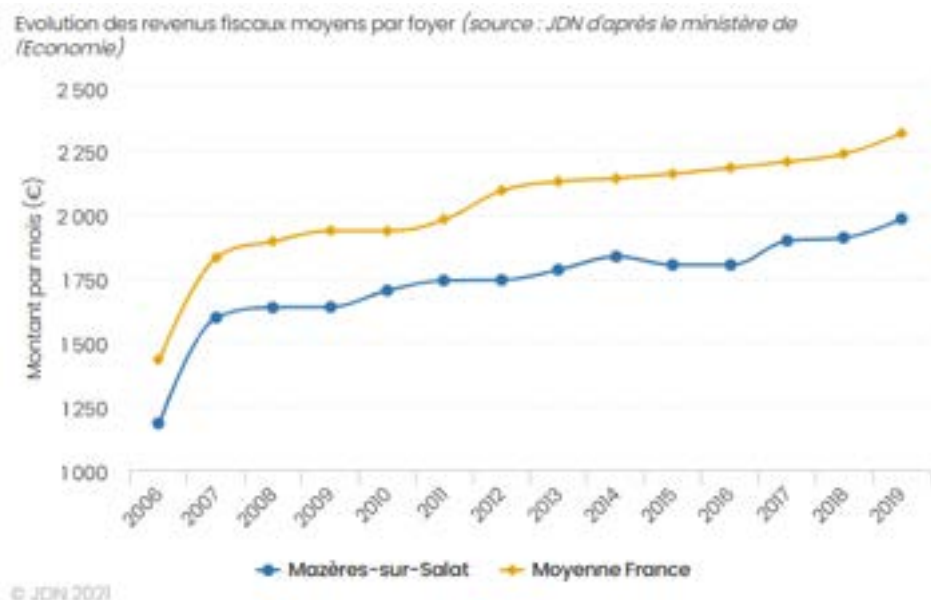
La catégorie socio professionnelle la plus représentée est celle des professions intermédiaires suivis par les employés et les ouvriers.

Catégories socioprofessionnelles (CSP) à Mazères-sur-Salat



b. Des revenus à la hausse mais en dessous de la moyenne française

Les habitants de Mazères-sur-Salat déclarent des revenus annuels de 1 983 € / par mois pour un foyer fiscal moyen, soit 23 796 € par an et par foyer.



Des revenus qui sont en hausse depuis 2006, mais qui reste en dessous de la moyenne française.

c. Des activités commerciales et artisanales de « base » et une industrie bien présente :

L'offre commerciale et de services actuelle peut être qualifiée d'offre de base (Boulangerie, boucherie, charcuterie, coiffeur, tabac presse, fleuriste, garagiste...).

Dans le domaine des activités marchandes hors agriculture, 54 entreprises ont été recensées fin 2018 par l'INSEE, réparties de la manière suivante (voir le tableau) :

	Nombre	%
Ensemble	54	100,0
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	15	27,8
Construction	4	7,4
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	16	29,6
Information et communication	1	1,9
Activités financières et d'assurance	1	1,9
Activités immobilières	2	3,7
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	4	7,4
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	5	9,3
Autres activités de services	6	11,1

Parmi les secteurs d'activités, celui de l'industrie manufacturière et extractive est prédominant : cela est dû à la présence de pierre, de sable et d'argile et à l'exploitation de sablières et gravières. Concernant les risques industriels une canalisation de gaz naturel traverse la commune du nord au sud et une dizaine de sites Basias sont recensés.

On ne peut parler de l'activité économique à Mazères-sur-Salat sans revenir sur la période industrielle historique de l'usine de papier à cigarettes Riz-Lacroix. Cela d'autant plus que cette activité a eu un impact à tous les niveaux, notamment urbain et patrimonial.

Dans la grande vague de la papeterie sur la vallée du Salat, et sous l'impulsion de Léonide Lacroix (1832-1906), les usines de Mazères-Nord et Cassagne sont créées dès 1874, suivies par Mazères Sud en 1885. Cet essor est largement dû au développement de la houille blanche, puisque, dans la lignée de sa découverte par Aristide Bergès en 1865, Léonide Lacroix installe les premières turbines hydromécaniques de France. Au plus fort de l'activité

au début du 20^e siècle, on dénombre 800 salariés, habitants pour une large part sur la commune ou à proximité. Las ! les entrées au capital et les cessions vont avoir raison d'une activité déclinante structurellement. En octobre 2001, l'anglais Imperial Tobacco, annonce la fermeture et la liquidation de l'usine.

Aujourd'hui le site industriel, patrimoine urbain et architectural, est repris en main par la commune et la communauté de communes. de nombreuses orientations sont prises pour le valoriser :

- Valorisation du patrimoine industriel
- Accueil d'entreprises et d'associations
- Locaux et manifestations d'artisanat et d'artisanat d'art,
- Animation culturelle et musées,
- Installations d'équipements publics (boulodrome, jardins partagés...)
- déploiement d'énergie renouvelables...)





2 | L'agriculture et l'utilisation des sols sur la commune

Ce diagnostic permet de faire un constat sur les activités agricoles présentes sur le territoire communal. Il permet aussi de mettre en exergue les perspectives d'évolution des exploitations agricoles, et en particulier des besoins d'évolution du bâti à vocation agricole dans le cadre du document d'urbanisme en cours d'élaboration.

Il a été réalisé avec la collaboration des agriculteurs présents sur le territoire. Il repose donc en partie sur des enquêtes individuelles ainsi que sur un recueil d'informations et un travail de terrain réalisé en novembre 2021. Ainsi, le diagnostic permet de répondre aux orientations définies par le SCOT dans son Document d'Orientation et d'Objectifs, qui sera détaillé en fin de document.

1. Contexte géomorphologique

La commune de Mazères-sur-Salat est une commune rurale de plaine qui fait partie du Scot du Pays Comminges-Pyrénées et de la Communauté de communes Cagire Garonne Salat. Elle se situe presque à la confluence de la Garonne et du Salat. Compte-tenu de cette configuration, le paysage s'organise autour de 2 grandes entités : la plaine alluviale et inondable du Salat dans le cadran Est, et la terrasse alluviale perchée à l'Ouest. Le relief est marqué par un talus qui délimite ces 2 secteurs et par une zone de collines au sud du plateau, correspondant à d'anciens lambeaux de vieilles terrasses alluviales. L'ensemble représente un dénivelé d'une centaine de mètres, la commune s'élevant de 265m à 375 m d'altitude.

1. La plaine alluviale

La commune se concentre en plaine, sur la rive gauche de la rivière Salat, seule entité structurant son réseau hydrographique. Une partie de ses rives est en zone inondable, le village est quant à lui situé en bordure de cette

plaine, hors zone inondable et au pied du talus de la terrasse. L'étalement urbain, plutôt linéaire le long de la berge et de la RD 13, est encore limité. La grande majorité des habitations est située le long de cet axe principal de circulation, allant de Boussens à Saint-Girons, et permettant de rejoindre l'autoroute A64 « La Pyrénéenne ».

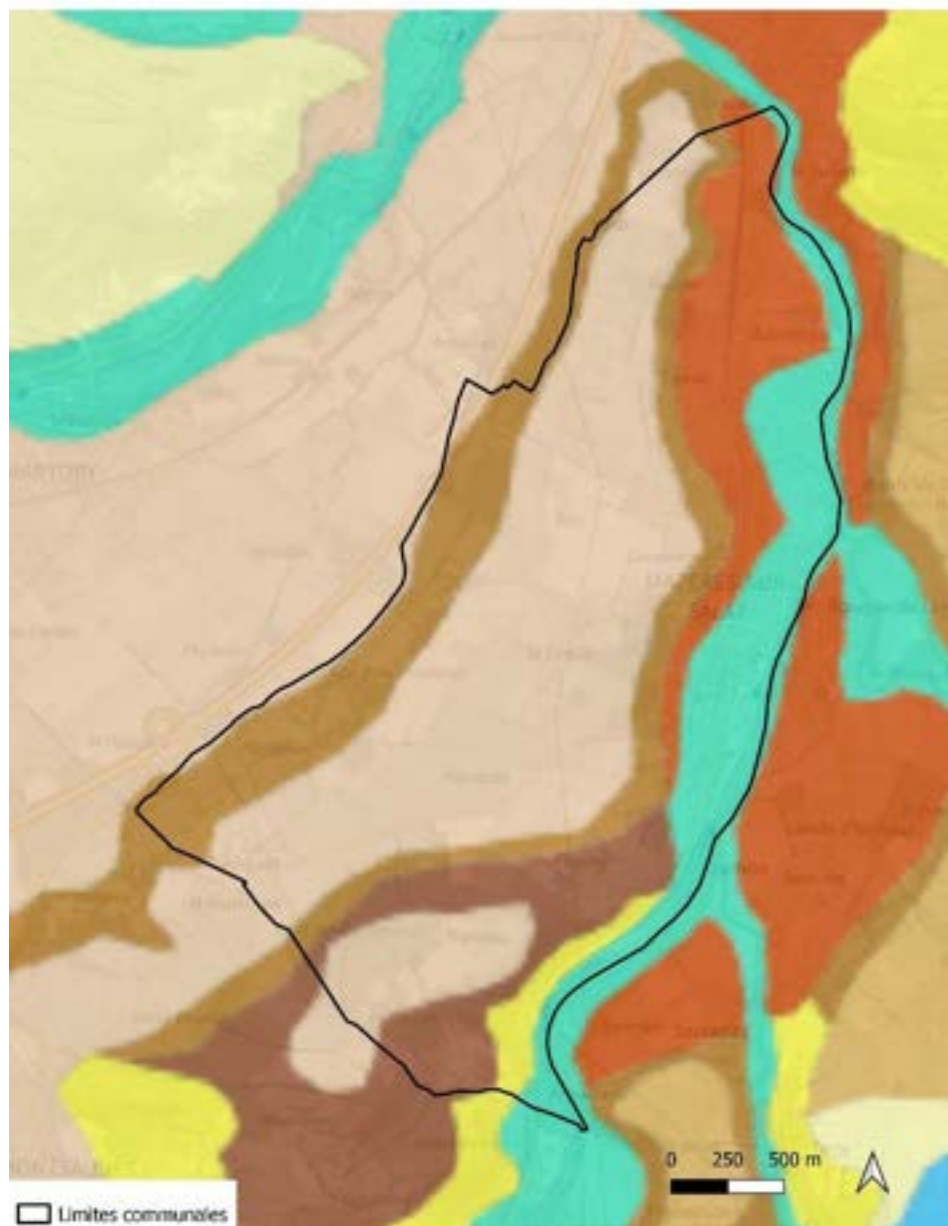
a. La terrasse formant plateau

Sur ces hauteurs, l'urbanisation n'est composée que de quelques quartiers/hameaux peu structurés le long des voiries. Le paysage est légèrement vallonné en bordure de ce plateau, et l'on retrouve une occupation du sol très ouverte et diversifiée, de champs cultivés et de prairies, où pacage le bétail. Notons que les pentes les plus fortes sont occupées par des boisements compacts. Les forêts sur la commune représentent moins de 110 ha soit environ 16% de la surface communale. Les zones planes composées de boubènes profondes, des sols plus anciens que sur la plaine, accueillent des cultures annuelles.

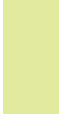
Synthèse

On retrouve des surfaces de prairies permanentes et temporaires sur les parties calcaires et argileuses au sud de la commune, des cultures annuelles sur le plateau, sur anciennes alluvions. La plaine présente plutôt des sols d'alluvions, ce contexte riverain apporte le meilleur potentiel pédologique pour l'agriculture, notamment pour les cultures annuelles.

Carte des types de sols



Type de sol

-  Sols bruns, d'épaisseur variable, localement hydromorphes et caillouteux, des glacis de liaison entre les bas de versants des hautes vallées des rivières secondaires du Volvestre = **boulbène**
-  Sols bruns lessivés de la basse terrasse du Salat = **boulbène**
-  Sols bruns, d'épaisseur variable, majoritairement caillouteux et localement hydromorphes, sur roches sédimentaires détritiques des talus de liaison entre les terrasses de la haute vallée de la Garonne = **boulbène**
-  Sols lessivés, principalement hydromorphes, très localement ferronodulaires dès la surface, parfois caillouteux et très localement à horizon pétroferrique localisé, des alluvions anciennes de la haute vallée de la Garonne = **boulbène**
-  Sols calciques à calcaires, profonds, localement à hydromorphie fossile et localement caillouteux, très localement à horizon de surface humifère et parfois peu épais sur marnes et calcaires du flysch des collines du Volvestre
-  Sols jeunes d'alluvions actuelles et modernes, parfois caillouteux, des rivières secondaires = alluvions

Carte 1: Carte des types de sols

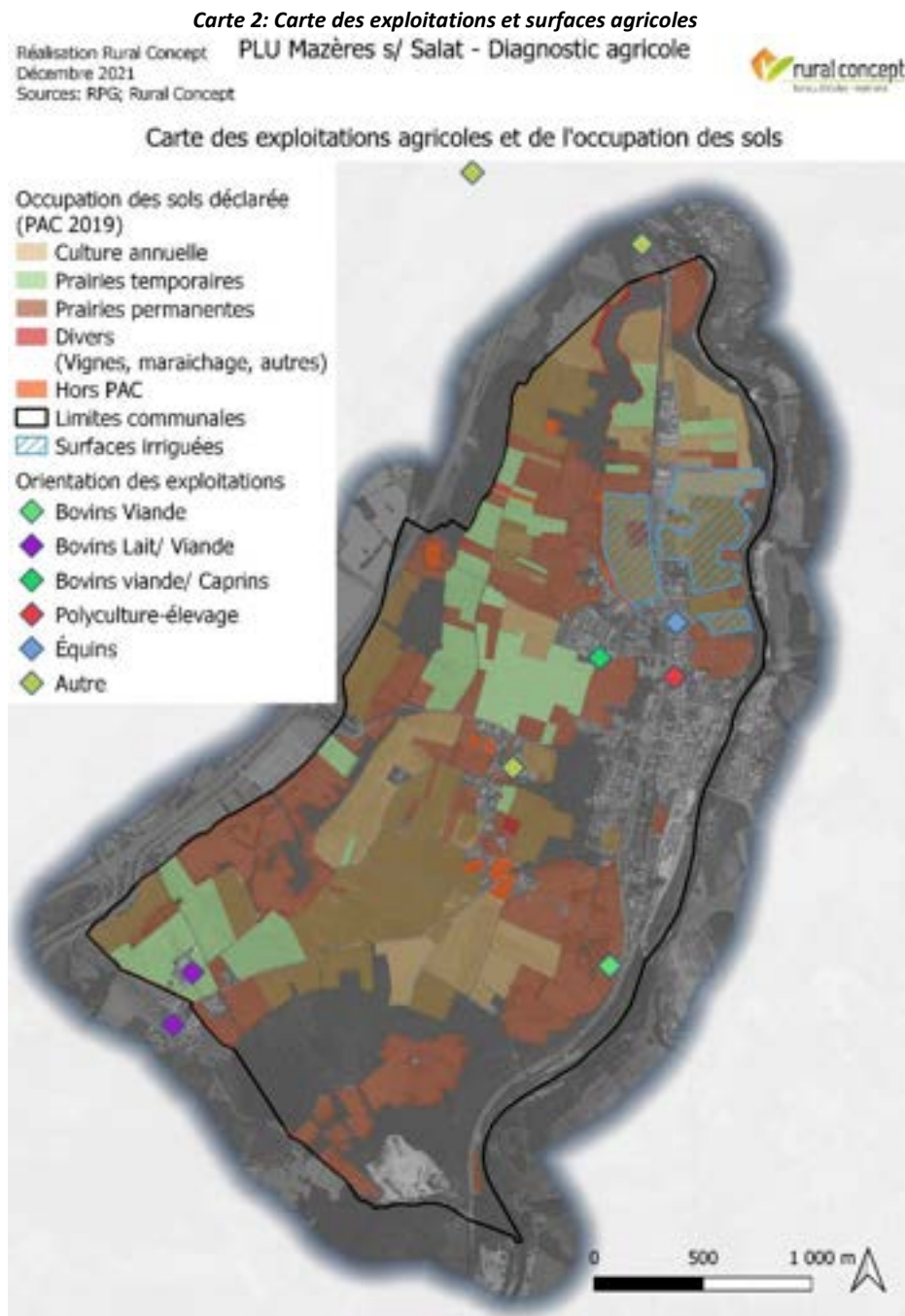
2. Les exploitations agricoles et l'évolution de l'agriculture sur la commune

1. Les exploitations

8 exploitants agricoles interviennent sur la commune dont 3 en pleine activité y ont leurs sièges. D'autres sièges sont présents mais il s'agit d'agriculteurs proches de la retraite ou ayant des surfaces très petites, voire sans SAU. Les autres agriculteurs qui exploitent des terrains sur Mazères sur Salat sont installés sur les communes limitrophes (Roquefort/Garonne, Montsaunès, Urau).

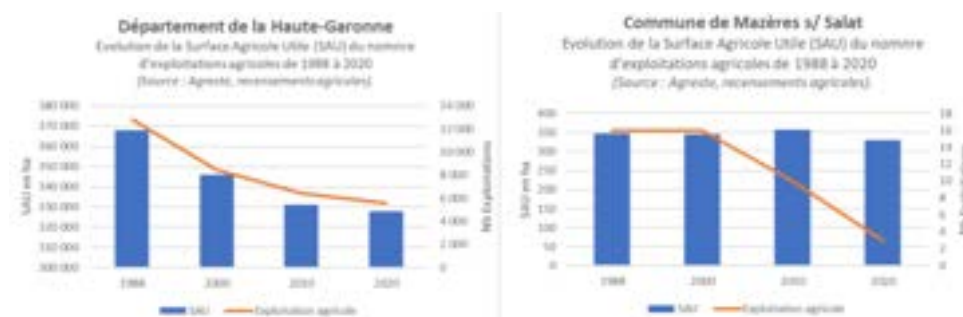


Photo 1: Siège d'exploitation et bâtiments d'élevage



Bien que la SAU communale se soit relativement bien maintenue, le nombre d'exploitations sur la commune diminue fortement entre 2000 et 2020, passant de 16 à seulement 3 exploitants alors que ce nombre était resté stable entre 1988 et 2000. Cette tendance est généralisée à l'échelle du département, bien que nettement plus atténuée avec une baisse de -15% ces 10 dernières années, alors que la moyenne nationale est de -21%. Sur la même période, la SAU de la Haute-Garonne a continué son érosion avec une diminution de 1% soit plus de 300 ha/an.

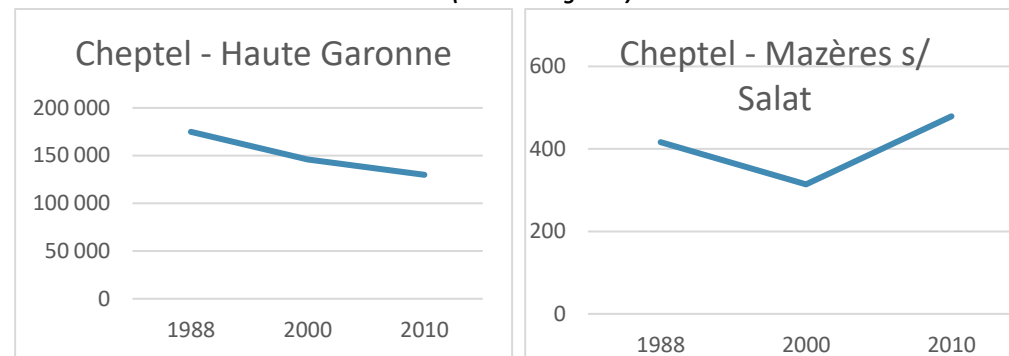
Figure 1 et 2 : Evolution du nombre d'exploitations et de la SAU à l'échelle du département et de la commune entre 1988 et 2020 (données Agreste)



En ce qui concerne le cheptel, calculé en UGB (Unité Gros Bétail), la diminution du nombre de bêtes est fortement marquée entre 1988 et 2000, que ce soit à l'échelle départementale ou communale. Par la suite, la tendance s'est atténuée, bien que régressant pour le département, a contrario de la commune, qui connaît une forte augmentation du nombre d'UGB, dépassant même le nombre de 1988.

Entre 1988 et 2010, la surface de production de céréales est passée de 146 à 83 ha (- 43%). Ces surfaces ont été remplacées vraisemblablement vers des productions liées à l'élevage ou à l'accueil même des bêtes.

Figure 2 et 4: Évolution des UGB à l'échelle du département et sur la commune entre 1988 et 2010 (données Agreste)



a. L'évolution de l'agriculture sur la commune

On retrouve des entreprises correspondant à des exploitations individuelles (5) majoritairement, 3 sont des entreprises sous forme sociétaires en GAEC (Groupement Agricole d'Exploitation en Commun). Les personnes enquêtées sont relativement jeunes (la cinquantaine), avec des forces en présence jeunes dans les GAEC. Sur les exploitations interrogées, 3 sont en phase de développement, il s'agit ici des 3 GAEC de la commune. Ce développement passe essentiellement par l'installation de nouveaux agriculteurs ou par la reprise de l'exploitation par des membres de la famille. La modification des pratiques et la certification participent entre autres aux orientations de développement de ces entreprises. En effet, sur la commune, 2 des GAEC sont certifiés pour une partie de leur production (Bio et Label Rouge) et 1 exploitation souhaite une certification HVE (Haute Valeur Environnementale). Ces certifications engagent les producteurs dans le respect de cahiers des charges et permettent de mieux valoriser économiquement leurs productions.

2 des exploitants envisagent la retraite à court ou moyen termes. Pour un futur retraité, ses projets personnels mèneront à la réalisation d'un projet touristique.

Les tendances lourdes à la baisse du nombre d'exploitations sont plus significatives durant les années 2000, ce qui correspond à l'arrêt d'activité de la génération des agriculteurs nés avant le 2nde guerre mondiale.

L'enquête a montré que les successions des exploitations ne sont pas ou peu assurées. Néanmoins, le développement des forces en présence assure et assurera la gestion agricole du territoire de la commune. L'arrêt mais aussi le développement des activités de chacune des exploitations va entraîner une modification de la destination des bâtiments agricoles voire la construction de nouveaux édifices. Par exemple, certains bâtiments seront susceptibles d'être convertis en habitation, notamment pour les exploitations en centre bourg. Ou encore, l'installation d'un fils amènera à la construction d'un hangar de stockage supplémentaire.

b. Productions et outils de production

Selon les enquêtes menées en novembre 2021, 5 exploitations en pleine activité utilisent des surfaces et/ou des bâtiments sur la commune. 4 exploitations sont orientées vers l'élevage, 1 exploitation concentre son activité sur la production de fourrage complété par quelques têtes de bétail. Cette orientation technico-économique des agriculteurs sur des productions animales et des productions complémentaires, comme la production de céréales pour l'autoconsommation par les troupeaux, implique l'existence de surfaces dédiées aux épandages. Cette pratique nécessite de respecter des règles d'éloignement. Sur ces surfaces, les agriculteurs sont tenus de réaliser leurs épandages à distance respectable des habitations mais aussi des cours d'eau, ici seule la rivière Salat est concernée. Ces surfaces sont particulièrement importantes pour les éleveurs. Il est donc essentiel de préserver ces surfaces épandables et de ne pas développer l'habitat à proximité immédiate de ces terrains. Des épandages peuvent ainsi être réalisés sur l'ensemble des surfaces en prairies et en culture de la commune, dans le respect des distances de 35 m autour des cours d'eau et de 50 m autour des habitations, soit 96 hectares environ.

Les prairies naturelles représentent une part plus importante que les cultures annuelles dans l'assolement de la commune (voir Figure 5), respectivement à hauteur de 60% et 45%.

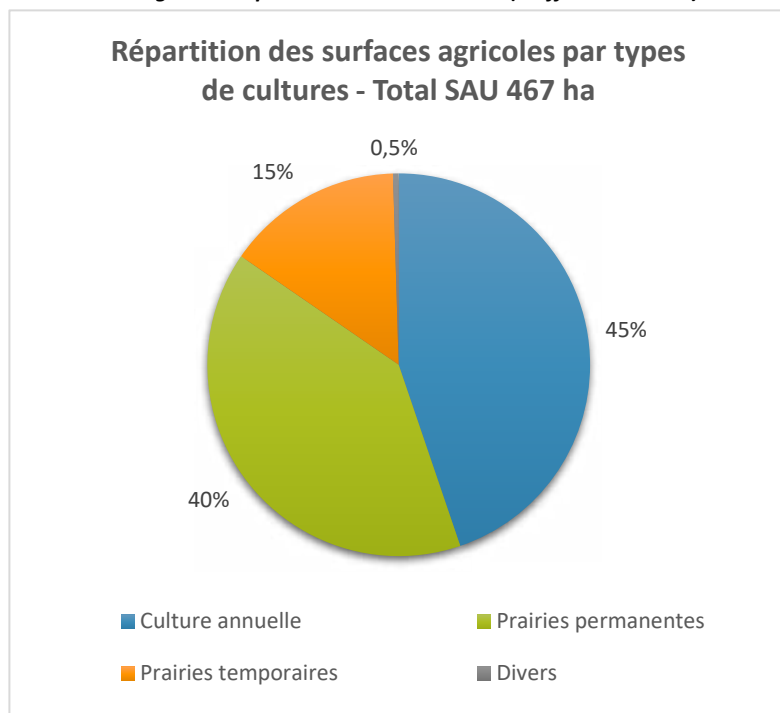
Quelques productions sont à ajouter mais représentent une part minime dans l'assolement, il s'agit des surfaces en « vignes » et en production de « légumes et fleurs » qui, cumulées, représentent moins de 0,2% de la surface.

Comparativement au SCoT, on retrouve des tendances similaires avec une grande part de production d'herbe pour l'élevage. Les grandes cultures représentent 35,4% de la SAU. Les surfaces en herbes représentent 64,4% de la SAU avec 17% de surface d'estive. Les parts cumulées de vignes, légumes et fleurs représentent moins de 0,2%.



Photo 2: Parcelle de vigne (1er plan) et culture annuelle (2nd plan)

Figure 3: Répartition de l'assolement (Chiffres PAC 2019)



Les 4 exploitations les plus actives regroupent plus de 570 ha de SAU, incluant la quasi-totalité de la SAU communale (une exploitation a une partie de sa SAU sur Montsaunès, commune limitrophe). Les exploitations possédant le plus de SAU sont encore les exploitations structurées en GAEC, avec des SAU comprises entre 140 et 213 hectares. L'exploitation individuelle possède 30 ha de SAU, ce qui est la surface standard pour ce genre d'exploitation. On peut estimer qu'au fur et à mesure des arrêts d'activité, les exploitations restantes se sont agrandies, ce qui a permis le maintien de l'activité agricole sur la commune, malgré la forte diminution de la main d'œuvre. La répartition des surfaces agricoles est homogène sur l'ensemble du territoire communal. La quasi-totalité de ces surfaces est déclarée à la PAC.

Notons que les surfaces exploitées sont propriétés des exploitants, on trouve peu de surfaces exploitées en fermage.

c. Les bâtiments

La commune accueille près de 50 bâtiments, toutes destinations confondues, au sein des exploitations. On retrouve en particulier 21 bâtiments accueillant du bétail (nursérie, salles de traite, tables d'alimentation ...).

Le reste étant des granges, des hangars de stockage, des silos et des fosses. Il existe également des structures utilisées comme points de vente directe ou comme ateliers de transformation.

Les enquêtes ont permis d'identifier également des projets d'agrandissement ou de construction de bâtiment d'élevage et de stockage. Il conviendra donc de prendre en compte à la fois les outils existants ainsi que ces projets, nécessaires au maintien et à l'installation d'agriculteurs, mais également de ne pas développer l'urbanisation à proximité des sites de production existant ou en projet.

La réglementation prévoit que sur l'ensemble de ces ateliers d'élevage s'applique une zone de réciprocité par rapport aux habitations de tiers. La distance réglementaire d'inconstructibilité est de 50 mètres minimum (notamment pour les stabulations). La préconisation portée dans le présent diagnostic est, sur le principe de réciprocité bâtiments d'élevage – habitat de tiers, de respecter une distance minimale de 100 mètres pour tout atelier. Ainsi, une zone tampon supplémentaire de 50 mètres est volontairement appliquée aux distances réglementaires définies pour des raisons sanitaires et de sécurité. Il est important de prendre en compte des périmètres bien supérieurs à ces minima afin de préserver à la fois le devenir de ces ateliers et d'anticiper de possibles concurrences d'utilisation des espaces voire de conflits potentiels. Le même principe de périmètres élargis est appliqué sur les projets de création ou d'extension de bâtiments d'élevage à venir.

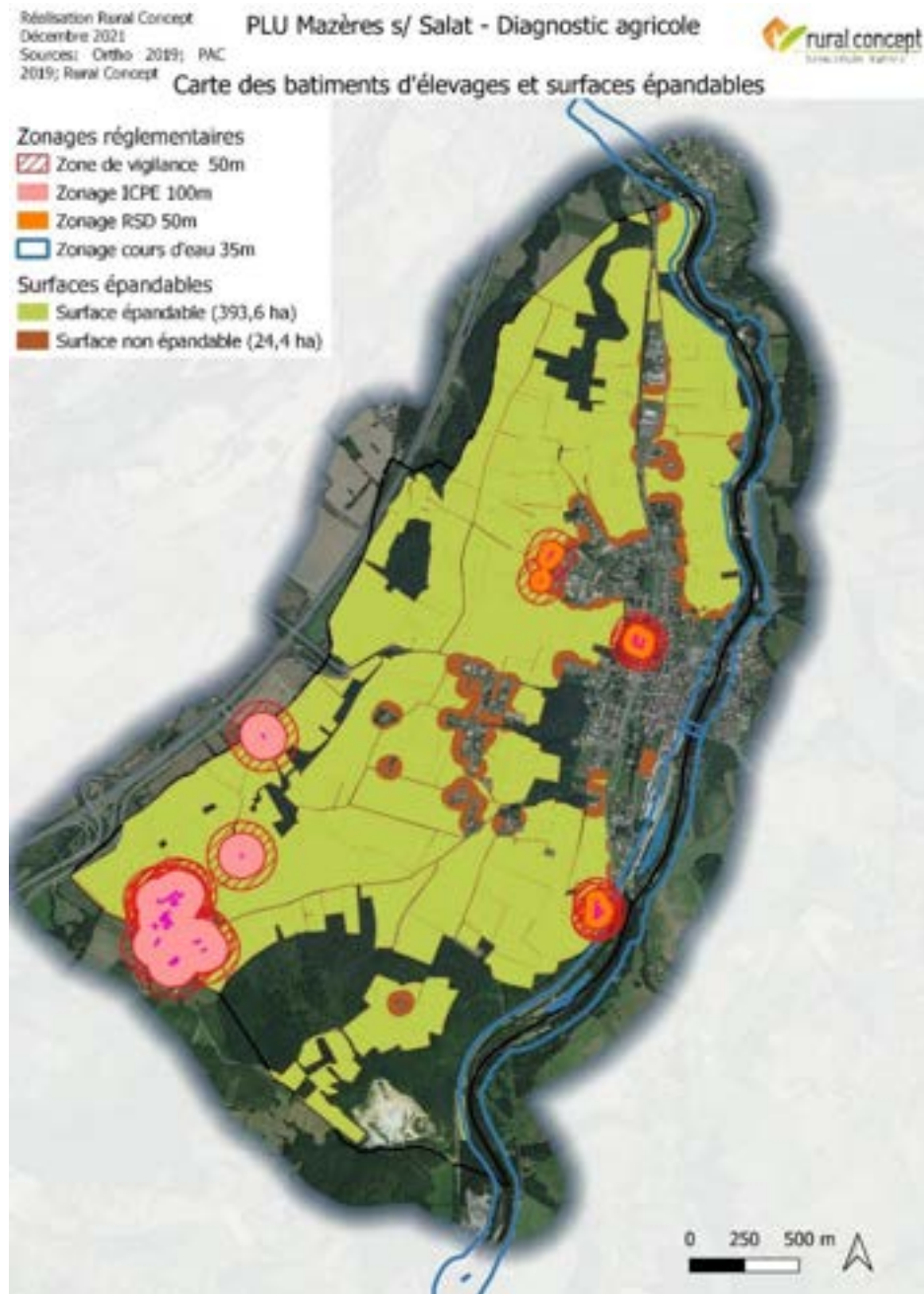
Lors des entretiens, aucun point noir sur la circulation agricole n'a été relevé.

Dans le cadre du présent document d'urbanisme et pour rester sur une approche parcellaire, il sera opportun d'évaluer si de nouvelles zones d'urbanisation n'engendreront pas de contraintes de ce type. L'enjeu se porte également sur la sécurité des usagers et la fluidité du trafic d'une part, sur une gestion rationnelle des coûts de production et plus largement sur la maîtrise des rejets de CO² d'autre part.



Photo 3: Exploitation bovine

Carte 3: Carte des bâtiments d'élevage et surfaces épanchables



Carte 4: Carte des Zones de Non Traitement phytosanitaire



Carte 5: Carte des bâtiments agricoles et des projets



3. Occupation du sol et économie agricole

La production agricole est diversifiée à l'échelle de la commune, bien qu'orientée vers l'élevage. Ce type de production est historiquement ancré dans le Sud du département de la Haute-Garonne.

La Surface Agricole Utilisée (SAU) communale est en légère régression ces 10 dernières années avec 49% de la surface communale en 2020. A contrario, à l'échelle départementale, nous constatons une régression progressive de ces surfaces passant de 61% à 54% entre 1988 et 2020. Néanmoins, à l'échelle de la commune, les SAU sont dans les tendances similaires à celles du Département (voir tableau 1).

Tableau 1: Évolution de la Surface Agricole Utile de 1988 à 2020 (sources : Agreste)

Données	Commune	Département
Superficie totale (ha)	668 ha	602 500 ha
SAU 1988	347 ha	367 954 ha
%	52%	61%
SAU 2000	346 ha	346 035 ha
%	52%	57%
SAU 2010	357 ha	331 035 ha
%	53%	55%
SAU 2020	330 ha	328 035 ha
%	49%	54%

Sur les 357 ha de SAU, 82 ha sont des surfaces toujours en herbe soit 23%, le reste étant des surfaces labourables (275 ha) dont 83 ha destinés à la production de céréales, soit 30% des surfaces labourables.

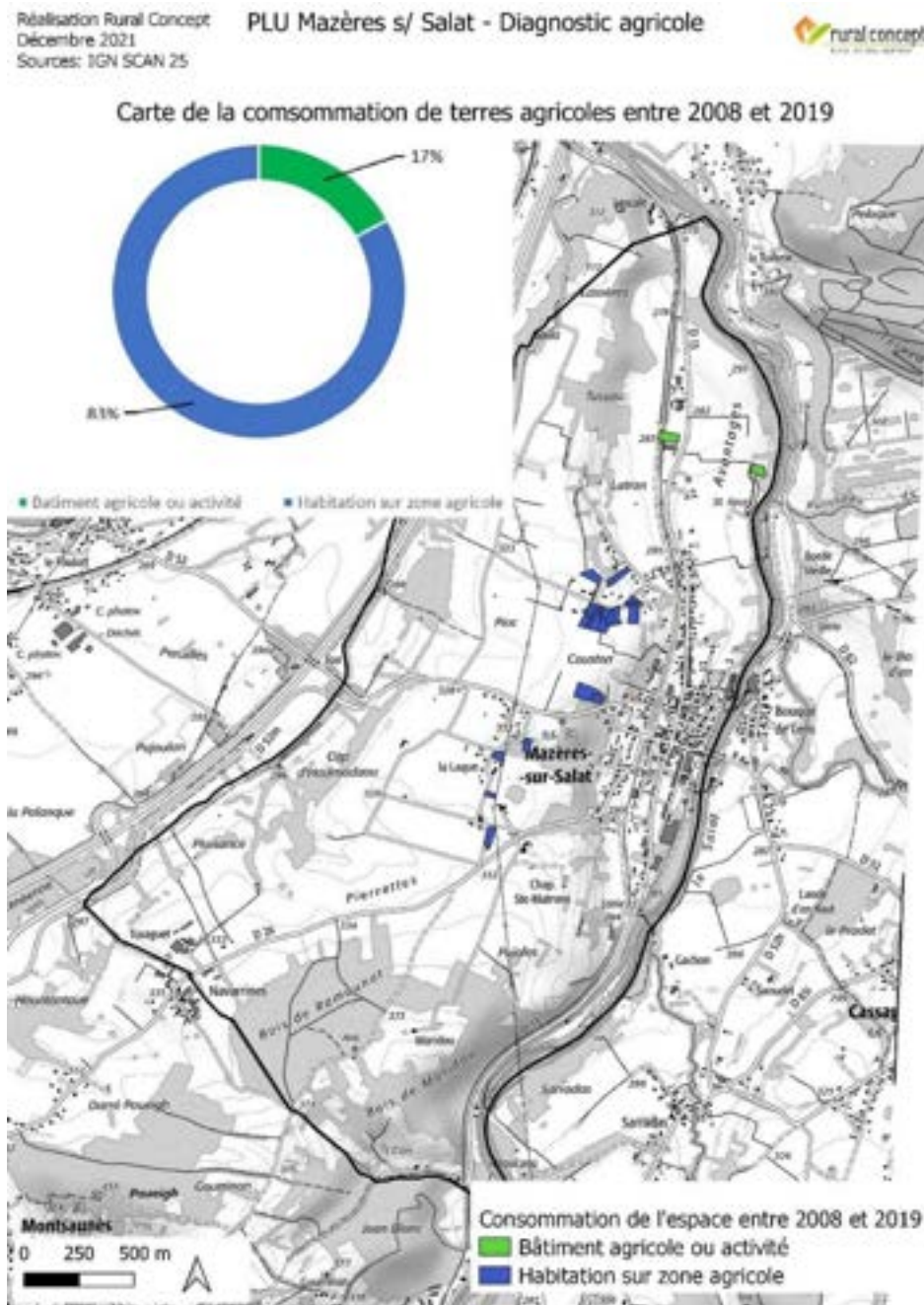
1. La consommation du foncier agricole

Entre 2008 et 2019, très peu de foncier a été consommé, à savoir 9,4 ha en 11 ans. Il s'agit principalement de construction d'habitations, une construction en zone d'activité et une station d'épuration et un chemin d'accès à cette station. Les surfaces consommées sont toutes en continuité de bâti existant (hors station d'épuration et sa voirie d'accès). 83% (7,3 ha)

de la consommation du foncier est à destination d'habitations, les 17% (1,5 ha) restant correspondent donc à de la consommation pour de l'activité ou assimilé.



Photo 4: Exemple de consommation de l'espace agricole sur la commune de Mazères s/ Salat



Carte 6: Cartographie de la consommation des terres agricoles entre 2008 et 2019

On remarque, en comparant les zone A du PLU de la commune et les parcelles déclarées à la PAC, que près de 52 ha sont exploitées (carte 3). On trouve des parcelles dans les divers zonages du PLU et en grande proportion en zone N suivi des zones AU puis UC. Par essence, l'agriculture est liée au foncier et à la terre. Reconnaître la vocation agricole d'un espace, c'est assurer de réelles perspectives de pérennité et de développement à l'agriculture, dans l'intérêt de tous. La définition d'une zone agricole dans un document de planification permet d'affirmer la vocation agricole de ces espaces au regard de leur potentiel et de leur intérêt, aujourd'hui et pour demain, dans leur fonction aussi bien socio-économique qu'environnementale et paysagère. Ce principe est d'autant plus important que la moitié des exploitants de la commune sont proches de la cessation d'activité et que la reprise de ces entreprises et des terrains sera facilitée par la reconnaissance de leur vocation agricole.

Carte 7: Surfaces exploitées hors zonage A du PLU



a. Évolution globale de l'agriculture dans le SCoT

Le Documents d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT affiche la volonté de réduire la consommation de l'espace naturel, agricole et forestier. En effet, entre 2009 et 2018, 59ha/an sont consommés (espace naturel, agricole et forestier confondus). L'objectif est de passer à 29,5-37 ha /an soit une réduction de 37 à 50% de la consommation de ces espaces.

Cette mesure est traduite à l'échelle de chaque communauté de communes de la manière suivante :

- Cagire Garonne Salat : 6,9 à 8,9 ha/an ; (Secteur concernant Mazères s/ Salat)
- Cœur et Coteaux du Comminges : 15,1 à 18,5 ha/an ;
- Pyrénées Haut Garonnaises : 7,2 à 9,5 ha/an. »

Pour répondre à cet objectif, l'urbanisation devra se faire en intensifiant les centres bourgs, en privilégiant les constructions en continuité. LE DOO fixe également un quota d'extension du bâti. Ainsi, pour les communes rurales, les secteurs d'extension urbaine doivent présenter des densités brutes minimales moyennes de production de logements neufs comprise entre 7 et 10 logements à l'hectare.

b. Les orientations du DOO du SCoT

L'axe 3 du DOO, « Un territoire face au défi du développement d'une agriculture durable » présente trois grandes lignes directrices :

- Orientation 1 : Limiter la consommation des terres agricoles pour protéger le rôle et la place de l'agriculture sur le territoire.

Il s'agit ici de protéger la consommation foncière en définissant les zones à enjeux agricoles, réduire le mitage notamment en évitant l'enclavement des zones agricoles afin de ne pas compromettre le développement des exploitations et le potentiel de production du territoire. Pour répondre à ces engagements, il sera nécessaire d'intégrer un volet agricole aux documents d'urbanisme et justifier les choix d'urbanisation par rapport à l'activité agricole. Ces documents d'urbanisme devront intégrer également des zonages comme les périmètres de protection, faciliter l'intégration de

nouveaux bâtiments agricoles, réglementer le changement de destination de bâtiments agricoles qui ne devra pas concurrencer l'activité agricole.

- Orientation 2 : Développer les dynamiques locales en faveur du maintien des agriculteurs et de la facilitation des transmissions et créations d'entreprises agricoles.

En lien avec les autres axes du DOO, il s'agit de mettre en place des conditions favorables au maintien et à l'installation d'agriculteurs en développant les équipements et services sur le territoire (santé, école, ...) et en évaluant les besoins du territoire sur le long terme. Le développement d'outils de promotion de l'agriculture est également un moyen de maintenir ou de créer une dynamique autour des entreprises agricoles.

- Orientation 3 : Favoriser les évolutions des filières agricoles.

L'évolution des filières peut se faire par plusieurs outils comme la diversification des productions, le développement de l'agrotourisme ou encore des circuits courts. Le développement de filières de qualité par de la labellisation, conjoint avec une agriculture durable. Les documents d'urbanisme devront également faciliter l'implantation d'équipements agricoles (abattoirs, équipements de transformation, ...).

c. Préconisations pour le futur PLU

Ainsi, par rapport au PLU en application sur la commune, il conviendra d'envisager des adaptations du zonage agricole dans certains secteurs et notamment :

- redéfinir les zones naturelles et agricoles dans les secteurs où les surfaces exploitées aujourd'hui sont en zone N,
- prendre en compte les bâtiments existants et les projets en privilégiant un zonage agricole sur ces sites,
- limiter les zones U et AU non construites et exploitées autour du bourg et des hameaux sur le plateau de la commune.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, il apparaît donc primordial de :

- reconnaître et préserver les espaces agricoles,

- définir des limites claires entre espaces à vocation urbaine et espaces agricoles,
- limiter la dispersion, notamment en linéaire, des zones de développement urbain, en particulier sur les secteurs de crêtes, en favorisant le potentiel important des dents creuses,
- prendre en compte les productions et les pratiques qui engendrent des périmètres de protection (bâtiments d'élevage et épandage principalement)
- permettre la réhabilitation de bâtiments agricoles en habitation, dès lors que le projet ne remet pas en cause l'activité à proximité,
- reconnaître le rôle des activités agricoles dans le maintien et la préservation de l'espace rural et des espaces naturels majeurs.

Ces principes sont synthétisés dans la carte des enjeux agricoles (Carte 6) qui tend à préserver en priorité les sites de production et les bâtiments d'élevages ainsi que les vastes îlots exploités.

Nous avons défini en enjeux forts les zones agricoles irriguées, les zonages réglementaires et les parcelles agricoles qui ne sont pas impactées par des habitats dispersés, afin de les préserver de l'étalement et de maintenir les surfaces agricoles nécessaires au maintien des exploitations sur le territoire. Ainsi, on obtient une surface d'enjeux fort de 551 ha hors zonages réglementaires et hors espaces boisés.



Photo 5: Parcelles irriguées de plaine - Espace agricole à forts enjeux

Les surfaces à enjeux modérés sont plutôt des espaces en continuité de bâtis existants. Ces espaces sont situés en majorité sur le plateau proche des hameaux/quartiers et en continuité des zones d'activités en plaine.

Les enjeux faibles correspondent principalement à des dents creuses ou au renforcement d'îlots des hameaux. Ces surfaces représentent un potentiel constructible de 5,5 ha environ.



Photo 6: habitation en bordure de zones agricoles

Carte 8: Carte des enjeux agricoles

Réalisation Rural Concept
 Décembre 2021
 Sources: Ortho 2019;
 Rural Concept

PLU Mazères s/ Salat - Diagnostic agricole



Carte des enjeux agricoles

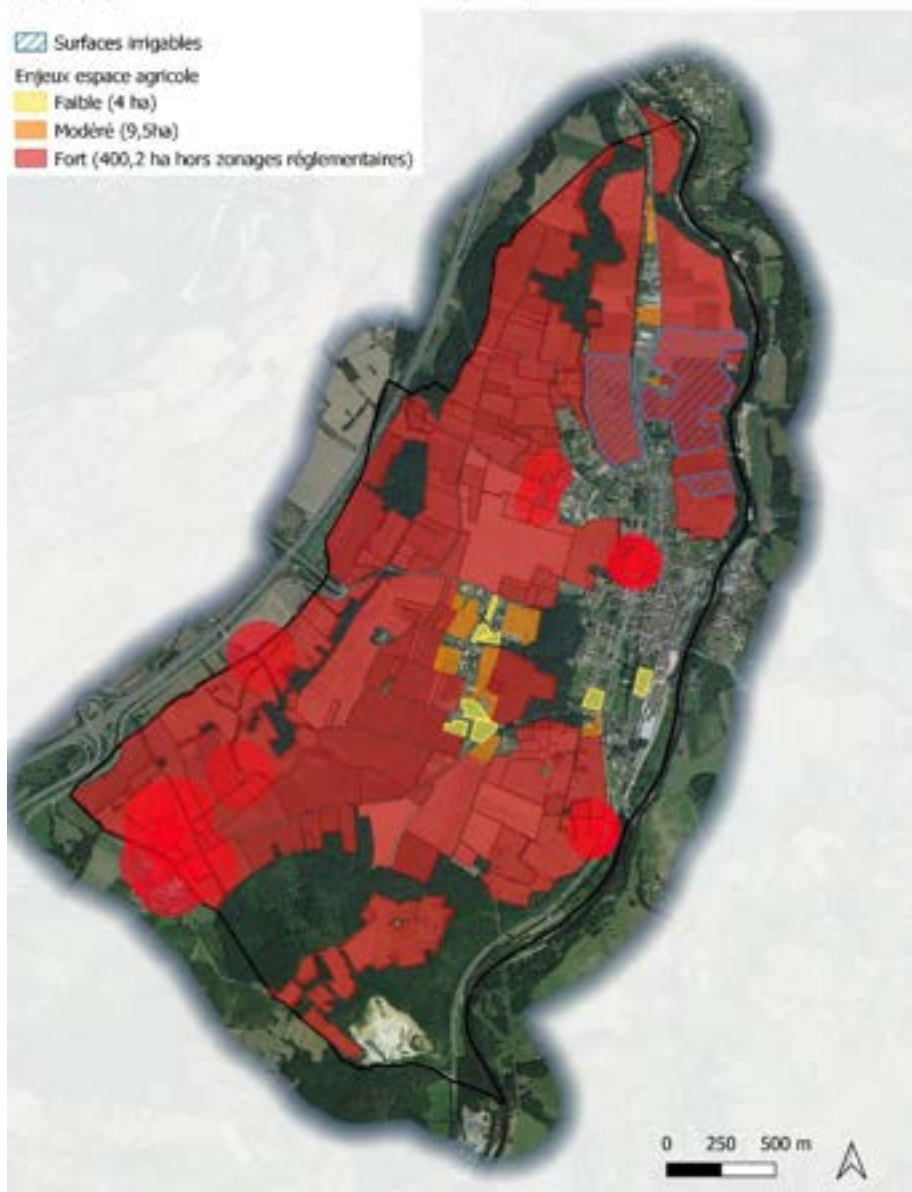
 Surfaces irrigables

Enjeux espace agricole

 Faible (4 ha)

 Modéré (9,5ha)

 Fort (400,2 ha hors zonages réglementaires)



DIAGNOSTIC PAYSAGER

1 | Regard à l'échelle du paysage Haut-Garonnais – La Garonne du Comminges

1. Une commune inscrite en frange ouest de l'unité paysagère de la Garonne du Comminges

Dans le dossier de présentation des paysages Haut-Garonnais du Conseil Départemental, la commune de Mazères-sur-Salat appartient à l'unité paysagère de la Garonne du Comminges. A travers les éléments de description et d'interprétation de cette unité paysagère, nous pouvons dresser les grandes lignes du portrait paysager de Mazères-sur-Salat.

Au débouché de sa gorge pyrénéenne, la Garonne contourne un dernier relief sur la commune de Gourdan-Polignan, et coule au sein d'une plaine alluviale qui se caractérise par un relief en terrasses. Ces terrasses vont organiser l'occupation de la vallée, que le fleuve caractérise dans ses éléments de nature et urbains. Basse plaine, basses, moyennes et hautes terrasses racontent sa formation glaciaire.

Les infrastructures, les activités et les populations impriment leur marque sur les milieux naturels, les paysages et le fonctionnement du fleuve.

Très tôt ce couloir naturel a été le support de voies de communication, le long desquelles se sont installées habitations et activités.

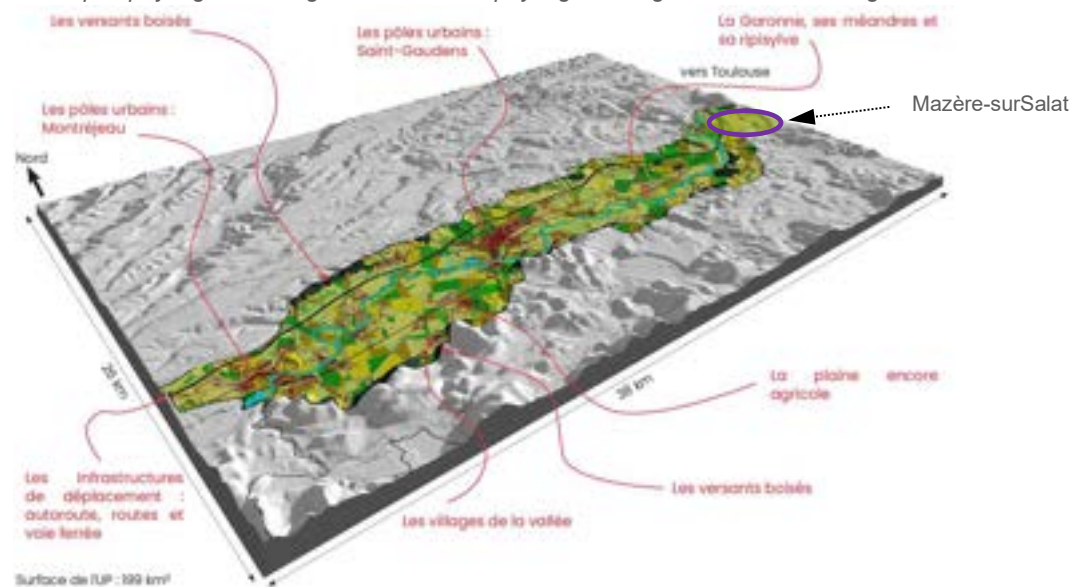
A l'époque romaine, la vallée était déjà empruntée par une voie reliant Toulouse à Dax. Depuis, cette prédisposition s'est confirmée. Au-delà des voies de desserte locales, le chemin de fer et l'autoroute A 64, la Pyrénéenne, se sont implantés, confirmant là son statut d'axe de communication majeur.

Contrairement à d'autres vallées où les habitations se sont implantées sur les pentes ou les sommets pour se prémunir des caprices d'une rivière, ici

les villages se sont installés en contact direct avec le fleuve. La Garonne, alors navigable, était le support d'activités portuaires et de transport. Ailleurs, des villages ont profité d'une route et certains de promontoires naturels. C'est le cas de Montréjeau et de Saint-Gaudens qui ont pris place sur les terrasses moyennes. Cette implantation leur a conféré le rôle de surveillance et de protection de la vallée, à l'origine de leur développement. Leur implantation en belvédère les fait profiter de vis à vis magistraux sur la chaîne des Pyrénées.

texte et carte extrait des unités paysagères du conseil département de la Haute Garonne

<https://paysages.haute-garonne.fr/unites-paysageres/la-garonne-du-comminges/>



2. Des éléments paysagers communs qualifient cette unité de paysagère singulière

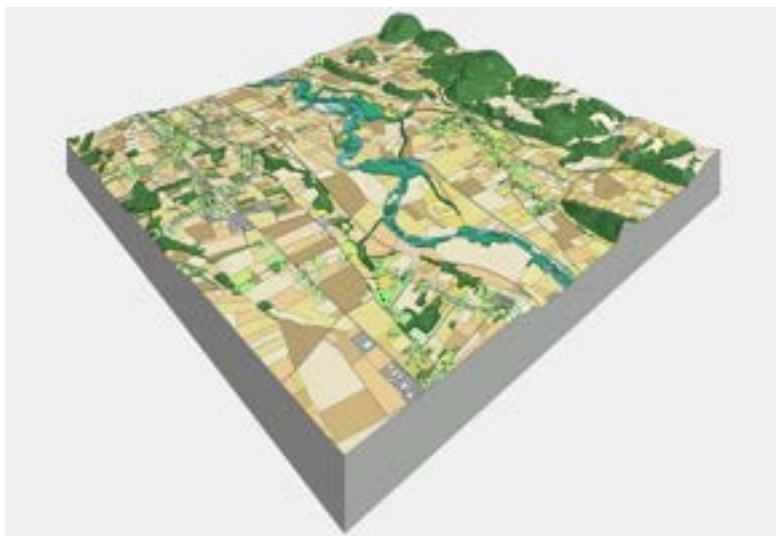
1. Caractérisation des paysages

- Des horizons sombres, arrondis et boisés.
- Un relief de terrasses alluviales.
- Un fleuve méandreuse dont la ripisylve maille et cloisonne le fond de vallée.
- Un faisceau d'infrastructures de déplacements majeures.
- Une urbanisation et une industrialisation marquées.
- Une activité agricole encore présente.

a. Palette de couleurs, reflets de diversité

- Le vert sombre des boisements des versants
- Les verts, ocres, bruns et jaunes des cultures
- Les verts des prairies d'élevage
- Le gris et jaune pâle des pierres de construction
- Les verts et gris bleutés des ripisylves
- Les bleus, gris et verts des eaux de la Garonne »

Texte et carte extraits des unités paysagères du département de la haute Garonne
<https://paysages.haute-garonne.fr/unites-paysageres/la-garonne-du-comminges/>



Bloc paysager de principe à l'échelle de l'unité de paysage

b. La géologie à l'échelle de l'unité de paysage :

C'est au quaternaire que la Garonne entaille l'édifice morainique de Montréjeau, situé entre les sols molassiques du plateau de Lannemezan et les contreforts calcaires pyrénéens.

La vallée se forme après l'édification définitive des Pyrénées. Ici les formations morainiques rencontrent celles fluviales. Le glacier de la Garonne a avancé jusqu'à Montréjeau et plusieurs spécialistes classent cette partie de la vallée comme un des plus beaux paysages morainiques.

L'origine de la vallée est glaciaire. Les différentes époques de glaciation sont à l'origine du modelé géologique. À la fonte des glaciers, les cours d'eau ainsi formés ont traversé les sols et leurs eaux se sont chargées alors de graviers, sables, galets et blocs de gneiss qui deviennent, à force d'érosion, des sédiments sableux et limoneux. Les alluvions de la Garonne du Comminges sont récentes, la plupart d'origine locale, essentiellement sableuses.

Les soubassements des versants sont eux composés de colluvions, surmontés de molasses et de marnes. L'enfoncement progressif des cours d'eau entraîne l'échelonnement de plusieurs terrasses d'autant plus anciennes que leur altitude est élevée. Ces sols, plus anciens, ont subi une altération plus poussée et sont devenus des sols lessivés. Entre chaque terrasse, le substratum molassique affleure, parfois recouvert de colluvions. Le potentiel agronomique des sols alluvionnaires très élevé a permis le développement d'une activité agricole soutenue. Il faut ajouter les activités d'extraction et c'est ainsi que cette plaine est le support de nombreuses activités humaines. »

Texte et carte extrait des unités paysagères du département de la haute Garonne



de rivière en retrait de la zone inondable. L'agriculture se développe à la fois sur le plateau ouvert de la haute terrasse et dans le fond de vallée du Salat sur la plaine.

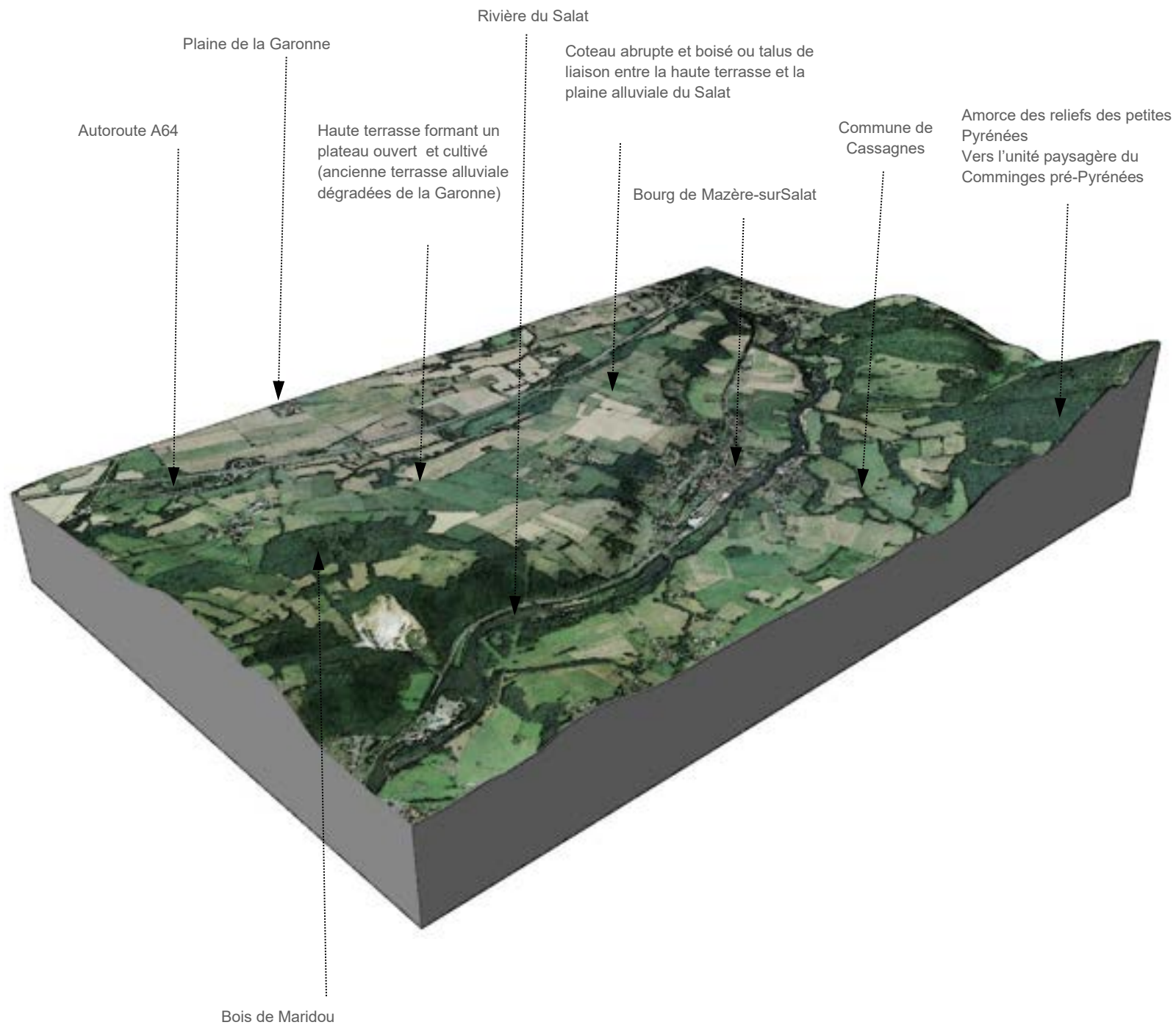
Les coteaux abrupts sont couverts en majeure partie de boisements, tandis que le reste du territoire est ouvert, cultivé et ponctué de quelques arbres, bosquets et bois isolés (en dehors du bois de Maridou développé au fil du temps et classé en ZNIEFF de type1) et de quelques fermes isolées.

2 | Regard à l'échelle du paysage communal

1. Structure et caractéristiques paysagère

A l'instar de l'unité paysagère de la Garonne du Comminges, dans laquelle s'inscrit la commune, nous retrouvons une organisation générale du paysage déterminée par l'histoire glaciaire, la géologie et la structure du relief comme nous pouvons le voir sur le bloc paysager ci-dessous.

Aujourd'hui la commune de Mazères-sur Salat s'étire le long de la vallée du Salat (plaine alluviale jeune) sur sa rive gauche et sur la haute terrasse (anciens lambeaux de vieilles terrasses alluviales), bordant et accompagnant la vallée de la Garonne. Cette terrasse forme un coteau ou talus abrupt, en limite de la vallée du Salat, qui a contraint le développement urbain en bord



Depuis le plateau de la haute-terrasse surplombant la vallée du Salat, la vue s'ouvre à l'horizon sur l'unité paysagère du Comminges des pré-Pyrénées et le paysage nommé les petites Pyrénées.

Au premier plan, une des dernières vignes présente sur le plateau, au second plan la ligne boisée du coteau qui domine la vallée du Salat.



Depuis le haut du plateau, la chaîne des Pyrénées se découvre et forme l'horizon du paysage communal et de même depuis les espaces du bourg de Mazères-sur Salat, (ici le long de la piste cyclable).



2. Ambiances et motifs paysagers

Les ambiances paysagères présentes sur le territoire sont contrastées, que l'on soit sur le plateau ou dans la vallée du Salat.

Au cœur de la vallée, la rivière et ses berges structurent le paysage et conditionnent les activités humaines ainsi que les implantations des constructions (forme urbaine étirée). Le coteau escarpé et boisé au nord contient l'urbanisation. Au cœur du bourg, un paysage, des jardins et vergers déterminent une ambiance encore rurale.

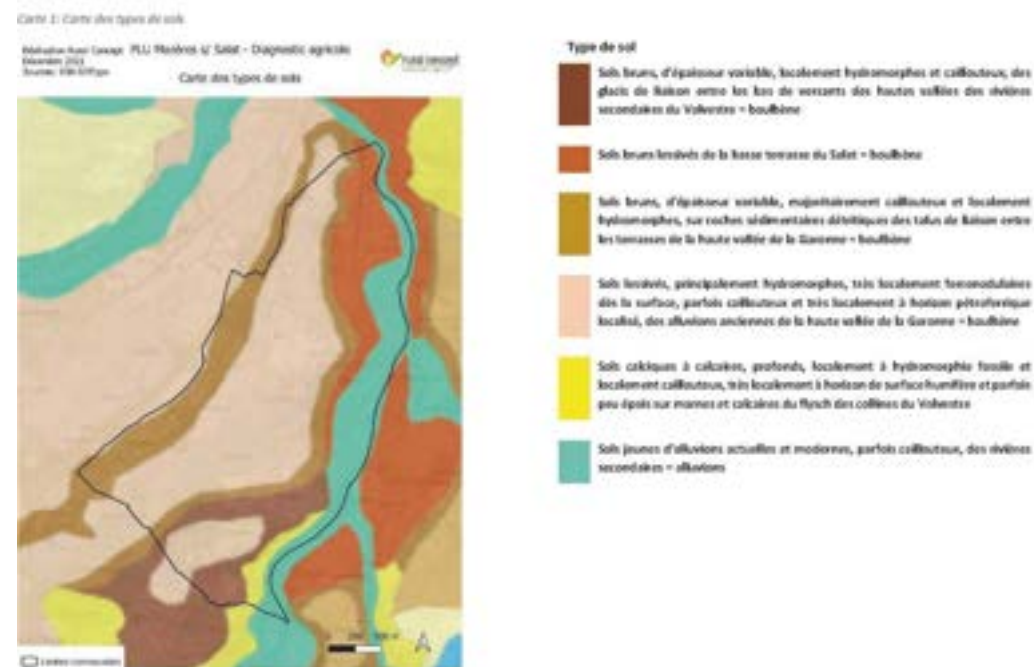


Sur le plateau, le paysage est très peu marqué par les constructions. Il est ponctué de quelques arbres et est bordé à la manière d'un écran par les rives boisées des versants nord, vers la plaine de la Garonne, et sud vers la vallée du Salat sur les roches sédimentaires détritiques, formant les talus des hautes terrasses alluviales de la Garonne (cf. carte géologique ci-après). Cet écran boisé, bien que de faible largeur, forme un linéaire important, support de continuité écologique qu'il faut préserver et surtout valoriser et développer à l'échelle du territoire



Des vues splendides à l'horizon sur la chaîne des Pyrénées depuis le plateau cultivé

Extrait de la carte géologique présenté dans le diagnostic agricole



Le paysage agricole témoigne entre autres de l'histoire géologique du territoire. Sur le plateau ouvert de la haute terrasse, des alluvions anciennes sur sols lessivés, principalement hydromorphes et parfois localement caillouteux, nous retrouvons une diversité d'occupation du sol agricole : prairies permanentes, prairies temporaires occupées par de l'élevage de bovins et des parcelles de cultures annuelles, au sud de la haute terrasse, des surfaces de prairies permanentes et temporaires et des boisements s'inscrivent sur les parties les plus calcaires et argileuses au Sud de la commune.

Les parties boisées se développent majoritairement sur les secteurs nommés boubènes, formant les talus ou coteaux de liaison entre le bas des versants des vallées secondaires de la Garonne et les anciennes terrasses de la Garonne.

Enjeux généraux à l'échelle du paysage communal et du grand paysage :

- le paysage ouvert de la haute terrasse et ses vues sur le grand paysage, notamment les Pyrénées
- le paysage agricole diversifié (prairies permanentes et temporaires, diversité des cultures annuelles)
- l'érosion des sols par les activités agricoles et/ou le développement
- la faible présence des arbres et haies sur le plateau
- la fragilité du cordon boisé du coteau ou talus de liaison entre le plateau ou haute terrasse et la plaine alluviale du Salat
- la présence et la lecture du coteau ou talus de liaison formant une lisière paysagère majeure à l'échelle du paysage communal



Carte présentant les boisements formant une lisière paysagère au plateau cultivé (haute terrasse)

Regard sur le cordon boisé situé sur le talus de liaison entre plateau et vallée alluviale sur les secteurs géologiques nommés boulbènes



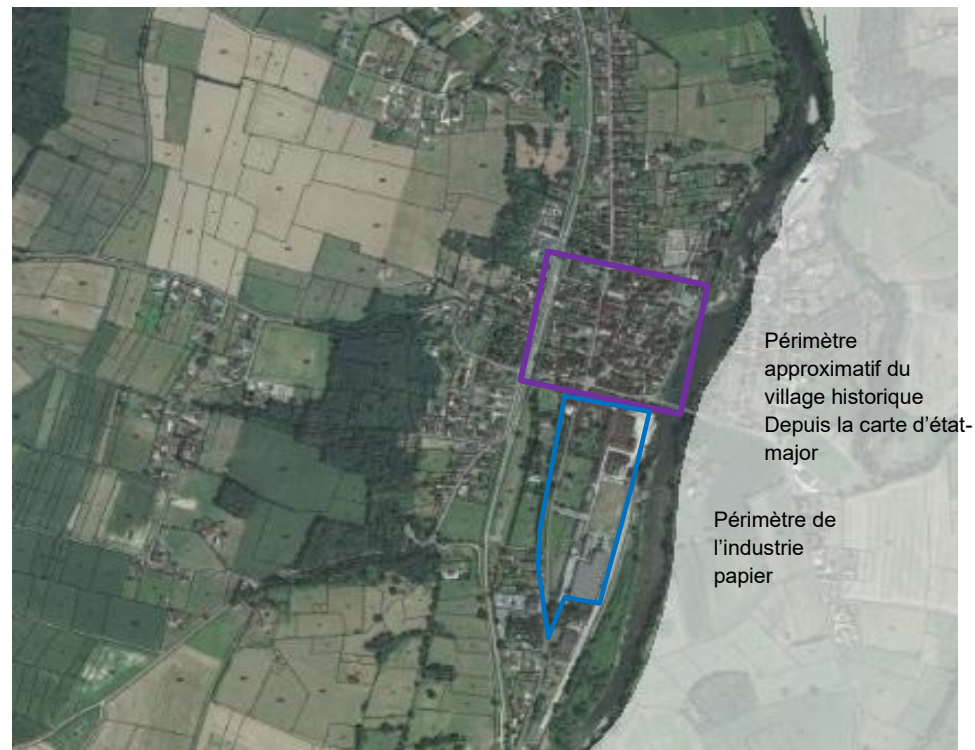
Le bourg s'est développé sur l'espace non inondable de la terrasse alluviale coincée entre le pied de coteau ou talus de liaison et la rivière du Salat. Cette configuration géographique a conditionné la forme urbaine étirée que nous voyons aujourd'hui le long de la RD 13, allant de Boussens à Saint Giron.

Ce tracé linéaire du village a été renforcé et conditionné également par le tracé de la voie ferrée qui marquait ce pied de coteau ou talus de liaison. Voie ferrée qui reliait entre autres Boussens à Saint Giron et qui est aujourd'hui transformée en piste cyclable. Cette piste cyclable relie Roquefort sur Garonne à Salies-du-Salat. Plus globalement cette voie verte est un élément de la Véloroute du Piémont Pyrénéen (V81) déjà aménagée en Haute-Garonne entre St-Bertrand-de-Comminges et Roquefort et prolonge celle déjà ouverte en Ariège avec plus de 44km entre Saint-Giron et Foix. Cette voie verte s'articule avec la Via Garonna au niveau de Roquefort, grand itinéraire de découverte du paysage départemental.

Historiquement, le bourg était plus compact et rassemblait à la fois des habitations et des fermes avec leur jardins et vergers. Ce paysage des jardins/vergers en cœur de bourg constitue un patrimoine paysager important à préserver. Cette ambiance de village-jardin ou de village jardiné lui confère une qualité paysagère et urbaine indéniable.

Le développement urbain de Mazères-sur-Salat ; au-delà de l'activité agricole, de lieu de passage, ou de commerce ; est le fruit de l'activité industrielle importante de fabrication de papier à cigarette Riz-LaCroix. Activité en lien direct avec la ressource que constituait la rivière du Salat. Lors de la pleine activité de cette industrie, plus d'un millier de personnes travaillaient sur ce site industriel, les habitations et commerces se sont développées et ont introduit une diversité de formes architecturales.

Le site de Riz-LaCroix s'est développé sur une surface presque comparable à celle du village historique et constitue un enjeu majeur pour le développement urbain de la commune, tant d'un point de vue économique, que culturel ou social.

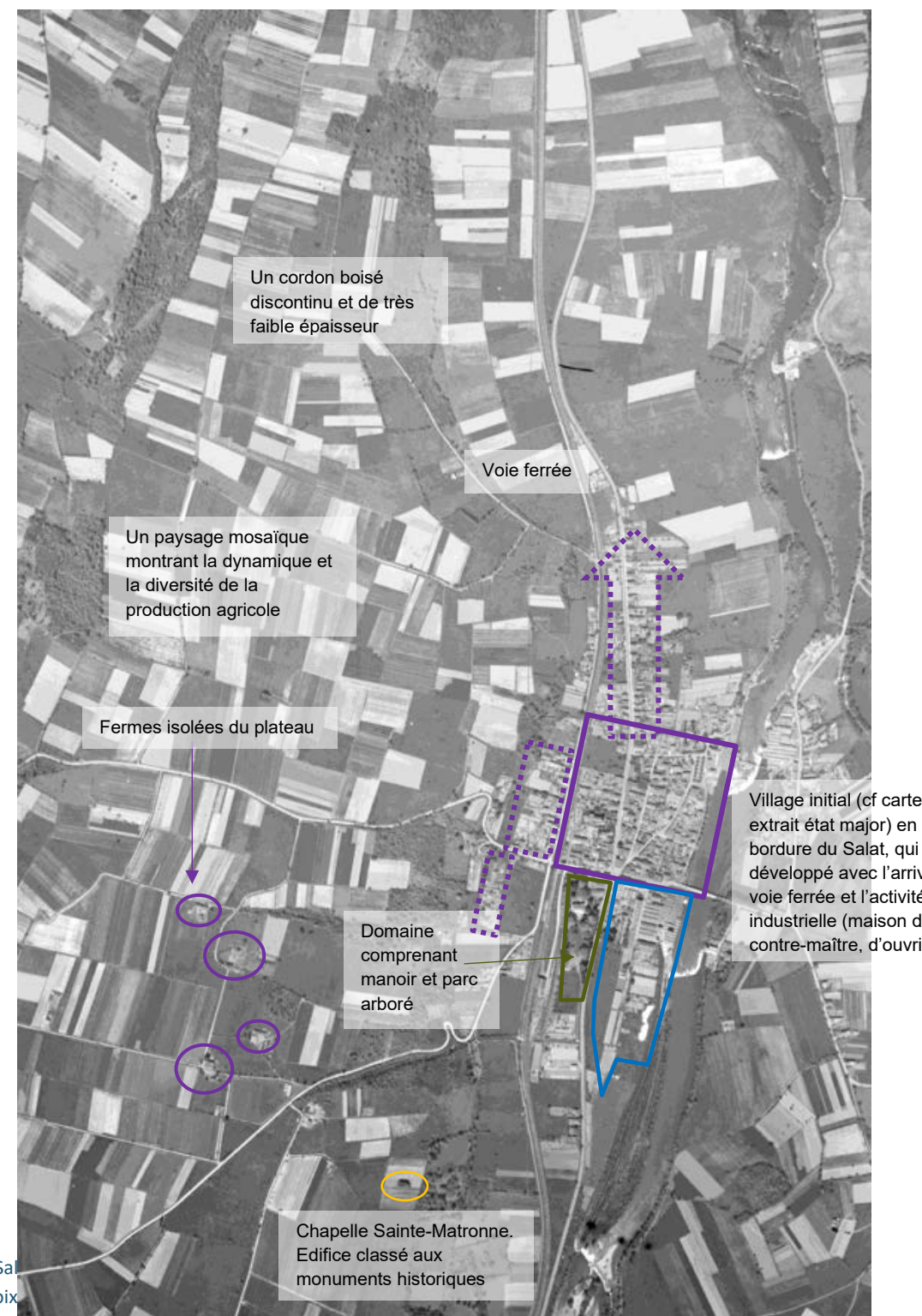


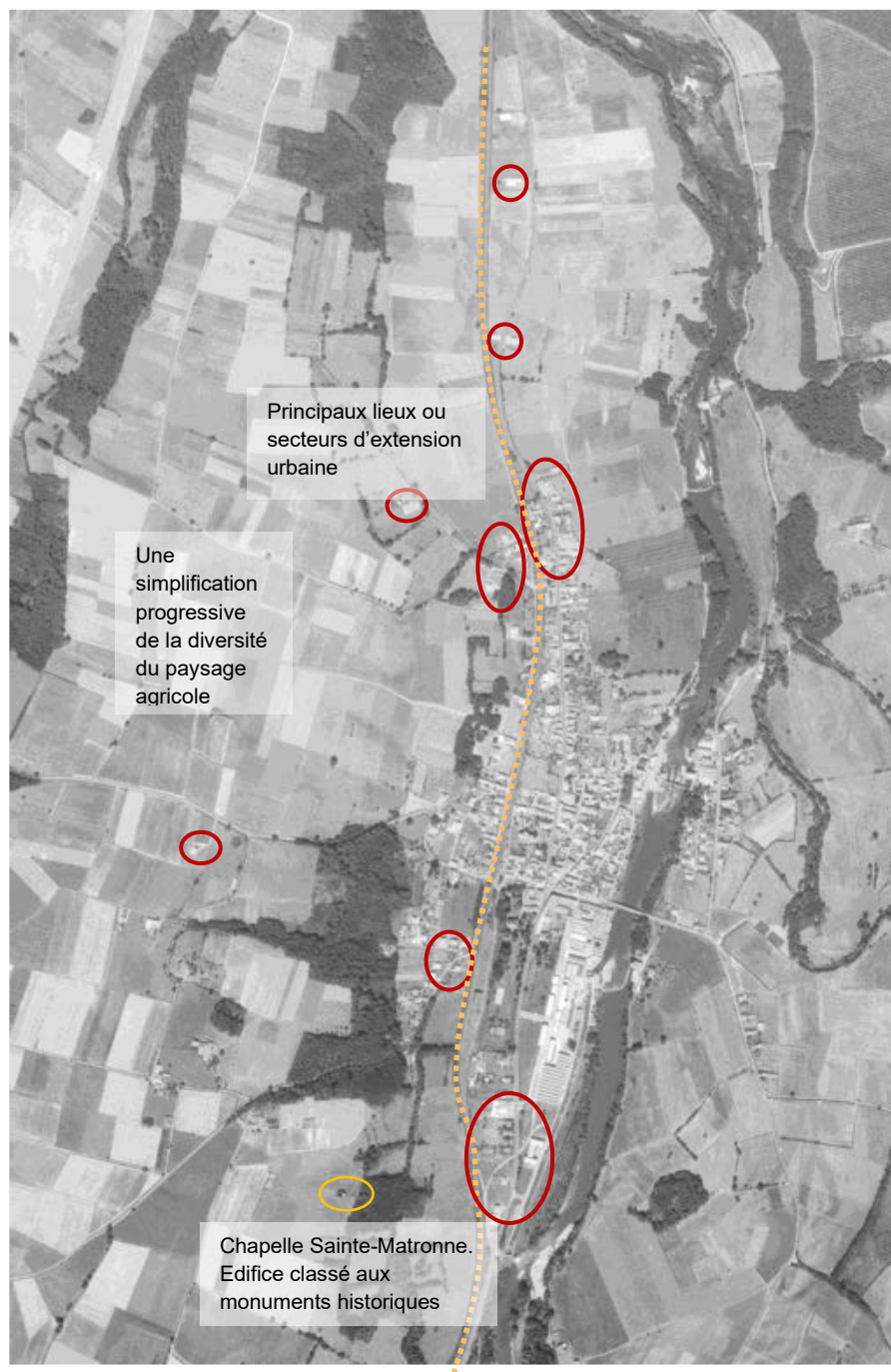
Périmètre
approximatif du
village historique
Depuis la carte d'état-
major

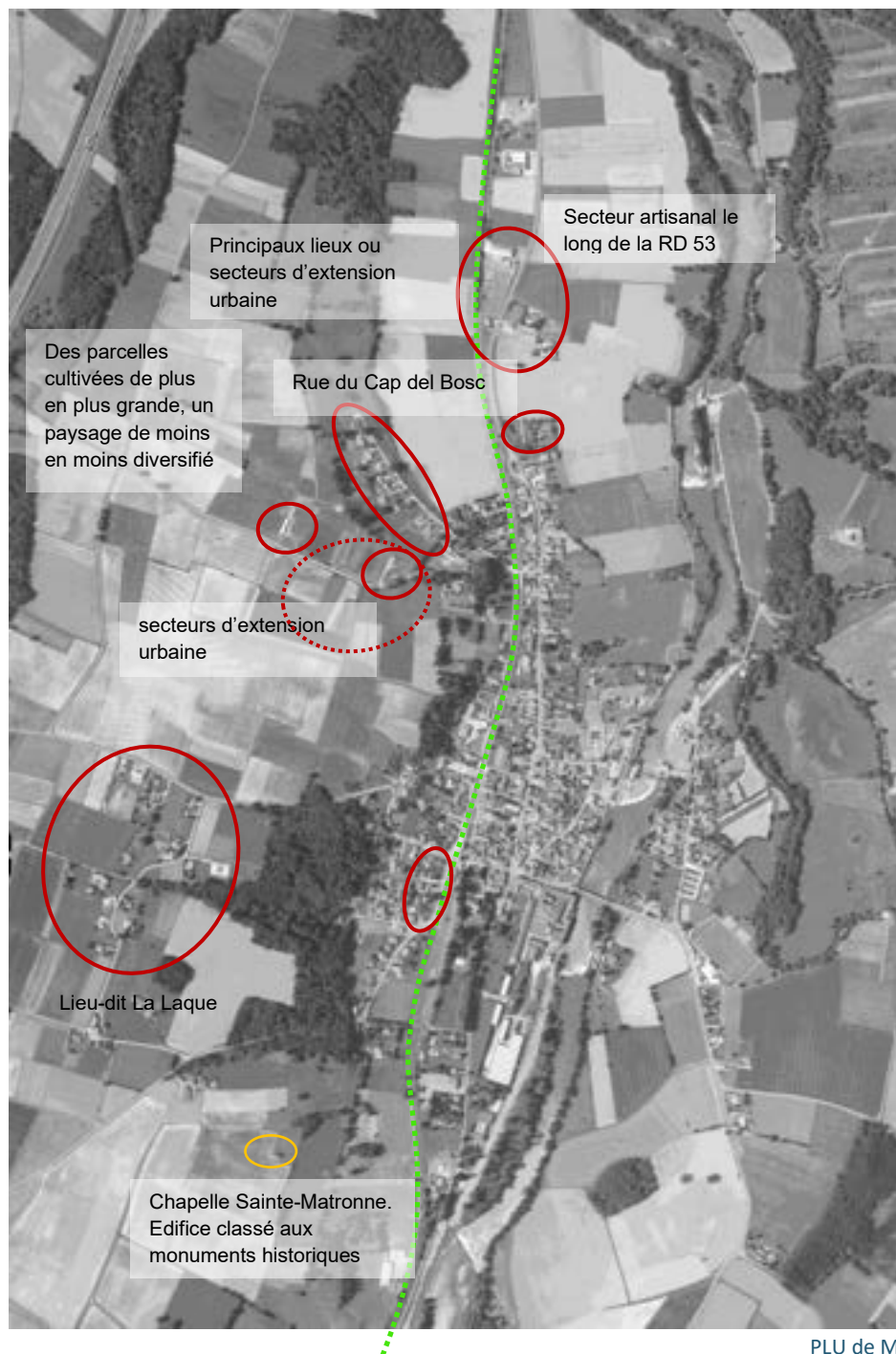
Périmètre de
l'industrie
papier

La lecture diachronique des photos aériennes de 1942 1970 et 2002 montre cette évolution mesurée du paysage habité.

Photographie aérienne de 1942 (<https://www.geoportail.gouv.fr/carte>)







Un paysage architectural diversifié à favoriser et à développer



Des espaces publics en cœur de village à préserver et à mettre en valeur



Un patrimoine industriel à valoriser tant au niveau de l'architecture que de la structure urbaine et du paysage qu'elle représente (rue, place, jardin, îlots bâti...) et à inscrire dans le développement urbain, social, culturel et artisanal de la commune



La rue principale de l'ancienne usine de papier



Espace de pétanque au cœur de l'espace de l'ancienne usine de papier et en rive du Salat



Des jardins et vergers en cœur de bourg à préserver et à valoriser



Le paysage des rives du Salat à préserver et à valoriser



Des liens à renforcer et à développer entre la piste cyclable et le village



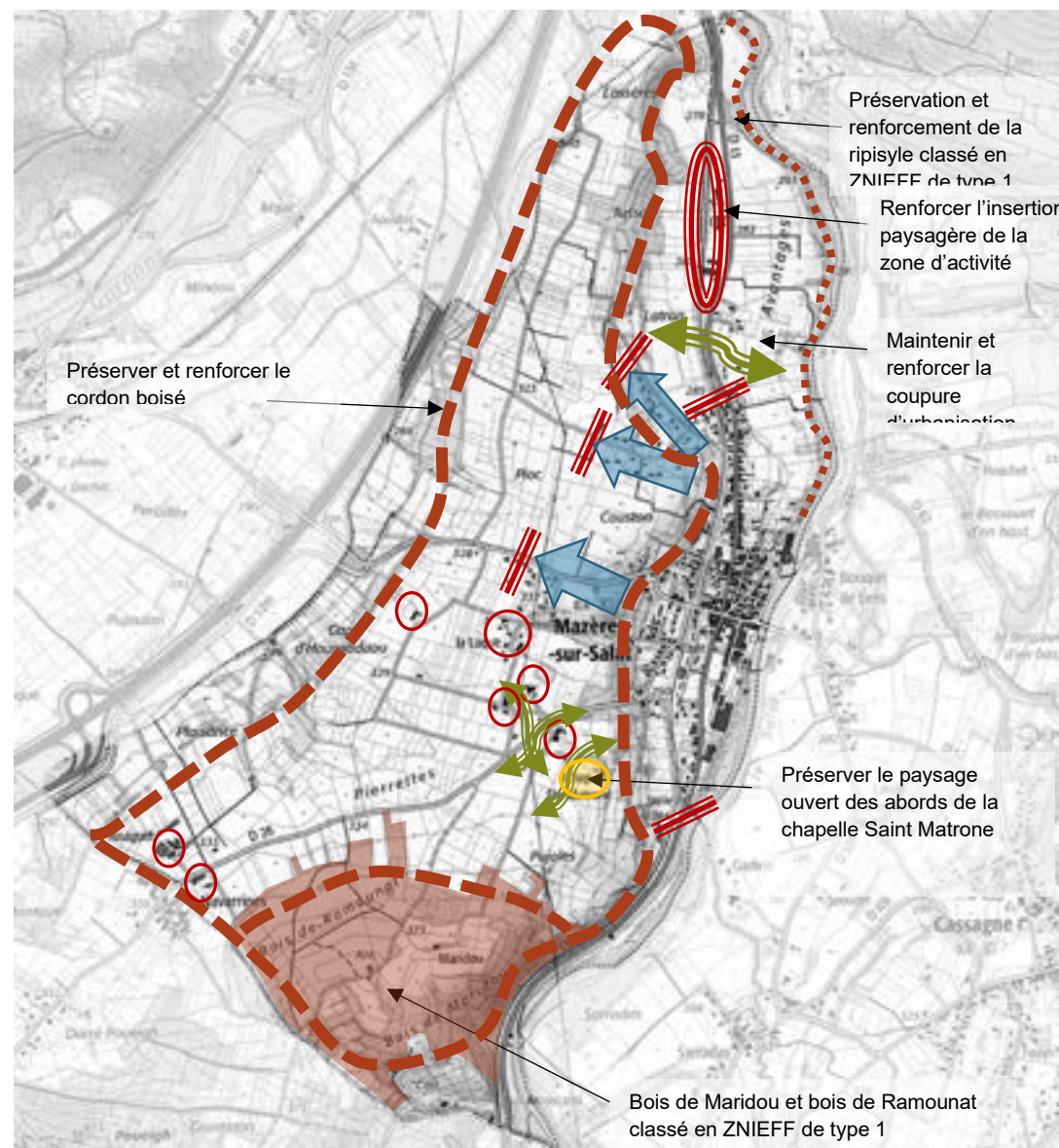
Une piste cyclable isolée du centre bourg, comme un objet autonome à la manière d'une voie ferrée



des espaces publics à relier à la piste cyclable (depuis la salle des fêtes, depuis les rues, depuis les espaces jardinées autour de l'église, ...)

3 | Enjeux/objectifs paysagers, urbains et architecturaux

- Préserver et renforcer le cordon boisé sur le talus de liaison (coteau) entre le plateau (haute terrasse) et la plaine alluviale du Salat et préserver et mettre en valeur le Bois de Maridou (ZNIEFF de type 1) 
- Affirmer les entrées de bourg en contenant l'urbanisation 
- Maîtriser l'urbanisation en direction du plateau et sur le plateau 
- Préserver des coupures d'urbanisation entre les hameaux et fermes isolées, entre la zone d'activité et le village, autour de la chapelle Sainte Matronne... 
- Préserver et valoriser l'activité agricole, source de qualité paysagère (paysage ouvert) tout en favorisant la replantation d'arbres ponctuellement et sous forme de haies sur le plateau
- Préserver et valoriser le caractère jardiné du village (présence des jardins et vergers en cœur de village)
- Mettre en valeur les espaces publics en conservant l'ambiance rurale du village
- Accompagner les projets de réhabilitation transformation du quartier de l'ancienne usine
- Poursuivre la mise en valeur des berges du Salat
- Valoriser et favoriser la diversité architecturale présente dans le village



4 | Valeurs et critères paysagers

Les valeurs paysagères du territoire peuvent s'écrire ainsi sous la forme d'une liste non exhaustive :

- Le paysage ouvert et cultivé de la haute terrasse sur l'horizon du grand paysage et notamment de la chaîne pyrénéenne
- Le paysage de lisière boisée du talus de liaison ou coteau entre la vallée du Salat et le plateau ou haute terrasse
- Le paysage jardiné de la plaine alluviale du Salat avec notamment les vergers/jardins en cœur de bourg
- Le paysage du Salat, de ses berges, et de sa ripisylve
- L'histoire industrielle de la commune représentée par la structure urbaine de l'usine et le patrimoine architectural associé comme source ou/et ressource de projets urbains contemporains à vocation artisanale, culturelle, sociale etc.
- La diversité architecturale présente dans le village comme source/ressource pour penser l'innovation architecturale au cœur du projet urbain de la commune
- L'ambiance et le caractère rural de la commune au travers de ses espaces publics, de son paysage agricole encore vivant et actif

Les critères de qualité paysagère, reprenant et déclinant les valeurs paysagères, permettent de définir les principes porteurs de sens pour la prise en compte du paysage, dans le cadre de la définition des orientations du projet de territoire (Présence, lisibilité, diversité, originalité/singularité...) :

- Le paysage rural de Garonne Commingeoise
- Le plateau cultivé et ouvert (haute terrasse) ponctué de quelques fermes

- La diversité encore présente des cultures (prairie permanente, prairie temporaire, culture annuelle, reste de vignes etc.)
- Les boisements et prairie sur substrat calcaire au sud (bois de Maridou)
- Le cordon boisé sur le coteau ou talus de liaison formant une lisière paysagère forte à l'échelle du territoire communal
- Le paysage des jardins et vergers présents dans et autour du village de Mazères-sur-Salat, contribuant façonner une ambiance rurale
- La simplicité de traitement des espaces publics de la commune
- Les points de vue depuis le village vers le grand paysage (Pyrénées), vers le coteau boisé et de même depuis le plateau sur le grand paysage depuis les routes et chemins ruraux et notamment aux abords de la chapelle Sainte Matronne.

Le paysage de l'eau dans sa relation au paysage urbain du village

- Le paysage du Salat et de ses abords (public ou privé)
- L'histoire industrielle et son rapport à l'eau, ainsi qu'au village
- Le patrimoine architectural lié à l'eau
- Les points de vue et accès depuis le village vers la rivière et inversement
- Le paysage de front bâti en bord de rivière vu depuis la commune de Cassagne
- La diversité du paysage architectural liée à son histoire à la fois rurale, industrielle, de voie de communication (ligne ferroviaire entre autres...), de fond de vallée, de bord de ruisseau.

ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, la prise en compte de l'environnement est au cœur de la révision d'un PLU. L'expertise environnementale apportée par SIRE Conseil ne se limite toutefois pas à ces simples exigences réglementaires. Le diagnostic est réalisé selon la logique de l'évaluation environnementale dès les premières phases d'étude, afin que le projet soit construit à partir des enjeux hiérarchisés et que la formalisation de l'évaluation environnementale, qui sera réalisée avant l'arrêt du projet, vienne décrire la façon dont l'environnement, dans son acception la plus large, a été préservé et mis en valeur.

1 | Milieu physique

1. Topographie

La topographie de la commune est caractérisée par deux unités topographiquement distinctes :

- La vallée du Salat sur le tiers Est de la commune, où s'est installé historiquement le bourg et qui présente une altitude minimale de 265 mètres ;
- Le plateau agricole et les espaces boisés, qui culminent à 375 mètres au Sud de la commune.



Figure 4 : La chapelle de Sainte-Matrone est installée en bordure du plateau et surplombe ainsi la vallée du Salat

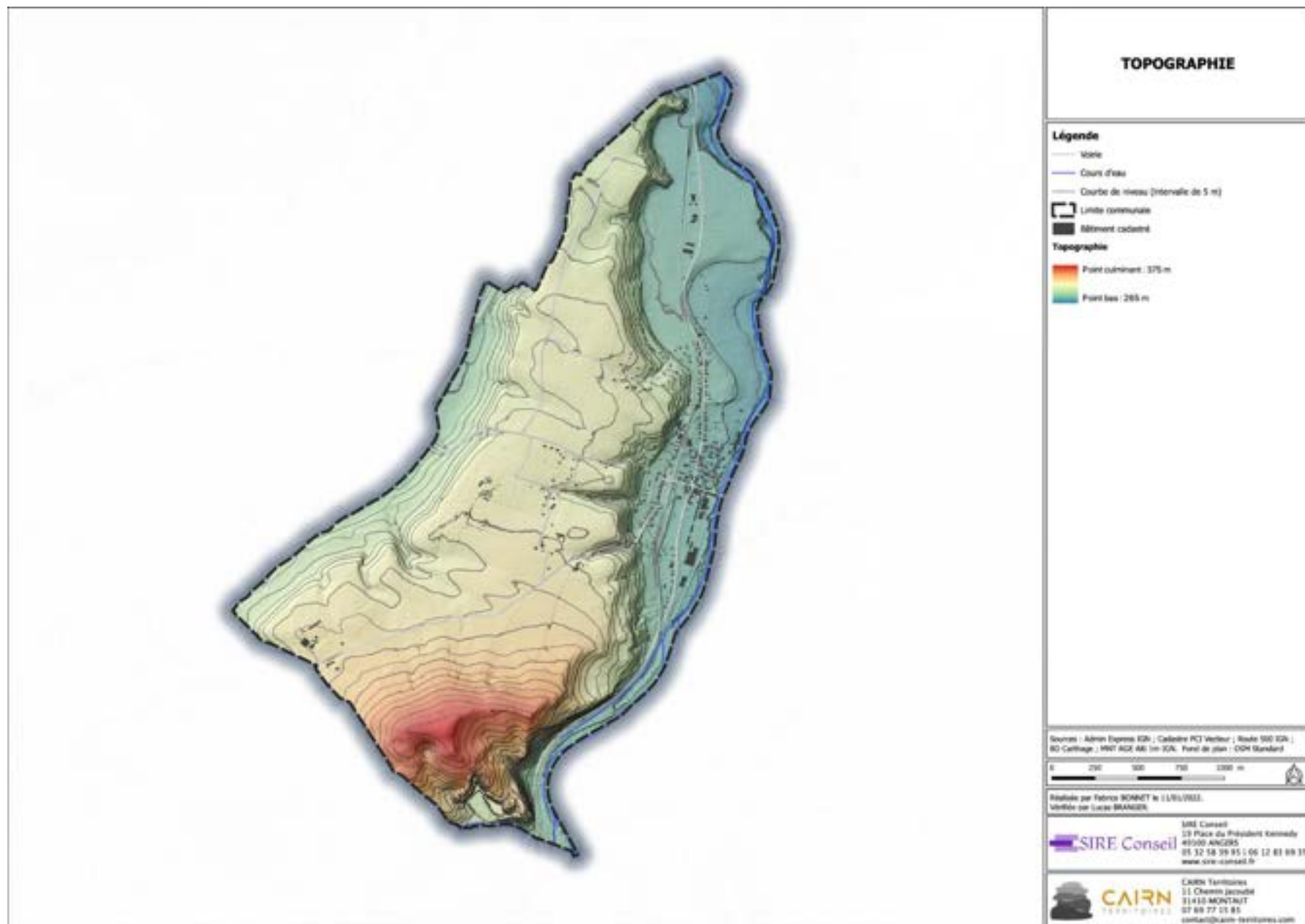


Figure 5 : Carte du relief communal

La transition entre la vallée et le plateau a généré des secteurs de pentes fortes, certaines dépassant 40 %.



Figure 6 : Au cours des dernières années, l'urbanisation s'est développée sur la zone de coteaux

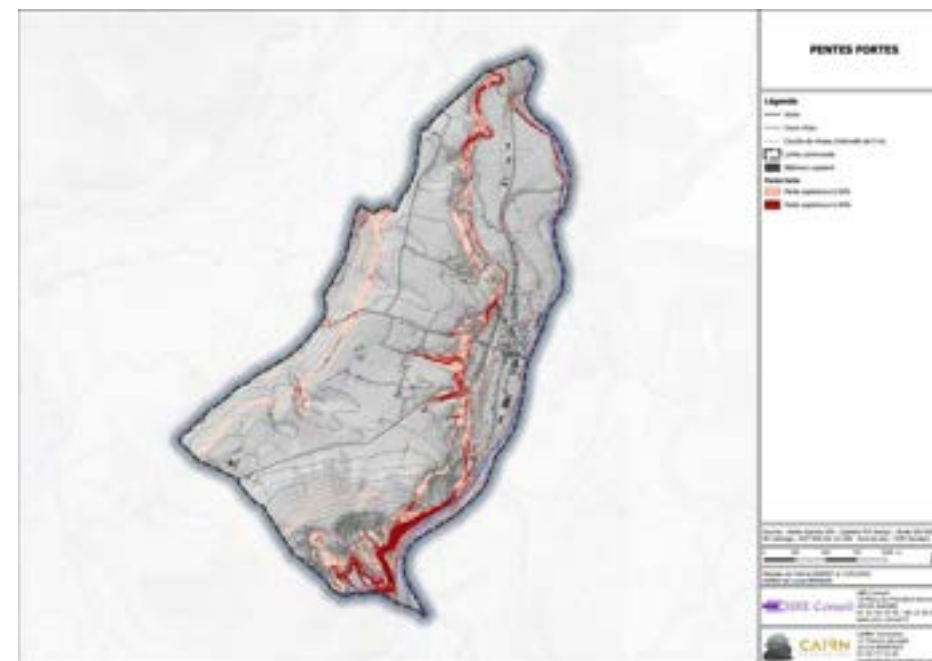


Figure 7 : Carte des pentes fortes sur la commune



Relief et pentes : ce qu'il faut retenir :

Le relief communal est composé de deux unités planes séparées par une marche topographique dont les pentes dépassent localement 40 %. Afin de limiter les incidences paysagères et relatives à la gestion des eaux pluviales, les secteurs les plus pentus devraient être évités.

2. Géologie

L'essentiel des formations géologiques présentes correspond à des terrains alluvionnaires, qui ont favorisé le développement d'une agriculture productive au cours de la seconde moitié du 20^{ème} siècle. A l'extrémité Sud de la commune,

la présence de formations calcaires et alluvionnaires a permis l'installation d'une exploitation du sous-sol (carrière).



Figure 8 : La planéité des terrains a permis le développement d'une agriculture productive sur le plateau



Figure 9 : La planéité des terrains a également permis le développement d'une agriculture productive dans la vallée

La reconnaissance géologique repose sur l'analyse de la carte géologique, présentée sur la carte ci-dessous.

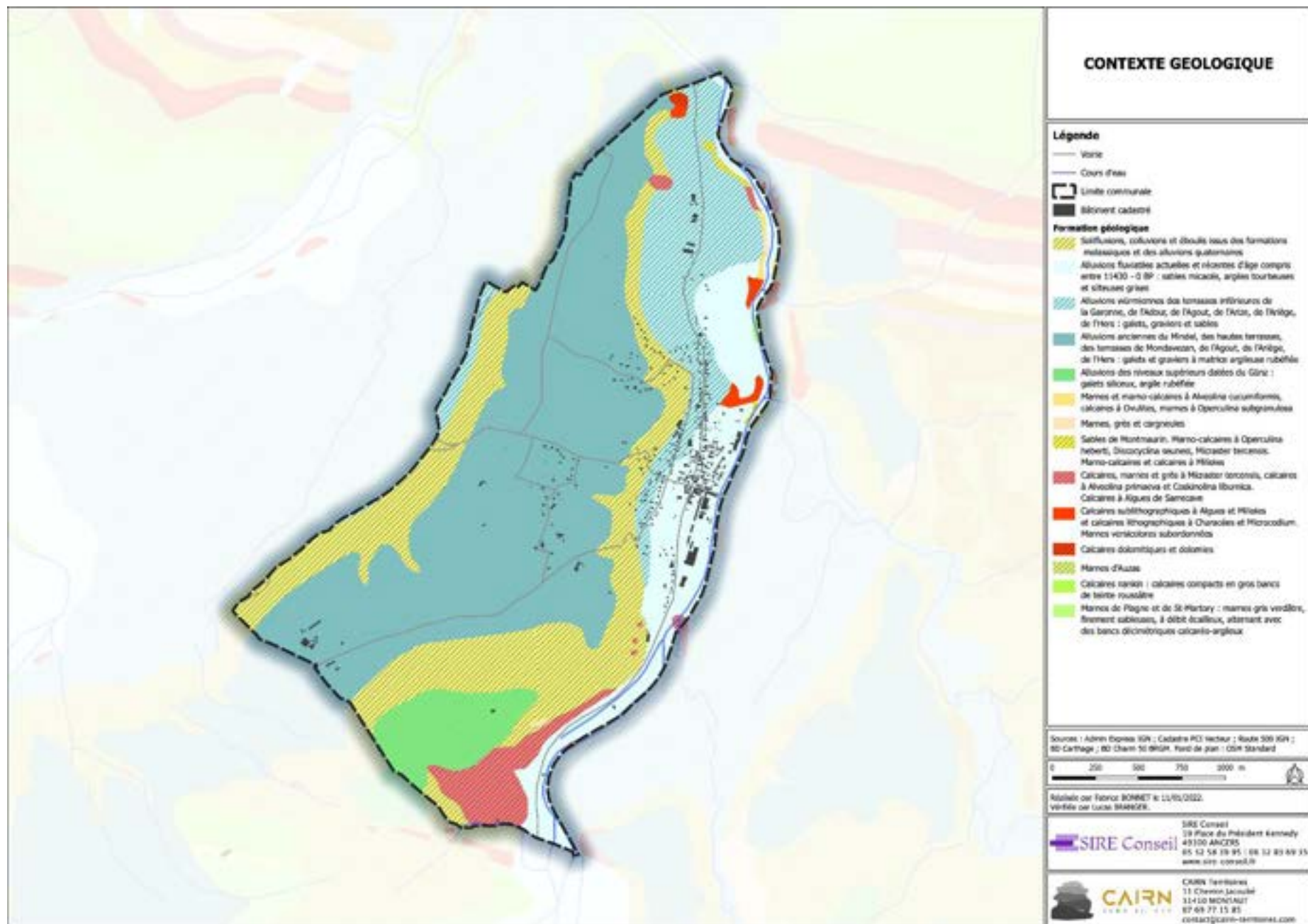


Figure 10 : Géologie communale



Figure 11 : Vue sur la carrière depuis le Nord



Enjeux

Géologie : ce qu'il faut retenir :

Les caractéristiques du sous-sol ont permis le développement de l'agriculture ainsi que d'activités d'exploitation des richesses naturelles

3. Pédologie

1. Carte de sols

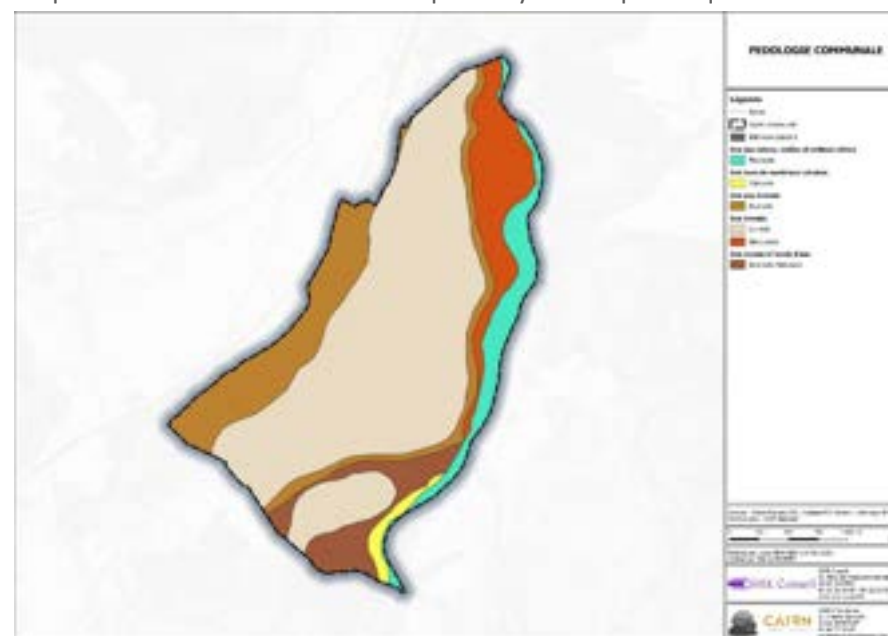
L'appréhension de la pédologie est réalisée à partir de la carte des sols du référentiel régional pédologique de de Midi-Pyrénées, département de Haute-Garonne (M. GUIRESSE, E. YKEN, E. CAMBOU, B. TOUTAIN, S. LEHMANN, B. LAROCHE, 2016), redigitalisée par SIRE Conseil ci-dessous.

Schématiquement, les entités topographiques et géologiques sont cohérentes et elles ont donné naissance à des différents types de sols.

Sur le plateau se trouvent des luvisols, qui correspondent à des sols gras et profonds présentant une bonne fertilité agricole, toujours caractérisés par un fort contraste du taux d'argile en fonction de la profondeur (le taux augmentant avec la profondeur), occasionnant parfois la formation de couches imperméables entraînant la stagnation de l'eau en hiver.

Les parties boisées au Sud de la commune ainsi que les secteurs de pente (également boisés) sont caractérisées par des sols évolués dits « brunisols ».

La vallée inondable est quant à elle dominée par les sols issus d'alluvions (fluvisols), les parties non-inondables étant occupées par des noéluvissols, caractéristiques des basses terrasses. Ces derniers sont parfois lessivés et souvent plus hydromorphes que les luvisols



perméables qu'ils côtoient.

Figure 12 : Carte des sols de la commune

a. Aléa retrait-gonflement des sols argileux

La commune est exposée au retrait-gonflement des sols argileux. La consistance et le volume des sols argileux se modifient en fonction de leur teneur en eau :

Lorsque la teneur augmente, le sol devient souple et son volume augmente. On parle alors de « gonflement des argiles ».

Un déficit en eau provoquera un assèchement du sol, qui devient dur et cassant. On assiste alors à un phénomène inverse de rétraction ou « retrait des argiles ».

A l'échelle communale, l'exposition à ce phénomène est forte sur la quasi-totalité du territoire, ce qui signifie que des variations de volume ont une très forte probabilité d'avoir lieu. Ces variations peuvent avoir des conséquences importantes sur le bâti (comme l'apparition de fissures dans les murs).



Figure 13 : Les talus en bordure du plateau permettent d'appréhender les types de sol et le sous-sol. Ici une matrice argileuse emprisonnant des galets

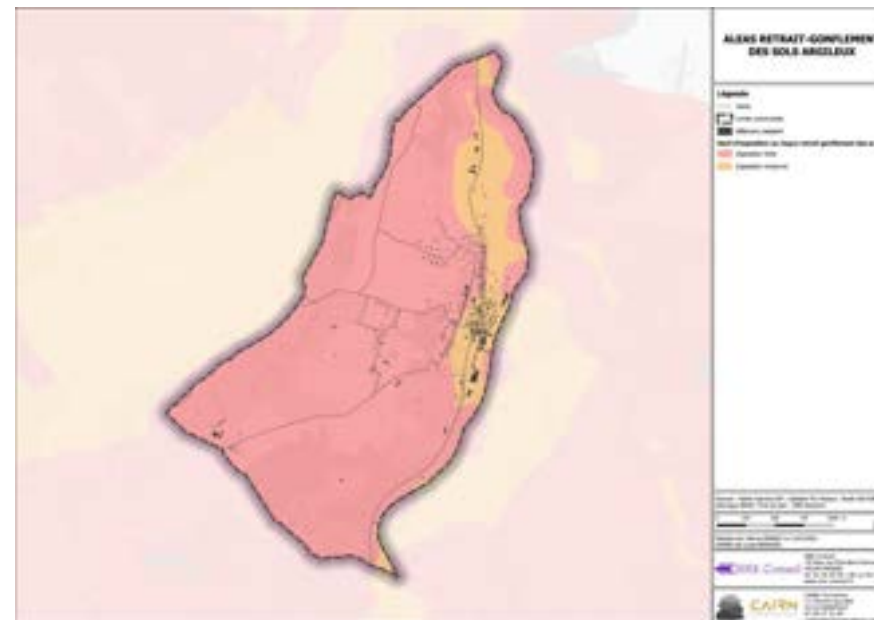
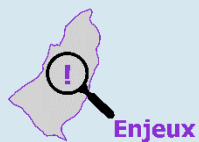


Figure 14 : Carte de l'exposition communale à l'aléa retrait-gonflement des argiles

L'article 68 de la Loi ELAN (2018) insère une sous-section au sein du Code de la construction et de l'habitation et crée les articles L.112-20 et suivants. Ces dispositions viennent encadrer la prévention des risques liés à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Le décret n°2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention des risques de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux est venu préciser les modalités d'application. Ces dispositions sont codifiées au sein des articles R. 112-5 du Code de la construction et de l'habitation, qui impose la réalisation d'études de sol avant la vente d'un terrain constructible ou la construction d'une habitation, afin de réduire la sinistralité liée au retrait-gonflement des argiles. Le dispositif s'applique depuis le 1^{er} janvier 2020, et le contenu précis de ces études a été défini par l'arrêté du 22 juillet 2020.



Pédologie : ce qu'il faut retenir :

Les sols de la commune ont permis le développement de l'agriculture. La présence d'argiles dans les sols expose le territoire à l'aléa retrait-gonflement. Les prescriptions à suivre en lien avec ces argiles sont exposées dans la partie risques et nuisances.

2 | L'eau, ce patrimoine commun de la nation

1. Hydrographie

1. Cours d'eau

La commune n'est traversée que par un cours d'eau. Il s'agit du Salat, qui prend sa source dans les Pyrénées ariégeoises à Couflens, et se jette en rive droite de la Garonne à Roquefort-sur-Garonne après un parcours de 74 km. 5 stations de mesure de la qualité sont implantées le long du cours d'eau (Couflens, Seix, Saint-Girons, Caumont et Roquefort-sur-Garonne). Il reçoit les rejets de 11 stations d'épuration entre Couflens et la confluence.

a. Bassins versants

La commune est drainée par trois bassins versants principaux :

- La Garonne du confluent de la Lère au confluent du Salat (45% de la superficie communale) ;
- Le Salat du confluent de l'Arbas au confluent du Lens (32% de la superficie communale) ;
- Le Salat du confluent du Lens au confluent de la Garonne (23% de la superficie communale).

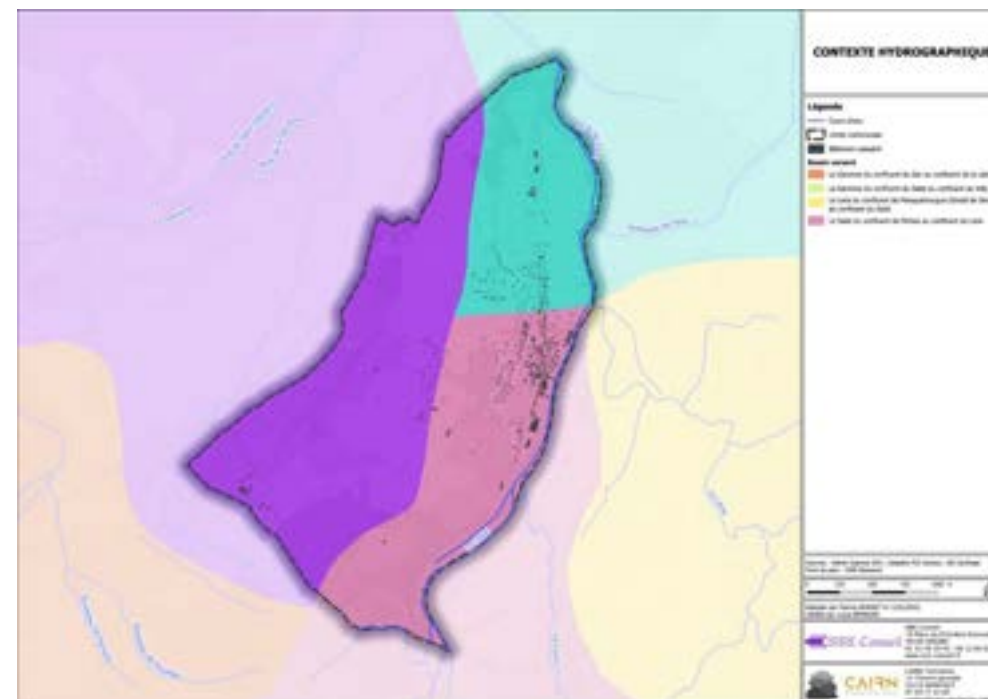


Figure 15 : carte des bassins-versants et des cours d'eau communaux



Figure 16 : Le Salat à Mazères-sur-Salat



Figure 17 : Le Salat à Mazères-sur-Salat

b. Zonages règlementaires

La commune n'est pas classée en zone sensible. Les zones sensibles sont des bassins versants, lacs ou zones maritimes qui sont particulièrement sensibles aux pollutions. Il s'agit notamment des zones qui sont sujettes à l'eutrophisation et dans lesquelles les rejets de phosphore, d'azote, ou de ces deux substances, doivent être réduits. Il peut également s'agir de zones dans lesquelles un traitement complémentaire (traitement de l'azote ou de la pollution microbiologique) est nécessaire afin de satisfaire aux directives du Conseil dans le domaine de l'eau (directive "eaux brutes", "baignade" ou "conchyliculture"). Parmi les obligations réglementaires imposées dans les zones sensibles figure la nécessité de mettre en place d'un système de collecte et de station(s) d'épuration (avec traitement complémentaire de l'azote et/ou du phosphore et/ou d'un traitement de la pollution microbiologique).

Elle n'est pas non plus classée en zone vulnérable. Une zone vulnérable est une partie du territoire où la pollution des eaux par le rejet direct ou indirect de nitrates d'origine agricole et d'autres composés azotés susceptibles de se transformer en nitrates, menace à court terme la qualité des milieux aquatiques et plus particulièrement l'alimentation en eau potable.

Elle est classée en zone de répartition des eaux. Les zones de répartition des eaux sont des zones comprennent des bassins, sous-bassins, fractions de sous-bassins hydrographiques ou des systèmes aquifères, caractérisés par une insuffisance autre qu'exceptionnelle, des ressources par rapport aux besoins. Dans le cadre de la procédure de révision du PLU, il s'agit de démontrer qu'il existe une adéquation entre la ressource disponible et les besoins induits en eau potable par le projet communal.

c. Un point sur le SDAGE Adour-Garonne

Le SDAGE actuellement opposable est le SDAGE 2016-2021, approuvé le 1^{er} décembre 2015 par le comité de bassin. L'approbation du SDAGE-PDM 2022-2027 par le comité de bassin est prévu en 2022.

Conformément à l'article L.212-1 du Code de l'environnement, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Adour-Garonne fixe à l'échelle du bassin, pour la période 2016-2021 les objectifs de qualité et de quantité des eaux et des orientations permettant de satisfaire aux principes d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et du patrimoine piscicole définis par les articles L.211-1 et L.430-1 du Code de l'environnement. Le SDAGE et ses documents d'accompagnement constituent le plan de gestion préconisé par la Directive Cadre sur l'Eau (DCE) du 23 octobre 2000 pour atteindre ses objectifs environnementaux. Les efforts engagés dans le cadre de la

révision du PLU devront répondre directement aux mesures du SDAGE 2016-2021, qui fixe 4 grandes orientations :

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

Dans le détail, le projet devra répondre spécifiquement aux mesures suivantes du SDAGE :

Orientation A : Gouvernance	
Mesure	Enjeu à intégrer aux réflexions
<i>Mesure A36 : Améliorer l'approche de la gestion globale de l'eau dans les documents d'urbanisme</i>	Le PLU devra veiller à ne pas accentuer les flux de pollution ni les prélèvements en eau susceptibles d'avoir un impact sur l'état qualitatif et quantitatif des masses d'eau et sur les fonctionnalités des milieux aquatiques.
<i>Mesure A37 : Respecter les espaces de fonctionnalité des milieux aquatiques dans l'utilisation des sols et la gestion des eaux de pluie</i>	Les zones inondables devront être évitées. Les zones humides et leurs zones de fonctionnalité devront être préservées par un zonage spécifique. Une inconstructibilité devra être instituée le long des cours d'eau.
<i>Mesure A38 : Prendre en compte les coûts induits liés à l'eau dans les projets d'urbanisme</i>	La définition des zones constructibles devra prendre en compte la présence actuelle des réseaux afin de limiter les coûts d'investissement liés aux raccordements. Le principe de gestion équilibrée de la ressource devra être appliqué au dimensionnement de la population à accueillir, une attention particulière devra être portée à l'adéquation entre la ressource

	disponible et les besoins induits par le projet.
<i>Mesure A39 : Identifier les solutions et les milites éventuelles de l'assainissement et de l'alimentation en eau potable en amont des projets d'urbanisme</i>	Le projet devra intégrer une analyse des solutions d'assainissement au regard de la capacité d'accueil et de développement de leur périmètre afin d'assurer l'adéquation de ce développement avec les enjeux de la qualité des eaux et des milieux aquatiques. L'urbanisation des secteurs desservis par l'assainissement collectif devra être largement priorisé.
Orientation B : Réduire les pollutions	
Mesure	Enjeu à intégrer aux réflexions
<i>Mesure B1 : Réduire les pollutions dues au ruissellement d'eau pluviale</i>	Une attention particulière devra être portée à la problématique pluviale afin de contrôler les flux potentiellement polluants, notamment microbiologiques sur les zones à usage.
<i>Mesure B4 : Promouvoir l'assainissement non collectif là où il est pertinent</i>	La définition des secteurs constructibles hors zonage d'assainissement collectif devra prendre en compte les possibilités d'infiltration des rejets et, le cas échéant, la sensibilité du milieu récepteur.
<i>Mesure B22 : Améliorer la protection rapprochée des milieux aquatiques</i>	En lien avec les dispositions des mesures A35 et A36, le PLU devrait prévoir l'inconstructibilité des espaces tampons et la préservation de haies à proximité des espaces aquatiques et humides.
<i>Mesure B26 : Rationaliser l'approvisionnement et la distribution de l'eau potable</i>	Le dimensionnement du projet de PLU devra être construit en prenant en compte l'adéquation entre la ressource disponible et les besoins induits par l'accueil de nouvelles populations.

Orientation D : Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides	
Mesure	Enjeu à intégrer aux réflexions
<i>Mesure D26 et D27 : Préserver et restaurer les zones humides et la biodiversité liée à l'eau</i>	Le diagnostic environnemental réalisé a permis l'identification d'une trame bleue intégrant les zones humides, les cours d'eau ainsi que leurs espaces de fonctionnalité. Ces espaces devront bénéficier d'une inconstructibilité stricte.
<i>Mesures D38 et D39 : cartographie les milieux humides et sensibiliser sur leurs fonctions</i>	L'inventaire des zones humides a été réalisé. La révision du PLU sera l'occasion de communiquer sur la patrimonialité de ces milieux.
<i>Mesure D40 : Eviter, réduire ou, à défaut, compenser l'atteinte aux fonctions des zones humides</i>	L'ensemble des zones humides devra être évité.
<i>Mesure D45 : Intégrer les mesures de préservation des espèces et leurs habitats dans les documents de planification et mettre en œuvre des mesures réglementaires de protection</i>	Le PLU devra prendre en compte les éléments ayant justifié la désignation des périmètres environnementaux connus et reconnus existants sur la commune et ses alentours. Les inventaires naturalistes réalisés et à venir permettront de compléter les mesures en faveur de la préservation de la biodiversité.

La révision du PLU devra également être compatible avec les objectifs environnementaux au sens de la Directive Cadre sur l'Eau, rappelés dans le SDAGE, et qui sont les suivants :

Non-dégradation des masses d'eau ;

Prévention et limitation de l'introduction de polluants dans les eaux souterraines ;

Atteinte du bon état des eaux ;

Réduction progressive ou, selon les cas, suppression des émissions, rejets et pertes de substances prioritaires pour les eaux de surface ;
Atteinte des objectifs liés aux zones protégées.

Dans le domaine de l'urbanisme, les PLU doivent être compatibles (ou être rendus compatibles) dans un délai de trois ans à compter de la publication de l'arrêté d'approbation du SDAGE, avec ses orientations et ses objectifs. Moins contraignante que celle de conformité, la notion de compatibilité implique, selon le juge administratif, une absence de contradiction ou de contrariété entre les pièces opposables du PLU et le contenu du SDAGE. Le parallèle avec la nécessité de compatibilité entre PLU et SCOT peut être fait, car celle-ci a été précisée par le Conseil d'Etat en 2017 (CE, 18 décembre 2017, n°395216), qui définit dans son arrêté que c'est une lecture globale et non une lecture pointilleuse qui doit prévaloir.

- *Masses d'eau du SDAGE 2016-2021*

Les éléments décrits ci-après présentent les informations relatives au 2ème cycle de la Directive Cadre sur l'Eau validées en comité de bassin le 1er décembre 2015 et fixées dans le SDAGE 2016-2021.

La commune est concernée par une masse d'eau rivière :

FRFR184 « Le Salat du confluent de l'Arac au confluent de la Garonne »

Elle est également concernée par cinq masses d'eau souterraines :

- FRFG049 « Terrains plissés du BV Garonne secteur hydro o0 »
- FRFG081 « Calcaires du sommet du crétacé supérieur captif sud aquitain »
- FRFG082 « Sables, calcaires et dolomies de l'éocène-paléocène captif sud AG »
- FRFG086 « Alluvions de la Garonne amont, de la Neste et du Salat »

- FRFG091 « Calcaires de la base du crétacé supérieur captif du sud du bassin aquitain ».

- **Masse d'eau FRFR184**

La masse d'eau FRFR184 représente une longueur de 35 km.

L'objectif d'état est synthétisé dans le tableau ci-dessous.

Tableau 2 : Objectif d'état de la masse d'eau FRFR184 (SDAGE 2016-2021)

Objectif de l'état écologique	Bon état 2021
Type de dérogation	Raisons techniques
Paramètres à l'origine de l'exemption	Matières azotées, matières organiques, métaux, matières phosphorées, pesticides, ichtyofaune
Objectif de l'état chimique	Bon état 2015

Tableau 3 : Etat de la masse d'eau FRFR184 (SDAGE 2016-2021)

		Indice de confiance			Indice de confiance
Etat écologique	Moyen	Moyen	Etat chimique (avec ubiquistes)	Bon	Haut
			Etat chimique (sans ubiquistes)	Bon	
Origine	Mesuré			Mesuré	
Station de mesure « écologique »	05178000 – Le Salat à Roquefort		Station de mesure « chimique »	05178000 – Le Salat à Roquefort 05179000 – Le Salat à Caumont	

Tableau 4 : Pressions sur la masse d'eau FRFR184 (SDAGE 2016-2021)

Pression ponctuelle	
Pression des rejets de stations d'épuration domestiques	Non significative
Pression liée aux débordements des déversoirs d'orage	Non significative
Pression des rejets de stations d'épurations industrielles (macro polluants)	Non significative
Pression des rejets de stations d'épurations industrielles (MI et METOX)	Inconnue
Indice de danger « substances toxiques » global pour les industries	Significative
Pression liée aux sites industriels abandonnés	Inconnue
Pression diffuse	
Pression de l'azote diffus d'origine agricole	Non significative
Pression par les pesticides	Non significative
Prélèvements d'eau	
Pression de prélèvement AEP	Non significative
Pression de prélèvement industriels	Non significative
Pression de prélèvement irrigation	Non significative
Altérations hydromorphologiques et régulations des écoulements	
Altération de la continuité	Élevée
Altération de l'hydrologie	Élevée
Altération de la morphologie	Modérée

- **Masse d'eau FRFG049**

La masse d'eau FRFG049 représente une superficie de 4050 km².

L'objectif d'état est synthétisé dans le tableau ci-dessous.

Tableau 5 : Objectif d'état de la masse d'eau FRFG049 (SDAGE 2016-2021)

Objectif de l'état quantitatif	Bon état 2015
Objectif de l'état chimique	Bon état 2015

Tableau 6 : Etat de la masse d'eau FRFG049 (SDAGE 2016-2021)

Etat quantitatif	Bon
Etat chimique	Bon

Tableau 7 : Pressions sur la masse d'eau FRFG049 (SDAGE 2016-2021)

Pression diffuse	
Nitrates d'origine agricole	Non significative
Prélèvements d'eau	

Pression des prélèvements	Pas de pression
---------------------------	-----------------

- Masse d'eau FRFG081**

La masse d'eau FRFG081 représente une superficie de 18 823 km².
L'objectif d'état est synthétisé dans le tableau ci-dessous.

Tableau 8 : Objectif d'état de la masse d'eau FRFG081 (SDAGE 2016-2021)

Objectif de l'état quantitatif	Bon état 2015
Objectif de l'état chimique	Bon état 2015

Tableau 9 : Etat de la masse d'eau FRFG081 (SDAGE 2016-2021)

Etat quantitatif	Bon
Etat chimique	Bon

Tableau 10 : Pressions sur la masse d'eau FRFG081 (SDAGE 2016-2021)

Pression diffuse	
Nitrates d'origine agricole	Inconnue
Prélèvements d'eau	
Pression des prélèvements	Pas de pression

- Masse d'eau FRFG082**

La masse d'eau FRFG082 représente une superficie de 25 888 km².
L'objectif d'état est synthétisé dans le tableau ci-dessous.

Tableau 11 : Objectif d'état de la masse d'eau FRFG082 (SDAGE 2016-2021)

Objectif de l'état quantitatif	Bon état 2027
Paramètres à l'origine de l'exemption	Déséquilibre quantitatif
Type de dérogation	Conditions naturelles
Objectif de l'état chimique	Bon état 2015

Tableau 12 : Etat de la masse d'eau FRFG082 (SDAGE 2016-2021)

Etat quantitatif	Mauvais
Etat chimique	Bon

Tableau 13 : Pressions sur la masse d'eau FRFG082 (SDAGE 2016-2021)

Pression diffuse	
Nitrates d'origine agricole	Inconnue
Prélèvements d'eau	
Pression des prélèvements	Non significative

- Masse d'eau FRFG086**

La masse d'eau FRFG086 représente une superficie de 227 km².
L'objectif d'état est synthétisé dans le tableau ci-dessous.

Tableau 14 : Objectif d'état de la masse d'eau FRFG086 (SDAGE 2016-2021)

Objectif de l'état quantitatif	Bon état 2015
Objectif de l'état chimique	Bon état 2015

Tableau 15 : Etat de la masse d'eau FRFG086 (SDAGE 2016-2021)

Etat quantitatif	Bon
Etat chimique	Bon

Tableau 16 : Pressions sur la masse d'eau FRFG086 (SDAGE 2016-2021)

Pression diffuse	
Nitrates d'origine agricole	Significative
Prélèvements d'eau	
Pression des prélèvements	Non significative

- Masse d'eau FRFG091**

La masse d'eau FRFG091 représente une superficie de 15 562 km².
L'objectif d'état est synthétisé dans le tableau ci-dessous.

Tableau 17 : Objectif d'état de la masse d'eau FRFG091 (SDAGE 2016-2021)

Objectif de l'état quantitatif	Bon état 2015
Objectif de l'état chimique	Bon état 2015

Tableau 18 : Etat de la masse d'eau FRFG091 (SDAGE 2016-2021)

Etat quantitatif	Bon
Etat chimique	Bon

Tableau 19 : Pressions sur la masse d'eau FRFG091 (SDAGE 2016-2021)

Pression diffuse	
Nitrates d'origine agricole	Inconnue
Prélèvements d'eau	
Pression des prélèvements	Non significative

- **Etat des lieux du SDAGE 2022-2027**

La préparation du troisième et dernier cycle de gestion 2022-2027 pour atteindre le bon état des eaux, qui intègre la mise à jour du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et du Programme de Mesures (PDM), a été engagée dès 2018 par l'actualisation de la mise à jour de l'état des lieux du bassin Adour-Garonne.

Cet état des lieux vise deux objectifs :

Informier le public et les acteurs du bassin sur l'état des masses d'eau, l'évolution et le niveau des pressions et des impacts issus des activités humaines ;

Identifier les masses d'eau sur lesquelles il existe un risque de non atteinte des objectifs environnementaux (RNAOE) en 2027 et sur lesquelles le futur PDM devra se focaliser pour diminuer les pressions afin d'obtenir le bon état des eaux.

Les éléments présentés dans ce chapitre seront complétés en 2022 avec les objectifs fixés par le SDAGE et les mesures du PDM.

Tableau 20 : Synthèse de l'état des lieux 2019 pour la masse d'eau Rivière FRFR184

	Masse d'eau FRFR184
Etat	
Etat écologique	Bon
Etat chimique	Bon
Pressions	
<i>Pressions ponctuelles</i>	
Rejets macropolluants des stations d'épurations domestiques par temps sec	Non significative
Rejets macro polluants d'activités industrielles non raccordées	Non significative
Rejets substances dangereuses d'activités industrielles non raccordées	Non significative
Sites industriels abandonnés	Inconnue
<i>Pressions diffuses</i>	
Azote diffus d'origine agricole	Non significative
Pesticides	Non significative
<i>Prélèvements d'eau</i>	
Prélèvements AEP	Non significative
Prélèvements industriels	Non significative
Prélèvements irrigation	Pas de pression
<i>Altérations hydromorphologiques et régulations des écoulements</i>	
Altération de la continuité	Modérée
Altération de l'hydrologie	Elevée
Altération de la morphologie	Elevée

Tableau 21 : Synthèse de l'état des lieux 2019 pour les masses d'eaux souterraines

	FRFG049A	FRFG081	FRFG082A	FRFG086	FRFG091
Etat quantitatif	Bon	Bon	Bon	Bon	Bon
Etat chimique	Bon	Bon	Bon	Mauvais	Bon
Pressions ponctuelles					
Sites industriels	Pas de pression	Pas de pression	Pas de pression	Pas de pression	Pas de pression
Pressions diffuses					
Azote diffus d'origine agricole	Non significative	Inconnue	Inconnue	Non significative	Inconnue
Phytosanitaire	Non significative	Non significative	Non significative	Significative	Significative
Prélèvements d'eau					
Pression prélèvements	Non significative	Non significative	Non significative	Non significative	Non significative

d. Périmètres de gestion intégrée

La commune est intégrée au Plan de Gestion des Étiages (PGE) Garonne-Ariège 2018-2027. C'est un outil de planification qui découle d'une orientation du SDAGE Adour-Garonne. Ce plan comprend un programme d'actions opérationnel se déclinant en 42 mesures fondamentales. Ces mesures portent principalement sur :

- Les conditions de respect des Débits Objectifs d'Étiage et la nécessité d'une solidarité interbassin ;
- La proposition d'ajustement de certains objectifs de débits et l'amélioration des connaissances en hydrologie ;
- Les leviers de préservation et de restauration des fonctionnalités des milieux aquatiques et naturels permettant de soutenir les débits en période d'étiage ;
- Les économies d'eau et l'optimisation de la gestion du canal de Saint-Martory et du canal latéral à la Garonne ;

- La mobilisation et l'optimisation de la gestion des retenues existantes ;
- La prorogation des conventions de déstockage existantes, la recherche de nouveaux accords et de nouvelles ressources en eau participant au soutien d'étiages ;
- La création de nouveaux stockages de la ressource pour l'ensemble des usages et le soutien d'étiage ;
- Le financement, le suivi et l'évaluation des impacts socio-économiques des actions mises en œuvre.

L'articulation du PGE avec le PLU consistera à démontrer le respect d'objectifs quantitatifs (adéquation entre la ressource disponible et les besoins induits) et qualitatifs (protection des ressources souterraines et superficielles).

Par ailleurs, la commune est concernée par les SAGE de la Vallée de la Garonne (mis en œuvre) et des Bassins versants des Pyrénées Ariégeoises (en cours d'élaboration).

La compatibilité avec le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) du SAGE est imposée aux documents d'urbanisme. Cette obligation concerne :

- Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité définis par le SDAGE en application de l'article L.212-1 du Code de l'environnement ;
- Avec les objectifs de protection définis par le SAGE en application de l'article L. 212-3 du même Code.

Le périmètre du SAGE de la Vallée de la Garonne comprend le lit majeur du fleuve et l'ensemble des terrasses façonnées au Quaternaire. Il s'étend sur 442 km, de la frontière espagnole à l'amont de l'agglomération bordelaise. Il couvre une superficie de 7 545 km² et

concerne plus d'un million d'habitants. La Commission Locale de l'Eau a adopté le SAGE le 13 février 2020 et il a été approuvé par arrêté inter-préfectoral le 21 juillet 2020.

Les objectifs du SAGE sont les suivants :

1. Restaurer les milieux aquatiques et humides et lutter contre les pressions anthropiques
2. Contribuer à la résorption des déficits quantitatifs
3. Intégrer la politique de l'eau dans la politique d'aménagement
4. Communiquer et sensibiliser pour créer une identité Garonne
5. Créer les conditions structurelles de mise en œuvre performante du SAGE

Les dispositions du PAGD sont de 4 types. Seul celles étiquetées « Mise en compatibilité » correspondent à des dispositions dont les mesures sont opposables. Les dispositions concernées sont listées dans le tableau ci-dessous.

Tableau 22 : Enjeux des dispositions du SAGE

Disposition	Nécessité de compatibilité de la révision
<i>Améliorer la gestion du stockage de matériaux dans les retenues et les opérations de vidange</i>	Non concernée.
<i>Définir les principes de gestion des zones humides.</i>	Non concernée.
<i>Définir les zones humides à privilégier pour le classement en ZHIEP/ZSGE</i>	Non concernée
<i>Diminuer l'impact des rejets des stations de traitement des eaux usées sur les cours d'eau sensibles.</i>	Non concernée.
<i>Favoriser un assainissement adapté</i>	La révision devra prioriser l'assainissement collectif et s'interroger sur la capacité résiduelle de la station d'épuration.

<i>Diminuer l'impact des rejets des eaux pluviales.</i>	La révision devra éviter les zones de ruissellement. Elle devra être l'occasion d'intégrer la gestion des eaux pluviales à la construction du projet communal.
<i>Protéger les périmètres de protection autour des points de captage d'eau</i>	La révision devra intégrer les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au forage et à ses périmètres de protection.
<i>Concourir à l'évolution des filières agricoles vers des pratiques, des systèmes et des assolements contribuant à limiter l'érosion des sols.</i>	Non concernée
<i>Développer les dispositifs végétalisés pérennes pour lutter contre l'érosion, le transfert de la pollution et préserver la biodiversité.</i>	L'opportunité du maintien et de la création de haies, l'institution d'espaces de non aedificandi dans les opérations groupées devront être étudiés.

e. Qualité des eaux

Il n'existe aucune station de mesure de la qualité des eaux de rivières sur la commune.

Il n'existe aucune station de mesure de la qualité d'un lac sur la commune.

Il n'existe aucune station de mesure de la qualité des eaux souterraines sur la commune.

f. Prélèvements

Il existe trois ouvrages de prélèvement d'eau sur la commune :

- Un ouvrage de prélèvement dans la nappe phréatique (utilisé pour l'eau potable)

- Deux ouvrages de prélèvement dans les eaux de surface (utilisés pour l'irrigation)

Les caractéristiques des prélèvements sont présentées dans le tableau ci-dessous.

Tableau 23 : Synthèse des prélèvements d'eau en 2020 (en m³) sur la commune

Nature / Usage	Eau potable		Irrigation		Total	
	Volume	Nombre d'ouvrages	Volume	Nombre d'ouvrages	Volume	Nombre d'ouvrages
Nappe phréatique	50882	1	0	0	50882	1
Eau de surface	0	0	7740	2	7740	2
TOTAL	50882	1	7740	2	58622	3

Les données complémentaires fournies par le Système d'Information sur l'Eau du bassin Adour-Garonne indiquent des prélèvements moyens respectifs de :

5 800 m³ prélevés en moyenne annuellement pour l'irrigation entre 2012 et 2020 (données 2014 et 2019 manquantes) ;

55 700 m³ prélevés en moyenne annuellement pour l'alimentation en eau potable entre 2012 et 2020.

g. Autres ouvrages recensés

Aucun barrage-réservoir n'est recensé.

Deux usines hydroélectriques sont recensées :

- 31336001 « Centrale de Las Isles »
- 31336002 « Centrale Sud »

Aucun piézomètre n'est recensé.

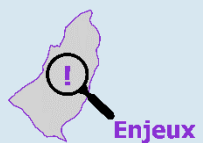
Une station hydrométrique (mesure de la hauteur et du débit) est recensée :

00592510 « Roquefort ».

La station se situe sur le Salat, sur la commune de Roquefort-sur-Garonne. Elle a été mise en service en 1912.

h. Rejets

Il existe un rejet sur la commune. Il s'agit du rejet de la station d'épuration, qui s'effectue dans le Salat



Eau : ce qu'il faut retenir :

La commune est traversée par le Salat. Les masses d'eau souterraines et superficielles sont sous pressions, notamment qualitatives. La commune est classée en zone de répartition des eaux. Une attention particulière devra être portée à la démonstration de l'adéquation entre la ressource en eau disponible et les besoins induits par le projet communal. Le PLU devra être compatible avec les objectifs et orientations du SDAGE et du SAGE.

2. Zoom sur l'assainissement communal

1. L'assainissement communal

La commune dispose d'un système de collecte et de traitement des eaux usées. La station d'épuration (STEP) (n°0531336V002 « Mazères sur Salat n°2 ») a été mise en service le 1^{er} septembre 2018. C'est le Syndicat Mixte de l'Eau et de l'Assainissement de la Haute-Garonne (SMEA31) qui est maître d'ouvrage de la STEP.

La station présente une capacité nominale de 1000 équivalent-habitant (EH). La filière « Eau » est composée de prétraitements, d'une

décantation physique et de disques biologiques. La filière « Boue » est composée d'un stockage des boues liquides.

Aucun établissement industriel n'est rattaché en 2019.

a. Système de collecte

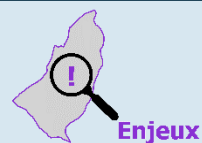
Le réseau est séparatif. Le SMEA gère son exploitation. Un poste de relevage (sur le site de l'ancienne STEP) est propre et fonctionne correctement. Il est nettoyé à la demande de l'exploitant en fonction de son encrassement. Un déversoir comptabilisé a été installé en amont de cet ouvrage. A priori, aucun déversement n'a eu lieu en 2019.

b. Station d'épuration

La station est récente et télétransmise. Un carnet de bord est à mettre en place. Il n'y a aucun compteur de fonctionnement des équipements sur l'armoire électrique. D'après l'exploitant, tout est suivi à distance via la télétransmission. La station a fait l'objet d'une autosurveillance conforme en 2019. En moyenne, le taux de charge hydraulique est de 17% et les charges organiques varient entre 10 et 25% selon les paramètres (2019). Un débitmètre est présent en entrée de station. Les concentrations en sortie sont conformes aux normes de rejet.

c. Sous-produits

La station est équipée de deux silos de stockage des boues de 250 m³ chacun. Les boues sont épandues. Les refus de dégrillage sont évacués avec les ordures ménagères. Les graisses et les sables sont traités à Ginestous.



Assainissement : ce qu'il faut retenir :

La station est conforme en équipement et en performance. La charge maximale en entrée relevée en 2020 (718 EH) permet d'envisager l'ajout de nouveaux raccordements (capacité résiduelle théorique de 282 EH, à ajuster au regard des charges hydrauliques et organiques, qui sont très faibles).

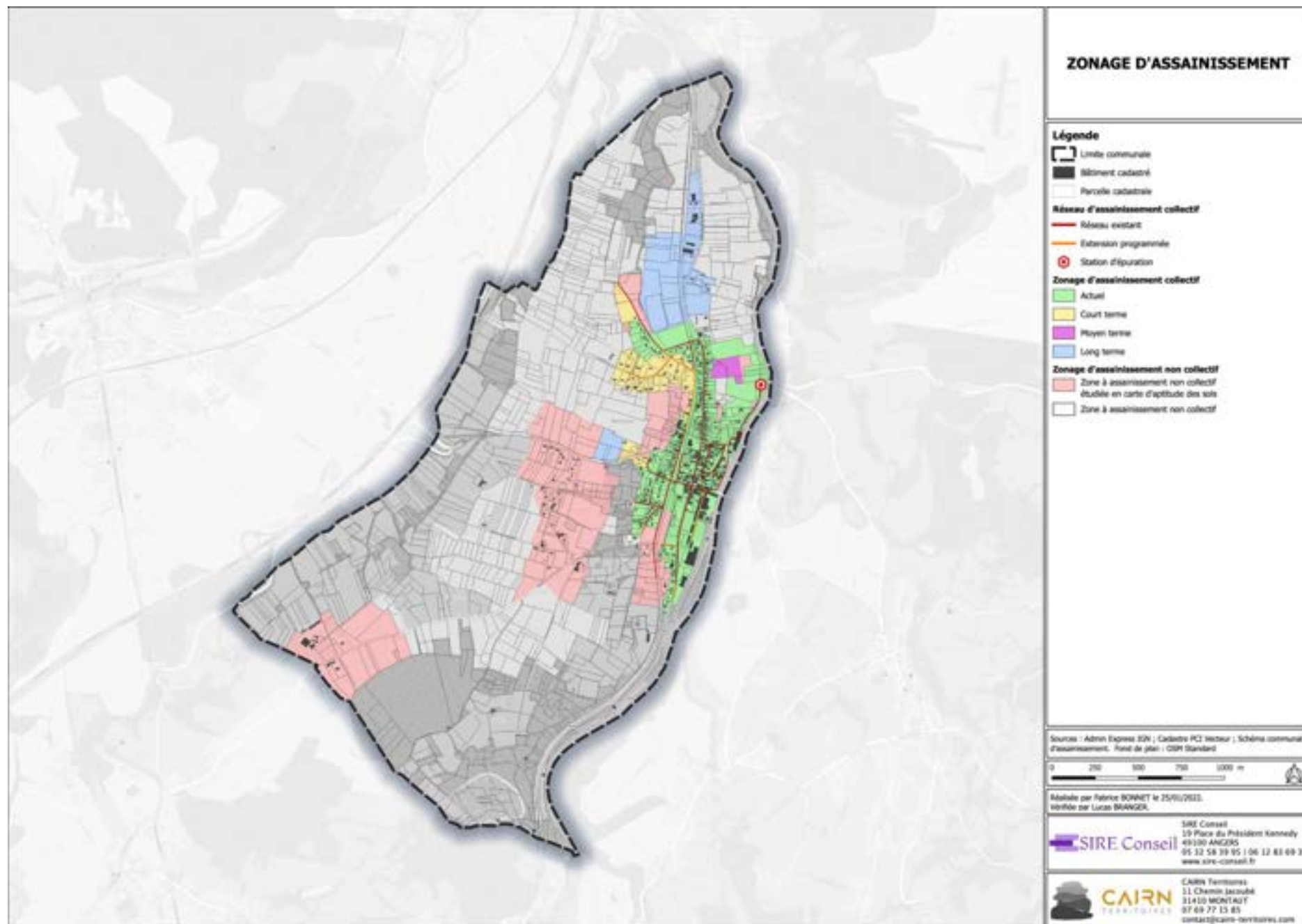


Figure 18 : Zonage d'assainissement et réseau de collecte

PLU de Mazères-sur-Salat

3. Ressource souterraine

1. Hydrogéologie

La BD Lisa constitue le référentiel hydrogéologique français. C'est une base de données qui classe le sous-sol en entités hydrogéologiques, décrites selon différentes propriétés : aquifère ou imperméable, écoulements libres ou captifs, milieu poreux, fracturé, karstique...

Quatre entités hydrogéologiques sont documentées sur la commune :

- Alluvions de la Garonne (entité 946AA) ;
 - Il s'agit d'une entité aquifère
 - Il s'agit d'une entité hydrogéologique à parties libres et captives
 - De thème alluvial
 - Le type de milieu est poreux
- Alluvions du Salat (946Al) ;
 - Il s'agit d'une entité aquifère
 - Il s'agit d'une entité hydrogéologique à nappe libre
 - De thème alluvial
 - Le type de milieu est poreux
- Chaîrons calcaires du Secondaire des Petites Pyrénées est (402AL) ;
 - Il s'agit d'une entité aquifère
 - Il s'agit d'une entité hydrogéologique à parties libres et captives
 - De thème intensément plissé de montagne
 - Le type de milieu est karstique
- Chaîrons calcaires du Secondaire des Petites Pyrénées Ouest (402AM).
 - Il s'agit d'une entité aquifère
 - Il s'agit d'une entité hydrogéologique à parties libres et captives
 - De thème intensément plissé de montagne
 - Le type de milieu est karstique

a. Alimentation en eau potable : périmètres de protection

Il existe un captage d'eau potable sur la commune : le forage des Arrouquères, autorisé par arrêté préfectoral et déclaration d'utilité publique (DUP) le 10 février 2005. La protection de la ressource est garantie par l'institution de trois périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée. L'arrêté préfectoral fixe les prescriptions réglementaires applicables à chaque périmètre.

Par ailleurs, la commune est concernée par le périmètre de protection éloignée du captage Riou Garonne.

	Ressources en eaux souterraines : ce qu'il faut retenir : La commune est alimentée par le forage des Arrouquères. Celui-ci est protégé par des périmètres de protection établis par DUP.
---	--

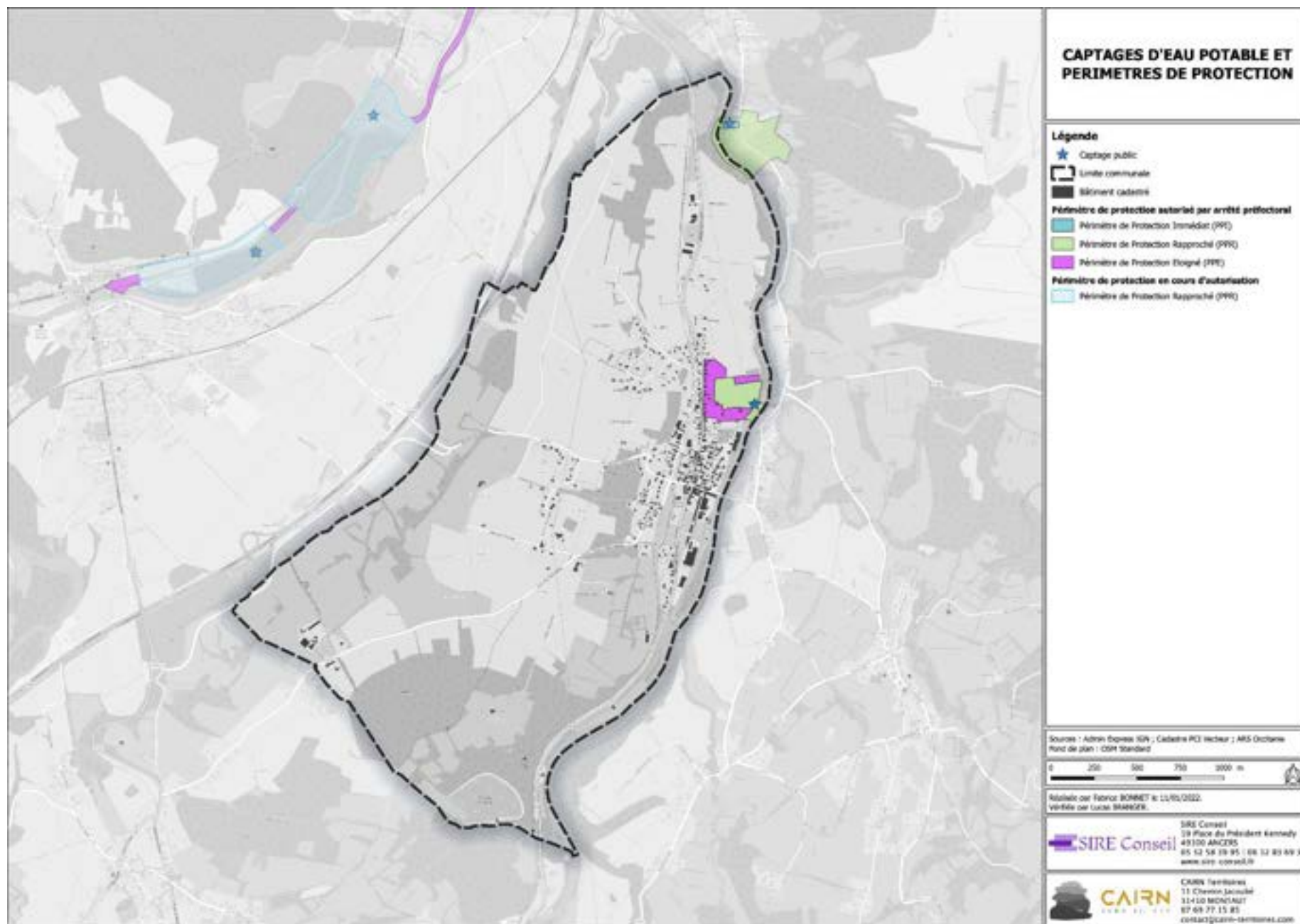


Figure 19 : Carte des captages d'eau potables et périmètres de protection associés

4. Zones humides

1. Règlementation et définition

Les zones humides ont fait leur apparition dans le droit français en 1992, avec la promulgation de la première Loi sur l'eau. La première définition, qui figure à l'article 2 de cette loi, est toujours celle transcrite dans le Code de l'environnement. Mais il aura fallu attendre l'arrêté du 24 juin 2008, modifié le 1^{er} octobre 2009, pour connaître les moyens objectifs et techniques permettant de définir et délimiter une zone humide au titre du Code de l'environnement et ainsi être en mesure d'appliquer la Police de l'eau.

Le terme de « zone humide » est largement utilisé, pour décrire des terrains répondant ou non aux critères objectifs définis par le Code de l'environnement. Ainsi, des inventaires de zones humides ont pu être réalisés à différentes échelles, communale, intercommunale, à l'échelle du bassin versant d'un cours d'eau ou même à l'échelle départementale. La méthodologie alors employée ne leur confère souvent qu'un caractère informatif. Par ailleurs, les documents d'urbanisme, notamment les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), peuvent délimiter des secteurs humides, et les rendre inconstructibles à ce titre, bien que ceux-ci ne répondent pas nécessairement aux critères fixés par le Code de l'environnement. Plusieurs cas sont donc à considérer. Une zone humide délimitée selon les critères fixés par le Code de l'environnement est susceptible d'être concernée par la « nomenclature eau ». Les travaux concernant cette zone humide peuvent être soumis au régime de déclaration ou autorisation, en fonction du type de travaux et de la superficie de la zone humide impactée par ceux-ci. En dessous du seuil de 1 000 m², les travaux ne seront pas soumis à la Loi sur l'eau. Par contre, l'absence de prise en compte d'une zone humide inférieure à 1 000 m² par un projet par ailleurs soumis à une autre rubrique de la Loi sur l'eau peut entraîner le rejet de celui-ci par l'autorité en charge de l'instruction. Enfin, pour une zone humide définie au titre du Code de

l'urbanisme, par exemple dans un PLU, la conséquence réglementaire dépend de la réglementation spécifiquement définie pour cette zone.

a. Services écosystémiques rendus

Les zones humides jouent un rôle important dans la régulation du régime hydrographique d'un bassin versant. Elles absorbent une partie des précipitations et limitent ainsi les crues en aval. Elles présentent également la capacité de restituer l'excédent d'eau lors des périodes de sécheresse et participent à la recharge des nappes phréatiques.

Les zones humides jouent également un rôle important du point de vue qualitatif, celles-ci augmentant la capacité d'autoépuration des milieux aquatiques.

Enfin, il s'agit d'habitats naturels diversifiés, qui jouent ainsi le rôle de réservoir de biodiversité.

b. Recommandations et enjeux

La prise en compte des zones humides est un enjeu majeur, qui doit occuper une place centrale dans le diagnostic du document d'urbanisme. L'inventaire des zones humides doit être réalisé dans l'optique de trouver une traduction réglementaire opposable. Les nombreuses études ayant pu être réalisées sur le territoire étudié doivent servir de socle au travail de délimitation. Le travail de terrain est ensuite indispensable afin de délimiter les zones humides selon une échelle parcellaire. L'accent doit alors être mis sur les secteurs susceptibles d'être impactés par la mise en œuvre du document d'urbanisme, c'est-à-dire les secteurs non bâtis au sein des parties actuellement urbanisées, les environs immédiats de ces dernières ainsi que les secteurs envisagés pour accueillir des projets particuliers. L'approche végétation doit être minimalement retenue, des sondages pédologiques étant recommandés avant l'arrêt de la procédure afin d'écarter la présence de tels milieux sur des secteurs rendus constructibles. Dans un second temps, la prise en compte de ces secteurs humides dépendra

du projet politique et de l'engagement environnemental du Conseil Municipal. L'inconstructibilité devrait être la règle, mais dans certains cas, une constructibilité limitée aux extensions de l'existant et/ou aux annexes pourrait être prescrite.

c. Zones humides potentielles

La carte présentée ci-après illustre les résultats des travaux de détermination des enveloppes des milieux potentiellement humides de la France métropolitaine, basée notamment sur une modélisation à partir d'un modèle numérique de terrain (50 m).

Cette cartographie démontre qu'une grande partie des vallées locales est fort probablement humide, en raison des superficies drainées par les différents cours d'eau (notamment la Garonne et le Salat) et de la présence d'argiles dans les sols. Au sein de la commune, la probabilité de présence de zones humides est forte dans la vallée du Salat.

Cette cartographie doit être interprétée avec les précautions qui sont les suivantes :

- La représentation à l'échelle 1/50 000 a été utilisée et permet de constater qu'un principal type de zones humides est susceptible d'être inventorié : les zones humides accompagnant directement le réseau hydrographique.
- Les modèles topographiques utilisés en 2014 correspondent à des données topographiques peu précises (un point d'élévation par dalle de 50 mètres de côté).
- La modélisation n'a pas intégré finement les caractéristiques pédologiques anthropogènes, par exemple liées au drainage.

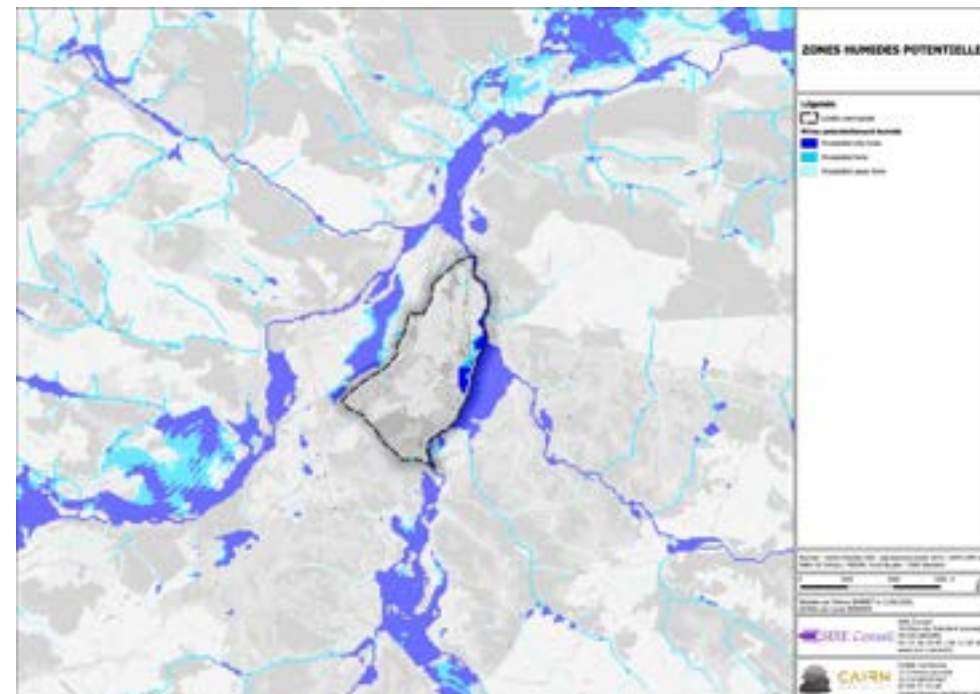


Figure 20 : Carte des zones humides potentielles

d. Zones humides probables

Une modélisation de la probabilité de présence de zones humides a été réalisée à partir des données topographiques de l'IGN (précision 1 m), à l'aide de l'indice topographique développé par Beven-Kirkby. Les résultats de cette modélisation sont présentés ci-après.

Cette modélisation permet d'observer la présence possible de zones humides en pied de pentes.

Par ailleurs, elle met en évidence la présence d'écoulements préférentiels, de talwegs et de zone d'accumulation d'eau lors de fortes précipitations, qui ressortent en bleu sur la carte de la figure ci-dessous.

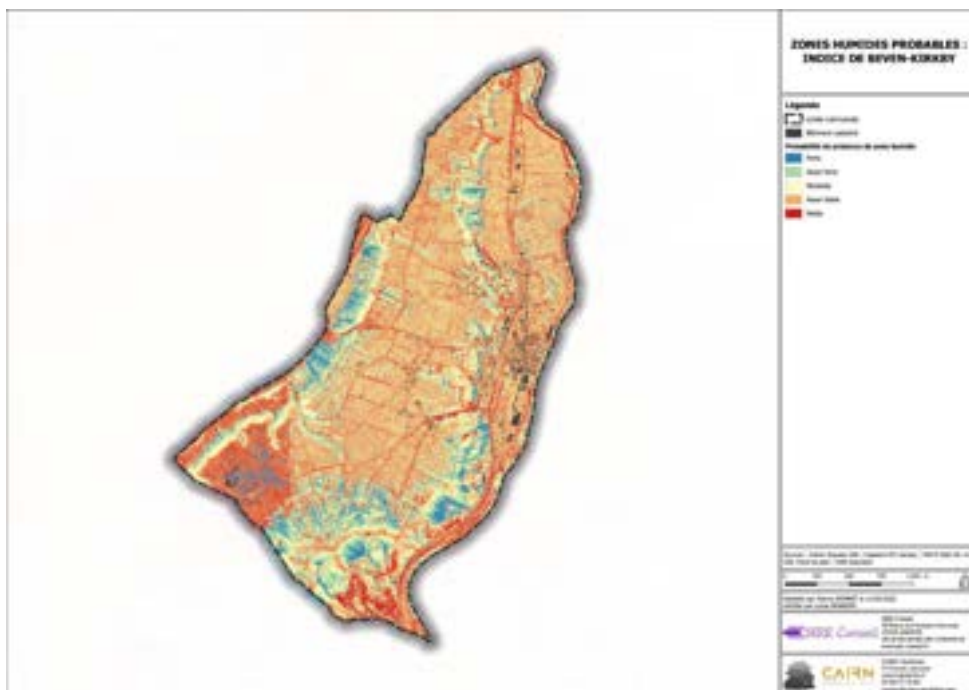


Figure 21 : Carte de modélisation des zones humides topographiques probables

e. Zones humides connues

Le Conseil départemental de Haute-Garonne a réalisé un inventaire départemental des zones humides, qui s'est terminé en 2016. La réalisation de l'inventaire a été confiée à Ecotone – Nature Midi-Pyrénées. Près de 4500 hectares de zones humides ont pu être identifiées dans le département. Cet inventaire n'est pas exhaustif. Il mentionne, à l'échelle communale, la présence d'une vaste zone humide dans la vallée du Salat.

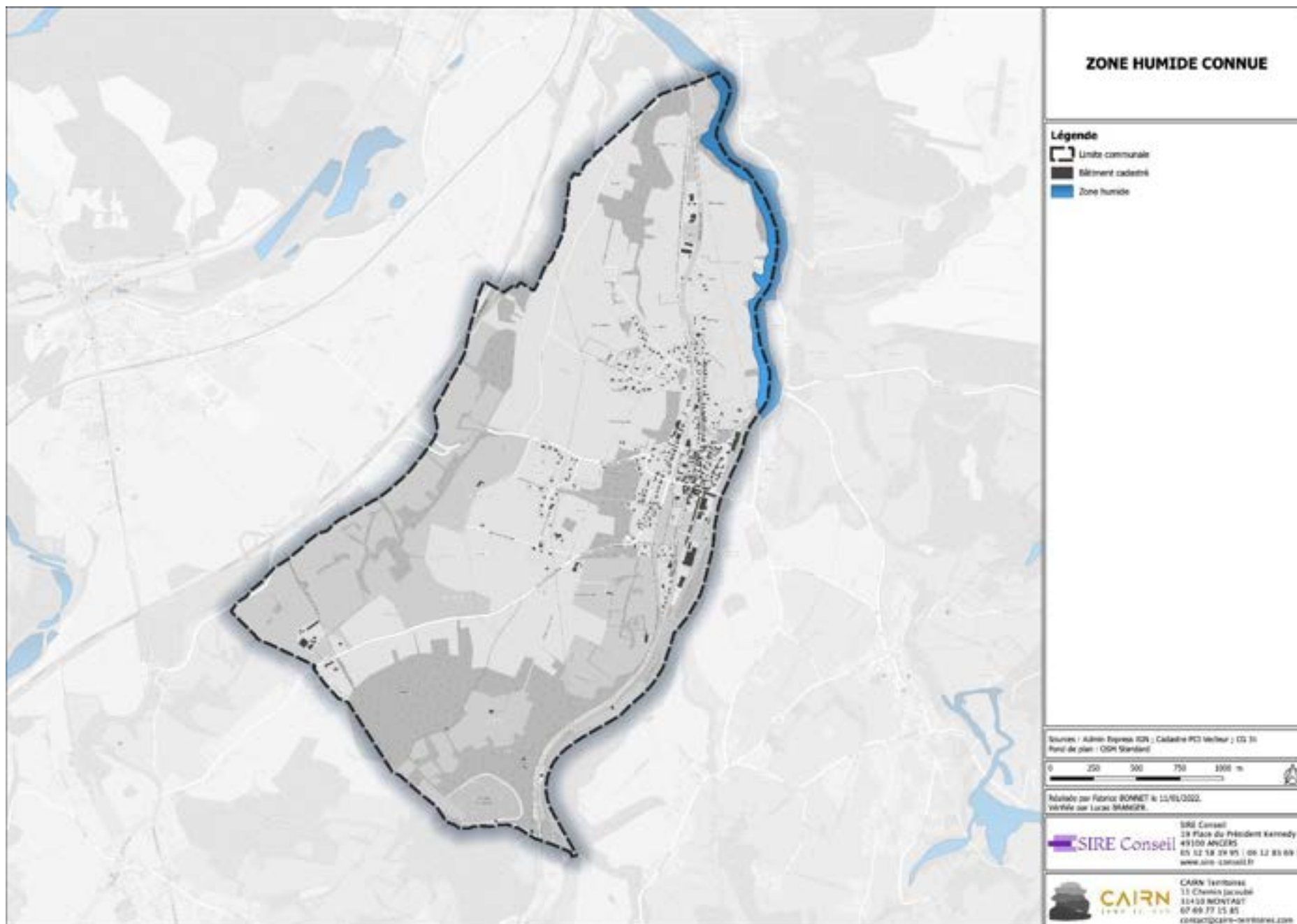


Figure 22 : Carte des zones humides connues

PLU de Mazères-sur-Salat

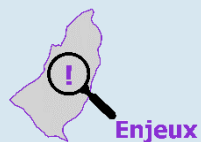
Livret 1.1 – Diagnostic EIE et justification des choix – version arrêtée – 9 février 2026

f. Zones humides complémentaires inventoriées

Les prospections de terrain conduites en 2021 ont été l'occasion de délimiter une zone humide complémentaire, sur la base d'une approche phytocénotique (c'est-à-dire sur la base de l'analyse des habitats naturels).



Figure 23 : Carte des zones humides complémentaires inventoriées



Zones humides : ce qu'il faut retenir :

Les zones humides sont des espaces à haute valeur environnementale. Quelques zones humides sont documentées à l'échelle communale et doivent être protégées. Une attention particulière devra être portée à la délimitation des zones humides réglementaires éventuellement présentes en pied de coteau, par approche pédologique, avant l'arrêt du projet.

3 | Milieux naturels et fonctionnement écologique

1. Périmètres environnementaux connus et reconnus

1. Natura 2000

Dans le cadre de l'application des directives européennes 92/43/CEE dite « Directive Habitats Faune Flore », dont l'objectif principal est la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvage, et 2009/147/CE dite « Directive Oiseaux », la France a proposé le classement d'un certain nombre de milieux éligibles au titre de ces directives. L'ensemble des Zones Spéciales de Conservation (ZSC) délimitées au titre de la Directive Habitats Faune Flore et des Zones de Protection Spéciales (ZPS) délimitées au titre de la Directive Oiseaux constituent le réseau Natura 2000.

La commune est concernée par un site Natura 2000 :

- FR7301822 « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste »

Ce site, défini au titre de la Directive Habitats Faune Flore présente une superficie de 9581 ha, répartis sur les anciennes régions Midi-Pyrénées et Languedoc-Roussillon.

Un grand nombre d'habitats aquatiques et humides d'intérêt communautaire est listé dans le formulaire standard de données du site, les plus représentés correspondant aux rivières des étages planitaires à montagnard (5% du site), les mégaphorbiaies (2,5% du site), les prairies maigres de fauche (8,5% du site), les forêts mixtes riveraines des grands fleuves (4,5% du site) et les forêts alluviales à frêne et aulnes (13,5% du site).

La diversité des conditions des milieux, la diversité des habitats naturels et la superficie du site permettent la présence d'un grand nombre d'espèces animales patrimoniales, dont les plus importantes à l'échelle du site sont la Loutre, la Lamproie marine, la Grande alose ou encore le Desman des Pyrénées

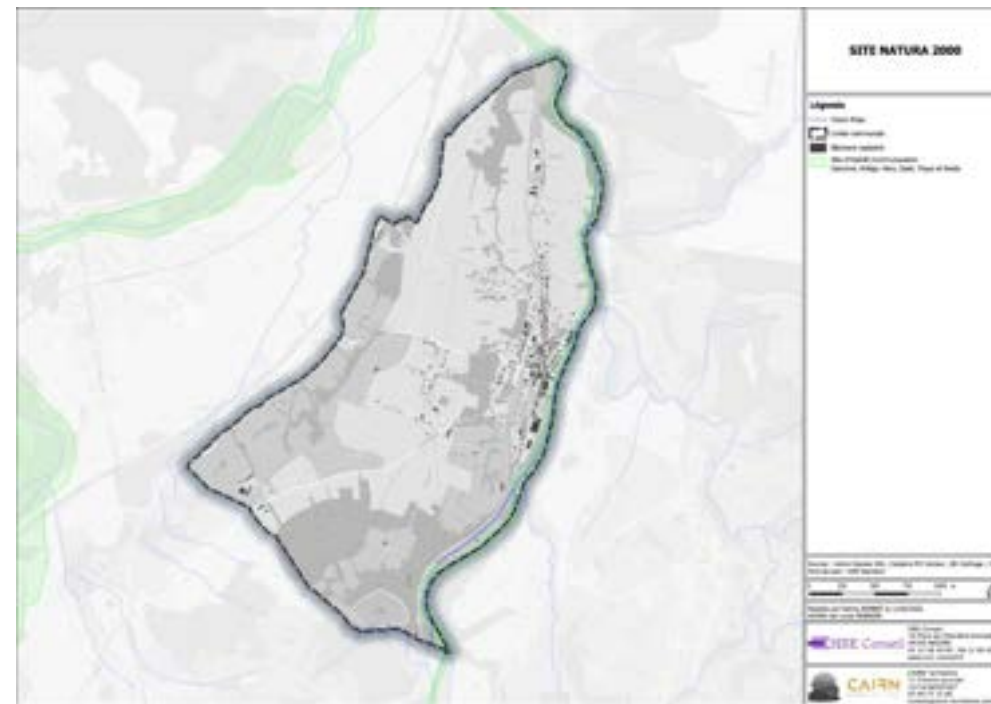


Figure 24 : Carte des sites Natura 2000

Le PLU devra démontrer l'absence d'incidences sur les espèces et les habitats ayant permis la désignation du site Natura 2000.

a. ZNIEFF

Lancé en 1982, l'inventaire des ZNIEFF a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. Il existe deux types de ZNIEFF. Les ZNIEFF de type 1 correspondent à des sites de taille réduite, délimitant des secteurs bien connus des naturalistes et abritant des richesses environnementales avérées. Les ZNIEFF de type 2 correspondent à de grands ensembles, délimitant de vastes secteurs présentant des potentialités environnementales intéressantes et englobant parfois plusieurs ZNIEFF de type 1. Si les projets d'aménagement au sein des ZNIEFF ne sont pas interdits ni soumis à autorisation à ce titre, les porteurs de projet

doivent être vigilants quant à l'évaluation des incidences de leur projet sur les espèces et les habitats ayant justifié la désignation de ces zones. A cet effet, il existe au niveau régional des listes d'espèces et d'habitats dits « déterminants ». En effet, une jurisprudence constante montre que le juge administratif a, à de nombreuses reprises, sanctionné des porteurs de projet pour absence de prise en compte des richesses ayant permis la désignation de ZNIEFF dans le cadre de projets d'aménagement.

La commune est concernée par deux ZNIEFF de type 1 :

- La Salat et le Lens ;
- Bois et prairies au Nord de Salies-du-Salat.

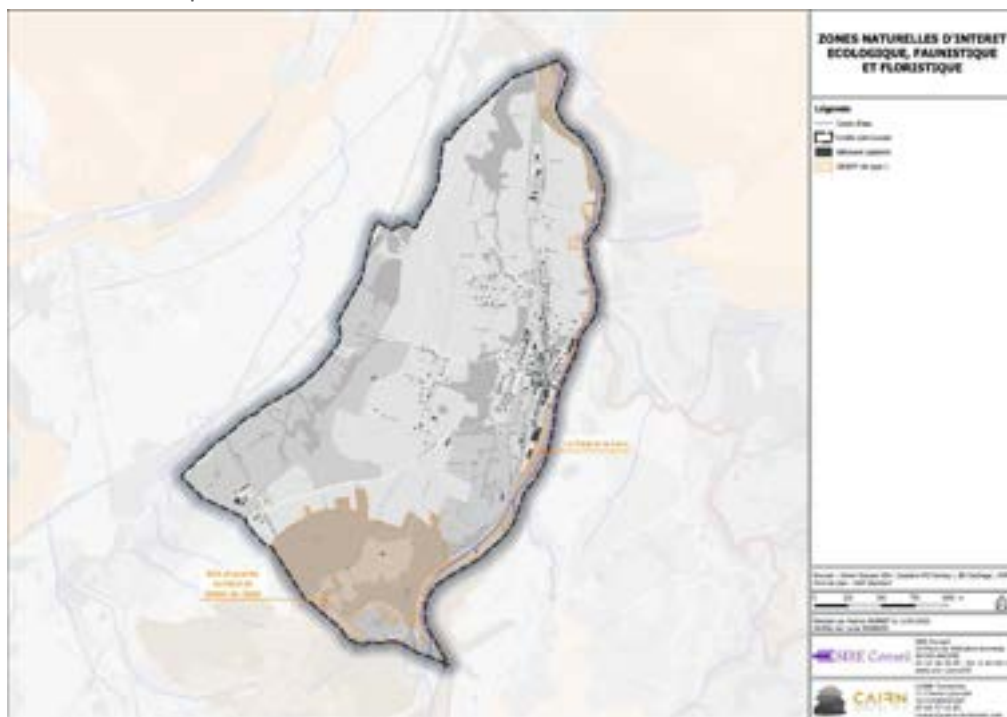


Figure 25 : Carte des ZNIEFF

Le Salat et le Lens

La ZNIEFF représente 713 ha traversant 32 communes de Haute-Garonne et de l'Ariège. Le formulaire standard de données mentionne un grand nombre d'espèces animales et végétales patrimoniales inféodées aux milieux

aquatiques et humides. Les limites de la ZNIEFF ont été calqués sur le lit mineur des cours d'eau, additionné des cordons boisés de part et d'autre et localement élargie aux berges lorsque des enjeux naturels étaient présents (par exemple des prairies humides).

Bois et prairies au Nord de Salies-du-Salat

La ZNIEFF représente 271 ha, répartis sur trois communes (Mazères-sur-Salat, Montsaunès et Salies-du-Salat). Elle correspond à un coteau partiellement boisé et intègre l'ancienne carrière, dont les parois constituent aujourd'hui un habitat de reproduction du Grand-duc d'Europe. Les boisements constituent quant à eux un habitat recherché par le Milan royal, ses exigences écologiques requérant la proximité de cours d'eau.

b. Autres périmètres environnementaux

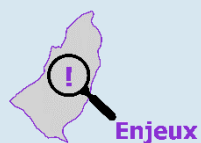
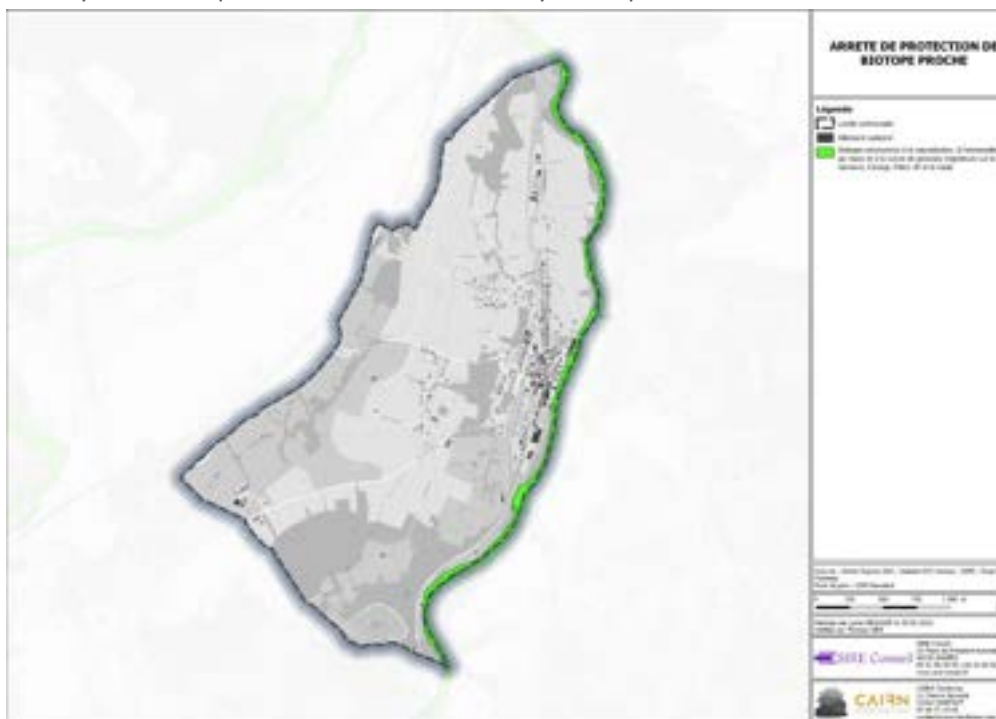
La commune est également concernée par un arrêté préfectoral de protection de biotope (APB), créé le 17 octobre 1989 dans le but d'assurer la protection des biotopes nécessaires à la reproduction, à l'alimentation, au repos et à la survie des espèces de poissons migrateurs protégées suivantes :

- Saumon atlantique
- Alose feinte
- Grand Alose
- Truite de mer

Cet arrêté préfectoral s'applique sur l'ensemble du cours du Salat dans le département de Haute-Garonne. Les prescriptions suivantes sont applicables à l'intérieur du périmètre :

- Interdiction de toute nouvelle extraction de matériaux
- Interdiction de tout dépôt de déchets ménagers et industriels
- Interdiction de tout nouveau rejet d'effluents ne respectant pas les objectifs de qualité des eaux superficielles (...)
- Interdiction de tout aménagement ayant pour effet de perturber la circulation des poissons ou de modifier le milieu d'une façon telle que leur reproduction ou leur alimentation y seraient compromises

- Interdiction de toute aggravation de l'irrégularité du régime hydraulique découlant d'une modification des conditions d'exploitation des barrages hydroélectriques ou des autres usines hydrauliques



Périmètres environnementaux : ce qu'il faut retenir :
La commune est concernée par un site Natura 2000, par deux ZNIEFF, ainsi que par un APB. Le PLU devra démontrer qu'il ne compromet pas les richesses environnementales ayant justifié la désignation de ces différents périmètres. L'évaluation environnementale devra inclure une évaluation des incidences du projet communal sur le réseau Natura 2000.

2. Consultation du SINP

Le Système d'Information sur la Nature et les Paysages (SINP) d'Occitanie est une organisation collaborative favorisant une synergie entre les acteurs pour la production, la gestion, le traitement, la valorisation et la diffusion des données sur la nature et les paysages.

SIRE Conseil est adhérent au SINP. A ce titre, la consultation du SINP a été réalisée en 2021. Les données issues de l'extraction de la base de données et correspondant à des espèces protégées sont présentées sur la carte suivante.

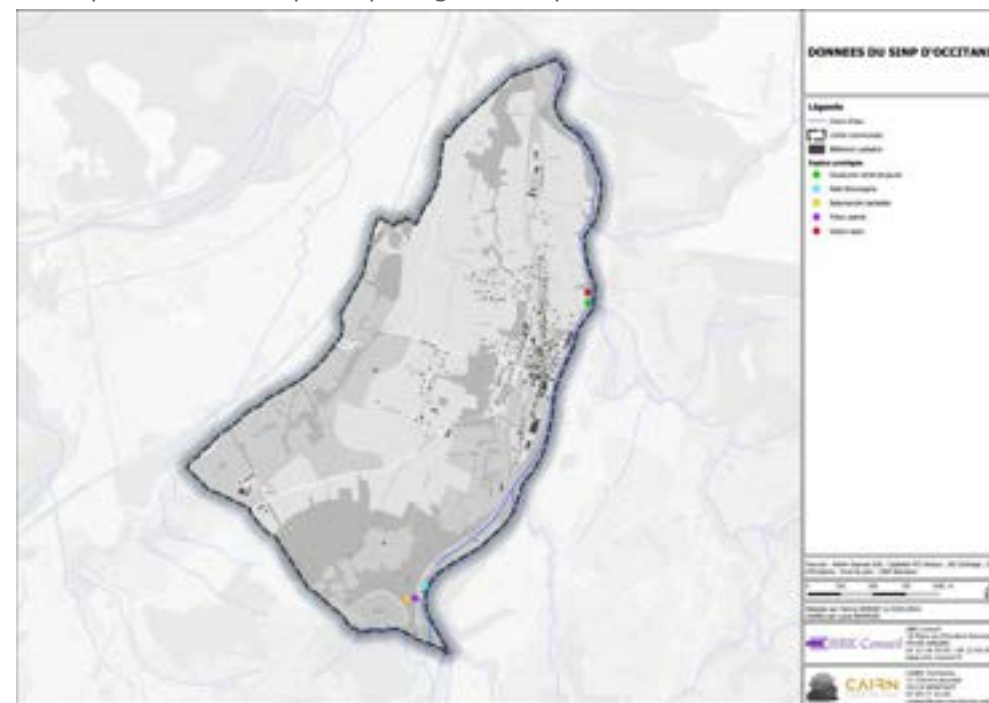
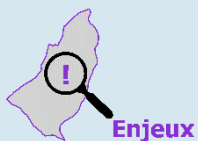




Figure 26 : Petit Rhinophe et Triton palmé (photographies prises hors commune)



Bases de données naturalistes : ce qu'il faut retenir :
Les données du SINP ne peuvent être considérées comme exhaustives. Quelques espèces protégées ont toutefois été documentées à l'échelle communale.

3. Continuités écologiques

1. A l'échelle régionale

• Un point sur le SRADDET

La portée juridique du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) se traduit par la nécessité de prise en compte de ses objectifs d'une part et par la nécessité de compatibilité avec les règles de son fascicule d'autre part. Le projet de SRADDET Occitanie 2040 a été arrêté en assemblée plénière le 19 décembre 2019. Les objectifs généraux et objectifs thématiques du SRADDET devant être pris en compte sont :

1. Favoriser le développement et la promotion sociale :
 - a. Garantir l'accès à des mobilités du quotidien pour tous les usagers
 - b. Favoriser l'accès à des services de qualité
 - c. Développer un habitat à la hauteur de l'enjeu des besoins et de la diversité sociale
2. Concilier développement et excellence environnementale :
 - a. Réussir le « zéro artificialisation nette » à l'échelle régionale à l'horizon 2040
 - b. Concilier accueil et adaptation du territoire régional aux risques présents et futurs
 - c. Penser l'aménagement du territoire au regard des enjeux de santé des populations
3. Devenir une région à énergie positive :
 - a. Baisser de 20% la consommation énergétique finale des bâtiments d'ici 2040
 - b. Baisser de 40% la consommation d'énergie finale liée au transport de personnes et de marchandises d'ici 2040
 - c. Multiplier par 2,6 la production d'énergies renouvelables d'ici 2040

Le fascicule des règles est quant à lui composé de 32 règles avec lesquels le PLU doit être compatible. 10 de ces 32 règles concernent directement le PLU ; elles sont listées et analysées dans le tableau présenté ci-après.

Règle
Règle 7 : Définir une stratégie favorisant une diversité de l'offre (...) permettant de répondre aux besoins des territoires et aux parcours résidentiels (...).
Règle 11 : Prioriser la densification des espaces urbanisés existants (...) et engager pour chaque territoire une trajectoire phasée de réduction du rythme de consommation des sols aux horizons 2030, 2035 et 2040. Lorsque le réinvestissement urbain n'est pas possible, implanter prioritairement les projets d'extension urbaine en continuité du tissu urbain (...).
Règle 12 : Appliquer les principes suivants dans les plans et dans les projets d'aménagements : Limiter l'imperméabilisation des sols ; Favoriser l'insertion paysagère et la qualité architecturale des nouvelles implantations ; Développer la nature en ville, notamment par la plantation d'arbres, en particulier pour limiter le développement d'îlots de chaleur urbains.
Règle 13 : Préserver et reconquérir les unités d'espaces agricoles fonctionnelles, et identifier les territoires agricoles à préserver, au vu par exemple des critères suivants : Parcelles appartenant aux périmètres classés sous signes officiels de qualité ; Potentiel agronomique et écologique ; Secteurs supports de filières agricoles à enjeux pour le territoire : zones pastorales, commercialisation de proximité ; Parcelles équipées à l'irrigation ; Parcelles relevant de pratiques agricoles durables (agriculture biologique, agroécologie) ; Et y développer une stratégie de protection et de mise en valeur (en s'appuyant sur des outils de type PAEN ou ZAP par exemple).
Règle 16 : Afin de contribuer à l'objectif de non-perte nette de biodiversité, favoriser la création et garantir la préservation, le renforcement et la restauration des continuités écologiques régionales : En préservant les zones Natura 2000, les espèces protégées et les zones humides ; En identifiant préalablement et localement les sous-trames, ainsi que les formations arborées patrimoniales (dont les vieilles forêts), en cohérence avec les territoires voisins, En développant des mesures permettant d'atteindre les objectifs fixés par la Région qui leur sont associées.
Règle 17 : Faciliter l'application vertueuse de la séquence Eviter-Réduire-Compenser (ERC), en identifiant les zones à enjeux/pressions, en régulant l'aménagement sur ces zones et en repérant les espaces à fort potentiel de gain écologique.
Règle 18 : Favoriser le maintien ou la restauration des fonctionnalités naturelles des milieux aquatiques (...) afin de prévenir les risques, de favoriser la biodiversité et de garantir ou restaurer les continuités écologiques.
Règle 21 : Définir un projet de territoire économe en eau en : Préservant la qualité de la ressource en eau ; Assurant la bonne adéquation entre besoins et ressource en eau et l'équilibre écologique des milieux ; Optimisant l'utilisation des ressources et infrastructures locales existantes avant d'avoir recours à de nouveaux transferts ou captages d'eau.
Règle 22 : Participer à la mise en œuvre d'un urbanisme favorable à la santé en prenant notamment en compte : L'environnement sonore ; La pollution atmosphérique ; Les sites et sols pollués. En ce sens, identifier les secteurs les plus concernés où l'implantation de bâtiments sensibles est à éviter et préserver les secteurs peu ou pas impactés.
Règle 23 : Intégrer systématiquement les risques naturels existants, et anticiper ceux à venir liés au changement climatique (...) dans les documents de planification locaux et proposer des mesures d'adaptation et d'atténuation.

Tableau 24 : Règles directement applicables à la révision du PLU

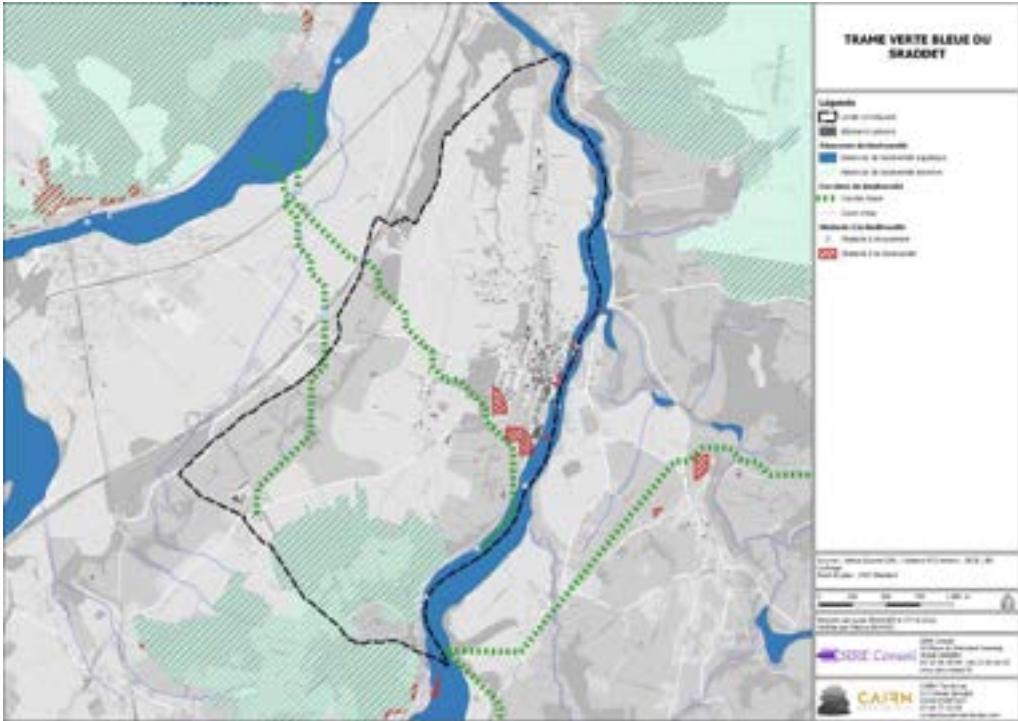


Figure 27 : TVB du SRADET à l'échelle communale

A l'échelle communale, le SRADET mentionne la présence de plusieurs éléments constitutifs des continuités écologiques régionales :

- Un réservoir de biodiversité aquatique correspondant au cours du Salat
- Un réservoir de biodiversité terrestre correspondant aux boisements du Sud de la commune
- Deux corridors boisés schématiques

Les réservoirs de biodiversité reprennent les contours des périmètres environnementaux reconnus (Natura 2000 et ZNIEFF). Les corridors écologiques ont été définis par une approche géomatique à large échelle, leur précision ne pouvant être appréhendée à l'échelle communale et devant être interprétée comme un corridor de principe permettant de relier la vallée de la Garonne aux réservoirs de biodiversité communaux.

La trame verte et bleue du SRADET est présentée sur la carte suivante.

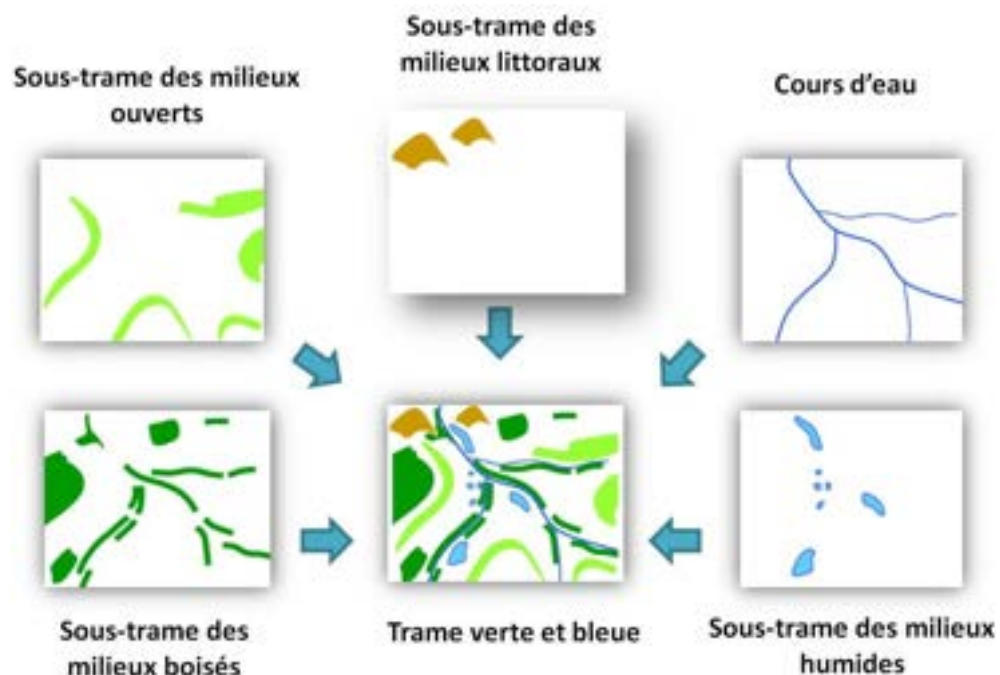


Figure 29 : Mise en œuvre des réseaux écologiques (Source : INPN-MNHN)

A l'échelle communale, l'essentiel des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques majeurs sont connus et étudiés depuis de nombreuses années, ce qui a notamment valu leur désignation en site Natura 2000, en APB et en ZNIEFF. Néanmoins, les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques de nature ordinaire sont peu documentés.

La trame verte correspond à l'ensemble des réservoirs de biodiversité terrestres et aux corridors écologiques terrestres les reliant. Elle intègre donc essentiellement des boisements, prairies, pelouses et autres landes, notamment lorsque ces différents milieux s'organisent selon une mosaïque fonctionnelle.

La trame bleue correspond quant à elle à l'ensemble des réservoirs de biodiversité aquatiques et humides et aux corridors écologiques aquatiques et humides les reliant. Cette trame bleue intègre également les espaces de

fonctionnalité terrestres de ces milieux aquatiques et humides. Elle intègre donc les cours d'eau, zones humides et espaces attenants.

La carte présentée ci-après est issue d'un travail croisant expertises de terrain et analyse éco-paysagère. La fonctionnalité écologique des milieux bocagers et boisés s'appuie notamment sur les préférences écologiques des espèces observées.

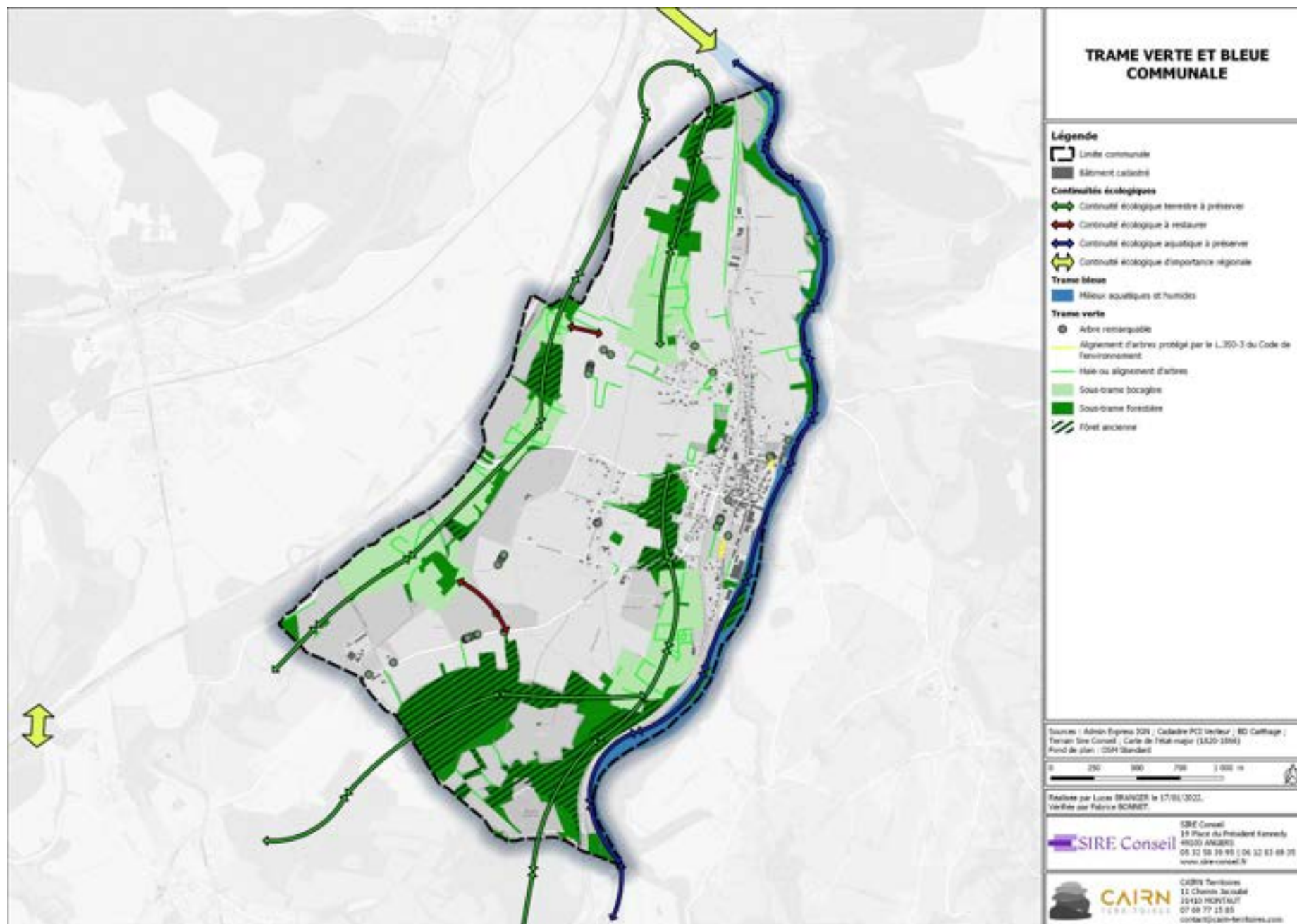


Figure 30 : Trame verte et bleue communale

Afin de caractériser les continuités écologiques présentes sur la commune, trois pièges photographiques ont été installés au cours de l'été et de l'automne 2021. La localisation de ces pièges photographiques est présentée sur la carte suivante.

Un piège a été installé au Sud de la commune, dans le vaste boisement.

Un piège a été installé au sein de la mosaïque bocagère à l'Ouest de la commune, à proximité de l'autoroute.

Un piège a été installé au sein du coteau boisé surplombant le Sud du bourg.

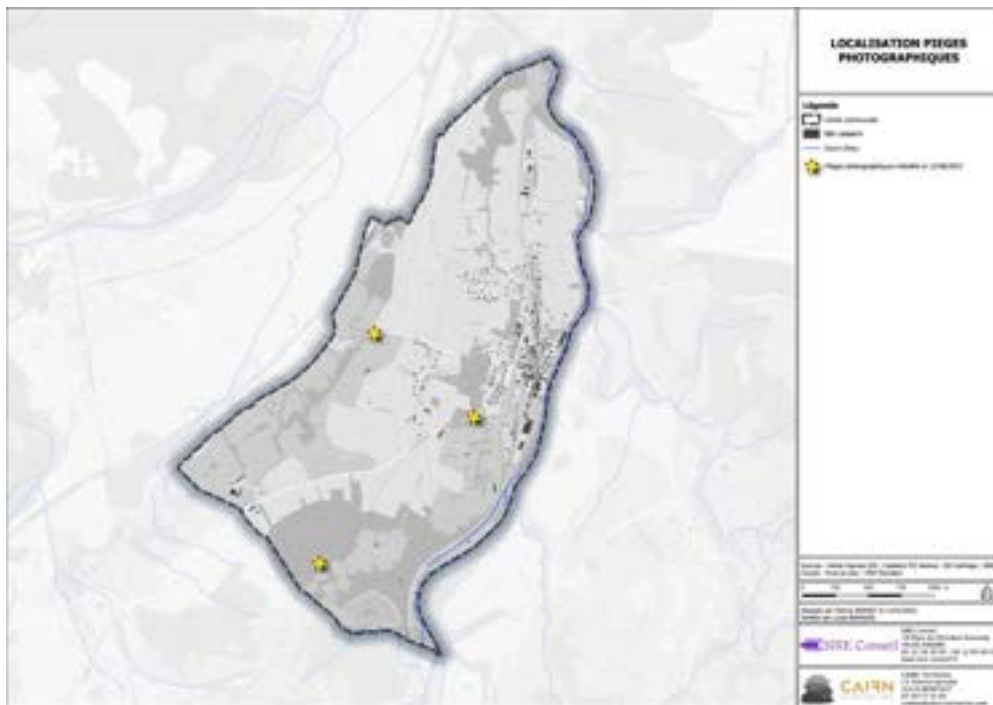


Figure 31 : Localisation des pièges photographiques installés en 2021

Les résultats du piégeage photographique sont présentés ci-après. Au total, les pièges ont permis l'acquisition de 77 clips vidéos, permettant l'identification de 9 espèces.

- **Piège du bois Sud**

Seulement trois déclenchements efficaces ont été relevés (2 chevreuils européens et 1 mésange charbonnière). Ce secteur correspond vraisemblablement à un secteur de corridor écologique diffus, rendant difficile l'interprétation de l'utilisation d'un unique piège dans ce secteur.



Figure 32 : Mésange charbonnière et Chevreuil européen observés à l'aide du piège 1

- *Piège du bocage de l'autoroute*

ESPÈCES OBSERVÉES (48 OBSERVATIONS)

■ Chevreuil européen
 ■ Genette commune
 ■ Martre des pins
 ■ Sanglier
 ■ Geai des chênes
 ■ Renard roux

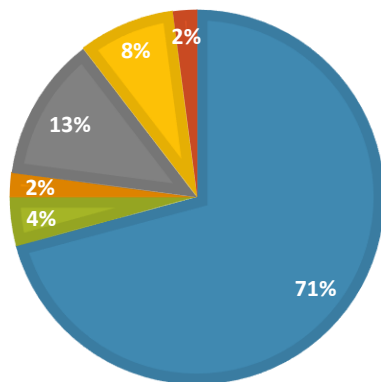


Figure 33 : Diversité et abondance constatées au niveau du piège installé dans le bocage



Figure 34 : A gauche : chevreuils européen. A droite : genette commune



Figure 35 : A gauche : sangliers. A droite : martre des pins



Figure 36 : A gauche : geai des chênes. A droite : renard roux

- *Piège du coteau surplombant le bourg*

ESPÈCES OBSERVÉES (26 OBSERVATIONS)

■ Chevreuil européen
 ■ Martre des pins
 ■ Renard roux
 ■ Chat domestique
 ■ Blaireau européen

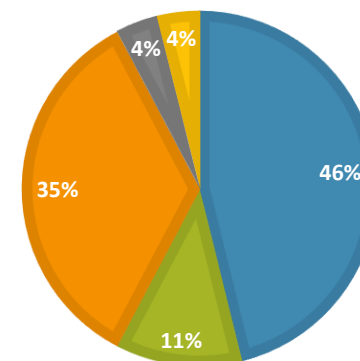


Figure 37 : Diversité et abondance constatées au niveau du piège installé sur le coteau



Figure 38 : Chevreuils européens



Figure 39 : A gauche : renard roux. A droite : blaireau européen



Figure 40 : A gauche : chat domestique. A droite : martre des pins

c. Trame noire et continuités écologiques nocturnes

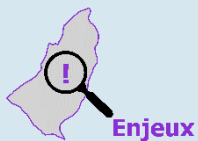
La trame noire correspond à un concept émergent visant à identifier et protéger les espaces préservés de toute pollution lumineuse. Portée initialement par la volonté d'observation du ciel étoilé, la trame noire s'affiche aujourd'hui également comme un moyen de préserver la vie nocturne. La trame noire présentée ci-après a été élaborée selon une approche mixte croisant un modèle théorique avec les données acquises à l'occasion des prospections de terrain. Le modèle théorique a visé à définir dans un premier temps les sources

de pollution lumineuses (espaces bâtis, routes) et ainsi à définir, par différenciation, les espaces théoriquement préservés de toute pollution lumineuse. Les données issues des prospections de terrain ont, dans un second temps, permis l'ajustement des limites de cette trame noire, en ne retenant que les secteurs fonctionnels du point de vue des habitats naturels.



Figure 41 : Espaces fonctionnels aujourd'hui préservés de la pollution lumineuse

La traduction réglementaire de cette trame noire reste à définir et aucune obligation n'incombe à la commune à ce sujet. Dans un premier temps, la sensibilisation des aménageurs permettrait de limiter les incidences des futurs aménagements, notamment à proximité des espaces aujourd'hui constitutifs de la trame noire.



Continuités écologiques : ce qu'il faut retenir :
La problématique des continuités écologiques est prégnante sur la commune. Des réseaux écologiques ont été définis aux niveaux supra communaux (SRADDET et SCOT). La commune présente des continuités écologiques patrimoniales reconnues, ainsi que des continuités écologiques relatives à la nature ordinaire, qu'il convient de prendre en compte et de protéger voire recréer dans le cadre de la révision du PLU.

4. Habitats naturels et biodiversité

La biodiversité représente la diversité des espèces et écosystèmes ainsi que l'ensemble de leurs interrelations. L'expertise a permis d'identifier différentes unités écologiques distinctes correspondant à des entités géographiques différentes supportant des habitats naturels permettant le développement d'un ou de plusieurs écosystèmes. La cartographie présentée ci-après présente les modes d'occupation du sol à l'échelle communale, avec une précision au moins parcellaire.

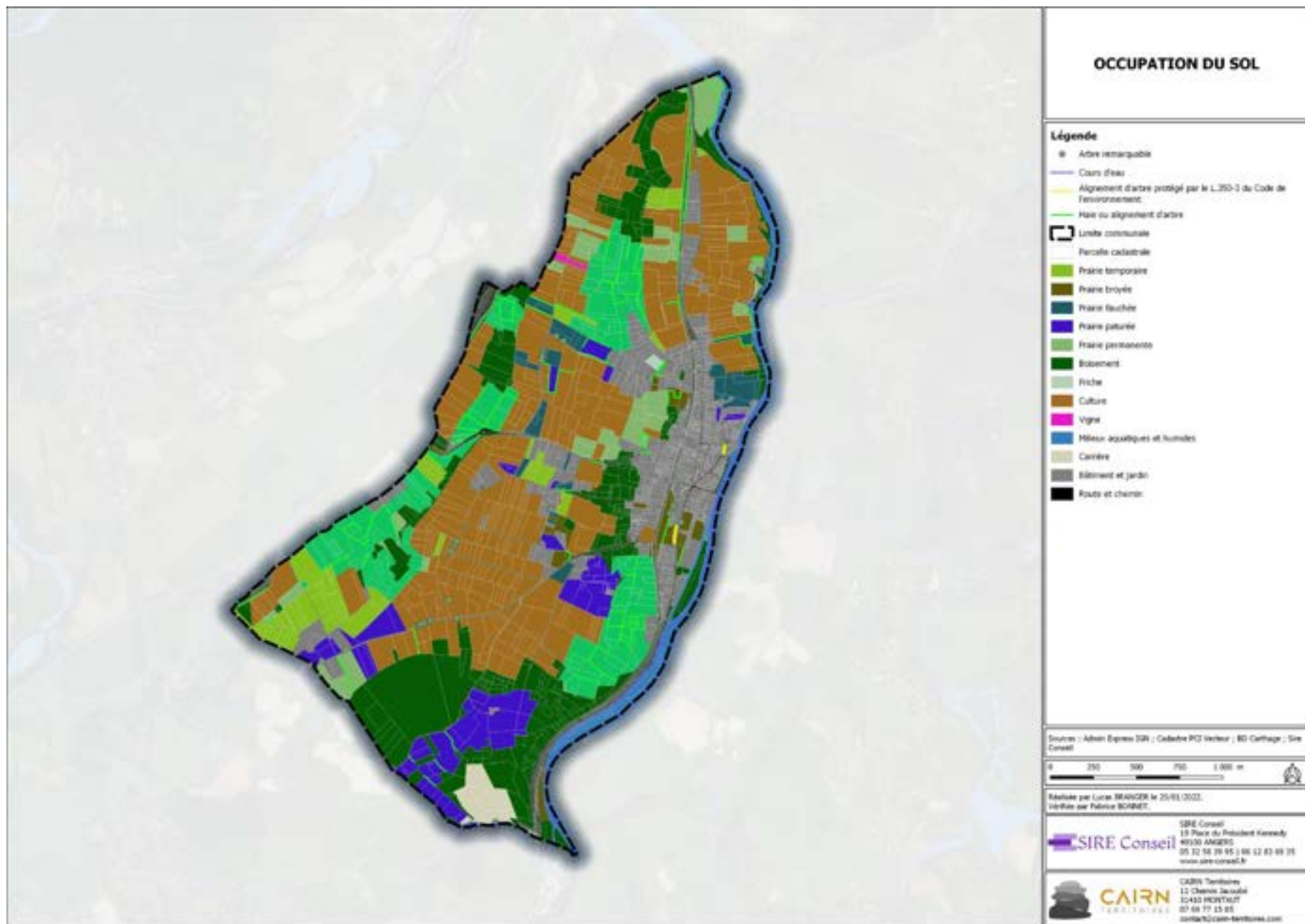


Figure 42 : Cartographie d'occupation du sol au moins parcellaire

d. Les milieux bâtis

Les enjeux relatifs aux constructions elles-mêmes sont peu importants car ils relèvent de milieux fortement artificialisés. Certains bâtiments, notamment les plus anciens, constituent néanmoins des habitats de substitution devenus pour certaines espèces l'habitat principal. C'est notamment le cas pour un cortège d'espèces d'oiseaux habituellement liés aux falaises ou cherchant des cavités pour nicher (hirondelle des fenêtres, martinet noir, rougequeue noir par exemple). L'intérêt écologique de ces bâtiments se trouve renforcé lorsque ceux-ci se situent au contact d'espaces naturels. Les bâtiments agricoles récents ne présentent quant à eux plus l'intérêt que pouvaient présenter les bâtiments anciens, par exemple pour les chauves-souris. Les surfaces représentées par les petits jardins privés n'ont pas été précisément déterminées et les enjeux de conservation écologiques n'ont pas pu être finement et exhaustivement définis sur ces espaces privés. Ceux-ci présentent un enjeu de conservation écologique le plus souvent faible, *a fortiori* lorsqu'ils abritent des espèces végétales envahissantes comme la Renouée du Japon, l'Herbe de la pampa ou le Laurier cerise, tous trois observés sur la commune.



Figure 43 : Renouée du Japon et Herbe de la pampa, deux espèces exotiques envahissantes



Figure 44 : L'espace de l'ancienne voie ferrée représente aujourd'hui une coulée verte pénétrant les espaces urbanisés

e. La nature en ville

La nature, notamment en milieu urbain, apporte de nombreux services écosystémiques : rafraîchissement, désimperméabilisation des sols, biodiversité ont un impact bénéfique sur la santé des habitants. Différents types d'espaces de nature peuvent exister dans les secteurs urbanisés : des espaces verts, squares, parcs, jardins collectifs ou partagés, des cours, de vieux bâtiments ou encore des jardins privés. Les structures bâties lâches telles que celle de Mazères-sur-Salat présentent une organisation favorisant l'expression d'une nature ordinaire diversifiée.



Figure 45 : Mazères-sur-Salat émergeant d'un écran vert



Figure 46 : Les espaces densément bâtis du bourg laissent peu de place à l'expression de la nature en ville

f. Les milieux agricoles avec travail du sol

Les espaces cultivés de façon intensive correspondent aux terres cultivées avec labour ou intensivement aménagées dans un objectif de production végétale.

C'est un mode d'occupation du sol répandu sur la commune, notamment sur le plateau et dans la vallée du Salat. L'enjeu de conservation écologique est faible.



Figure 47 : Cultures annuelles sur le plateau

g. Les agroécosystèmes ouverts

Les habitats naturels ouverts correspondent aux prairies naturelles et pelouses. Ces milieux sont bien représentés sur la commune. On trouve quelques prairies fauchées, ainsi que quelques prairies pâturées, notamment par des bovins, dont les limites parcellaires encore marquées par des haies et alignements d'arbres constituent des bocages relictuels patrimoniaux.



Figure 48 : Prairie pâturée par des chevaux



Figure 49 : Prairie pâturée par des bovins

Ces habitats naturels présentent un intérêt variable, qui peut aller de faible pour les prairies améliorées à modéré pour les prairies permanentes mésophiles et même à fort pour certaines prairies présentant un excellent état de conservation ou un fort potentiel de renaturation (prairies mésophiles répondant aux critères des prairies maigres de fauche, prairies humides ou prairies constitutives d'un îlot bocager).

h. Les milieux de transition

Les habitats naturels de transition correspondent aux habitats naturels arbustifs. Quelques parcelles d'habitats naturels de transition ont été observées sur la commune. Quelques secteurs de transition ont été inventoriés au cœur des boisements du Sud de la commune, en mosaïque avec des chênaies-

châtaigneraies. Ces habitats de transition représentent des enjeux de conservation modérés à forts en raison des potentialités d'accueil qu'ils offrent pour un certain nombre d'espèces protégées notamment de reptiles, insectes et oiseaux.

Leur conservation est néanmoins menacée à court terme en raison de la fermeture progressive naturelle dont ils sont victimes et paradoxalement, leur maintien au profit de milieux ouverts n'est pas toujours souhaitable.



Figure 50 : Lande à genêts, habitat naturel de transition en évolution vers la chênaie

i. Les milieux fermés (boisements)

Les habitats naturels fermés correspondent aux boisements (hors vergers). La commune se situe au sein de la région forestière nationale de Lannemezan, dans la région forestière départementale de Lannemezan et coteaux annexes.

Le taux de boisement y est de 21% (données de l'inventaire forestier national), très voisin de celui de l'ensemble du département.

Les formations boisées sont essentiellement à base de chênes et de châtaignier, localement associés à des feuillus divers. Le mélange de taillis et futaie est la structure forestière la plus représentée.

L'enjeu de conservation est modéré à fort, en fonction de la composition du peuplement, de sa taille et de son articulation avec les milieux naturels environnants.



Figure 51 : Les boisements sont surtout représentés sur les zones de coteaux

j. Les milieux aquatiques et humides

Les zones humides ont fait leur apparition dans la loi française dès 1992 avec la première loi sur l'eau : les zones humides correspondent à des terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année. Les critères de définition et de délimitation de ces espaces ont été listés dès juin

2008, puis précisés en octobre 2009 dans le droit français. Une zone humide est ainsi définie, aujourd'hui, par des critères pédologiques ou floristiques objectifs scientifiques.

Si elles sont discrètes dans le paysage communal, les zones humides présentent un intérêt environnemental certain. Leur surface et leur état de conservation ont décliné au cours des dernières décennies, participant ainsi à la diminution de leur rôle dans la gestion des crues et des étiages. En outre, en plus de réduire fortement la biodiversité abritée, le rôle épuratoire qu'elles jouaient a été proportionnellement amputé. Ces différents rôles peuvent être difficilement perceptibles à l'échelle de la commune. Pourtant, les incidences de leur disparition progressive au cours des dernières décennies sont évidentes, avec notamment une diminution des débits et de la qualité de l'eau des rivières en été.

Les zones humides sont globalement peu représentées à l'échelle communale ; leur enjeu de conservation est donc d'autant plus fort.

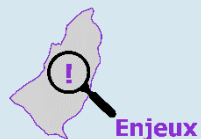
Les milieux aquatiques sont quasi-exclusivement représentés par le Salat, qui présente un enjeu de conservation maximal.



Figure 52 : Le Salat à Mazères-sur-Salat en août 2021



Figure 53 : Le Salat abrite un cortège piscicole diversifié et patrimonial. Ici des Chevesnes (espèce très commune).



Habitats naturels : ce qu'il faut retenir :
L'occupation du sol est diversifiée. Les enjeux de conservation des habitats naturels et anthropique sont variables. Les agroécosystèmes et les plus vastes boisements constituent des milieux support d'une biodiversité ordinaire et patrimoniale qu'il convient de protéger. Les milieux aquatiques et humides représentent également des milieux patrimoniaux.

5. Patrimoine végétal

Le PLU dispose d'un grand nombre d'outils permettant d'assurer la préservation des formations boisées, qu'elles soient ponctuelles (arbres remarquables), linéaires (haies) ou surfaciques (par exemple les forêts anciennes). C'est la raison pour laquelle le travail de diagnostic a consisté à inventorier ces différentes formations boisées.

La carte présentée ci-après illustre la localisation des forêts anciennes, c'est-à-dire les espaces aujourd'hui boisés, qui apparaissaient déjà sur les cartes d'état-major du 19^{ème} siècle.

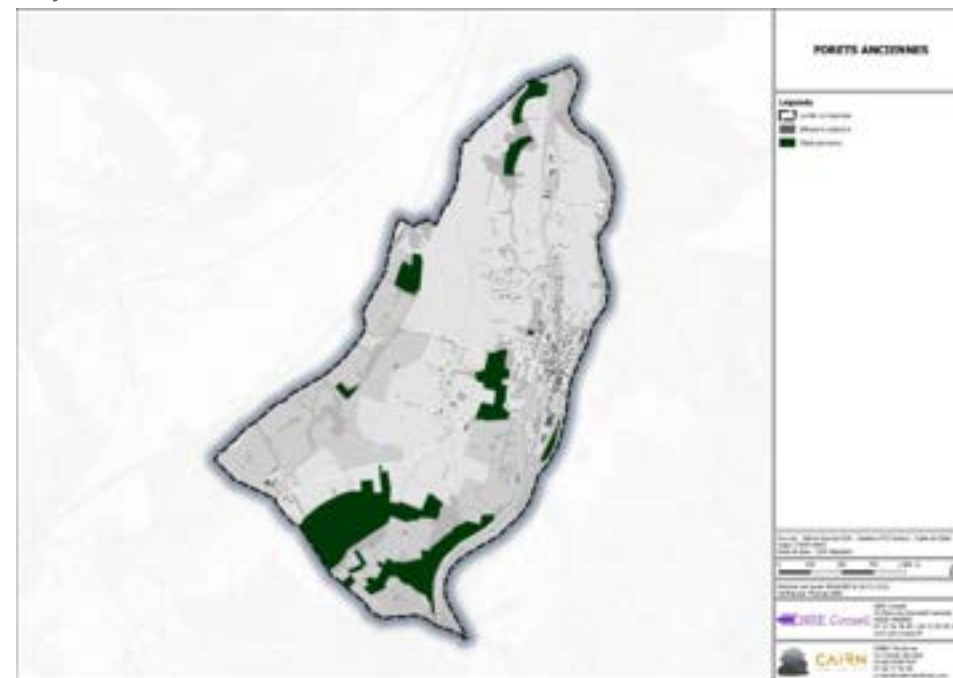


Figure 54 : Carte des forêts anciennes de la commune

Le patrimoine végétal de la commune compte également des arbres remarquables/ remarquables ainsi que des haies et alignements d'arbres. Dans le cas des arbres isolés, l'approche retenue est conservatrice dans le sens où le caractère remarquable d'un arbre relève d'une appréciation subjective lorsqu'il s'agit de sa qualité paysagère. L'inventaire proposé intègre donc les arbres remarquables, c'est-à-dire ceux amenés à devenir remarquable si on leur en laisse l'opportunité.

Concernant les haies et alignements d'arbres, une distinction a été opérée afin de caractériser d'une part les alignements d'arbres bénéficiant de fait d'une protection au titre de l'article L.350-3 du Code de l'environnement, et d'autre

part les haies et alignements d'arbres ne bénéficiant pas de cette protection, mais qui sont susceptibles d'être protégés dans le PLU.

La carte présentée ci-après illustre le patrimoine végétal remarquable de la commune.



Enjeux

Patrimoine végétal : ce qu'il faut retenir :

La commune abrite un patrimoine végétal remarquable, composé d'arbres isolés, de haies et d'alignements d'arbres, ainsi que de forêt anciennes qu'il convient de protéger grâce aux outils offerts par le PLU.



Figure 55 : Patrimoine végétal remarquable

6. Synthèse des enjeux

- *Le respect des exigences doctrinales et réglementaires*

La révision du PLU est soumise à des obligations réglementaires relevant notamment du Code de l'urbanisme. En matière de prise en compte de l'environnement, le PLU doit notamment veiller à réduire sa consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers. Il doit par ailleurs veiller à ouvrir à l'urbanisation des espaces situés au contact des espaces déjà urbanisés afin d'éviter le mitage du territoire et d'optimiser les voiries et réseaux présents. Il doit s'assurer de préserver la santé humaine, à travers la prise en compte des risques et des nuisances dans la définition des secteurs constructibles. Il doit également s'assurer de respecter les dispositions du Code de l'environnement, notamment en matière de préservation des milieux naturels et des espèces protégées.

Le diagnostic environnemental réalisé permet à la commune de disposer d'un outil d'aide à la décision la guidant pour définir un projet de territoire en ayant connaissance des enjeux de conservation écologiques. Pour rappel, l'urbanisation devrait être priorisée sur les secteurs présentant un enjeu de conservation faible (en beige sur la carte présentée ci-après), elle devrait être encadrée sur les secteurs présentant un enjeu de conservation modéré (en jaune) et elle devrait être évitée sur les secteurs présentant un enjeu de conservation fort (en rouge) ainsi que sur les éléments constitutifs de la trame verte et bleue communale.

- *Pour aller plus loin*

Le diagnostic environnemental réalisé permet à la commune, si elle le souhaite, de dépasser les simples exigences réglementaires. En effet, la protection du réseau de haies existantes ou des arbres remarquables ne répond à aucune exigence réglementaire, pas plus que le classement de certains espaces boisés. En outre, la matérialisation d'une trame noire permettrait à la commune de protéger les espaces préservés de toute pollution lumineuse. Il apparaîtrait pertinent de définir une réglementation liée à ces espaces, qui n'y autoriserait

les constructions qu'après validation des caractéristiques techniques des éclairages nocturnes, le cas échéant.



Les enjeux écologiques mazériens : ce qu'il faut retenir :

Des enjeux de conservation écologiques faibles, modéré et forts ont été hiérarchisés et cartographiés. Ils constituent un outil d'aide à la décision qui devra guider la stratégie d'aménagement du territoire.

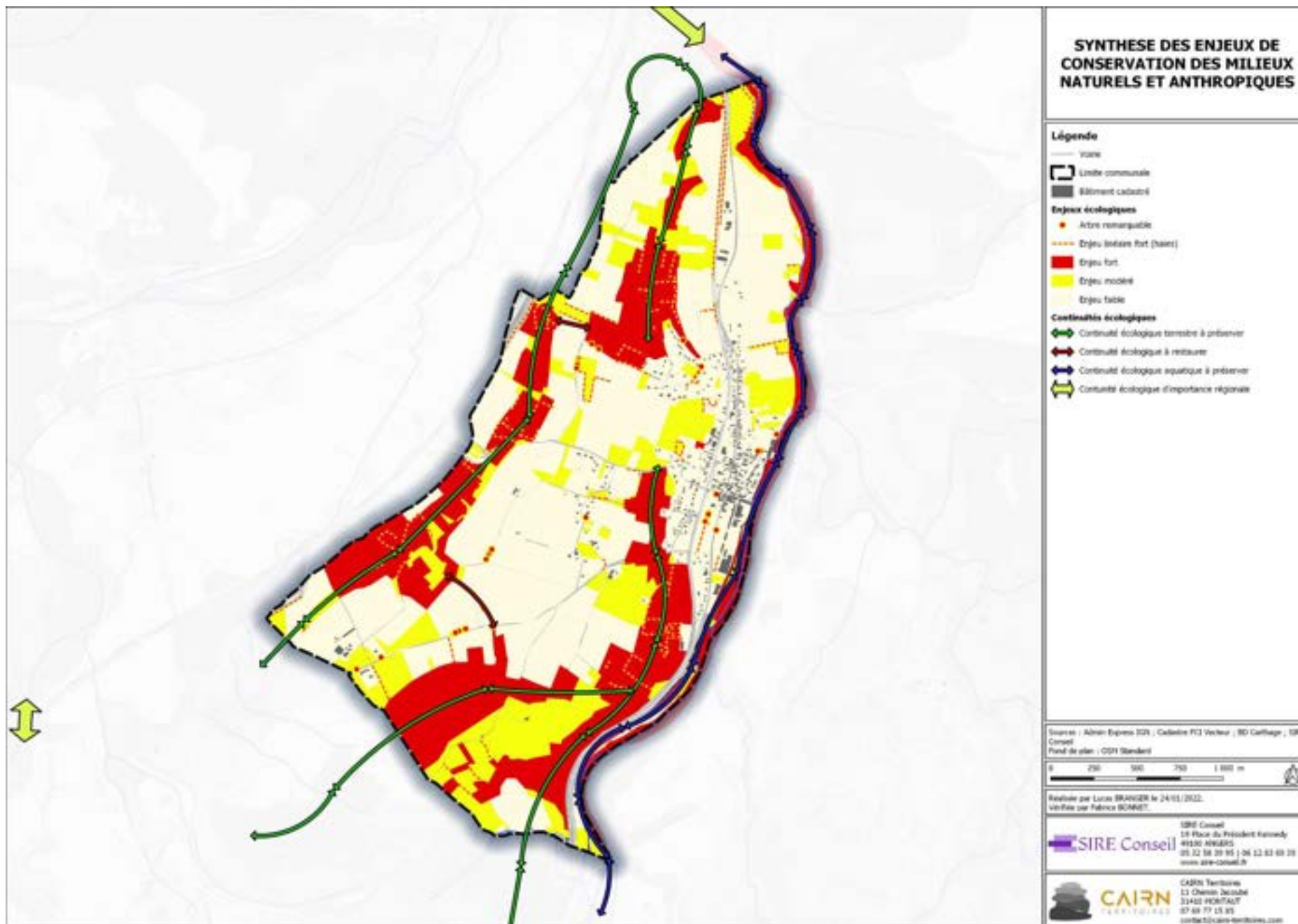


Figure 56 : Carte de synthèse des enjeux de conservation des milieux naturels et anthropiques

PLU de Mazères-sur-Salat

Livret 1.1 – Diagnostic EIE et justification des choix – version arrêtée – 9 février 2026

4 | Risques et nuisances

1. Risques naturels

1. Inondations

L'inondation est une submersion, rapide ou lente, d'une zone habituellement hors de l'eau. Elle peut être liée à un phénomène de débordement de cours d'eau, de ruissellement, de remontées de nappes d'eau souterraines ou de submersion marine.

La commune n'est pas soumise à un territoire à risque important d'inondation (TRI).

La commune dispose d'un atlas de zone inondable (AZI) : l'AZI « Ariège et Salat », de 2000. Les AZI n'ont qu'une portée informative, et dans la mesure où un PPRi a été approuvé ultérieurement, la portée de l'AZI n'est pas présentée ici.

La commune est soumise à un Plan de prévention des risques (PPR) inondation intégrée au PPR « Vallée du Salat » approuvé le 3 janvier 2005, illustré dans la Figure 58 : Carte des prescriptions du PPR « Vallée du Salat ».

La commune ne fait pas l'objet d'un programme de prévention (PAPI).

La commune est concernée par un risque de remontée de nappe d'eau souterraine.

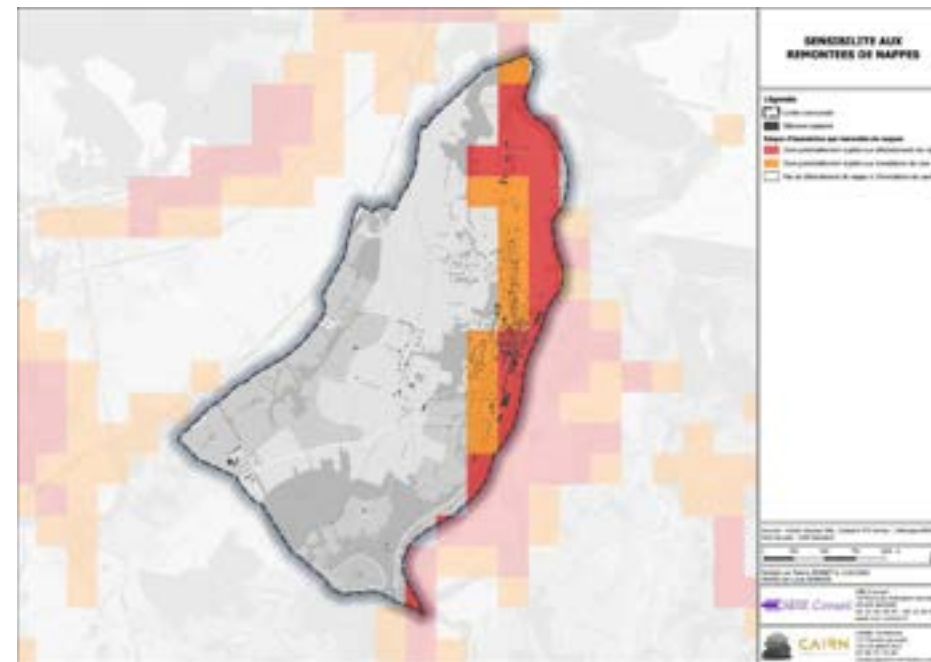


Figure 57 : Exposition communale aux remontées de nappe

a. Mouvements de terrain

Les mouvements de terrain sont des phénomènes naturels d'origines très diverses. Il en survient chaque année en France, d'importance et de type très divers (glissements de terrain, éboulements, effondrements, coulées de boue...).

Les mouvements de terrain présentent parfois un danger pour la vie des personnes et les dommages qu'ils occasionnent peuvent entraîner des conséquences socio-économiques considérables.

La nature des mécanismes des phénomènes à étudier, leur diversité, leur dispersion dans l'espace et dans le temps, les conditions de leur occurrence forment un ensemble de facteurs qui rendent complexe une analyse dans sa globalité.

La commune est soumise à deux Plans de prévention des risques mouvements de terrain :

- PPR Sécheresse approuvé le 13 novembre 2018 (la commune se situe en totalité en zone B2 « faiblement à moyennement exposée ») ;
- PPR Vallée du Salat (mouvement de terrain + inondation + éboulement ou chutes de pierres et de blocs + glissement de terrain + crue torrentielle ou montée rapide de cours d'eau) approuvé le 3 janvier 2005.

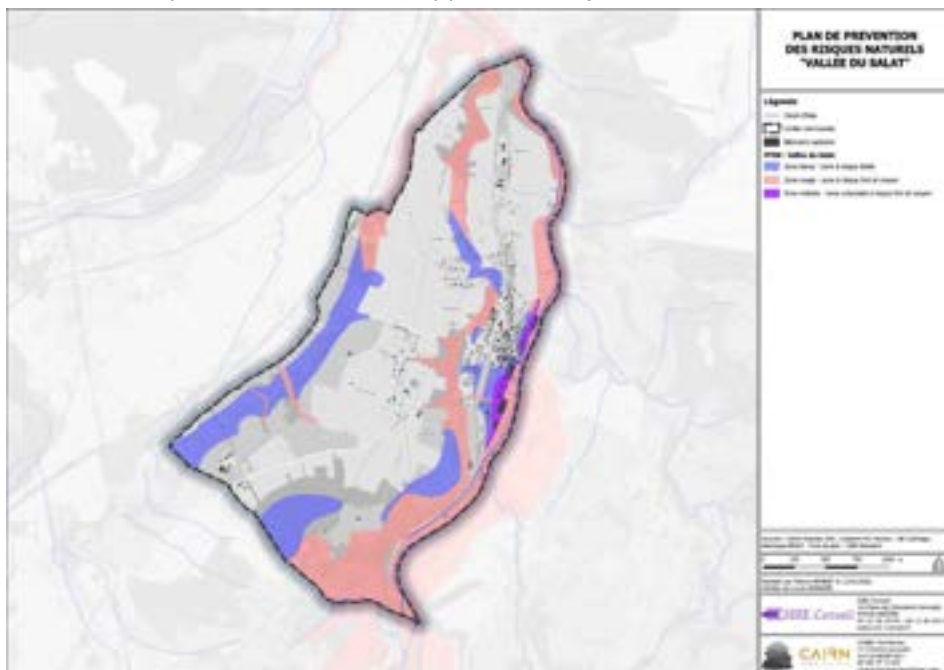


Figure 58 : Carte des prescriptions du PPR « Vallée du Salat »

b. Cavités souterraines

Qu'elles soient d'origine naturelle (creusées par l'eau en milieu soluble), ou anthropique (marnières, tunnels...), les cavités souterraines peuvent affecter la stabilité des sols.

L'une des spécificités majeures de cette problématique, spécifique des mouvements de terrains, relève de la dimension « cachée » de l'aléa souterrain, souvent invisible pour les populations et oublié de tous surtout lorsque les cavités sont anciennes.

La commune n'est pas soumise à un Plan de prévention des risques cavités souterraines. Deux cavités sont recensées dans la commune.

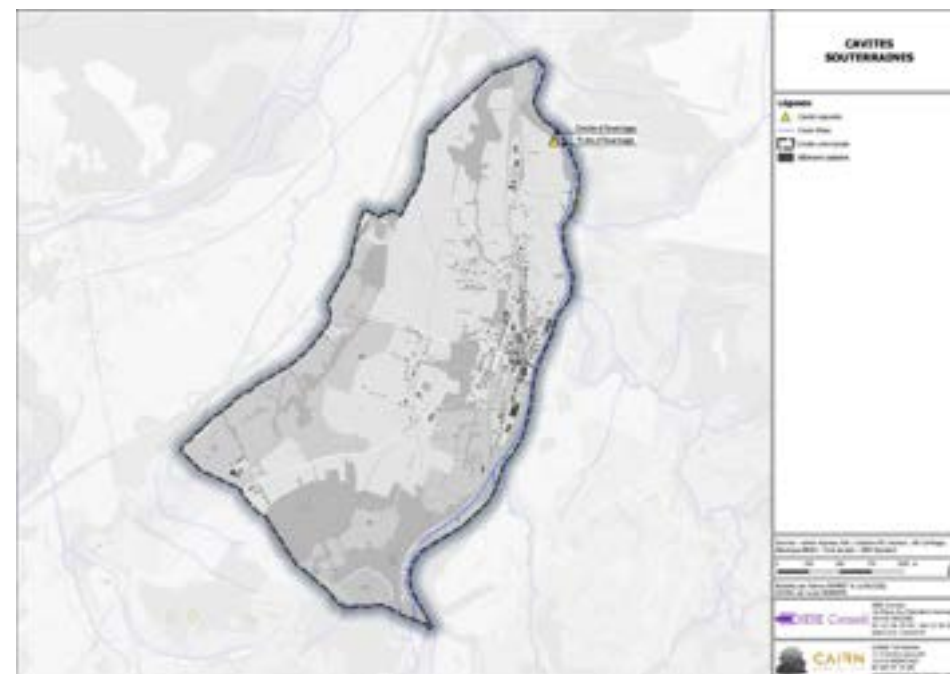


Figure 59 : Cavités recensées à Mazères-sur-Salat

c. Séismes

Des séismes se produisent régulièrement en France, tant sur le territoire métropolitain que dans les départements d'outre-mer.

Si la majorité des séismes qui sont recensés en France sont relativement faibles, plusieurs tremblements de terre provoquant des dégâts aux constructions se sont produits ces dernières années, dont les plus marquant sont les séismes d'Annecy et Saint-Paul de Fenouillet en 1996, le séisme du Teil en 2019. Ce dernier a rappelé que le risque de voir des bâtiments endommagés, voir s'effondrer, à cause des tremblements de terre est bien réel.

En 1909 à Lambesc, et en 1967 à Arette, les séismes ont fait des victimes à cause de l'effondrement des maisons.

Des traces de séismes encore plus forts mais beaucoup plus anciens ont aussi été relevées par les géologues et par l'examen de documents historiques.

Le risque sismique dans la commune est modéré. La commune n'est pas soumise à un Plan de prévention des risques sismiques.

d. Radon

Le radon est un gaz radioactif naturel inodore, incolore et inerte chimiquement. Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans le sol et les roches.

Le radon est présent partout : dans l'air, le sol, l'eau avec une concentration très variable d'un lieu à l'autre suivant de nombreux facteurs : pression, température, porosité, ventilation...

Dans l'air extérieur, le radon se dilue rapidement et sa concentration moyenne reste généralement très faible. Cependant, dans les espaces clos comme les bâtiments, il peut s'accumuler et atteindre parfois des concentrations élevées. Les zones les plus concernées par des niveaux élevés de radon dans les bâtiments sont celles ayant des formations géologiques naturellement riches en uranium (sous-sols granitiques et volcaniques).

La concentration en radon se mesure en becquerel par mètre cube d'air (Bq/m^3) et le niveau moyen de radon dans l'habitat français est inférieur à 100 Bq/m^3 . Il existe néanmoins d'importantes disparités liées aux caractéristiques du sol, mais aussi du bâtiment et de sa ventilation. La concentration varie également selon les habitudes de ses occupants en matière d'aération et de chauffage.

Le potentiel radon de la commune est faible.

e. Retrait-gonflement des sols argileux

Les terrains argileux superficiels peuvent voir leur volume varier à la suite d'une modification de leur teneur en eau, en lien avec les conditions météorologiques. Ils se « rétractent » lors des périodes de sécheresse (phénomène de « retrait ») et gonflent au retour des pluies lorsqu'ils sont de nouveau hydratés (phénomène de « gonflement »).

Ces variations sont lentes, mais elles peuvent atteindre une amplitude assez importante pour endommager les bâtiments localisés sur ces terrains.

Le phénomène de retrait-gonflement des argiles engendre chaque année des dégâts considérables, indemnisables au titre des catastrophes naturelles. La grande majorité des sinistres concerne les maisons individuelles.



Figure 60 : Mur fissuré en raison de mouvements de terrain induits par la rétractation et le gonflement du sol argileux (photographie prise hors commune)

La commune est exposée à des aléas forts et moyens. La commune est soumise au PPR Sécheresse susmentionné (zone B2 sur la totalité du territoire).

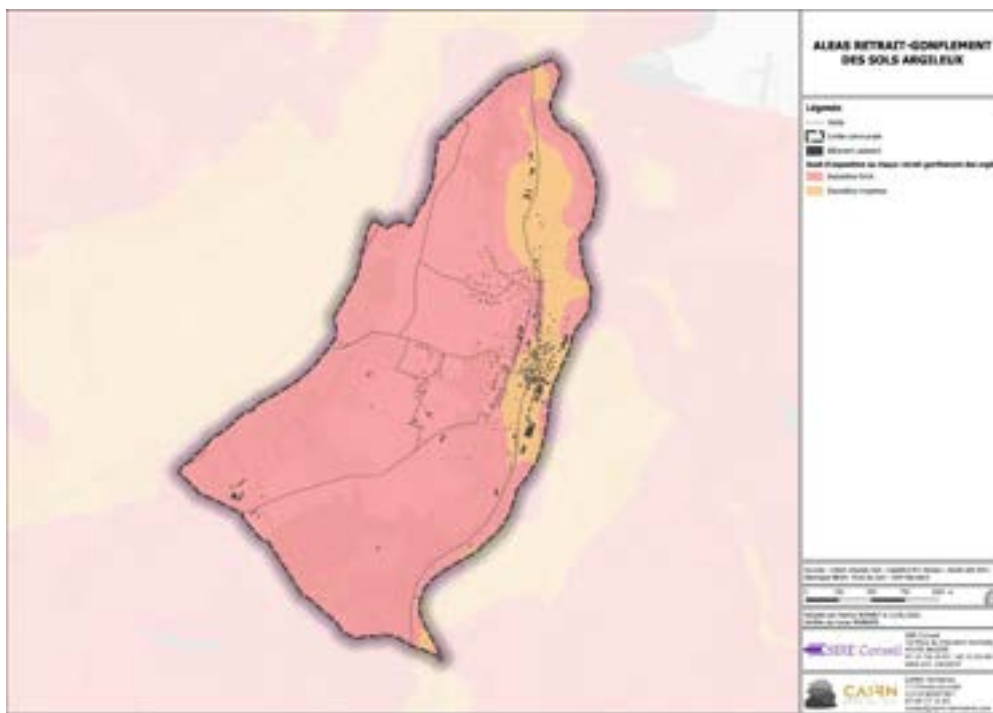


Figure 61 : Exposition de la commune à l'aléa retrait-gonflement des sols argileux

Si les dégâts provoqués par le phénomène de retrait-gonflement des argiles sont coûteux et pénibles à vivre pour les propriétaires, la construction sur des sols argileux n'est en revanche pas impossible. En effet, des mesures préventives simples peuvent être prises afin de construire une maison en toute sécurité.

La prise en compte de la sensibilité du sol au phénomène de retrait-gonflement est essentielle pour maîtriser le risque. C'est le sens des dispositions de la loi ELAN qui prévoit la réalisation d'études géotechniques pour identifier avant construction la présence éventuelle d'argile gonflante au droit de la parcelle.

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux principes figurant sur le schéma ci-dessous.

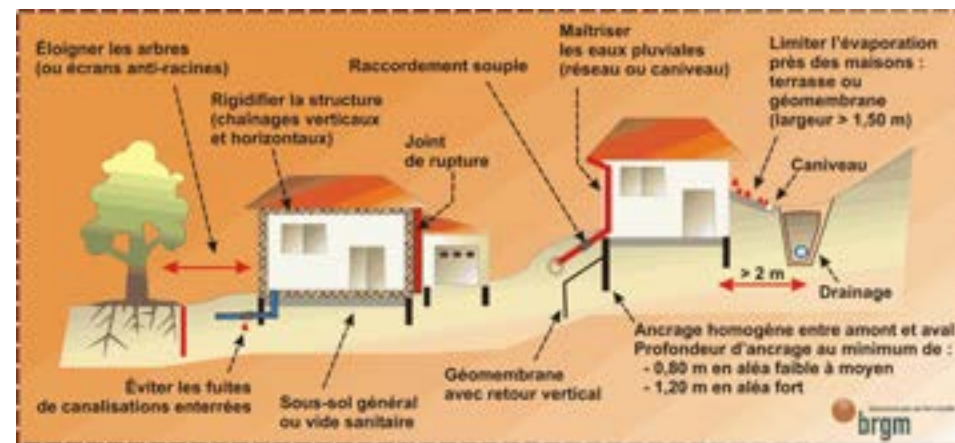


Figure 62 : Dispositions préventives à prendre en compte (Source BRGM)

En application de l'article 68 de la loi ELAN du 23 novembre 2018, le décret du conseil d'Etat n°2019-495 du 22 mai 2019 a créé une section du Code de la construction et de l'habitation spécifiquement consacrée à la prévention des risques de mouvements de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

L'objectif de cette mesure législative est de réduire le nombre de sinistres liés à ce phénomène en imposant la réalisation d'études de sol préalablement à la construction dans les zones exposées au retrait-gonflement d'argile.

La carte d'exposition doit permettre d'identifier les zones exposées au phénomène de retrait gonflement des argiles où s'appliquent les nouvelles dispositions réglementaires (zones d'exposition moyenne et forte).

L'arrêté ministériel du 22 juillet 2020 officialise le zonage proposé par la carte d'exposition publiée depuis janvier 2020 sur Géorisques.

Le décret n° 2019-495 du 22 mai 2019 impose la réalisation de deux études de sol dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles :

- A la vente d'un terrain constructible : le vendeur a l'obligation de faire réaliser un diagnostic du sol vis-à-vis du risque lié à ce phénomène ;
- Au moment de la construction de la maison : l'acheteur doit faire réaliser une étude géotechnique à destination du constructeur. Si cette étude géotechnique révèle un risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur

Le décret n° 2019-1223 du 25 novembre 2019 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols a créé une sous-section du Code de la construction et de l'habitation pour définir les objectifs des techniques constructives à appliquer pour les constructions en zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles. Ces techniques particulières sont définies par arrêté ministériel.

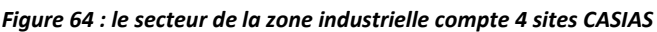


Cette thématique recense les différents sites qui accueillent ou ont accueilli dans le passé des activités polluantes ou potentiellement polluantes. Il s'agit des informations de l'administration concernant une pollution suspectée ou avérée (ex-BASOL), les Secteurs d'Information sur les sols (SIS), les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) et les anciens sites industriels et activités de service (CASIAS).

Aucun SIS n'est recensé sur la commune.

a. Installations industrielles

at 112



la santé des riverains est une installation classée pour la protection de l'environnement. Cette ICPE est classée dans une nomenclature afin de faire l'objet d'un suivi et d'une autorisation par un de l'état en fonction de sa dangerosité.

Les installations industrielles ayant des effets sur l'environnement sont réglementées sous l'appellation Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE). L'exploitation de ces installations est soumise à autorisation de l'Etat. La carte suivante représente les implantations présentes dans la commune.



Risques technologiques : ce qu'il faut retenir :
 La commune est concernée par la présence de plusieurs activités industrielles, dont des ICPE. Le PLU devra s'attacher à éviter l'exposition des populations aux nuisances et risques liés à ces installations.

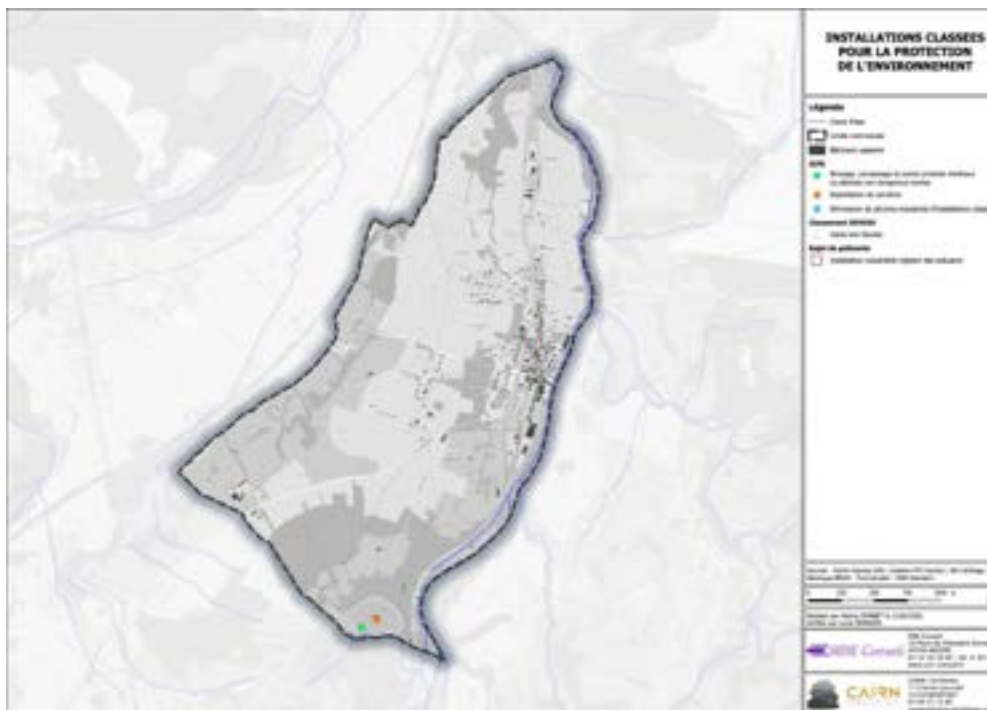


Figure 65 : Carte de localisation des ICPE

b. Canalisations de matières dangereuses

La commune n'est traversée par aucun canalisation de matières dangereuses.

c. Installations nucléaires

Il n'existe pas d'installation nucléaire à moins de 20 km de la commune.

5 | Prospective climatique

Dans un contexte de changement climatique qui fait aujourd'hui l'objet d'un consensus scientifique, l'étude prospective du climat s'impose comme une porte d'entrée pour l'anticipation des aménagements visant à amplifier les phénomènes de rafraîchissement naturels et à diminuer les phénomènes d'îlots de chaleurs pouvant impacter négativement les populations les plus vulnérables.

La valeur précise de l'inertie climatique est une donnée sur laquelle les spécialistes du climat ne s'entendent pas. Néanmoins tous partagent le même constat : les actions que nous sommes susceptibles de porter collectivement aujourd'hui n'auront un effet, au plus tôt que dans plusieurs décennies. Du point de vue climatique, les 20 prochaines années sont déjà écrites, quoi que nous entreprenions.

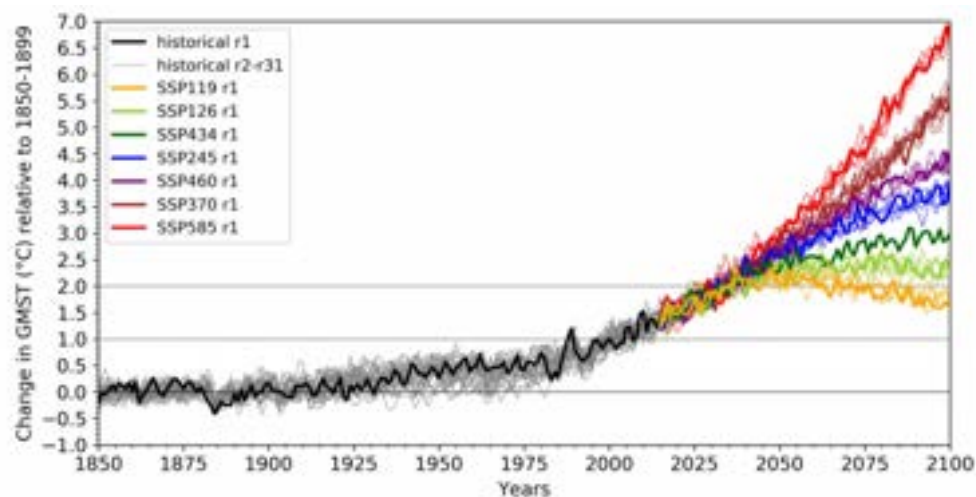


Figure 66 : Scénarios de dérive climatique en fonction des scénarios d'émissions de CO₂

La principale cause du réchauffement climatique est anthropique. Le dégagement de gaz à effets de serre (GES) entraîne ce phénomène de dérive climatique. Entre 1990 et 2019, la France a diminué ses émissions de GES de 20 %. Cette réduction concerne les émissions anthropiques, comptabilisées dans l'inventaire national, hors utilisation des terres, changement d'affectation

des terres et les forêts. Cette diminution résulte de la baisse significative des émissions des secteurs de l'industrie manufacturière et de l'industrie de l'énergie. Les transports sont le seul secteur dont les émissions de GES ont augmenté depuis 1990.

Dans tous les scénarios, nous dépasserons le seuil de réchauffement mondial de 1,5°C dans un avenir proche (avant 2040). Le scénario le plus pessimiste entraînerait un réchauffement de +5°C en 2100. Si 5°C d'écart dans une même journée sont fréquents et sans incidence sur notre vie, 5°C de variation de la température moyenne terrestre correspondent au réchauffement qui a fait sortir l'Europe de la dernière ère glaciaire il y a 20 000 ans. Si les émissions mondiales se maintiennent à leur niveau actuel, le réchauffement devrait avoir dépassé les 2°C en 2050.

En Europe, la température augmentera à un rythme plus rapide que la moyenne mondiale. Les événements météorologiques extrêmes seront plus forts et plus fréquents. Dans la seconde moitié du 20^{ème} siècle, certaines températures très chaudes sur les continents n'étaient autrefois atteintes qu'une fois tous les dix ans. Désormais, elles ont 2,8 fois plus de probabilité d'être atteintes et cette évolution s'accroîtra avec la hausse de la température. Ainsi, avec un réchauffement mondial de 1,5°C, ces pics de températures extrêmes seront 4,1 fois plus fréquents. A +2°C, ils le seront 5,6 fois. Et à +4°C, leur fréquence sera multipliée par 9,4. En outre, ces événements extrêmes seront aussi plus intenses. Par exemple, les fortes précipitations sont déjà 6,7% plus humides que pendant la période 1850-1900. Dans le futur, elles le seront de +10,5% (dans un scénario à +1,5°C), voire de +14 % (à +2°C) et jusqu'à + 30 % (à +4°C). De même, plus la température globale grimpera, plus les sécheresses seront fréquentes et intenses.

Les deux cartes thermographiques présentées dans ce chapitre constituent une première approche sectorisée des îlots de chaleur et de fraîcheur à l'échelle communale. Plus les parcelles sont rouges, plus la température au sol est élevée (îlot de chaleur). A l'inverse, plus les parcelles sont bleues, plus la température au sol est basse (îlot de fraîcheur).

Compte-tenu de cet état de fait et compte-tenu des outils dont dispose le PLU pour agir en faveur du climat, il semble pertinent de préserver et de développer les îlots de fraîcheur et d'atténuer les îlots de chaleur, par exemple par la

végétalisation et la désimperméabilisation des secteurs concernés. Les clichés ayant servi de base à la modélisation, pris par une mission satellitaire américaine, ont été respectivement acquis en août 2018 et en août 2021. Ils permettent de dégager des premières interprétations :

- Les masses boisées agissent comme des îlots de fraîcheur ;
- Le Salat agit comme un îlot de fraîcheur ;
- Le bourg agit globalement comme un îlot de chaleur ;
- Les plus vastes espaces dépourvus de haies et boisements agissent comme îlots de chaleur, a fortiori lorsqu'ils se situent sur des pentes exposées au Sud ou à l'Ouest.

*Le type de culture et la date de moisson peuvent influencer la valeur de la température du sol. Une parcelle de maïs irrigué en août 2018 ressortira comme îlot de fraîcheur, alors que la même parcelle cultivée en blé et nue en août 2021 ressortira comme îlot de chaleur ; c'est notamment le cas de la partie centrale du plateau.

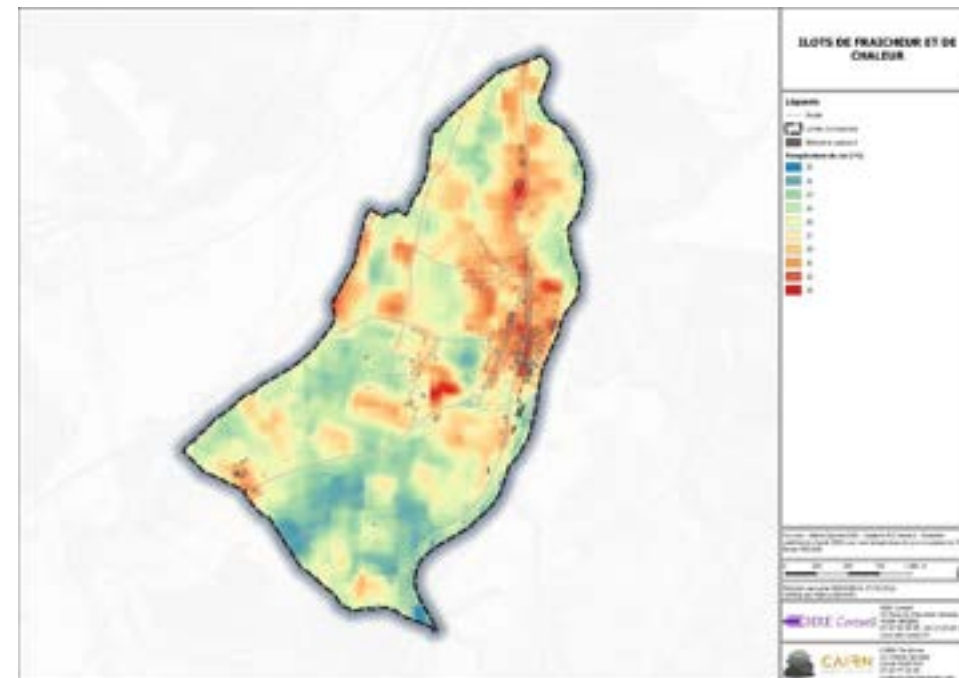


Figure 67 : Thermographie satellitaire d'août 2018

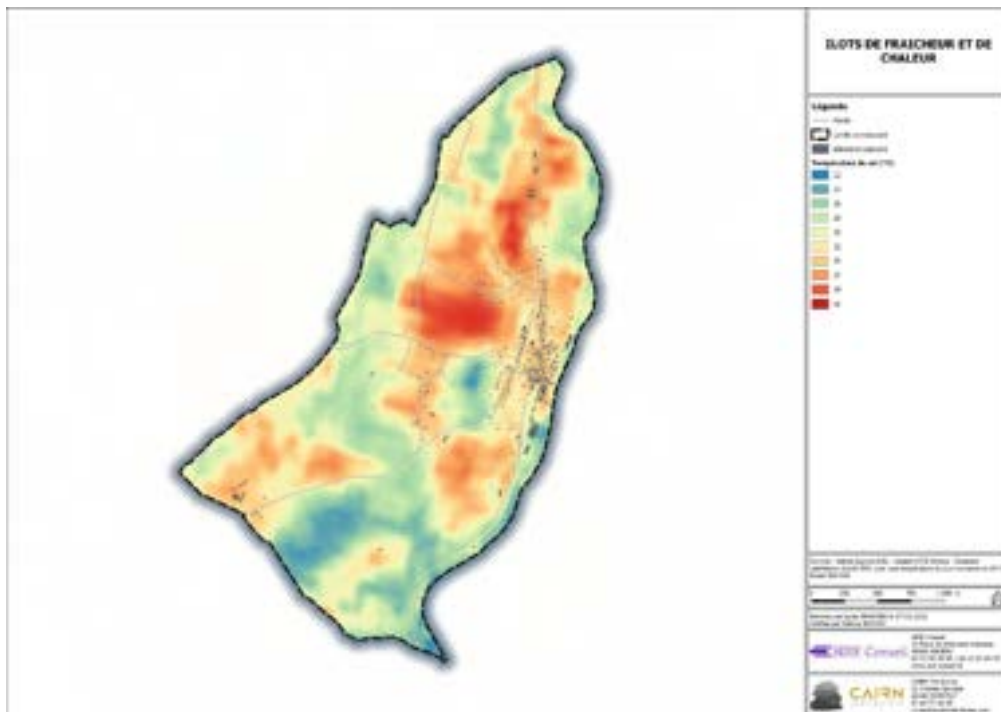


Figure 68 : Thermographie satellitaire d'août 2021



Enjeux

Climat : ce qu'il faut retenir :
La dérive climatique fait aujourd'hui l'objet d'un consensus scientifique. Les épisodes extrêmes (notamment les canicules), sont amenés à se multiplier au cours des prochaines décennies. Le territoire communal présente une importante variabilité thermique. Les espaces boisés agissent comme des îlots de fraîcheur. A ce titre ils doivent être préservés. L'adaptation du territoire à cette dérive climatique devra passer par la végétalisation des îlots de chaleur identifiés.

JUSTIFICATION DES CHOIX

1 | Analyse de la projection démographique portée par le projet territorial

L'ambition démographique inscrite dans un PLU est souvent soumise à divergence, du fait de l'utilisation de tendances ou d'informations qui peuvent prêter à interprétation. Dans le cas de Mazères sur Salat, les informations portées à l'analyse dans le diagnostic sont fiables et proposent des pistes d'enjeux intéressantes et claires :

- L'attractivité structurelle de Mazères avec une forte stabilité résidentielle. Les habitants sont là depuis longtemps et biens chez eux.
- Un parc de logements vieillissant composé de maisons individuelles et qui se transmet peu.
- Un grand nombre d'aménités par la présence d'une cadre de vie naturel, agricole et urbain de qualité, de services socio-économiques étoffés, d'infrastructures et d'équipements variés.
- Une reprise démographique depuis plus de 15 ans, accentuée par le phénomène de dé-métropolisation que l'on rencontre sur les territoires de ce type (métropole à 45 min et agglomération à 25 min.).
- Une population vieillissante et peu mobile, et donc une évolution de plus en plus forte vers des changements socio-économiques majeurs sur la commune (évolution des besoins, changements dans le profil d'équipements et services...).
- Des menaces fortes dues à cette évolution démographique, sur le maintien des services et sur le risque d'une population de moins en moins autonome.

Ainsi et face à ce constat et ces enjeux, la municipalité acte d'une forte ambition démographique pour lutter contre et accompagner le vieillissement local, que la reprise démographique actuelle ne permet pas. Lutter contre en proposant des conditions d'accueil de populations jeunes, familiales. Accompagner en

maintenant et développement les conditions d'installation de services à la population, de mobilités douces et de lien de proximité et de voisinage, de valorisation du cadre de vie urbain et paysager.

L'attractivité démographique récente de la commune depuis les années 2000 est une tendance que le projet du PLU souhaite maintenir et accentuer. Aussi l'ambition du SCoT dans sa mesure initiale C02 est-elle reprise dans le PLU : avoir au minimum 0,8% d'ambition de croissance démographique. Cela est tout à fait jouable dans le cadre du projet, compte tenu des nombreuses aménités du territoire communal, de sa position en porte d'entrée de la communauté de communes, de composante d'une polarité du SCoT, de proximité avec des infrastructure de mobilités majeures (autoroute A64 et échangeurs de Mane et de Saint Martory, voie verte Toulouse-Saint Giron)

2 | Analyse de la consommation foncière et des capacités de densification de l'espace

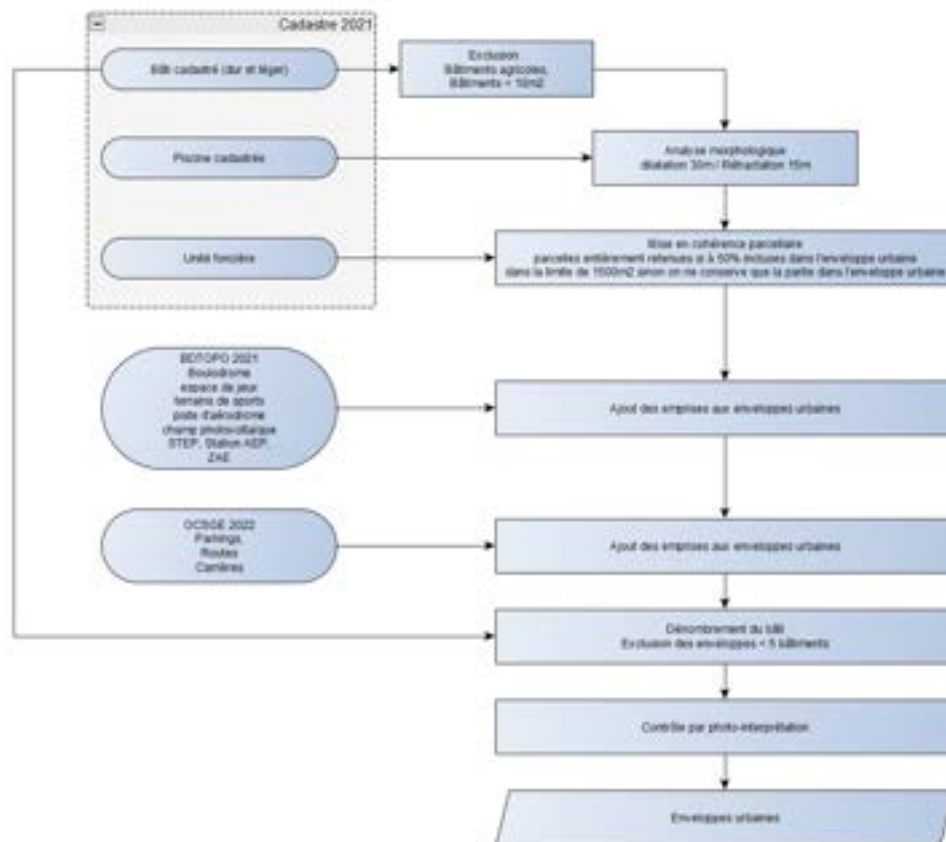
Cette partie présente les éléments-clés relatifs à la modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, respectant les attendus de la loi climat-résilience d'août 2021. Cela justifie ainsi le projet du point de vue des textes en vigueur sur ce sujet important.

Consommation foncière et enveloppes urbaines

Dans le respect du SCoT du Pays Comminges Pyrénées en vigueur, l'analyse a porté sur la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et sur les capacités de densification à l'intérieur des enveloppes urbaines identifiées. Celles-ci ont été déterminées dans le respect du SCoT, soit un minimum de 5 constructions à usages d'habitations distantes de moins de 40 m entre elles (village, hameaux) et relevant également les éventuels « écarts » (moins de 5

constructions à usage d'habitation distantes de moins de 40m et composant un ensemble artificialisé). Les données et le process utilisés sont les suivants.

Définition des enveloppes urbaines T0 :



Les illustrations ci-dessus indiquent le type de rendu et les résultats cartographiques sont explicités dans les paragraphes suivants ci-après.

Définition de la densification

La méthode couple deux analyses sur les espaces libres à l'intérieur des enveloppes urbaines, permettant d'avoir une typologie précise des potentiels de densification et de leur pertinence dans le projet :

- Identification des parcelles vides à l'intérieur des enveloppes urbaines. Si la somme des parcelles d'un seul espace est $>$ à 5000 m², cet espace est considéré comme de l'extension, si la somme des parcelles d'un seul espace est $>$ à 2500 m², cet espace est considéré comme consommant des ENAF.
- Identification des espaces disponibles par division parcellaires dont la surface disponible permet de contenir un minimum un espace de 20 m de diamètre pouvant recevoir une construction.

Définition de la consommation foncière et enveloppes urbaines T0-arrêt :

La méthode distingue deux analyses :

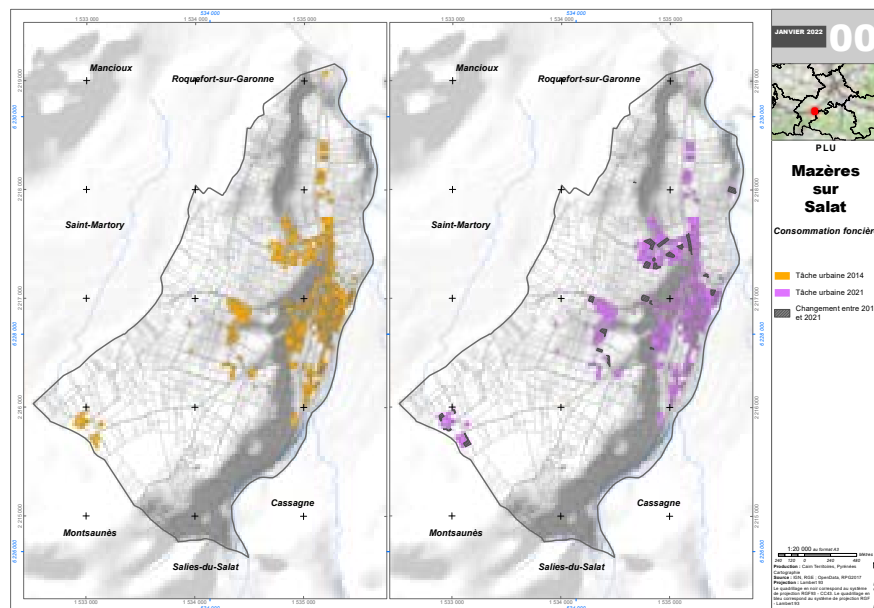
- La consommation effective à partir des permis de construire avec ouverture de chantier
- La consommation potentielle à partir des permis de construire non commencé et des permis d'aménager



Les illustrations ci-dessus indiquent le type de rendu et les résultats cartographique sont explicités dans les paragraphes suivants ci-après.

Résultats de l'analyse de la consommation d'ENAF (espaces naturels, agricoles et forestiers) à l'échelle de la commune

Entre 2014 et 2021 : la commune a eu 3,94 ha de consommation foncière sur les secteurs agricoles, naturels et forestiers, soit environ 5 600 m² / an.



La carte ci-dessus indique les parcelles occupées par la tâche bâtie sur la commune en 2014 et 2021, la partie grisée localisant le différentiel de consommation entre les deux millésimes.

Il apparaît que la consommation foncière s'est constituée en continuité de l'existante, et sur de nombreux secteurs du territoire communal.

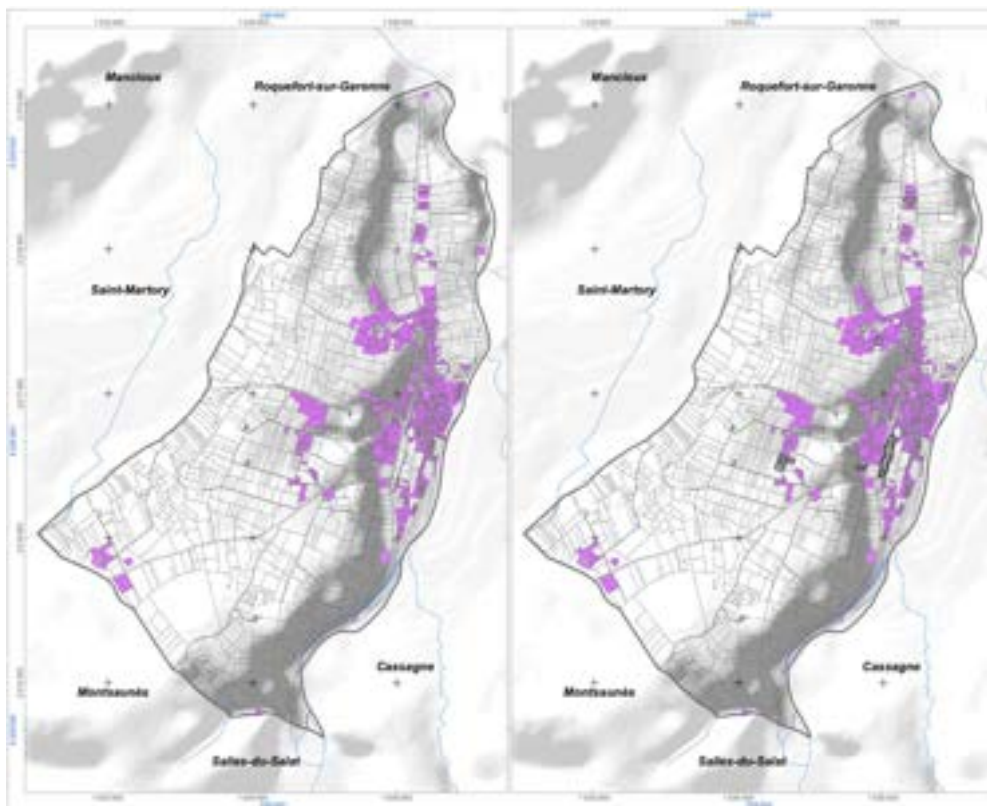
La tendance a été une urbanisation résidentielle majoritairement sur le plateau, à distance importante du bourg, et donc réduisant les aspects inclusifs et polarisant, demandés par les textes aujourd'hui, et surtout voulus dans le PADD du projet de PLU. Sur cette consommation foncière observée, 9 logements nouveaux ont été construits entre 2014 et 2021.

Entre 2021 et 2025 : la commune a eu 2,31 ha de consommation foncière sur les secteurs agricoles, naturels et forestiers, soit environ 5 775 m² / an. Le premier constat avec cette mise à jour de la consommation foncière avant arrêt (avec la production de 6 logements), c'est que l'on se trouve sur un rythme similaire à la période précédente en moyenne par an, amenant à deux conclusions :

- une dynamique d'accueil est installée sur la commune, avec la production régulière de logements neufs est une consommation foncière de l'ordre de 5 500 m² / an ;
- il n'y a pas eu de modération de consommation foncière à partir de 2021, ce qui est normal compte tenu que le PLU à jour de la loi climat résilience n'est pas encore en application, mais qui montre que la tendance doit être corrigée sans tarder.

Dans cette analyse, il est compté une opération urbaine en projet sur le secteur de la voie verte, au Sud du château Lacroix, dénommée « PA de La Petite Vitesse ». Cette opération couvre 1,38 ha et comprend la réalisation de 13 lots en sein même de la zone urbaine du bourg, à proximité du centre et de tous les services, commerces et équipements. Le permis n'ayant pas été encore délivré, le PLUi comptabilise cette opération dans sa consommation foncière, car elle se trouve en fait à cheval entre la période 2021-2025 (projet identifié) et 2025-2035 (mise en œuvre de l'opération urbaine).

Il est donc légitime de l'identifier en terme de consommation foncière sur 2025, puis de l'intégrer au projet, car sa concrétisation en terme de production de logements va s'appliquer dans le temps du projet.



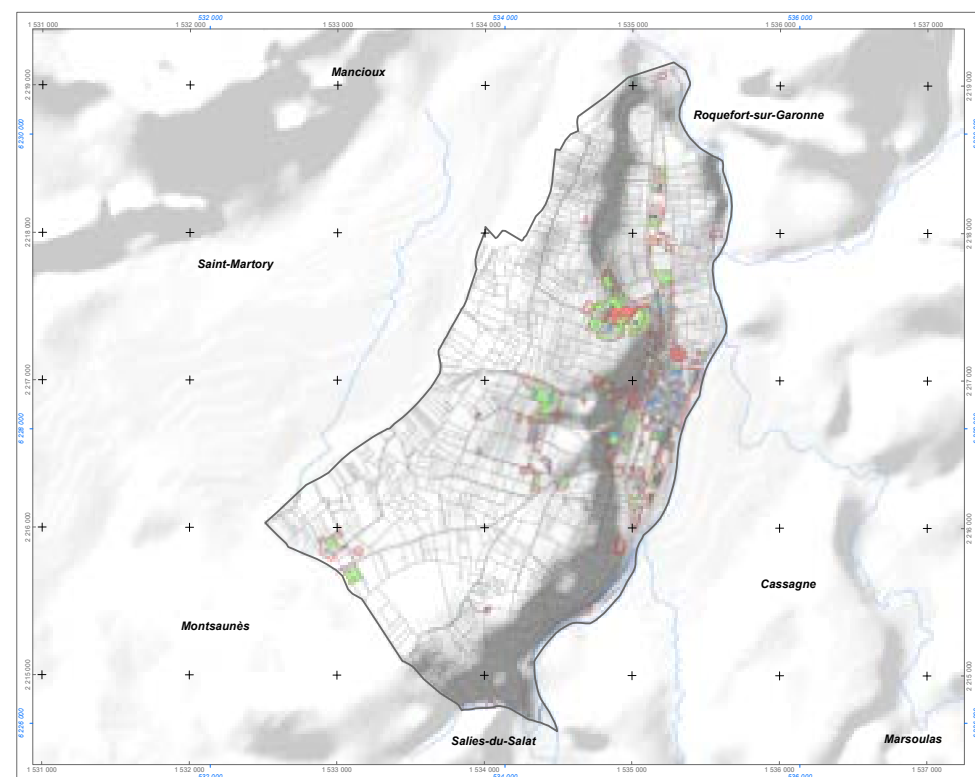
Ainsi sur cette période, les secteurs consommés et construits récemment sont réparties sur les quartiers récents du plateau, secteurs équipés en capacité suffisante de réseaux et voiries, et propres à proposer des lots résidentiels attractifs. Mais cette tendance d'urbanisation assez loin du bourg va s'inverser avec l'ouverture prochaine de l'opération urbaine du PA La Petite Vitesse.

Cela vient confirmer la volonté de la municipalité, portée depuis quelques années, de privilégier l'urbanisation au plus près du village.

Potentiels de densification bruts et nets

A l'intérieur de ces enveloppes urbaines, le potentiel de densification brut représente environ 5 ha de dents creuses et de parcelles vides. Les fonds de

jardin ne sont pas retenus comme potentiel à ce stade, compte-tenu de la rétention foncière observée sur ce type d'espaces non urbanisés (100% de rétention constatée depuis l'approbation du premier PLU en 2004).



Le constat du potentiel brut (secteurs de plus de 500 m² vides de construction au sein de l'enveloppe urbaine) paraît important, mais à l'analyse, ces espaces sont souvent non urbanisables. Ils représentent des espaces publics, des fonds de jardin ou des devant de porte, souvent enclavés ou non desservis. De plus certains sont autant de trouées paysagères permettant la respiration du village, et les fuites visuelles dotées de végétation faisant îlots de fraîcheur.

Ainsi le comptage du potentiel net (potentiels bruts effectivement urbanisables durant le temps du projet de PLU) aboutit à environ 15 unités de densification urbaine, représentant environ 1 ha d'espace urbain non ENAF. Ce bilan de densification n'entre pas dans le comptage de consommation foncière ENAF. Il est important de signaler que ces potentiels ne tiennent pas compte de la

rétenion foncière, qui peut être importante en territoire rural non tendu, à fortiori au sein d'un village compact (refus d'avoir des voisins trop proches).

Les études sur ce sujet indiquent environ 70% de rétenion foncière sur ces parcelles. L'analyse du PLU actuel de la commune indique que les potentiels inclus dans les zones U ont fait l'objet d'une rétenion foncière totale depuis 2004. Cela est compréhensible pour deux raisons :

- Le prix du foncier n'est pas assez intéressant pour qu'un propriétaire puisse envisager de céder une partie de sa parcelle
- La compacité de l'urbanité de Mazères et la taille réduite des parcelles n'entraînent pas non plus de désir de diviser sa propriété et d'avoir des voisins au plus près.

De plus nous avons pu constater que la densité urbaine au sein des zones U du projet de PLU amène à ne pas souhaiter une densification supplémentaire, car cela remettra en cause un équilibre urbain qui apparaît harmonieux pour le village de Mazères.

Les photographies ci-dessous illustre bien cette urbanité de Mazères très particulière pour un village rural du Comminges, et essentiellement due au passé industriel historique du village : mitoyenneté, rapport étroit entre emprise publique et bâti, présence de jardinet devant ou derrière, clôtures basses ou transparente accentuant les vues projetées et lointaines et l'impression d'aération... autant d'éléments qui amènent à éviter une surdensification qui n'aurait que des conséquences malheureuses sur une telle qualité urbaine.



Ainsi et compte tenu de tous ces éléments, la configuration urbaine constatée propose des potentiels de densification limités, et qui ne sont pas souhaités par les élus dans le cadre du projet urbain. La municipalité propose donc de rechercher un urbanisme inclusif à partir de zones constructibles proche et en contact avec le bourg, et en mobilisant le rare bâti vacant encore présent.

3 | Justification des orientations et objectifs retenus dans le PADD

A l'issue d'un travail sur trois ateliers interactifs. A l'issue d'un travail sur 3 ateliers de travail interactif, mêlant rappel des données et des enjeux du diagnostic, prise en compte des textes en vigueur, élaboration de la méthode de construction d'un projet d'aménagement, les élus de la commune ont retenu 3 ambitions justifiant la construction du projet et la définition d'un intérêt général propre au PLU :

- Ne pas multiplier les lieux d'accueil de population et s'assurer qu'ils soient effectifs
- Améliorer la dynamique de toutes les économies locales et des services
- Avoir une démarche transversale forte pour le centre du village
- Appréhender le reste du territoire et ses fonctionnements dans le PLU
- Tenir compte de la position de la commune dans le SCoT
- Penser et consommer local pour assurer la transition climatique et les mutations des territoires ruraux

C'est à partir de ces ambitions représentant la profession de foi du PLU, que le projet communal a été construit par les élus. Ainsi 4 orientations générale constituent le PADD, assorties d'objectifs chiffrés faisant la synthèse et répondant aux textes en vigueur :

- **Orientation 1 : dynamiser le village en organisant le maillage territorial**
- **Orientation 2 : réorganiser et conforter les équipements, services et activités économiques sur le bourg**
- **Orientation 3 : lier les zones agricoles et naturelles aux défis de la transition écologique et à la préservation des paysages**
- **Orientation 4 : organiser le cadre de vue pour un meilleur « vivre ensemble » et pour s'engager dans la transition socio-économique**

4 | Justification des choix du règlement graphique

1. Définition des zones et légendes

- *Définition des zones*

La détermination du zonage est effectuée à partir :

- De l'état initial de l'environnement, de l'analyse des enjeux sur les espaces agricoles, naturels et forestiers et de l'analyse paysagère,
- Du croisement entre les ambiances paysagères et les objectifs d'évolution des secteurs urbanisés ou à urbaniser. Cela a permis de déterminer les secteurs d'aménagement dans le respect de la qualité du cadre de vie.

La volonté des élus a été de conserver un zonage simple, déclinant des règles souples, mais surtout ne surchargeant pas une carte déjà très complexe à appréhender, tant pour le maire que pour le service ADS du PETR Pays Comminges Pyrénées.

- *Rappel de la définition des zones U, A et N*

La zone U (Urbaine) délimite « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ». Elle est issue de la détermination des enveloppes urbaines et de l'analyse territoriale double (experts et élus).

La zone A (Agricole) délimite « les secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ». Elle est issue de la détermination des enjeux agricoles par double analyse de l'utilisation des sols et de l'économie agricole présente.

La zone Naturelle (N) délimite « les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

Ces 4 orientations sont justifiées car elles vont permettre par la PLU de :

- Rechercher les potentiels de densification et d'utilisation du bâti existant et proposer une ouverture modérée et pertinente de zones constructibles.
- Prendre en compte les attendus du SCoT du Pays Comminges Pyrénées pour réduire la consommation foncière et l'artificialisation des sols.
- Maintenir et favoriser l'organisation du cœur du village, dont la compacité et le fonctionnement sont les éléments forts du cadre de vie de qualité.
- Mobiliser les outils existants et à venir pour améliorer la circulation et les mobilités douces et actives.
- Faciliter et pérenniser l'installation de commerces, de services et d'activités dans et à proximité du village.
- Permettre de nouvelles constructions à proximité immédiate de cette centralité renforcée, dans un cadre de vie villageois de grande qualité.
- Développer des pratiques, des consommations et des habitudes plus locales, moins gourmandes en énergie, tout en respectant l'environnement et les paysages et en améliorant les liens de solidarité entre populations.
- Préserver et renforcer les espaces naturels et la trame verte et bleue dans leurs fonctionnalités écologiques.
- Protéger les populations contre les risques naturels et les préparer aux impacts du changement climatique

Les objectifs chiffrés proposés dans le PADD ont été justifiés à partir du diagnostic et notamment de l'enjeu d'un vieillissement de la population bien présent. Cela oblige à un niveau d'ambition important afin de pallier ce vieillissement, tout en l'accompagnant. Cette ambition a été précisée dans ses objectifs par l'analyse fine des typologies de logements nécessaires à l'accueil de population permettant de lutter contre le vieillissement. Les potentiels en densification et en extension répondent ainsi à cet enjeu majeur.

- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ».

Elle est issue de la détermination des enjeux environnementaux par double analyse, documentaire et terrain, dans une approche itérative (état initial du patrimoine environnemental et évaluation prospective des impacts sur celui-ci).

• *Délimitation des zones AU*

La zone AU (A Urbaniser) délimite « les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. ».

Elle est issue d'une double analyse technique et stratégique, croisant le respect des enjeux et des déterminations des zones précédentes (U, A, N) et les ambitions de développement portées par les élus du territoire. C'est donc une analyse qui respecte la cohérence avec le PADD et ses orientations.

• *Légende*

La municipalité a souhaité un zonage simple, traduisant fidèlement et avec concision les enjeux du PLU. La légende ci-après, comprend 17 signes cartographiques, dont 7 déclinaisons de zones et 9 éléments de prescriptions.

- Les zones Ua et Ub distinguent des intentions de protéger le patrimoine bâti différenciées (cf. partie suivante sur le règlement écrit). Elles délimitent les zones urbaines au plus près de constructions, sans empiéter sur les espaces naturels, agricoles ou forestiers. Les deux formes urbaines qu'elles délimitent sont aisément observables sur le terrain, avec une différence marquée entre le village de Mazères, compact, en damier, avec mitoyenneté et accroche à la voirie quasi-systématique du bâti, et les faubourgs et quartiers résidentiels plus récents, plus aérés.
- Les zones Ux1 et Ux2 sont là encore très bien observables et distinguables : la zone industrielle historique (Ux1) fait partie intégrante de l'urbanisation compacte du village, dans son prolongement immédiat vers le Sud et le long du Salat. La zone d'activités communale du Terme, détachée du Village au Nord, est plus récente et longe la départementale en dehors de la zone inondable. Les fonctionnalités respectives de ces zones justifient d'une distinction des règles qui s'appliquent avec le PLU.
- La zone AU de la Lanne ouverte à la construction représente le seul potentiel constructible nouveau pris sur les ENAF, en l'occurrence une parcelle agricole, au pied d'un coteau et au plus près du centre du village.
- Les zones N et A s'articulent en respectant la vocation première des zones. C'est pour cela que la zone A est beaucoup plus étendue, car la vocation agricole y est avérée (utilisation agricole des sols, déclaration PAC...). Néanmoins, afin de préserver les enjeux environnementaux, cette zone agricole fait l'objet de protection réglementaire grâce aux surtrames (EBC, L151-23) expliquée ci-après.

Les 9 éléments de prescription permettent l'application du projet (emplacements réservés, changements de destination...) ou la préservation d'enjeux paysagers et environnementaux (éléments de patrimoine, espaces boisés classés ...). Leur articulation avec le zonage a été pensée pour porter une ambition de la municipalité : retrouver le paysage bocager sur le plateau à l'Ouest

et reconnecter la trame verte à l'échelle de la commune et avec les territoires voisins.

C'est ainsi que deux prescriptions fortes répondent à cette volonté, particulièrement justifiée aussi par les textes en vigueur. Il s'agit du L 151-23 et des espaces boisés classés (EBC).

Le L 151-23 est utilisé sous trois formes :

- Ponctuellement pour identifier et protéger les arbres remarquables
- Linéairement pour identifier et protéger les haies et alignements d'arbres
- Spatialement pour identifier et protéger les surfaces de discontinuité de la TVB, et permettre leur reconnexion.

L'espace boisé classé est utilisé sous deux formes :

- Linéairement pour reconstituer un boisement le long de la départementale RD52
- Spatialement pour protéger les boisements anciens existants et constituant la trame verte

Ainsi cet agencement de zones et de surtrames vise à répondre aux enjeux environnementaux, paysagers mais aussi de préservation de l'outil de production agricole que constitue des sols encadrés par des boisements de bocage et une biodiversité en bonne santé. Tout cela participe de fait à l'amélioration du cadre de vie de la commune.

L'application des zones (intention, modalités, secteurs concernés...) est détaillée dans le tableau de justification du règlement écrit.

2. Justification des choix par secteurs

• *Le village*

Le village historique a une forme urbaine dense et caractéristique du passé ouvrier de la commune (habitat modeste contiguë en R+1). L'accroche à la voirie des constructions et l'organisation autour des rues principales (rue Marcel Loubens et rue de la gare) du centre du village justifie un classement en zone

Ua pour préserver cet aspect. Ce zonage intègre les parcelles bâties ainsi que les parcs et jardins des îlots bâtis. Il identifie clairement l'ensemble urbain comme le cœur historique de la commune, dont la valeur urbaine patrimoniale est identifiée dans le projet et protégée par un zonage et des règles spécifiques (Ua). Des linéaires commerciaux sont déterminés pour préserver certains rez-de-chaussée à une vocation de commerce ou d'activités de proximité.

Une zone Ux1 délimite l'ensemble de l'ancienne zone industrielle de « Riz La croix ». Aujourd'hui les bâtiments sont utilisés en partie, et font l'objet d'un accompagnement par la collectivité (communauté de communes et communes) pour continuer à y développer des projets d'accueil d'activités, de services, de commerces ou d'initiatives sociales et solidaires.



- *L'ouest du bourg*

A l'ouest du bourg, les quartiers de la gare, de Tasnaute et Fond de la Côte sont les extensions plus récentes du centre bourg. L'urbanisation des faubourgs s'est faite entre la voie de chemin de fer (aujourd'hui voie verte cyclable) et les côteaux ; faisant ainsi le lien entre le centre-bourg et les espaces naturels et agricoles. Les habitations sont de type pavillonnaire (peu de mitoyenneté, implantation au centre de la parcelle). Toutefois la densité présente et la période d'urbanisation justifient le classement en zone Ub de ce secteur. Par ce zonage, comprenant les parcelles bâties ainsi que les équipements et espaces publics autour, on reconnaît l'espace urbain constitué, en accroche à la voirie et à la voie verte. Les zones naturelles constituant le coteau dominant ce quartier sont également protégées par une surtrame d'EBC. Cette préservation du massif boisé sur le coteau est justifiée pour plusieurs raisons : la qualité paysagère qu'elle génère, la tenue des terrains pentus au-dessus des habitations, la maîtrise des ruissellements de coteaux, le voisinage avec une zone de biodiversité près du village.

- *Le Sud du bourg*

Le sud du bourg s'est développé entre la voie ferrée, transformée en voie verte cyclable, et le Salat. L'avenue des Pyrénées scinde ce secteur en deux du Nord au Sud, avec à l'Est la continuité du secteur industriel et à l'Ouest un quartier d'habitation pavillonnaire, bordé de terres agricoles. Ces caractéristiques urbaines justifient le classement, respectivement, en Ux1 et Ub de ce secteur. Au Nord, en jonction avec le centre-bourg, une zone A a été identifiée comprenant des terres agricoles, des jardins et le parc arboré du château. Ce classement permet de limiter les constructions à proximité de ce bâtiment et réduire l'impact paysager. Les alignements d'arbres présents le long de l'avenue des Pyrénées sont également protégés par le L151-23.





A l'Ouest de ce secteur, sur les terres agricoles, une surtrame « élément remarquable du paysage » a été appliquée pour préserver ces paysages bocagers et limiter le développement de la monoculture. De plus, cette prescription permet de relier les différents secteurs naturels pour redessiner une véritable trame verte continue, tout en respectant l'exploitation agricole présente à Peyreres.

• Le Nord du Bourg

L'extension du bourg, au Nord, s'est faite tout d'abord le long de l'avenue de Toulouse (habitat avec une densité notable, une accroche à la voirie et de la mitoyenneté des constructions) puis sur les côtes à l'Ouest. Ce dernier est un quartier pavillonnaire plus récent et peu dense, les habitations sont implantées au centre de la parcelle. Il montre bien le dynamisme de la commune. Ces caractéristiques justifient le classement en Ub de ce secteur.

Le Nord du bourg est également le secteur comprenant les principaux potentiels de densifications en zone urbaine déjà desservis par les réseaux. Pour maintenir la dynamique de la commune, accueillir de nouveaux ménages et palier au vieillissement de la population, un secteur du quartier La Lanne a été ouvert à l'urbanisation avec 12 potentiels logements. Une zone AU a été appliquée pour répondre à cette volonté et une OAP permet de préciser le projet, que l'évaluation environnementale a validée. Des prescriptions environnementales, paysagères et urbaines ont été formulées pour intégrer ce nouveau quartier. De même qu'au Sud, une surtrame « surfaces à préserver à valeur paysagère et écologique » a été appliquée sur la zone A. De plus, des haies ont été identifiées comme élément à préserver pour maintenir l'agriculture bocagère et le paysage agricole.



A noter à l'Ouest de Coumères une ferme équestre en développement avec un projet touristique nécessitant un changement de destination et le seul STECAL de la commune.

- *Les hameaux*

Deux secteurs urbains sont discontinues au bourg de Mazères-sur-Salat, par une urbanisation d'opportunité foncière qui s'est faite sur le plateau : Couston et la Laque, proches l'un de l'autre. Le caractère urbain résidentiel de ces secteurs est reconnu par le classement en Ub des parties actuellement urbanisées et des îlots bâtis, permettant l'éventuelle densification par division de parcelles. A noter que ce secteur, délimité au plus juste et sans nouvelles zones constructibles, prend en compte les lotissements en cours de réalisation (permis d'aménager effectifs) sur les parcelles B193 et B 294.



Around the agricultural zone predominates, and a change of destination of the existing building is identified. The constructions distant from each other are left in zone A, with possibility of annexes or extensions regulated.

- *La zone du Terme*

A zone d'activité s'est développée au Nord du bourg, en discontinuité entre l'ancienne voie ferrée et l'avenue de Toulouse, ce qui justifie son classement en Ux2. Cette zone, ne pourra, selon la volonté des élus, qu'accueillir des activités économiques et/ou industrielles sans possibilité de diversification importante ou d'habitat. Toutefois ce secteur est déjà bien investi, une seule parcelle permettant d'accueillir une nouvelle unité.

Au-delà le bâti résidentiel en mitage est laissé en zone A.

- *Le reste de la commune*

The town of Mazères-sur-Salat is inserted between the Salat and the coteaux, on the lower terrace of the Salat, which gives it this form of extension and concentration. The rest of the communal territory is therefore covered by agricultural or natural lands, there is very little scattered housing.

The wooded spaces, the Salat and the natural lands are classified in zone N. Certain wooded areas are covered by the prescription « Espace Boisé Classé », protecting these areas and maintaining the woodlands on the commune.



Les terres agricoles sont classées en zone A. Une surtrame « surface à préserver à valeur paysagère et écologique » prolonge la trame verte et bleue et qui interdit la construction de bâtiments agricoles. Ainsi les paysages et les terroirs sont préservés. De plus, certaines haies ont été identifiées comme étant à protéger pour maintenir le caractère bocager du plateau, préserver le paysage et limiter la monoculture notamment du maïs.

5 | Justification des choix du règlement écrit

Établir un règlement écrit de PLU ne relève pas d'un travail isolé et déphasé du reste de la démarche. La pièce écrite du règlement se conjugue avec la pièce graphique du règlement (le zonage) pour former un outil prescriptif (application en conformité), lui-même couplé aux OAP (application en compatibilité). Le règlement écrit et le règlement graphique sont les outils opérationnels au service du projet.

Les articles L151-8 et R 151-9 du code de l'urbanisme issus notamment du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 ont servi de référentiels à la construction du règlement écrit dans le respect des principes suivants :

La mise en œuvre d'un urbanisme de projet

L'application de règles figées a montré ses limites, et l'esprit est aujourd'hui de proposer un panel de mesures adaptées et/ou adaptables pour mieux appliquer les objectifs du projet. C'est une écriture plus souple, plus ouverte, plus adaptée et plus simple qu'il faut rechercher, pour s'engager dans un urbanisme de projet.

La préservation du capital naturel et foncier

Le renforcement réglementaire doit permettre de limiter l'étalement urbain, la consommation foncière et l'imperméabilisation des sols. Il faut aussi y trouver des moyens de préserver la biodiversité et les capacités de production agricole et forestière, et lutter contre le changement climatique.

Le vivre ensemble et la limitation des déplacements

L'obligation est faite de proposer des mesures rationalisant la production de logements, favorisant la mixité sociale et fonctionnelle, permettant d'organiser les mobilités, baissant le recours à la voiture individuelle à énergie fossile, facilitant la production d'un cadre de vie et d'habitat qualitatif, de partage et de solidarité.



La zone N et la surtrame « espaces boisés classés » constitue la trame verte et bleue, protège les boisements existants, et constitue une continuité de ces espaces pour préserver les terres aux enjeux environnementaux importants. Le corridor du Salat est aussi protégé à ce titre et constitue la trame bleue principale de la commune.

La chapelle Saint Matronne, bâtiment cultuel reconstruit par la commune dans la deuxième moitié du 20^e siècle, est protégée par un périmètre AC1. Elle fait l'objet d'un changement de destination dans la perspective d'un déclassement de la part de l'évêché pour retour à la commune.

La préservation du patrimoine et du paysage et la production d'un cadre de vie de qualité

Pour préserver le patrimoine qui compose le cadre de vie quotidien des habitants et usagers d'un territoire, le règlement doit proposer des mesures de préservation de ce patrimoine bâti et paysager, et des règles d'intégration des projets et de leurs abords dans ce patrimoine existant.

La santé et la sécurité des habitants et des usagers

Les mesures règlementaires doivent tenir compte des risques naturels et technologiques, prévenir les nuisances, limiter les consommations énergétiques et améliorer les conditions de vie des plus fragiles.

La rédaction du règlement suit des principes de simplicité, de conformité, de précision et d'adaptabilité pour mettre en œuvre un urbanisme de projet.

- *Dispositions communes à toutes les zones*

Cette partie est justifiée par le souci d'établir une équité de traitement sur l'ensemble du territoire communal, concernant des sujets d'intérêt national ou exprimés par le SCoT en vigueur. Ces sujets majeurs sont les suivants, et ils ont été analysés et confirmés par le conseil municipal lors des deux ateliers portant sur le règlement écrit.

La règle qualitative générale : qui permet de s'inspirer de ce qui est bien fait alentours pour orienter les nouvelles constructions

L'intégration paysagère : qui garantit qu'une construction va s'inscrire dans le respect des critères et valeurs paysagères identifiés dans le diagnostic et reconnus par les élus et les personnes publiques compétentes.

La préservation des zones humides et des haies bocagères, qui est un enjeu majeur pour la commune, et que le règlement traite dans ses dispositions communes mais aussi par des règles spécifiques.

Les éléments du patrimoine à protéger, notamment ceux qui ne le sont pas au titre d'autres dispositifs et que les élus ont identifiés comme d'intérêt général :

il s'agit du patrimoine bâti et vernaculaire au titre du L 151-19 identifié sur le territoire communal.

L'encadrement de la destination des constructions et notamment la capacité d'évolution des locaux accessoires, mais aussi l'accessibilité aux personnes handicapée ou à mobilité réduite que les élus ont souhaité être prioritaire aux règles qui pourraient la contrarier.

L'interdiction des dépôts sauvages et les exhaussements ou affouillements du terrain naturels, que la municipalité a voulu interdire sur tout le territoire communal.

La réglementation s'articule autour de la nomenclature prévue par le Code de l'urbanisme aux articles L151-9 et suivants et adaptée au projet urbain de Mazères-sur-Salat :

- 3 catégories de zones urbaines : Ua, Ub, Ux
- 1 zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation : AU
- 1 zone naturelle et forestière : N
- 1 zone agricole : A

En sus de la réglementation propre aux zones du PLU, des règles particulières applicables à la surtrame L 151-23 permettent de répondre aux enjeux de préservation et de restauration écologiques.

Le règlement est ainsi articulé sous forme de tableau et de textes additionnels autour de ces 7 familles de règles.

Pour un maximum de clarté et de concision, une partie unique articule les règles par zone (U, AU, A et N) et les décline par sous-zone (Ua, Ub, AU, Atvb...). Cela permet d'avoir des tableaux et un texte court, et de mieux comprendre les spécificités des secteurs du territoire.

Chacune de ces parties par zone explique :

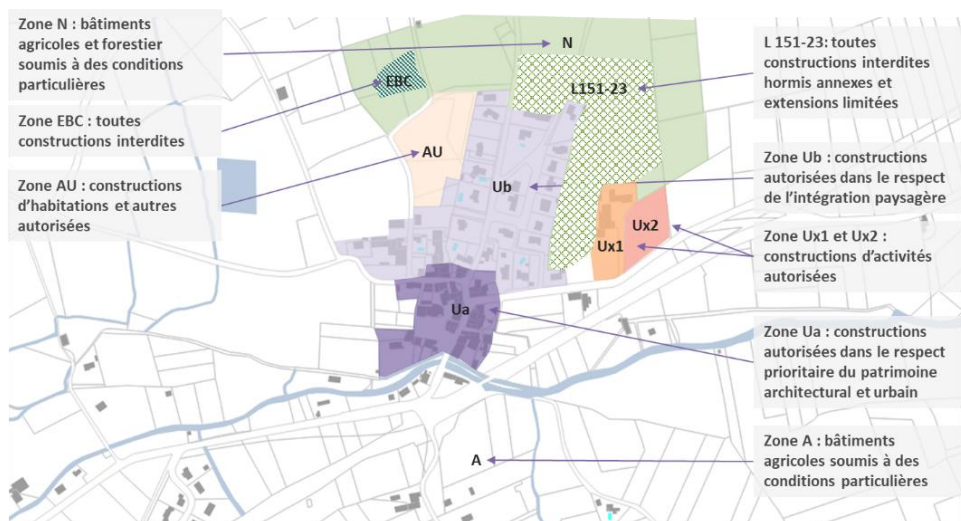
- que construire ? (art. 1 et 2) : §1 destinations des constructions ;
- comment construire ? (art. 3 à 7) : §2 caractéristiques des constructions ;
- comment desservir ? (art. 7 et 8) : équipement et réseaux.

Le texte est illustré par des croquis et des schémas facilitant la compréhension de certaines notions. Des nuanciers accompagnent l'application de certaines

règles ; ces nuanciers sont donnés à titre indicatif et sont annexés au règlement, en stipulant que les projets doivent les respecter ou en être proche.

Illustration synthétique et indicative de la nature des zones du règlement graphique

Mazères-sur-Salat : subdivision des zones A, N, U et AU



• **Les destinations retenues**

L'encadrement de la destination des constructions permet de répondre aux enjeux identifiés dans le PADD. En effet tous les axes du PADD sont pris en compte lorsque la destination de telle construction est règlementée, pour la favoriser, la limiter ou l'intégrer. Ainsi les bâtiments agricoles sont-ils règlementés sur leur volume, leur aspect... afin de mieux les intégrer dans les paysages du territoire. Il en va de même des autres constructions.

Les justifications sont les suivantes :

Concernant la destination « exploitation agricole et forestière »

Cette destination est encadrée dans toutes les catégories de la zone U afin de ne pas favoriser le développement des activités agricoles dans ces zones, et de limiter le développement de celles existantes. Cela est justifié par l'intérêt général de ne pas générer de conflits de voisinage et d'incompatibilités entre des fonctionnements urbains et agricoles. Mais aussi pour ne pas mobiliser le rare potentiel de densification à l'intérieur des villages et quartiers.

La zone AU, qui est peu étendue afin de respecter l'économie de consommation des zones ENAF, n'a pas vocation à recevoir des activités agricoles ou forestières, par ailleurs autorisées en zone A et N. C'est pour cela qu'elles sont interdites, quelle que soit leur déclinaison.

Dans la zone A, cette destination est autorisée dans le respect du code de l'urbanisme (uniquement sous-destination « agricole ». Ensuite dans la surtrame L 151-23, cette destination est interdite compte tenu des enjeux très forts relatifs au patrimoine environnemental et paysager.

Dans la zone N, cette destination est autorisée dans le respect du code de l'urbanisme. Ensuite dans la surtrame L 151-23, cette destination est interdite compte tenu des enjeux très forts relatifs au patrimoine environnemental et paysager.

En conclusion, l'activité agricole est privilégiée dans les zones A. Elle n'est pas souhaitée dans les U et AU, ni sur les secteurs de TVB existants ou à reconstituer. Cela sans toutefois mettre en péril l'activité agricole existante, qui dispose d'espaces de développement important.

Concernant la destination « habitation »

Dans les zones U et AU cette destination est privilégiée et sera, pour certains secteurs, la destination quasi exclusive (zone Aub). Elle est encadrée pour la qualité de bâti recherchée, en fonction de valeur urbaine et architecturale différenciée entre village et faubourgs (Ua et Ub).

Ensuite, pour trouver un équilibre entre application de la règle et acceptation des projets, l'esprit du règlement est de cadrer plus particulièrement tout ce qui permet une bonne intégration paysagère d'ensemble, dans le lieu et la situation. Cela porte sur l'implantation, l'orientation, la volumétrie, les proportions, l'intégration. A partir du respect de ces éléments, la construction s'insère mieux. Les règles d'aspect font également l'objet d'attentions particulières concernant la pente des toits, le recours à un nuancier, l'implantation des ouvertures, la composition des clôtures.

Cet équilibre voulu porte l'attention au projet de construction dans son rapport au site : position et volume des constructions et insertion de celles-ci dans un paysage et un espace partagé. C'est donc bien l'intégration paysagère qui est recherchée. Cela en ne posant pas de règles architecturales trop strictes.

L'intérêt général retenu est celui d'une instruction des projets plus intelligente, faisant appel au souci d'intégration paysagère et répondant ainsi à un véritable urbanisme de projet. Cela nécessite une complémentarité importante entre les différentes pièces règlementaires du PLU.

Au sein des zones agricoles et naturelles, la destination « habitation » est interdite, dans le respect du code de l'urbanisme. Seuls les changements de destination ou les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées sont identifiés et autorisent des constructions à destination autre qu'exploitation agricole et forestière.

Concernant la destination « commerces et activités de services »

Le respect de la promotion d'une économie présentielle en lien avec la ruralité et les attendus du SCoT ont porté la réflexion des justifications voulues par les élus :

- Dans la zone Ua, toutes les sous-destinations sont autorisées, sauf le commerce de gros ; dans la zone Ub, sont interdits seulement la restauration, le commerce de gros, les hôtels et hébergements touristiques et les cinémas, pour privilégier l'habitat en densification sans interdire les activités moins nuisibles comme l'artisanat et le commerce.

- Dans les zones AU, pour privilégier la fonction d'habitat tout en n'interdisant pas l'installation d'activités tertiaires propres aux évolutions économiques actuelles (services à la personne, télétravail...), seule la destination « activités de services où s'effectue l'accueil d'un clientèle » est autorisée.
- En zone A et N, cette destination est interdite, hormis les changements de destination des bâtiments existants et l'hébergement touristique complémentaire de l'activité agricole.

Cette logique liée aux activités économiques trouve un équilibre entre encadrement de l'activité commerciale et artisanale, tout en conservant une certaine souplesse répondant aux enjeux du modèle rural du projet territorial (notamment la promotion d'une économie diffuse).

Concernant la destination « équipements d'intérêts collectif et services publics »

Par défaut, le code de l'urbanisme permet à cette destination d'être autorisable en toute zone, laissant au PLU la possibilité de préciser la réglementation. C'est ce qui est proposé dans le règlement écrit pour les zones U et AU avec la capacité d'autoriser cette destination, sous réserve du respect de certaines conditions détaillées dans le corps du règlement.

Dans les zones A et N, seules sont autorisées les sous-destinations « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » et « équipements sportifs ».

Cette logique est justifiée car les élus ont souhaité, lors des ateliers, promouvoir l'exemplarité des acteurs publics quant à l'installation de ce type de constructions ou d'aménagement, notamment pour ce qui concerne la préservation des enjeux environnementaux et la lutte contre l'artificialisation des sols.

Ainsi, il a semblé logique que ces constructions ne soit pas possible sur les secteurs préservés de l'artificialisation dans le PLU. Même d'intérêt collectif,

cela ne peut être prioritaire à la lutte contre l'artificialisation des sols à enjeux agricoles ou environnementaux.

Concernant la destination « autres activités des secteurs secondaires et tertiaires »

Les sous-destinations « industrie » et « entrepôt » sont interdites en construction neuve dans toutes les zones, hormis en zones Ux. Cette orientation voulue par les élus permet de maintenir les activités existantes, tout en limitant le développement des activités aux secteurs dédiés.

Les bureaux sont autorisés en zones Ua et Ub, en plus de la zone Ux, car participant à la densification et aux fonctionnements urbains.

En zone AUb, la logique est de privilégier l'habitat sans remettre en question l'économie présentielle voulue par le projet, et répondant mieux aux enjeux des transitions économiques liées au changement climatique (télétravail, autoentreprises de services à la personne, circuits-courts...). Les sous destinations « industrie » et « entrepôts » sont interdites et les bureaux sont autorisés et limités en surface de plancher.

Cette destination est strictement interdite dans les zones A et N.

Concernant les « locaux accessoires ou d'usage »

Il est important de préciser que le PLU fait la distinction entre la destination et l'usage des constructions. La destination de toute construction correspond à ce pourquoi la construction est édifiée. La destination est indiquée dans la demande d'urbanisme relative à la construction (permis de construire ou déclaration préalable). Elle se distingue de l'usage qui correspond à un élément de fait : relatif à ce à quoi la construction est utilisée (code de la construction et de l'habitation). Les locaux accessoires ou d'usage sont donc des constructions secondaires dont l'usage (constat de ce à quoi elle est utilisée) dépend d'une fonction ou d'une destination d'une autre construction (réputée principale). Par exemple une maison d'habitation d'un exploitant agricole est un local d'usage de l'exploitation agricole, fonction de la construction sur laquelle est installé le

siège d'exploitation. Ce peut être le même cas pour un entrepôt d'un artisan dont le siège social est installé dans sa maison d'habitation.

Concernant les « éléments ponctuels »

Pour les changements de destination (CD) l'approche d'intérêt général qui a paru la plus objective et équitable a été arbitrée en sélectionnant les rares bâtiments susceptibles d'être valorisés en zone N et A, mais aucunement dans la surtrame L 151-23. Trois bâtiments sont identifiés ainsi.

Un seul STECAL a été identifié sur le territoire communal en zone N ou A, au niveau de Las Coumères. Le projet consiste en la possibilité de construction de bâtiment liée à l'activité équestre existante. Un pour assurer l'accueil du public et l'autre servant de local technique ou d'entreposage. Afin d'éviter au maximum les impacts sur la zone agricole alentours et sur le fonctionnement résidentiel juste en face, l'emprise au sol est particulièrement réduite, ainsi que la délimitation du STECAL. Cela permet de limiter les possibilités et la taille des constructions, règlementées par ailleurs par le règlement écrit. Ce STECAL, unique, exceptionnel et limité, se justifie donc pour un projet de diversification d'une activité agricole, à proximité du quartier résidentiel de Las Coumères, et en face la zone AU de ce quartier. Cette proximité n'est pas contradictoire, compte tenu que le projet n'entraîne pas de contraintes de voisinage supplémentaires, vu le type d'activité et la limitation des constructions.

- *Les caractéristiques des constructions*

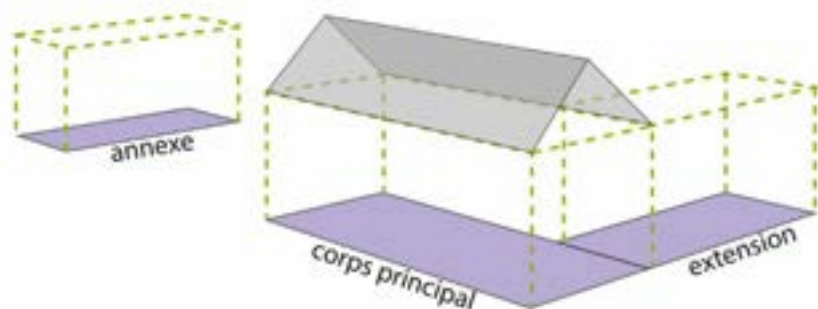
Volumétrie, implantation et densité

Les hauteurs règlementées pour les constructions s'inspirent du bâti et des silhouettes des formes urbaines existantes. Une limite maximale est fixée à 7 mètres au faîtage afin de préserver les silhouettes urbaines du village, hormis si un immeuble mitoyen est plus haut. Cela afin de s'intégrer au mieux dans un bâti initial ou à sa proximité immédiate.

Dans la zone A, cette limite est déclinée en fonction de l'activité agricole, avec une limite maximale de 12 m pour les bâtiments d'activités et 7 m pour les autres constructions.

Le diagnostic paysager et patrimonial a bien mis en avant le fait qu'il est nécessaire de prendre exemple sur l'existant. C'est pour cela que le règlement indique que les constructions doivent s'inspirer des constructions existantes à leurs abords et contribuer à la qualité urbaine des lieux.

La volumétrie suit également une règle simple qui est de s'inspirer d'une base rectangle pour les projets de constructions. Le diagnostic et les ateliers élus ont confirmé le fait que cette base de travail est particulièrement qualitative pour que chaque corps de bâtiment et leur agencement entre eux composent les formes urbaines de demain dans le respect de celles du passé.



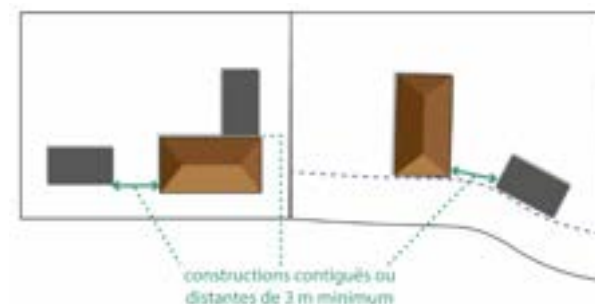
Extrait du règlement illustrant le recours à une base rectangulaire pour tout projet de construction nouvelle.

Concernant les implantations, les constructions neuves sont encadrées pour les distances aux emprises de voirie et aux limites séparatives. Cela pour permettre d'éviter certaines nuisances de voisinages et préserver certaines formes urbaines existantes, notamment à proximité du village. D'une manière générale, les formes urbaines qualitatives sont au droit ou à courte distance de ces limites. Le diagnostic et le travail avec les élus locaux lors de ateliers communaux a confirmé cela. Une distance maximale est donc indiquée et

adaptée à chaque zone pour les constructions principales comme pour les annexes et extensions.

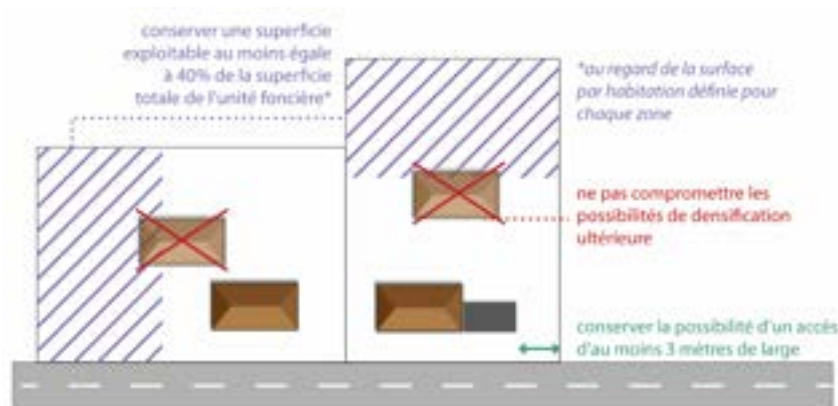
Cet encadrement permet également de lutter contre la consommation excessive d'espace et de préserver ainsi les franges arrière des îlots bâtis et la transition avec les zones naturelles et agricoles.

Cela est couplé à une règle de composition des différents bâtiments sur une même propriété. En profitant des dispositions des nouveaux règlements, une règle qualitative est édictée pour que la composition des différents corps de bâtiments s'accorde avec la topographie et les orientations préférentielles du lieu.



De plus, cela permet que la composition des corps bâtis s'efforce de préserver les possibilités ultérieures de densification d'une parcelle ouverte à la construction. Cela répond à deux enjeux importants :

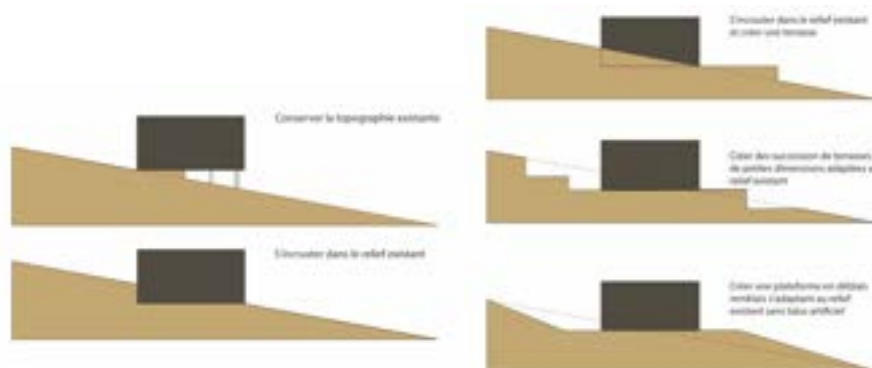
- D'une part ; cela permet de limiter l'artificialisation des sols et de préserver des surfaces non imperméabilisées au sein des îlots bâtis.
- D'autre part, cela permettra de respecter le ZAN et de n'urbaniser qu'en densification sur les enveloppes urbaines.



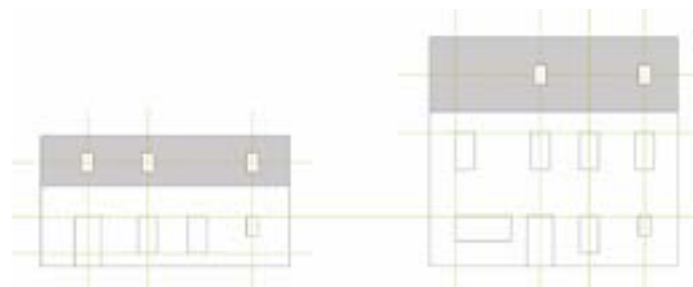
Extrait de la règle qualitative du règlement écrit permettant d'éviter la l'artificialisation excessive sur un îlot bâti constructible.

Qualité et aspect des constructions

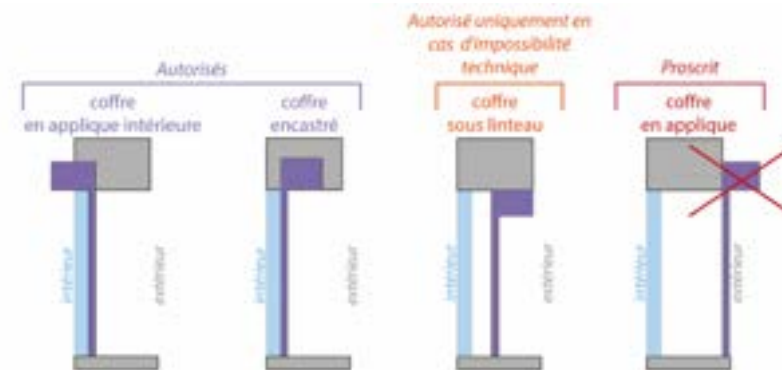
Plutôt que de chercher à imposer des règles de détail souvent inapplicables et donnant de mauvais résultats, des points d'attention particulière ont été souhaités par les élus, notamment concernant les terrassements, dont la mauvaise réalisation ou l'excès peut dégrader fortement la qualité paysagère. Ainsi les modifications du terrain naturel sont fortement limitées, suivant le schéma illustratif ci-après.



La composition des façades est un autre point d'attention, avec des règles concernant les ouvertures, là encore accompagnées de schémas illustratifs et pédagogiques qui accompagneront l'instruction des projets.



Enfin, le point d'attention sur les ouvertures a été souhaité par les élus pour éviter les dérives de relief des façades dues à la mise en œuvre de volets roulants en applique et en coffret extérieur au corps du bâtiment. C'est aussi le souci pour tous les éléments techniques extérieurs (climatisation).



Ainsi l'esprit de la règle sur cette partie est d'insister sur des mesures d'intégration paysagère et générique, sans contraindre inutilement les constructions sur des aspects de détail qui découragent souvent les porteurs de projet ou les amènent à des réalisations dévoyées des principes initiaux ou sans autorisation.

Enfin les élus de la communes ont souhaité proposer un nuancier de teintes d'application indicative, issu du travail réalisé par l'UDAP Haute Garonne, pour

les façades et les toitures, afin de préserver l'harmonie générale des couleurs, particulièrement diversifiée sur Mazères sur Salat.

Le traitement des clôtures et des espaces non-bâti

Les clôtures ne sont pas obligatoires, et si elles sont réalisées, c'est dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme permettant de les réglementer. Dans ce cadre, les clôtures doivent respecter des règles de hauteur limitée et de composition qualitative.

Concernant la loi 2023-54 du 2 février 2023 concernant l'engrillagement des espaces naturels, les élus du conseil municipal retiennent l'obligation entre les zones U, AU et A et N d'aménager dans le grillage des ouvertures régulières pour la petite faune.

Enfin il est important de souligner combien le sujet des eaux pluviales a été un enjeu fort des discussions des ateliers avec les élus, ce qui justifie les règles de traitement systématiques à la parcelle et de conservation d'espaces d'infiltration naturels sur chaque îlot bâti. A cela s'ajoute la conservation de la végétation et un coefficient d'emprise au sol (taux d'imperméabilisation maximal), et ce sur toutes les zones.

L'articulation des zones est ainsi explicitée et justifiée de manière non exhaustive, mais reprenant toutes les intentions que les élus ont souhaitées mettre en avant dans ce règlement écrit et graphique. Ces deux pièces sont ainsi très complémentaires.

- avoir un minimum d'impact sur l'agriculture, les paysages et l'environnement,
- proposer un cadre de vie accueillant et inclusif, proche du village
- répondre aux besoins des populations nouvelles à accueillir.

L'expertise urbaine, stratégique et environnementale a permis de préciser l'évaluation de ces secteurs et de confirmer ou infirmer les critères sus-cités.

Le secteur de Couston entamait un îlot agricole existant, et impliquait un élargissement de voirie. C'était de plus le secteur le plus éloigné du bourg, avec une difficulté importante à générer du mode doux et actif pour relier le nouveau quartier.

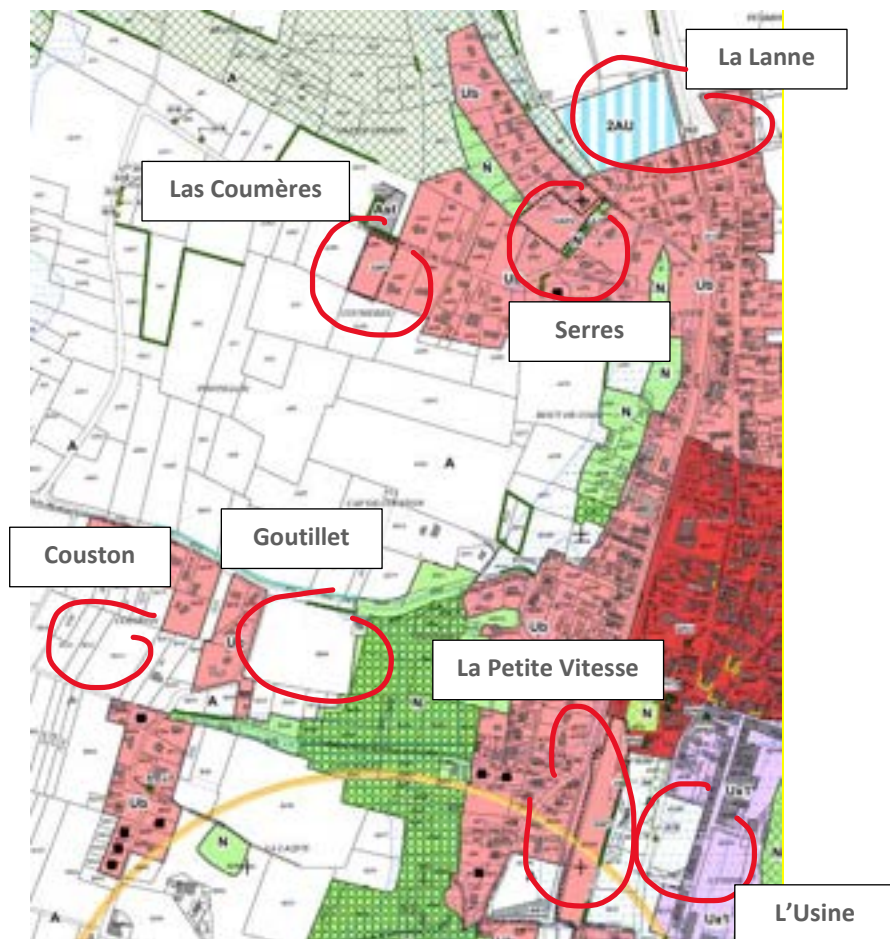
Le secteur de Goutillet s'inscrivait intelligemment en dent creuse entre l'urbanisation existante, le château d'eau et le boisement de coteaux classé en EBC. Mais il y avait nécessité de création de voirie et d'entame d'un îlot agricole important.

Sur ce quartier de Goutillet-la Laque, il y a de plus de nombreux permis acceptés ou des constructions en cours, qui renforcent l'urbanisation existante, et une dépriorisation par rapport à des secteurs plus proches du village.

6 | Justification des OAP

A l'issue du travail de prospection sur les potentielles zones constructibles de la commune, en lien avec le PADD, cinq secteurs ont été identifiés. Ils réunissaient à priori les conditions du code de l'urbanisme et du PADD pour être classés en zone AU ouverte :

- avoir la capacité des réseaux et voirie à la périphérie immédiate des zones,



Le secteur de La Petite Vitesse propose un vaste espace plat et inséré dans le tissu urbain existant. Il est à proximité de la voie verte qui traverse le bourg à l'Ouest, et proche des infrastructures et équipements pour desservir la zone (transformateur Enedis, réseau viaire...). Un aménageur s'est positionné et un projet est en cours de définition, ce qui rend pertinent son inscription dans le PLUi en tant qu'OAP, afin de garantir une urbanisation respectueuse des enjeux identifiés.

Le secteur de L'Usine, au plus près du bourg et intégré dans l'enveloppe urbaine initiale, représentait un excellent lieu de développement urbain, susceptible d'accueillir des logements neufs en plusieurs configuration : pavillonnaire,

mitoyen ou petit collectif. Mais le PPR inondation du Salat contraint la zone sur environ 30% de la superficie à l'Est, et l'expertise environnementale a identifié une zone humide sur l'ensemble de la parcelle. Ces éléments ne permettent pas de proposer cette zone constructible. De plus, la proximité avec la zone d'activités aurait pu induire des conflits de voisinage dus à des nuisances, même si à ce jour ces nuisances ne sont pas présentes.

Les secteurs de Las Coumères et Serres représentent des potentiels modestes de nouvelles constructions, mais qui s'inscrivent dans la continuité urbaine et bénéficient des dessertes et réseaux suffisants à la périphérie immédiate de chaque zone. En confortant ces quartiers on optimise les réseaux et équipements présents, et on propose un cadre de vie agréable en proximité du bourg. Les enjeux environnementaux et agricoles n'y sont pas présents, et nous sommes en dehors des secteurs à risque de la commune.

Le secteur de la Lanne, représente le potentiel le plus ambitieux et le plus viable pour accueillir de la population dans le futur de la commune. Il est en continuité urbaine, propose un bon cadre de vie, est facilement raccordable en voirie et réseaux moyennant des renforcements raisonnables. Cet espace est de plus attractif pour des opérateurs urbains (aménageurs ou bailleurs) et permettrait ainsi de consolider l'offre en locatifs accessibles. Néanmoins la priorisation des autres secteurs amène à reporter l'ouverture de cette zone au-delà du projet présenté sur la période. C'est donc une zone AU fermée, évitant de consommer du foncier ENAF, qui sera identifiée en attente de l'application du PLUi tel que révisé pour la période 2026-2035.

Trois secteurs se détachent ainsi pour appliquer le projet d'accueil de population sur la période : La Petite Vitesse, Las Coumères et Serres.

3. OAP sectorielle n°1 de La Petite Vitesse

Le secteur de La Petite Vitesse offre les conditions les plus favorables pour accueillir la nouvelle population souhaitée dans le PLU, avec une proximité au bourg très bonne, une connexion directe à la voirie communale et au mode actif

de la voie verte, une desserte interne possible, un aménagement aisé sur un terrain accessible proposant un cadre de vie agréable avec des boisements et des équipements et services proches. L'évaluation environnementale effectuée sur le site a permis de confirmer le moindre impact, car il n'entre pas dans les sensibilités environnementales majeures localisées en bordure (prairie humide et alignement de platanes à l'Est).

Ainsi c'est ce dernier secteur qui a été retenu comme le plus viable dans le cadre du projet de PLU, et qui permet de répondre aux besoins en logements neufs en extension, avec 13 logements envisagés.



Le secteur de La Petite Vitesse au Sud immédiat du village – SIRE Conseil 2023

A partir de ce choix réfléchi et évalué, l'étude et la réalisation d'une OAP intitulée « OAP n°1 de La Petite Vitesse » ont été lancées. Ce travail a fortement associé les élus municipaux et le bureau d'étude en environnement SIRE Conseil.

Le parti d'aménagement souhaité dans cette OAP par le conseil municipal est d'avoir une zone constructible attractive et proche du bourg, connecté autant avec le village qu'avec les bassins d'emplois extérieurs au territoire communal, et répondant aux orientations du PADD, notamment en termes de préservation des paysages, du cadre de vie et de la trame verte et bleue.

Les principes d'urbanisation tiennent compte du cadre initial, en respectant le cadre paysager très qualitatif, la présence d'arbres de haut jet à protéger, et la densité attendue par le SCoT.

L'évaluation environnementale du site a dégagé ou confirmé des principes de préservation des éléments de végétation et d'entretien des bordures pour conserver des secteurs de séparation entre les fonctionnalités humaines/non-humaines.

Les densifications exigées du SCoT sont respectées avec 10lgt par ha pour une urbanisation effective de 13 logements (en enlevant les espaces de recul, tampons et communs).

Ainsi les élus ont souhaité une orientation d'aménagement simple, à vocation d'urbanisme pavillonnaire s'inscrivant dans les formes urbaines alentours. Cela justifie pleinement l'OAP telle que présentée dans le PLU, et qui respecte les textes en vigueur, l'intérêt général exprimé dans le PADD et les objectifs et conditions d'accueil d'une nouvelle population sur les dix années à venir.

4. OAP sectorielle n°2 de Las Coumères

L'OAP de Las Coumères répond à une demande recherchée sur la commune, dans le prolongement d'un quartier déjà urbanisé et avec les capacités de réseau et voirie immédiatement disponible. Le cadre paysager est particulièrement attractif, et l'aménagement envisagé ne le dégrade pas. Le potentiel de 3 logements et leur inscription sur la parcelle dans le respect de la densité recherchée, complète l'offre d'accueil en extension, sans consommer des espaces ENAF à enjeux.

5. OAP sectorielle n°3 de Serres

Le secteur de Serres est inclus dans l'enveloppe urbaine existante et dans la zone U du zonage du PLU de Mazères sur Salat. Un permis d'aménager a été

validé et lance une urbanisation future sur ce secteur, avec des principes d'aménagement compatibles avec le PLU e projet.

Néanmoins et compte tenu de la taille du secteur, il a été décidé par la municipalité de formaliser sur ce secteur en zone U une OAP, permettant de proposer des principes d'aménagement complémentaires et qui vont accompagner la mise en œuvre du permis d'aménager, en encadrant la délivrance des permis de construire sur le secteur.

Cela permettra notamment de conserver la végétation existante et de maîtriser au mieux les ruissellements.

6. Échéancier d’ouverture à l’urbanisation des OAP

La municipalité a retenu un échéancier d’urbanisation tenant compte des avancements des projets tels que connus à ce jour, et de la volonté de la commune d’engager un projet ambitieux et planifié sur la Lanne avec les moyens et les acteurs de l’aménagement adéquats.

Aussi l’échéancier est le suivant :

- Ouverture à l’urbanisation des OAP de **La Petite Vitesse** et de Serres dans la première partie du projet de PLU, soit à partir de son approbation et sur les 4 premières années du projet prévu entre 2025 et 2035.
- Ouverture à l’urbanisation de l’OAP de **Las Coumères** sur la deuxième période du projet sur les 6 dernières années ou à l’issue du démarrage de l’urbanisation des deux premières OAP.

7. OAP thématique « trame verte et bleue »

Une OAP thématique Trame verte et bleue a été réalisée (obligatoire) et permet de proposer des mesures de préservation de la TVB ainsi que que de la trame noire.

L’obligation de réaliser cette TVB a été pour les élus municipaux l’occasion de prolonger la volonté d’une préservation environnementale et paysagère poussée, déjà mise en œuvre au niveau du zonage notamment, avec l’identification d’un zonage particulièrement axé sur la préservation et la reconquête de la TVB identifiée sur le territoire communal.

12 orientations déclinent, en complément des autres pièces du PLU, des mesures relatives successivement à :

- La protection de la TVB identifiée
- Au renforcement du réseau de haies bocagères
- Au maintien de la biodiversité
- A la préservation de la ressource eau
- A la préservation de la trame noire

Chaque mesure a été pensée pour avoir une vocation pragmatique, opérationnelle et pédagogique. Elles sont bien entendues opposables lors de la délivrance des autorisations d’urbanisme, sur le mode de compatibilité.

7 | Bilan des surfaces, évaluation et justification du projet urbain de la commune

Ce projet, ainsi calibré et justifié par l’ensemble des éléments ci-dessus, va permettre de maintenir l’attractivité de la commune, et de préserver le cadre de vie et le lien social actuels qui font la qualité du village.

Libellé des zones	Surface en ha
Ua	10,03
Ub	42,36 (dont 1,38 en CENAF)
Ux	11,28
AU	2,71 (dont 0,98 en CENAF)
A	474,48

Ast	0,36 (dont 0,035 en CENAF)
N	138,29
Total	679,51 (dont 2,39 en CENAF)

Bilan des superficies des zones du PLU

Le tableau ci-dessus dresse le bilan des superficies de zones et permet de dégager les éléments de projet suivants :

- Les zones A et N représentent 90,1% de la superficie totale du territoire communal, préservées de toute urbanisation hormis la possibilité de constructions agricoles ou forestières.
- A cela s'ajoute l'inconstructibilité totale, même pour des bâtiments d'activités agricoles ou forestières, sur la surtrame L 151-23 et sur les EBC. C'est donc ainsi 188.51 ha, soit 28% du territoire communal, qui est préservé de toute artificialisation dans le PLU.
- Les zones urbanisées (zone U) représentent 9,9% de la commune, soit 67,34ha, avec environ 28 potentiels de densification identifiés en zone Ua et Ub. Au sein de la zone Ub, un seul secteur (PA La Petite Vitesse) est considéré comme un espace de densification intra-urbain, et en consommation ENAF puisque l'usage agricole de la parcelle est avéré à ce jour (parcelle A479, 1,38 ha).
- Les zones constructibles ouvertes en AU représentent 0,14% de la superficie de la commune, soit 0,98ha, pour un potentiel d'environ 7 logements. Elles sont encadrées par des OAP (Las Coumères et Serre). La zone de La Lanne, particulièrement adéquate pour une urbanisation future, est maintenue fermée et ne sera proposée à l'ouverture qu'après le déroulé du projet (2035), ou par révision si le projet se réalisait plus rapidement. A ce titre elle n'est pas comptée en CENAF dans le cadre du projet 2025-2035.

Le bilan de consommation foncière du projet de PLU est donc de 2,36 ha mobilisables en zone Ub et AU, pour accueillir environ 40 logements, valeur applicable dans une opposabilité par compatibilité grâce aux OAP. Cela représente donc :

- 0,34 % du territoire communal mobilisé en constructibilité,
- une baisse de 50% par rapport au rythme de consommation constaté entre 2011 et 2025,
- une densité moyenne sur les nouvelles zones constructibles de 16,5 logements par ha, variable selon les OAP

Ainsi l'ambition est de viser d'ici dix ans environ 40 logements nouveaux en densification et en extension, et ensuite de mobiliser le bâti existant en zone U du bourg, à partir de 2 logements vacants (valeur déterminée par enquête communale et bien en-dessous de la valeur lovac largement surestimée) et de potentiels de bâtiments à rénover, ainsi que 2 changements de destination en zone A (soit autour de 8 potentiels de logements supplémentaires environ). Cela avec une baisse de la consommation foncière d'ENAF de 54%, puisque passant de 5,6ha à 2,6ha dans le projet (1,38ha de zone AU, 0,98 d'espace intra urbain CENAF, 0, 035ha de STECAL et 0,21ha d'emplacements réservés).

C'est ainsi que les enjeux du diagnostic, les attendus des textes en vigueur et la volonté communale se rejoignent pour proposer une consommation d'ENAF modérée, diminuant de 50% la consommation constatée entre août 2011 et Août 2025. Cette consommation découle des besoins exprimés pour l'accueil de population, le renouvellement des générations, le maintien des services disponibles et du taux d'emplois.

L'adéquation entre les obligations règlementaires en termes de modération foncière et les enjeux du projet tel qu'exprimés par les élus, est particulièrement forte, et intéressante à souligner. Quand l'intérêt général communal et l'intérêt général national s'accorde en territoire rural, il est toujours bien de le signaler.

L'ensemble des pièces opposables et des prescriptions du PLU s'organisent donc aussi pour préserver et valoriser les enjeux sur les espaces naturels et agricoles de la commune. Il y a donc une justification commune à toutes les pièces et à leur articulation : la préservation des espaces non constructibles qui représentent une grande part du territoire communal.

libellé	Surfaces en m ²
---------	----------------------------

Ast : constructions ferme équestre	350 (2 825)
OAP 1 : La Petite Vitesse	13 001
OAP 2 : Serres	5 281
OAP 3 : Las Coumères	3 946
ER1 : bassin d'orage	1 632
ER2 : élargissement de voirie	221
ER3 : élargissement de voirie	573
EBC : espaces boisés classés	733 660
EP 5 : parc du château	2 871
Surfaces à préserver L 151-23 (TVB)	1 151 417

Bilan des superficies des prescriptions du zonage du PLU

8 | Analyse de la compatibilité du PLU avec le SCoT du Pays Comminges Pyrénées

Le SCOT du Pays Comminges Pyrénées a été approuvé le 4 juillet 2019.

Le tableau ci-dessous évalue la compatibilité du projet de PLUi par rapport au SCoT en vigueur, dont le projet se déroule sur 2018-2030. Chaque mesure a été analysée du point de vue de sa prise en compte dans les différentes pièces du PLUi. Les critères d'atteinte sont donc évalués qualitativement selon que la mesure est déclinée dans :

- Les orientations et objectifs du PADD (PADD)
- Le règlement graphique (RG)
- Le règlement écrit (RE)
- Les OAP (OAP)
- Les prescriptions (P)
- L'évaluation environnementale (EE)

Les 4 niveaux d'évaluation du tableau (non atteint/partiellement atteint/atteint/dépassé) respectent la notion de compatibilité. Celle-ci se définit ainsi : la compatibilité s'apprécie selon une approche globale de « non-contrariété » que l'on peut préciser par :

- Ne pas être contraire aux mesures du SCoT
- Ne pas faire obstacle aux mesures du SCoT
- Contribuer à l'application des mesures du SCoT

Ces 4 niveaux d'évaluation sont déterminés ainsi :

- Non atteint : le PLUi ne met pas œuvre du tout la mesure et certaines de ses orientations ou objectifs contrecarrent celle-ci
- Partiellement atteint : le PLU ne contrecarre pas la mesure mais ne l'applique pas dans ses outils
- Atteint : la mesure fait l'objet d'une déclinaison dans les pièces du PLUi et se traduit au travers de ses outils
- Dépassé : le PLUi met en œuvre la mesure au-delà des objectifs prévus par le SCoT, soit par un objectif quantitatif ou qualitatif supérieur et traduit dans les outils du PLUi, soit par de la précision supplémentaire apportée pour rendre plus efficace l'application de la mesure

Le tableau ci-dessous synthétise ce travail d'évaluation. On y trouve successivement colonne par colonne :

- Les titres et numéros des mesures prescriptives du SCoT
- Les 4 niveaux d'évaluation
- Les observations additionnelles éventuelles

Orientations stratégiques fixées par le DOO du SCoT		Non atteint	Partiellement atteint	Atteint	Dépassé	Observations
Scénario territorial : engager un modèle de développement équilibré et structurant, bâti sur l'identité du territoire						
Les pôles structurants de bassin de vie	C01			x		Le projet de PLU s'inscrit dans le niveau de polarité de Mazères sur Salat dans le Scot, en lien avec Salies du Salat et Mane
Scénario démographique : être ambitieux pour créer le territoire de 2030						
Être ambitieux pour créer le territoire 2030	C02			x		Le projet démographique est supérieur à la moyenne du SCOT mais reste compatible car le SCoT indique bien qu'il s'agit d'un minimum pour les polarités. Avec 10 hab/an le poids de la commune dans la comcom resterait le même (17%)
Scénario durable : rester vigilant pour accompagner le développement durable du territoire						
Réduire la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers	C03			x		La consommation est réduite de 50% soit bien dans la fourchette du SCOT. elle est de 0,3 ha/an sur 8,9 ha/an pour la comcom

Bâtir en priorité en intensification					x	La part du Plu est de 45% en intensification (densification + bâti existant) pour 30% demandé par le ScoT
Bâtir en continuité des espaces déjà urbanisés, limiter le mitage et les extensions diffuses				x		La densité constatée dans le projet est de 9 lgt/ha en extension ce qui est légèrement supérieur au 10 lgt/ha minimum du SCoT. Mais le 55 lgts prévus ne prennent plus que 3,2 ha en extension et le reste en densification
Réaliser des extensions urbaines économes en espace					x	
Généraliser les principes d'un développement urbain durable				x		
Axe 1 : un territoire naturel remarquable, dont l'environnement est un moteur fort de son attractivité et de son développement						
Orientation 1 préserver, remettre en état et valoriser la richesse environnementale du territoire						
Protéger les espaces agricoles et forestiers & préserver et valoriser la qualité exceptionnelle des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques	C04				x	La traduction de ces mesures dans les outils du PLU est poussée, avec des mesures de préservation, de valorisation et de reconquête de la TVB et des enjeux environnementaux poussées
	C05				x	
	C06				x	
	C07				x	
	C08				x	
	C09				x	
Orientation 2 : développer le potentiel naturel et énergétique du territoire participant au cadre de vie et au rayonnement						

Pérenniser les atouts du patrimoine et des paysages	C10			x	Le diagnostic identifie et les outils du PLU protègent les enjeux paysagers
	C11			x	
	C12			x	
Préserver la ressource en eau et en matières premières	C13			x	Le PLU respecte les documents-cadres et améliore la préservation de la ressource eau
	C14			x	
	C15			x	
	C16		x		
	C17		x		
Préparer l'avenir énergétique	C18			x	Le PLU limite l'imperméabilisation et promeut les EBC
	C19			x	
Prévenir la population des risques et des nuisances et adapter le territoire au changement climatique	C20			x	Le PLU respecte l'ensemble des mesures et met en œuvre des mesures pour limiter le ruissellement et promouvoir les îlots de fraîcheur
	C21			x	
	C22			x	
	C23			x	
	C24			x	
	C25			x	
	C26			x	
	C27			x	
Axe 2 : un territoire chargé d'histoire et préservé pour une offre touristique diversifiée					
Orientation 1 : valoriser les atouts du territoire autour du tourisme et des loisirs					
Créer une offre touristique variée et complémentaire entre les différentes pratiques touristiques	C31			x	Le PLU respect intégralement la mesure
Orientation 2 : développer l'offre d'hébergements touristiques et organiser les déplacements afin de renforcer l'attractivité touristique du territoire					
Moderniser et développer l'offre en matière d'hébergements touristiques	C32		x		
	C33		x		

Axe 3 : limiter la consommation des terres agricoles pour protéger le rôle et la place de l'agriculture sur le territoire						
Orientation 1 : limiter la consommation des terres agricoles pour protéger le rôle et la place de l'agriculture sur le territoire						
Protéger et préserver les espaces agricoles	C34			x		
	C35			x		
	C36		x			
	C37			x		
Favoriser le maintien d'une agriculture de montagne grâce au maintien du pastoralisme	C38		x			
Orientation 3 : favoriser les évolutions des filières agricoles et la diversification des exploitations						
Accompagner l'évolution de la filière agricole vers plus de diversifications et d'innovations & valoriser la filière et la structurer jusqu'au produit fini	C39			x		
Axe 4 : un territoire d'accueil pour l'activité économique						
Orientation 1 : développer l'attractivité du territoire pour permettre la création d'emplois et l'accueil de nouvelles entreprises						
Conserver le ratio emploi/habitants équilibré	C40			x		
	C41		x			
Promouvoir le territoire autour	C42		x			

des filières stratégiques, véritables atouts pour le Pays Comminges Pyrénées						
Orientation 2 : créer une stratégie économique autour du potentiel existant des zones d'activités, en tenant compte des spécificités territoriales et des besoins des entreprises						
Valoriser le potentiel d'accueil économique existant	C43				x	Le PLU propose une évolution innovante de la zone d'activités de centre bourg
	C44				x	
Préserver et mieux organiser le foncier économique disponible	C45			x		
	C46			x		
Réduire la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers lors de la création ou de l'extension des zones d'activités	C47		x			
	C48				x	
	C49				x	
Orientation 3 : favoriser l'implantation et le développement de l'activité économique, notamment commerciale, au plus près des habitants, pour redynamiser les centres-bourgs						
Intégrer les activités économiques dans le tissu urbain	C50				x	

Créer une stratégie commerciale et artisanale	C51			x		
	C52			x		
Orientation 4 : faire des ressources naturelles locales un levier de développement économique						
Favoriser une exploitation durable des ressources naturelles et respectueuse de l'environnement	C53		x			
Valoriser les productions locales	C54			x		
Axe 5 : un territoire de vie solidaire, innovant et accessible						
Orientation 1 : mettre en œuvre une stratégie de développement du logement ambitieuse et maîtrisée en confortant les zones rurales et en structurant les polarités urbaines						
Renforcer l'attractivité résidentielle par une répartition équilibrée des constructions, économe en espace	C55			x		
Remobiliser et rénover l'habitat ancien et vacant	C56			x		
	C57			x		
Adapter l'habitat à la mixité des besoins du territoire	C58		x			
	C59			x		
	C60			x		
	C61			x		
	C62			x		
Orientation 2 : répondre aux besoins en services et en équipements de la						

population par un maillage optimal et en garantissant la proximité nécessaire à certaines populations						
Développer de nouveaux équipements et services afin de répondre aux besoins futurs de la population & lutter contre l'enclavement de certains secteurs du territoire	C63		x			Le PLU ne précise pas ces mesures dans son projet
	C64		x			
	C65		x			
	C66		x			
	C67		x			
Orientation 3 : consolider l'accessibilité du territoire et promouvoir le développement des communications						
Améliorer l'accessibilité sur l'ensemble du territoire par le développement d'infrastructures de transports structurantes	C68		x			
Développer les modes alternatifs aux déplacements en voiture individuelle, en les articulant avec les pôles économiques ou encore l'urbanisation	C69		x			Le PLU tient compte des modes de déplacements doux (piste cyclable) dans son projet
	C70			x		
	C71					
	C72		x			
Développer l'aménagement numérique du territoire pour répondre aux	C73		x			

besoins de la population et des entreprises						
Axe 6 : un territoire ouvert l'extérieur						
Orientation 2 : mutualiser les moyens et coopérer de façon solidaire avec d'autres territoires pour un aménagement durable						
Participer à la construction d'un aménagement durable à plus grande échelle	C74			x		Le projet est compatible avec les mesures actuelles de la charte du PNR, notamment du point de vue de l'environnement

9 | Dispositif de suivi

Conformément à l’article L. 153-27 du Code de l’urbanisme, la révision devra faire l’objet d’une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l’environnement, au plus tard à l’expiration d’un délai de six ans à compter de la délibération portant approbation de la révision. Au moins un indicateur de suivi a été défini pour chaque critère pertinent, et les modalités de suivi de cet indicateur sont indiquées dans le tableau présenté ci-après puis détaillées dans les fiches qui suivent. L’objectif n’est pas d’établir une liste exhaustive d’indicateurs, mais de cibler les indicateurs reflétant les impacts de la présente révision sur les enjeux environnementaux identifiés pour le territoire et pouvant être facilement suivis avec les moyens dont dispose la commune. Ainsi, le dispositif de suivi est proportionné aux enjeux de la révision et aux moyens de la collectivité pour assurer ce suivi. Ce dispositif simple de suivi permettra d’adapter les mesures prises en fonction des résultats, en faisant face, à un stade précoce aux éventuelles incidences imprévues. Pour chaque critère, est prévu un bilan intermédiaire, qui permettra, le cas échéant, de corriger les non-conformités relevées.

Critère	Indicateur
Eau potable	Rendement du réseau à l’échelle du syndicat
	Pertes en réseau à l’échelle du syndicat
	Volumes d’eau consommés à l’échelle du syndicat
Assainissement	Taux de conformité des installations autonomes
	Capacité épuratoire résiduelle
	Conformité de la STEP en performance et équipement
Agriculture	Surfaces cultivées déclarées à la PAC
	Nombre d’exploitants ayant leur siège sur la commune
	Nombre de bâtiment ayant changé de destination
Climat et cadre de vie	Suivi des îlots de chaleur et de fraîcheur par thermographie satellitaire
Milieux naturels	Respect des prescriptions environnementales des OAP
	Respect des prescriptions du règlement graphique
	Nombre d’installations de production d’ENR
Energie	Production électrique ENR totale
	Consommation d’électricité totale
	Superficie des potentiels de densification
Consommation d’espace	Superficie des zones à urbaniser non bâties, par vocation

Critère	Indicateur
Économie	Nombre d’entreprises ayant au moins un établissement sur la commune
	Nombre d’emplois sur la commune
Démographie	Population totale communale
	Taille moyenne des ménages
	Nombre total de logements
Logement	Nombre de logements vacants
	Part des résidences secondaires
	Part des logements sociaux

Critère : eau potable				
État des lieux	Rendement du réseau Pertes linéaires Volumes consommés	A l'arrêt	A l'approbation	A l'évaluation 1
Échelle de suivi	A l'échelle du SMEA 31.			
Source des données	Rapport annuel sur le Prix et la Qualité du Service diffusé annuellement par le SMEA31			
Justification du choix / pertinence	S'assurer que la ressource en eau potable disponible permet de répondre aux besoins induits par le projet communal.			
Fréquence du suivi	Annuelle.			
Commentaire	https://www.reseau31.fr/			
Résultats	N+1	Rendement du réseau :		
		Pertes linéaires :		
		Volumes consommés :		
	N+2	Rendement du réseau :		
		Pertes linéaires :		
		Volumes consommés :		
	N+3	Rendement du réseau :		
		Pertes linéaires :		
		Volumes consommés :		
	Bilan intermédiaire			
	N+4	Rendement du réseau :		
		Pertes linéaires :		
		Volumes consommés :		
	N+5	Rendement du réseau :		
		Pertes linéaires :		
		Volumes consommés :		
	N+6	Rendement du réseau :		
		Pertes linéaires :		
		Volumes consommés :		
Bilan final				
Action corrective prévue, le cas échéant				

Critère : assainissement				
État des lieux		A l'arrêt (données 2022)	A l'approbation	A l'évaluation 1
	Taux de conformité des ANC	100 %		
	Capacité maximale entrante	335 EH		
	Conformité de la STEP	Oui en équipement et Oui en performance		
Échelle de suivi	A l'échelle du SMEA31 et de la commune			
Source des données	Rapport annuel sur le Prix et la Qualité du Service diffusé annuellement par le SMEA31 et le portail national de l'assainissement.			
Justification du choix / pertinence	S'assurer que les solutions d'assainissement autonomes ne présentent pas de dangers pour l'environnement et s'assurer que la STEP dispose de capacités épuratoires permettant la mise en œuvre des projets découlant du PLU.			
Fréquence du suivi	Annuelle.			
Commentaire	RPQS pour l'ANC : https://www.services.eaufrance.fr/commune/31336/2023 Portail de l'assainissement pour la STEP : https://assainissement.developpement-durable.gouv.fr/pages/data/fiche-0531336V002			
Résultats	N+1	Taux de conformité des ANC :		
		Capacité épuratoire résiduelle :		
		Conformité de la STEP :		
	N+2	Taux de conformité des ANC :		
		Capacité épuratoire résiduelle :		
		Conformité de la STEP :		
	N+3	Taux de conformité des ANC :		
		Capacité épuratoire résiduelle :		
		Conformité de la STEP :		
	Bilan intermédiaire			
	N+4	Taux de conformité des ANC :		
		Capacité épuratoire résiduelle :		
		Conformité de la STEP :		
	N+5	Taux de conformité des ANC :		
		Capacité épuratoire résiduelle :		
		Conformité de la STEP :		
	N+6	Taux de conformité des ANC :		
		Capacité épuratoire résiduelle :		
		Conformité de la STEP :		
Bilan final				
Action corrective prévue, le cas échéant				

Critère : agriculture				
État des lieux		A l'arrêt	A l'approbation	A l'évaluation 1
		Nombre d'exploitants ayant leur siège sur la commune		
		Nombre de bâtiments susceptibles de changer de destination		
		Surface déclarée à la PAC		
Échelle de suivi	A l'échelle de la commune.			
Source des données	INSEE pour le nombre d'exploitants ayant leur siège sur la commune et suivi ADS pour le nombre de bâtiments susceptibles d'encore changer de destination et Recensement Parcellaire Graphique (RPG) pour la surface déclarée par la PAC.			
Justification du choix / pertinence	Critère pertinent pour suivre d'une part la dynamique de l'activité agricole et d'autre part pour évaluer la pertinence d'identifier davantage de bâtiments susceptibles de pouvoir changer de destination, en cas de nombreuses mutations.			
Fréquence du suivi	Lors des recensements pour le nombre d'exploitants et annuelle pour les changements de destination			
Commentaire	INSEE : https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-31336			
Résultats	N+1	Nombre d'exploitants ayant leur siège sur la commune :		
		Nombre de bâtiments susceptibles de changer de destination :		
	N+2	Nombre d'exploitants ayant leur siège sur la commune :		
		Nombre de bâtiments susceptibles de changer de destination :		
	N+3	Nombre d'exploitants ayant leur siège sur la commune :		
		Nombre de bâtiments susceptibles de changer de destination :		
	Bilan intermédiaire			
	N+4	Nombre d'exploitants ayant leur siège sur la commune :		
		Nombre de bâtiments susceptibles de changer de destination :		
	N+5	Nombre d'exploitants ayant leur siège sur la commune :		
		Nombre de bâtiments susceptibles de changer de destination :		
	N+6	Nombre d'exploitants ayant leur siège sur la commune :		
		Nombre de bâtiments susceptibles de changer de destination :		
Bilan final				
Action corrective prévue, le cas échéant				

Critère : climat et cadre de vie

État des lieux	A l'arrêt (données 2021)		A l'approbation	A l'évaluation 1
	Suivi des îlots de chaleur et de fraîcheur		Suivi qualitatif	
Échelle de suivi	A l'échelle communale.			
Source des données	Modélisation thermographique à solliciter auprès d'un prestataire externe.			
Justification du choix / pertinence	Vérifier l'évolution des îlots de chaleur urbains et des îlots de fraîcheur pour être en mesure d'agir pour respectivement atténuer et amplifier ces phénomènes.			
Fréquence du suivi	Annuelle.			
Commentaire	Modélisation à réaliser à partir des données Landsat ou à partir de données satellitaires ou de terrain plus précises.			
Résultats	N+1	Description des principaux îlots de chaleur et de fraîcheur :		
	N+2	Description des principaux îlots de chaleur et de fraîcheur :		
	N+3	Description des principaux îlots de chaleur et de fraîcheur :		
	Bilan intermédiaire			
	N+4	Description des principaux îlots de chaleur et de fraîcheur :		
	N+5	Description des principaux îlots de chaleur et de fraîcheur :		
	N+6	Description des principaux îlots de chaleur et de fraîcheur :		
Bilan final				
Action corrective prévue, le cas échéant				

Critère : milieux naturels				
État des lieux	Respect des prescriptions environnementales des OAP	A l'arrêt	A l'approbation	A l'évaluation 1
	Respect des prescriptions du règlement graphique			
Échelle de suivi	Communale.			
Source des données	Visite annuelle de terrain sur les autorisations d'urbanisme délivrées et vérifications aléatoires sur le territoire.			
Justification du choix / pertinence	Suivi pertinent pour être en mesure de faire appliquer les compensations exigibles au titre des prescriptions édictées.			
Fréquence du suivi	Annuelle.			
Commentaire	Sans objet.			
Résultats	N+1	Respect des prescriptions environnementales des OAP :		
		Respect des prescriptions du règlement graphique :		
	N+2	Respect des prescriptions environnementales des OAP :		
		Respect des prescriptions du règlement graphique :		
	N+3	Respect des prescriptions environnementales des OAP :		
		Respect des prescriptions du règlement graphique :		
	Bilan intermédiaire			
	N+4	Respect des prescriptions environnementales des OAP :		
		Respect des prescriptions du règlement graphique :		
	N+5	Respect des prescriptions environnementales des OAP :		
		Respect des prescriptions du règlement graphique :		
	N+6	Respect des prescriptions environnementales des OAP :		
		Respect des prescriptions du règlement graphique :		
Bilan final				
Action corrective prévue, le cas échéant				

Critère : énergie				
État des lieux	Nombre de sites de production d'ENR	A l'arrêt (ENEDIS, 2022)	A l'approbation	A l'évaluation 1
		18		
		Production électrique ENR totale	6 324 MWh	
		Consommation d'électricité totale	5 371 MWh	
Échelle de suivi	Communale.			
Source des données	Base de données ENEDIS.			
Justification du choix / pertinence	Choix pertinent au regard de la définition de la stratégie énergétique communale.			
Fréquence du suivi	Annuelle.			
Commentaire	Base de données ENEDIS : https://openservices.enedis.fr/bilan-de-mon-territoire			
Résultats	N+1	Nombre d'installations de production d'ENR :		
		Production électrique ENR totale :		
		Consommation d'électricité totale :		
	N+2	Nombre d'installations de production d'ENR :		
		Production électrique ENR totale :		
		Consommation d'électricité totale :		
	N+3	Nombre d'installations de production d'ENR :		
		Production électrique ENR totale :		
		Consommation d'électricité totale :		
	Bilan intermédiaire			
	N+4	Nombre d'installations de production d'ENR :		
		Production électrique ENR totale :		
		Consommation d'électricité totale :		
	N+5	Nombre d'installations de production d'ENR :		
		Production électrique ENR totale :		
		Consommation d'électricité totale :		
	N+6	Nombre d'installations de production d'ENR :		
		Production électrique ENR totale :		
		Consommation d'électricité totale :		
Bilan final				
Action corrective prévue, le cas échéant				

Critère : consommation d'espace						
État des lieux	Superficie des potentiels de densification		A l'arrêt	A l'approbation	A l'évaluation 1	
	Superficie des zones à urbaniser non bâties, toutes vocations					
Échelle de suivi	A l'échelle de la commune.					
Source des données	Croisement entre les données cartographiques et les autorisations d'urbanisme délivrées.					
Justification du choix / pertinence	Choix pertinent au regard de la dynamique d'accueil de population et d'entreprises.					
Fréquence du suivi	Annuelle.					
Commentaire	Sans objet.					
Résultats	N+1	Superficie des potentiels de densification :				
		Superficie des zones à urbaniser non bâties, toutes vocations :				
	N+2	Superficie des potentiels de densification :				
		Superficie des zones à urbaniser non bâties, toutes vocations :				
	N+3	Superficie des potentiels de densification :				
		Superficie des zones à urbaniser non bâties, toutes vocations :				
	Bilan intermédiaire					
	N+4	Superficie des potentiels de densification :				
		Superficie des zones à urbaniser non bâties, toutes vocations :				
	N+5	Superficie des potentiels de densification :				
		Superficie des zones à urbaniser non bâties, toutes vocations :				
	N+6	Superficie des potentiels de densification :				
		Superficie des zones à urbaniser non bâties, toutes vocations :				
Bilan final						
Action corrective prévue, le cas échéant						

Critère : économie

		A l'arrêt	A l'approbation	A l'évaluation 1
Etat des lieux	Nombre d'entreprises ayant au moins un établissement sur la commune			
	Nombres d'emplois sur la commune (2021)	239		
Echelle de suivi	A l'échelle de la commune.			
Source des données	INSEE.			
Justification du choix / pertinence	Critère pertinent pour suivre la dynamique de l'activité économique communale.			
Fréquence du suivi	Annuelle.			
Commentaire	INSEE : https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-31336			
Résultats	N+1	Nombre d'entreprises ayant au moins un établissement sur la commune :		
		Nombres d'emplois sur la commune :		
	N+2	Nombre d'entreprises ayant au moins un établissement sur la commune :		
		Nombres d'emplois sur la commune :		
	N+3	Nombre d'entreprises ayant au moins un établissement sur la commune :		
		Nombres d'emplois sur la commune :		
	Bilan intermédiaire			
	N+4	Nombre d'entreprises ayant au moins un établissement sur la commune :		
		Nombres d'emplois sur la commune :		
	N+5	Nombre d'entreprises ayant au moins un établissement sur la commune :		
		Nombres d'emplois sur la commune :		
	N+6	Nombre d'entreprises ayant au moins un établissement sur la commune :		
		Nombres d'emplois sur la commune :		
Bilan final				
Action corrective prévue, le cas échéant				

Critère : démographie				
État des lieux	Population totale	A l'arrêt (INSEE, 2021)	A l'approbation	A l'évaluation 1
		634		
	Taille moyenne des ménages	2,11		
Échelle de suivi	A l'échelle de la commune.			
Source des données	INSEE.			
Justification du choix / pertinence	Critère pertinent pour suivre la dynamique démographique communale.			
Fréquence du suivi	Annuelle.			
Commentaire	INSEE : https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-31336			
Résultats	N+1	Population totale :		
		Taille moyenne des ménages :		
	N+2	Population totale :		
		Taille moyenne des ménages :		
	N+3	Population totale :		
		Taille moyenne des ménages :		
	Bilan intermédiaire			
	N+4	Population totale :		
		Taille moyenne des ménages :		
	N+5	Population totale :		
		Taille moyenne des ménages :		
	N+6	Population totale :		
		Taille moyenne des ménages :		
Bilan final				
Action corrective prévue, le cas échéant				

Critère : logement

		A l'arrêt (INSEE, 2021)	A l'approbation	A l'évaluation 1
Etat des lieux	Nombre total de logements	358		
	Nombre de logements vacants	31		
	Nombre de résidences secondaires	27		
Echelle de suivi	A l'échelle de la commune.			
Source des données	INSEE et https://www.demande-logement-social.gouv.fr/			
Justification du choix / pertinence	Critère pertinent pour suivre la dynamique communale du logement.			
Fréquence du suivi	Annuelle.			
Commentaire	INSEE : https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-31336			
Résultats	N+1	Nombre total de logements :	Nombre de résidences secondaires :	
		Nombre de logements vacants :	Part des logements sociaux :	
	N+2	Nombre total de logements :	Nombre de résidences secondaires :	
		Nombre de logements vacants :	Part des logements sociaux :	
	N+3	Nombre total de logements :	Nombre de résidences secondaires :	
		Nombre de logements vacants :	Part des logements sociaux :	
	Bilan intermédiaire			
	N+4	Nombre total de logements :	Nombre de résidences secondaires :	
		Nombre de logements vacants :	Part des logements sociaux :	
	N+5	Nombre total de logements :	Nombre de résidences secondaires :	
		Nombre de logements vacants :	Part des logements sociaux :	
	N+6	Nombre total de logements :	Nombre de résidences secondaires :	
		Nombre de logements vacants :	Part des logements sociaux :	
Bilan final				
Action corrective prévue, le cas échéant				