

P L U

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

CESSALES

**B – RAPPORT DE PRESENTATION COMPLEMENTAIRE  
(PIECE N°1 DU PLU)**

**MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1**

Mise à disposition du public		Approuvée
1 <sup>er</sup> novembre 2024	30 novembre 2024	9 avril 2025



## Sommaire

<b>1. PREAMBULE .....</b>	<b>2</b>
<b>2. PRESENTATION DE LA COMMUNE.....</b>	<b>4</b>
<b>3. MODIFICATIONS DES PIECES ECRITES ET GRAPHIQUES DU REGLEMENT.....</b>	<b>6</b>
3.1. SUPPRESSION DE L’EMPLACEMENT RESERVE N°2.....	6
3.2. IDENTIFICATION D’UN BATIMENT POUVANT CHANGER DE DESTINATION .....	8
<i>x</i> <i>Modification des pièces graphiques du règlement.....</i>	<i>9</i>
<i>x</i> <i>Modification des pièces écrites du règlement.....</i>	<i>10</i>
3.3. MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE N .....	12
<b>4. INCIDENCES SUR L’ACTIVITE AGRICOLE ET L’ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>14</b>
<b>5. MODIFICATIONS SUITE A L’AVIS DE LA DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES .....</b>	<b>15</b>
5.1. MODIFICATION DES PIECES ECRITES DU REGLEMENT.....	15
5.2. MODIFICATION DES ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....	15

## 1. PREAMBULE

La commune de Cessales dispose d'un **Plan Local d'Urbanisme** approuvé par délibération du Conseil Municipal le **12 février 2020**.

Le Plan Local d'Urbanisme de Cessales nécessite quelques adaptations réglementaires. **Monsieur Le Maire a donc décidé d'engager une procédure de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme.**

Cette modification simplifiée n° 1 concerne :

- ↪ La suppression de l'emplacement réservé n°2
- ↪ L'identification d'un bâtiment pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme
- ↪ La modification du règlement de la zone N afin d'y autoriser les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière conformément à l'article R.151-25 du Code de l'Urbanisme

Conformément aux **articles L.153-31 et suivants du Code de l'Urbanisme**, la **procédure de modification simplifiée** peut être utilisée à condition qu'elle :

- ↪ ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- ↪ ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels
- ↪ n'entraîne pas une majoration de plus de 20% des possibilités de construire
- ↪ ne diminue pas les possibilités de construire
- ↪ ne réduise pas la surface d'une zone urbaine U ou AU

**Article L.153-31** du Code de l'Urbanisme :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ».

**Article L.153-36** du Code de l'Urbanisme :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

**Article L153-41** du Code de l'Urbanisme :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ».

**Article L.153-45** du Code de l'Urbanisme :

« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L.151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une **procédure simplifiée**. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ».

**Article L.153-47** du Code de l'Urbanisme :

« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

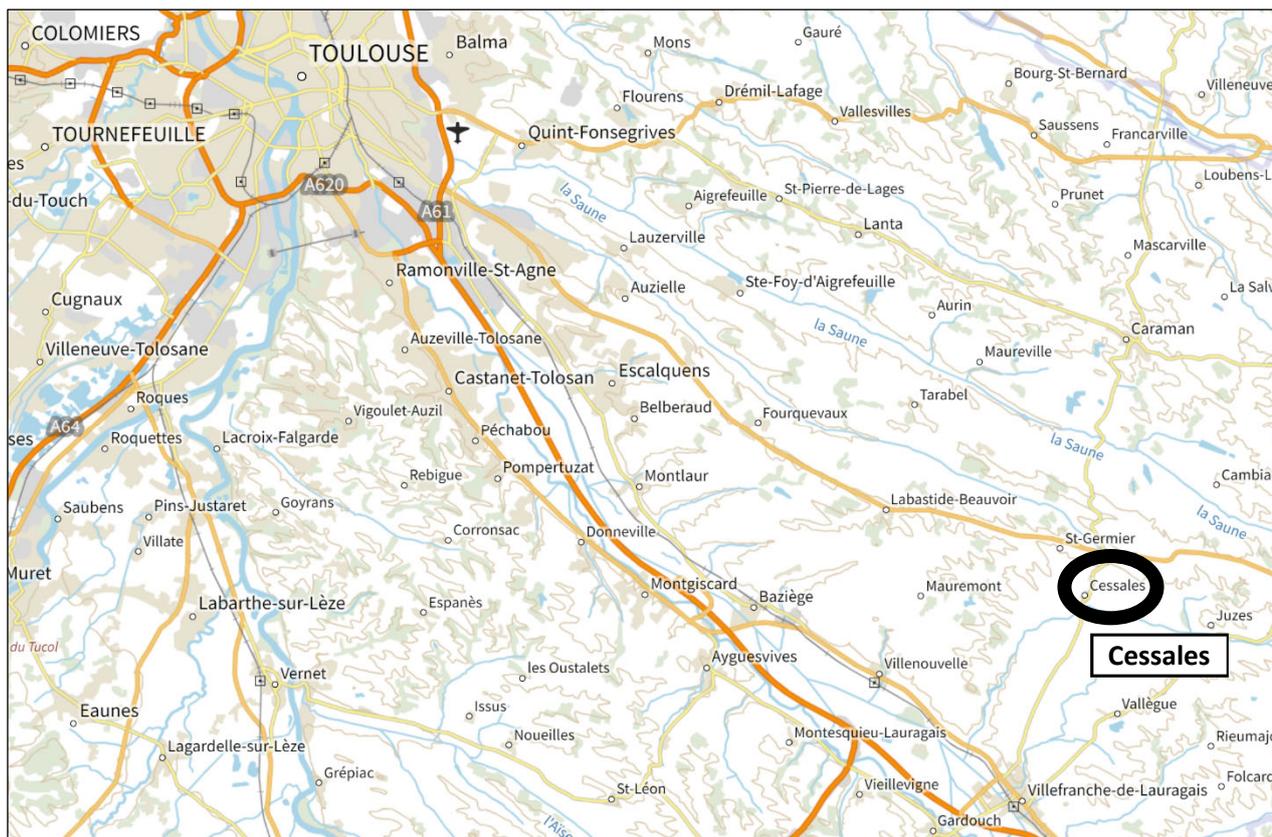
A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée ».

## 2. PRESENTATION DE LA COMMUNE

La commune de **Cessales** fait partie du département de la **Haute-Garonne**, en région **Occitanie – Pyrénées/Méditerranée**.

Située à environ 35 km à l’Est de la métropole toulousaine et à 7 km de Villefranche-de-Lauragais, Cessales bénéficie d’un accès facilité par la proximité de l’autoroute A61 et de la RD2.

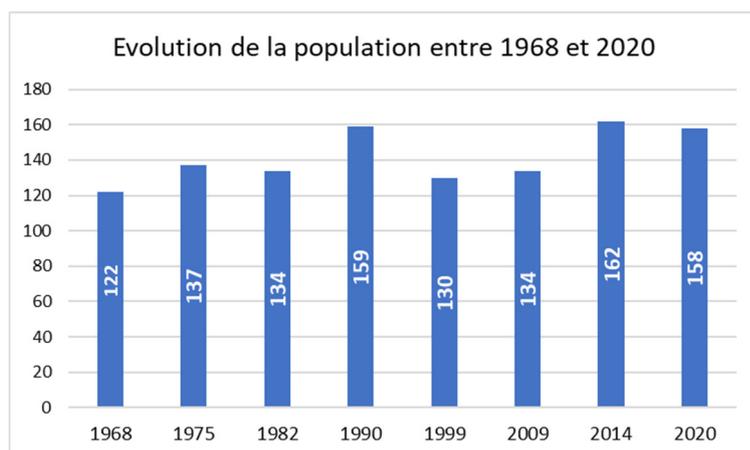
La commune s’étend sur **334 hectares**. Elle est limitrophe des communes de Toutens au Nord, Saint-Germier au Nord-ouest, Beauville à l’Est, Saint-Vincent au Sud-est et Trébons-sur-la-Grasse au Sud et Sud-ouest.



*Localisation de Cessales par rapport à l’Agglomération Toulousaine*

La commune de Cessales est membre de la **Communauté de Communes des Terres du Lauragais** et se situe dans le périmètre du **SCoT du Pays Lauragais**.

La population de Cessales est fluctuante depuis 1968. Elle est de **158 habitants en 2020**. La diminution observée entre 2014 et 2020 est due aux soldes naturel et migratoire tous deux négatifs. Cette tendance s’explique par le vieillissement de la population et l’absence de foncier disponible.



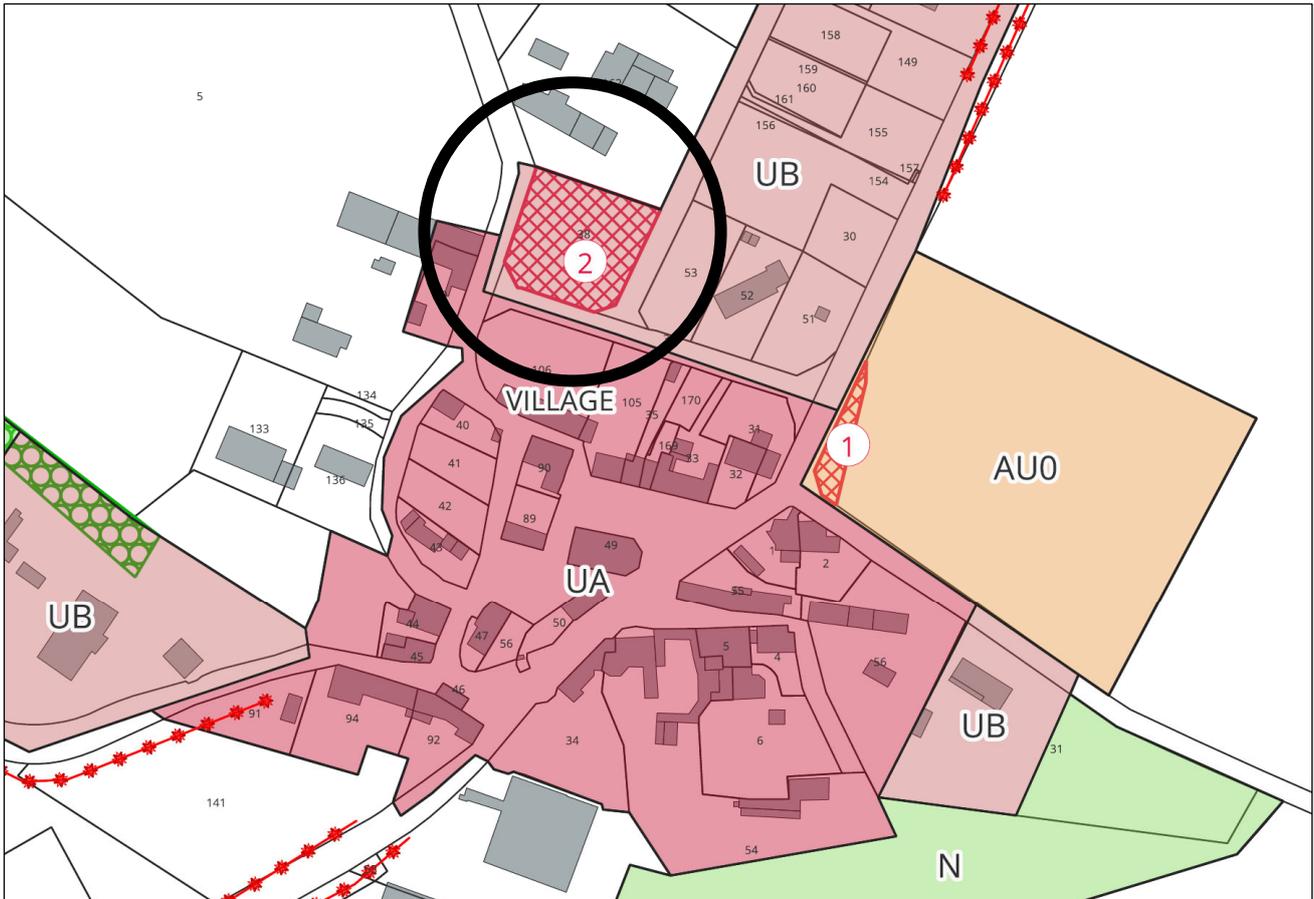


### 3. MODIFICATIONS DES PIÈCES ÉCRITES ET GRAPHIQUES DU RÈGLEMENT

#### 3.1. SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°2

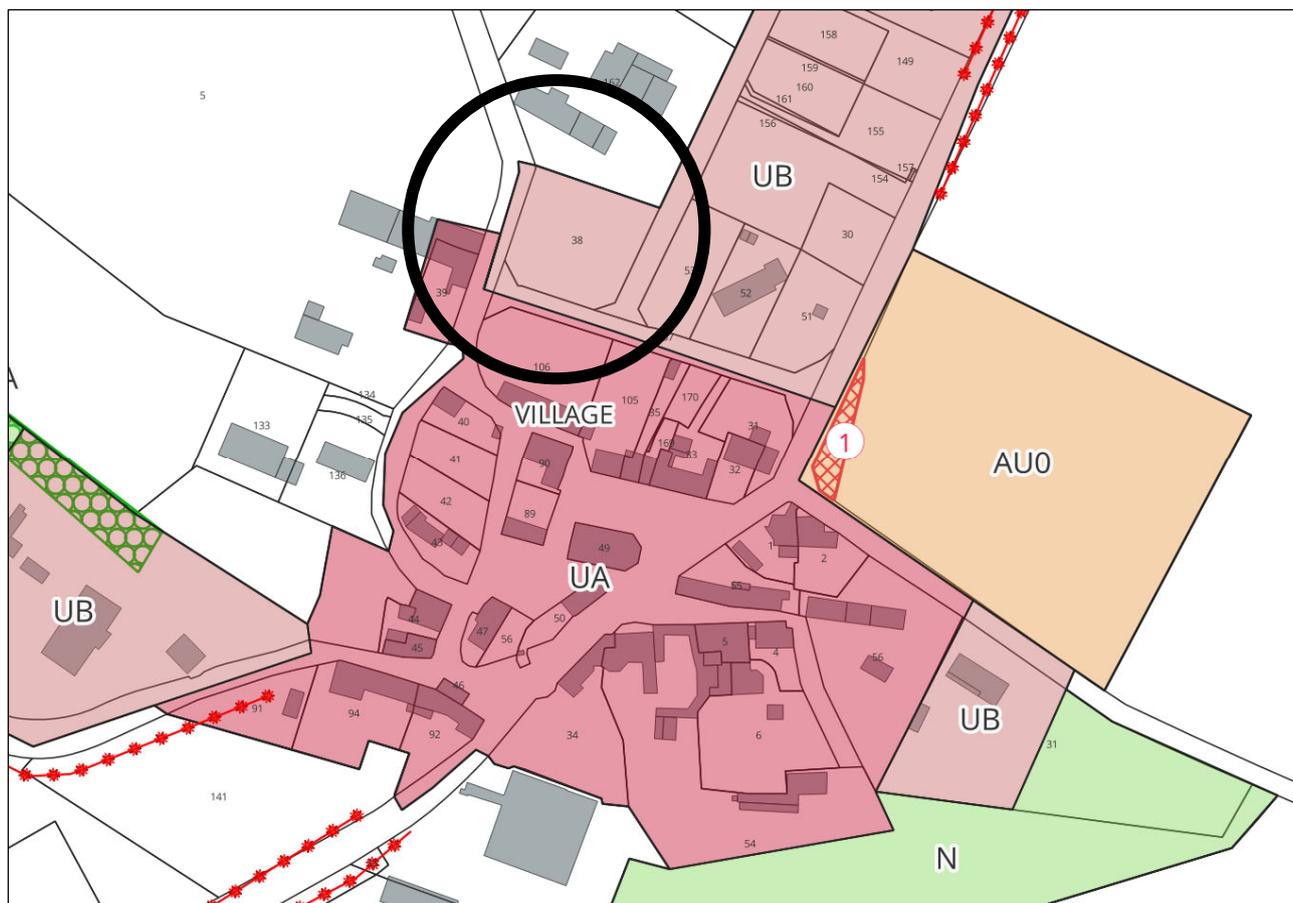
Lors de l'élaboration du PLU en 2020, l'emplacement réservé n°2, situé en plein centre-bourg, avait été créé pour la réalisation d'équipements éducatifs, scolaires et administratifs ainsi que d'une aire de stationnement. La commune n'ayant aucun projet à moyen et long terme d'équipement sur cette parcelle, il est décidé de supprimer l'emplacement réservé n°2. Il convient donc de modifier les pièces graphiques du règlement ainsi que la liste des emplacements réservés.

- Pièces graphiques et liste des emplacements réservés avant modification :



LISTE DES EMBLEMENTS RESERVES			
N°	Destination	Superficie	Destinataire
1	Aménagement de carrefour et espace public	700 m <sup>2</sup>	Commune
2	Bâtiments ou équipements éducatifs, scolaires, administratifs et aire de stationnement	2 120 m <sup>2</sup>	Commune

• Pièces graphiques et liste des emplacements réservés après modification :



LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N°	Destination	Superficie	Destinataire
1	Aménagement de carrefour et espace public	700 m <sup>2</sup>	Commune

### **3.2. IDENTIFICATION D'UN BATIMENT POUVANT CHANGER DE DESTINATION**

L'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme précise que le règlement peut désigner et repérer sur les pièces graphiques du règlement les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Article L.151-11 du Code de l'Urbanisme :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

La commune souhaite identifier au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme un bâtiment classé en zone A du PLU et situé à proximité immédiate du centre-bourg. Ce bâtiment n'a plus de vocation agricole et sa réhabilitation permettra la réalisation d'un logement supplémentaire.

*Bâtiment situé chemin de Sesquières*



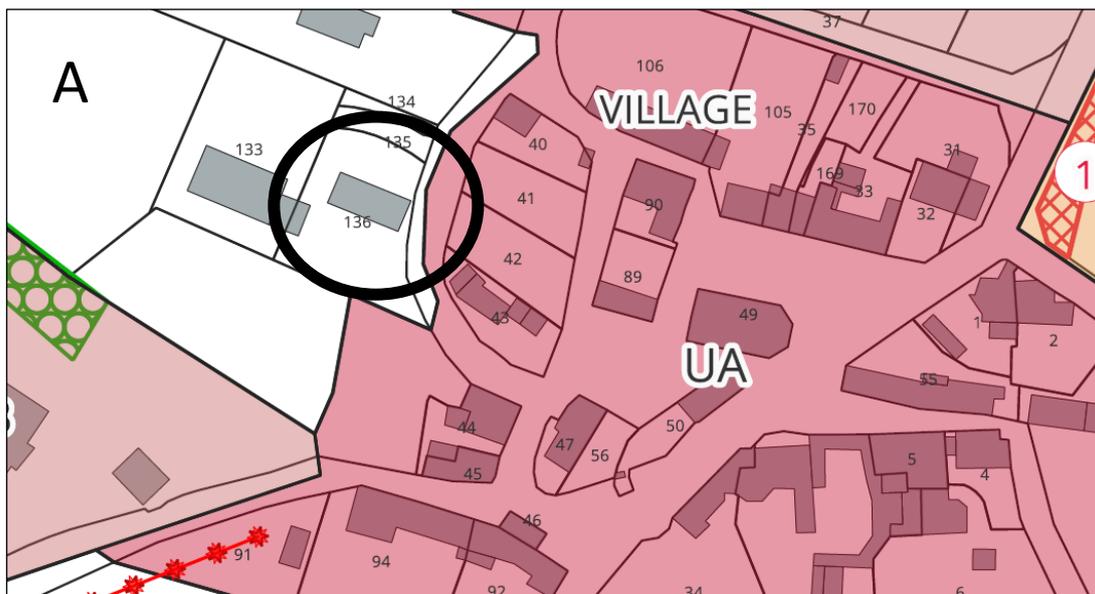


Il convient d'identifier ce bâtiment sur les pièces graphiques du règlement et de modifier le règlement de la zone A afin d'autoriser le changement de destination pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme.

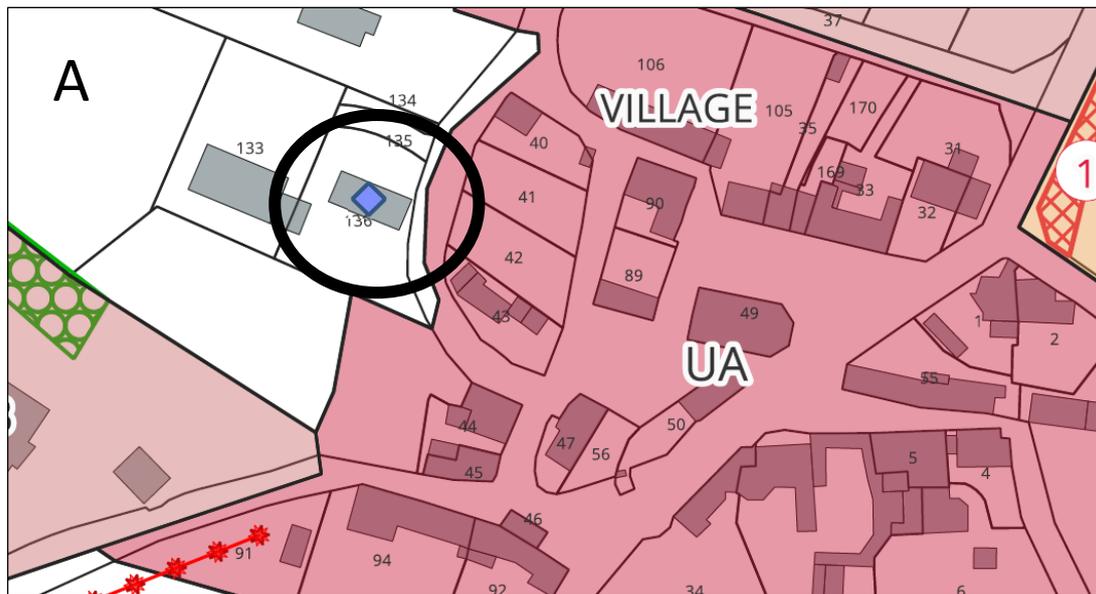
**✘ MODIFICATION DES PIÈCES GRAPHIQUES DU RÈGLEMENT**

Le bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination est repéré sur les pièces graphiques avec un symbole spécifique.

- **Pièces graphiques avant modification :**



- **Pièces graphiques après modification :**



◆ Bâtiment pouvant changer de destination

- **✘ MODIFICATION DES PIÈCES ÉCRITES DU RÈGLEMENT**

L'article A-2 concernant les « occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières » doit être modifié afin d'autoriser le changement de destination des constructions existantes repérées sur les pièces graphiques du règlement à condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- **Article A-2 avant modification :**

ARTICLE A-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone A :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (relevant éventuellement du régime des installations classées).
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et sous réserve qu'il n'y ait pas changement de destination ni création de logement nouveau.
- Les annexes de construction sont autorisées dans la limite de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher et ce à une distance d'implantation de 30m maximum de l'habitation principale
- La surface de plancher maximum pour l'existant, plus annexes et extensions ne devra être au maximum de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ou d'emprise au sol.

- **Article A-2 après modification :**

ARTICLE A-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone A :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (relevant éventuellement du régime des installations classées).
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- **Le changement de destination des constructions existantes repérées sur les pièces graphiques du règlement à condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.**
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et sous réserve qu'il n'y ait pas changement de destination ni création de logement nouveau.
- Les annexes de construction sont autorisées dans la limite de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher et ce à une distance d'implantation de 30m maximum de l'habitation principale
- La surface de plancher maximum pour l'existant, plus annexes et extensions ne devra être au maximum de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ou d'emprise au sol.

### 3.3. MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE N

L'article R.151-25 du Code de l'Urbanisme précise que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière peuvent être autorisées en zone N.

Des règles concernant la hauteur et l'aspect extérieur des bâtiments techniques à usage agricole ou forestier sont définies dans le règlement de la zone N du PLU en vigueur. Cependant, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ne sont pas explicitement autorisées dans les articles N-1 et N-2. Afin de corriger cette erreur, il convient de les modifier pour autoriser les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière conformément à l'article R.151-25 du Code de l'Urbanisme.

Article R.151-25 du Code de l'Urbanisme :

« *Peuvent être autorisées en zone N :*

*1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime ;*

*2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci ».*

- **Article N-1 avant modification :**

ARTICLE N - 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Occupations et utilisations du sol interdites :

- Toutes les constructions et utilisations des sols.
- Les remblais et déblais, autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements de sols sont interdits. Tout unité de stockage de matière dangereuse ou polluante est interdite.
- Dans la zone inondable portée sur le document graphique, toute occupation temporaire du sol est interdite.

- **Article N-1 après modification :**

ARTICLE N - 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Occupations et utilisations du sol interdites :

- Toutes les constructions et utilisations des sols **autres que celles mentionnées à l'article N-2.**
- Les remblais et déblais, autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements de sols sont interdits. Tout unité de stockage de matière dangereuse ou polluante est interdite.
- Dans la zone inondable portée sur le document graphique, toute occupation temporaire du sol est interdite.

- **Article N-2 avant modification :**

ARTICLE N - 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs et aux services publics, sont autorisés sous réserve de ne créer aucune nuisance et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- **Article N-2 après modification :**

ARTICLE N - 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs et aux services publics, sont autorisés sous réserve de ne créer aucune nuisance et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière à condition qu'elles se situent en dehors de la zone inondable et des corridors écologiques.

## 4. INCIDENCES SUR L'ACTIVITE AGRICOLE ET L'ENVIRONNEMENT

Liste des modifications prévues par la procédure et l'estimation de leur impact sur l'environnement :

Nature de la modification	Impact estimé sur l'environnement	Observation
Suppression de l'emplacement réservé n°2	Neutre	Cet emplacement réservé était positionné sur une « dent creuse » classée en zone UB. Cette parcelle urbanisable est déjà anthropisée.
Identification d'un bâtiment pouvant changer de destination	Neutre	Le changement de destination de ce bâtiment existant n'aura aucun impact sur l'environnement et sur les activités agricoles.
Modification du règlement de la zone N	Neutre	La correction de cet oubli concernant la possibilité de réaliser des constructions agricoles et forestières en zone N n'aura pas d'impact sur l'environnement. Il est précisé dans le règlement que les éventuelles constructions agricoles et forestières devront se situer en dehors de la zone inondable et des corridors écologiques afin d'éviter tout impact sur l'environnement.

En conclusion, les modifications apportées aux pièces graphiques et écrites du règlement n'auront aucune incidence négative sur la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi que sur la préservation ou la remise en état des continuités écologiques.

## 5. MODIFICATIONS SUITE A L'AVIS DE LA DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES

Suite à l'avis de la Direction Départementale des Territoires du 4 avril 2024,

**« Lors de l'élaboration du PLU, des réserves ont été émises par les services de l'État et le Commissaire Enquêteur sur le projet arrêté. Ainsi la zone AU de Tarabelle a été fermée à l'urbanisation avant l'approbation du document. Or si cela est clair sur le règlement graphique (malgré l'absence d'une légende), comme l'a fait remarquer le Contrôle de Légalité dans son courrier du 11 juin 2020, le cahier des OAP n'a été que partiellement mis à jour. Suite à la fermeture de cette zone, le règlement écrit n'a pas été corrigé, ainsi la zone AU0 n'apparaît pas et des règles sont prévues pour la zone AU2 (p.17 du règlement écrit). Les différents documents sont ainsi contradictoires et source de contentieux en ce qui concerne l'application du droit des sols. Aucune réponse n'a été apportée au Courrier du Contrôle de légalité, la présente modification simplifiée aurait dû traiter les remarques, tout particulièrement celles sur ce point. La DDT de la Haute-Garonne émet un avis favorable sur ce projet sous réserve de la mise à jour du cahier des OAP et surtout du règlement écrit pour afficher clairement de manière cohérente entre les différents documents la fermeture de la zone de Tarabelle »,**

le règlement écrit et les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été modifiées afin de répondre aux observations du Contrôle de Légalité et d'afficher clairement la fermeture à l'urbanisation de la zone AU0 de « Tarabelle ».

### **5.1. MODIFICATION DES PIÈCES ÉCRITES DU RÈGLEMENT**

Dans le règlement de la zone AU, tous les termes « AU2 » ont été remplacés par les termes « AU0 ».

Dans le « Caractère de la zone », il a été précisé que l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 nécessite une modification ou une révision du PLU.

Dans l'article AU - 1 « Occupation et utilisation des sols interdites », il a été précisé que « Dans le secteur AU0, tant que la modification ou la révision du PLU nécessaire à l'ouverture à l'urbanisation de la zone ne sera pas réalisée, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, exceptés les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ».

### **5.2. MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, tous les termes « AU » ont été remplacés par les termes « AU1 » ou « AU0 ».

Il a été également précisé que « La zone AU0 est dite fermée. Son ouverture à l'urbanisation nécessitera une modification ou une révision du PLU ».