

21P - Monsieur Francis MIREPOIX - 19 avenue de Toulouse 31220 CAZERES

**Dans son observation, Monsieur MIREPOIX sollicite le classement en U3a de la parcelle A-2046** (issue de la division de la parcelle 1246) pour laquelle il précise avoir obtenu un certificat d'urbanisme « positif » le 14 mars 2016. Cette parcelle est classée en zone A dans le règlement graphique du PLU révisé; Monsieur MIREPOIX indique que le projet consisterait à transformer une partie du bâtiment existant actuellement sur la parcelle en maison d'habitation.

*Question du commissaire-enquêteur : Que pensez-vous de cette requête et quelle suite entendez-vous y donner ?*

Observation : il s'agit d'une erreur matérielle de zonage, la parcelle peut être intégrée en zone U3a.

23P - Monsieur Gérard PIZZOLATO - 19 rue Saint Roch 31220 PALAMINY

**Dans son observation, Monsieur PIZZOLATO évoque les parcelles 68, 69, 70 et 71 (chemin des vignes) qui sont classées aujourd'hui en zone U3a et donc constructibles. Il précise que ces parcelles sont viabilisées et demande un certificat d'urbanisme.**

*Question du commissaire-enquêteur : pouvez-vous répondre à cette demande ?*

Observation : le secteur Matalade et chemin de Vignes est pour partie zoné en U3a. Les secteurs U3a correspondent aux quelques secteurs déconnectés du centre-bourg mais intégrés dans une zone urbanisée. Ces parcelles ne présentent aucun intérêt agricole puisqu'elles ne sont pas exploitées et ne se situent pas en zone Natura 2000 ou ZNIEFF. De plus, le PLU dans sa globalité rend des terres agricoles. De ce fait, les parcelles peuvent être maintenues en zone U3a.

24P - Monsieur Jean-Patrick LANFRANCHI - 7bis chemin du Cabriol 31770 COLOMIERS

**Dans son observation, Monsieur LANFRANCHI demande le classement en zone constructible de ses parcelles C-363, C-364 et C-365 situées avenue de Saint Julien, lieu-dit Lasseoube.**

Dans un courrier annexé au registre d'enquête, Monsieur LANFRANCHI précise qu'il a déjà formulé cette demande par un courriel du 16 juin 2018 resté, selon lui, sans réponse ; **il précise que ses parcelles sont limitrophes du terrain de camping et sont à quelques mètres de terrains constructibles (OAP Labrloulette). Monsieur LANFRANCHI déclare « s'opposer à ce plan local d'urbanisme qui semble ne prendre en compte que les demandes des élus du conseil municipal ».**

*Question du commissaire-enquêteur : que pensez-vous de cette requête et quelle suite entendez-vous y donner ?*

Observation : les parcelles C363 C364 et C365 sont situées à l'écart de toute zone urbanisée ; l'ouverture à l'urbanisation ne peut pas être effectuée à l'écart de tout secteur déjà urbanisé selon la législation en vigueur en matière d'urbanisme.

25P - Monsieur Jean-Germain TOURNAN - 1000 chemin de la Hillière 31170 LAUTIGNAC

**Dans son observation, Monsieur TOURNAN demande que ses parcelles 212 et 1887, situées dans la zone Maillol de Saint Jean, qui étaient constructibles auparavant soient maintenues constructibles. Ces parcelles, précédemment classées en U3, sont désormais classées en zone A dans le plan local d'urbanisme révisé.**

*Question du commissaire-enquêteur : que pensez-vous de cette requête et quelle suite entendez-vous y donner ?*

Observation : les zones ouvertes à l'urbanisation dans le secteur Maillol de Saint-Jean ont été réduites de façon à limiter les conflits d'usage entre les secteurs d'habitat et les secteurs destinés aux activités. Par ailleurs, le PLU est conditionné par la limitation de la consommation d'espace. De plus, la parcelle 1887 était constructible depuis plus de 14 ans, et n'a jamais fait l'objet d'un dépôt de permis. Pour ces raisons, il n'est pas envisagé de rendre constructible cette parcelle. Par contre, de par sa position la parcelle 212 peut être intégrée dans le zonage U3a.

26P - Messieurs Jean-Germain et Yves TOURNAN - 38 rue du Président Wilson 31220 CAZERES

**Messieurs TOURNAN demandent que les parcelles 1836 et 0216 situées dans la zone Mailhol de saint Jean soient maintenues en zone constructible.** Ces parcelles, précédemment classées en, sont désormais classées en zone A dans le plan local d'urbanisme révisé.

*Question du commissaire-enquêteur : que pensez-vous de cette requête et quelle suite entendez-vous y donner ?*

Observation : les zones ouvertes à l'urbanisation dans le secteur Mailhol de Saint-Jean ont été réduites de façon à limiter les conflits d'usage entre les secteurs d'habitat et les secteurs destinés aux activités. Par ailleurs, le PLU est conditionné par la limitation de la consommation d'espace. De plus, les parcelles étaient constructibles depuis plus de 14 ans, et n'ont jamais fait l'objet d'un dépôt de permis. Pour ces raisons, il n'est pas envisagé de rendre constructible ces parcelles.

27P - Monsieur Jean-Luc RIVIERE - 11 avenue de Labrioulette 31220 CAZERES

Dans son observation, Monsieur RIVIERE « se déclare stupéfait que le plan de référence (support du règlement graphique du plan local d'urbanisme) date de 2010 alors que le cadastre est à jour ». Il ajoute que « les personnes publiques associées se sont basées sur ce plan et les affirmations de ce plan pour donner leur avis ».

*Question du commissaire-enquêteur : Que pensez-vous de cette requête et quelle suite entendez-vous y donner ?*

Observation : le plan cadastral utilisé dans le cadre du zonage pourra être mis à jour ultérieurement en partenariat avec les services du cadastre.

28P - Monsieur et Madame Didier ASTIE - 76 chemin des vignes 31220 CAZERES

**Dans leur observation, Monsieur et Madame ASTIE « sollicitent le classement des parcelles 109, 1489 et 1491 en zone Npv en vue de l'implantation, par un opérateur indépendant en énergies vertes d'importance nationale, d'une ferme solaire au sol ».** Ces parcelles font l'objet d'un classement en zone A dans le plan local d'urbanisme révisé.

Dans leur courrier, Monsieur et Madame ASTIE font part de leurs motivations : mauvaise efficacité agronomique des parcelles concernées, mauvaises conditions de travail de ces parcelles en raison d'une qualité de terre peu compatible avec une conduite technique et agronomique en agriculture biologique, dynamique de la transition écologique et énergétique, présence à proximité d'un transformateur haute tension, absence d'habitations proches, desserte facile, possibilité d'intégrer dans le projet un volet agricole, retombées fiscales pour les collectivités territoriales, possibilité de développer un projet partagé entre plusieurs acteurs, production d'électricité prévue équivalente à la consommation de 2 000 foyers, création d'emplois pendant les phases de construction et d'exploitation.

*Question du commissaire-enquêteur : que pensez-vous de cette requête et quelle suite entendez-vous y donner ?*

Observation : concernant les dossiers de projet photovoltaïque de cette ampleur, la CDPNAF doit être consultée. C'est-à-dire qu'il faut d'abord déposer une déclaration de projet puis une mise en compatibilité du PLU. Les élus sont toutefois favorables à ce projet.

29E - Monsieur et Madame Paul CADAYE - 41 rue du Docteur VAILLANT 31220 CAZERES

Monsieur et madame CADAYE sont propriétaires de la parcelle 1788 A située dans la partie nord de la zone UX2. Cette parcelle de 5 224 m<sup>2</sup> est contiguë à 2 parcelles bâties accueillant des bâtiments de 1 000 et 2 600 m<sup>2</sup>. Au regard des demandes de création d'activités formulées sur leur parcelle, **Monsieur et Madame CADAYE sollicitent la modification du règlement écrit de la zone UX2 sur 2 points :**

- « Ajuster les usages et affectations des sols, constructions et activités pour la destination commerces et activités de service à 1 000 m<sup>2</sup> pour la zone nord de Mailhol de Saint Jean en lieu et

**place de 500 m2 davantage en accord avec la zone Sud de Mailhol de Saint Jean ».**

Cette demande concerne l'article 1.1 de la section 1 du règlement des zones UX1 et UX2.

- « L'extension potentielle des bâtiments existants contributive au maintien et à la pérennisation des activités en place semble avoir été oubliée. **Monsieur et Madame CADAYE demandent « de bien vouloir la fixer à la mesure de l'emprise au sol qui est portée à 50% ».** Cette emprise au sol est spécifiée à l'article 2.1 de la section 2.

Observation : les élus sont favorables à la possibilité de porter à 1000 m2 la superficie maximale des commerces en secteur UX2 (partie Nord) afin de permettre le développement des activités et l'extension des celles existantes. Le maintien et la pérennisation des activités existantes sont déjà autorisées dans les limites fixées par le règlement écrit (destination, emprise au sol, etc.). L'emprise au sol maximale est déjà fixée à 50%.

49 P Monsieur Paul CADAYE - 41 rue du Docteur Vaillant 31220 CAZERES

Dans son observation, Monsieur CADAYE a souhaité apporter une précision suite à sa contribution (29E) déposée le 13.02 2019 sur le registre d'enquête numérique. **Il propose la terminologie suivante pour les usages et affectations des sols dans le règlement de la zone UX2 : « Commerces et activités de services pour une surface de 1000 m2 et possibilité d'extension des activités en place (50%) ».** Dans sa rédaction actuelle, le règlement admet « les commerces et ensembles commerciaux de moins de 500 m2 ».

*Question du commissaire-enquêteur : que pensez-vous de cette requête et quelle suite entendez-vous y donner ?*

Observation : cf. réponse ci-dessus.

30RN - Association CAZERES ETHIQUE

Dans sa contribution, l'association rappelle tout d'abord « qu'elle a vocation à agir, au niveau local, en faveur de la préservation et l'amélioration de l'environnement ». Elle précise « qu'elle est soucieuse des phénomènes d'artificialisation des sols toujours croissants qui mettent sous pression les espaces agricoles et naturels » et rappelle les effets pervers induits par cette artificialisation des terres. Elle ajoute que « la préservation des terres agricoles est un élément essentiel pour bénéficier de surfaces permettant de développer dans le futur une agriculture biologique et locale ».

Cazères Ethique précise « qu'elle tient à noter les efforts réels de la municipalité pour tenter de réduire l'impact de cette artificialisation » mais exprime des réserves sur 3 points, l'urbanisation, l'OAP de la zone de Masquère et l'extension de la gravière.

#### **URBANISATION :**

Cazères Ethique rappelle que les hypothèses retenues dans le PLU conduisent à estimer le besoin en logements à 769 sur la période 2016-2030 dont 559 entraînent une consommation d'espace. Pour l'association, l'accueil de 1300 à 1400 habitants supplémentaires implique un nombre de logements compris entre 616 et 663 (hypothèse de 2,1 personnes par ménage) voire moins compte tenu du profil familial des nouveaux ménages arrivant sur la commune (Impact de l'ouverture du lycée). « L'hypothèse de 2,1 personnes par ménage semble être sous-évaluée » et l'association estime que « le besoin en logements serait en fait compris entre 575 et 619 soit 150 logements de moins.

**L'association Cazères Ethique précise « qu'elle a un avis sur le volet urbanisation qui est favorable sous réserve de réduire l'impact sur la consommation des terres agricoles à hauteur de 150 logements et d'imposer des critères de construction permettant d'optimiser l'utilisation de panneaux solaires ».**

#### **OAP DE LA ZONE DE MASQUERE**

Cazères Ethique rappelle que le projet d'extension de la zone d'activités de Masquère va entraîner une consommation de 12 hectares de terres agricoles. L'association considère :

- que « cette opération s'appuyant sur les infrastructures routières et autoroutières incite à l'usage quotidien de véhicules à moteur polluant et la consommation d'énergie fossile »,
- que « l'implantation d'activités commerciales dans cette zone viendra fragiliser les efforts entrepris par la municipalité pour redynamiser le centre bourg et les commerces de proximité »,
- que « l'implantation d'une telle structure induit une rupture paysagère et une modification de l'image perçue de la commune de Cazères le long de l'autoroute ». L'association s'inquiète que « cette opération puisse fragiliser durablement l'image de marque de Cazères dans la protection de l'environnement et stériliser les investissements réalisés dans ce domaine ».
- que « l'ouverture de cette zone n'est pas justifiée, l'actuelle zone de Masquère disposant encore de nombreuses parcelles non bâties ». Dans sa contribution, l'association liste les parcelles actuellement non

encore bâties (environ 8 hectares) et souhaite « qu'un inventaire complet du foncier non exploité de la zone historique soit mené ».

**Cazères Ethique exprime donc un avis défavorable à la réalisation de l'opération sur la zone d'activité de Masquère et demande le maintien des 12 hectares en zone A.**

#### **EXTENSION DE LA GRAVIERE ZONE Nc**

Cazères Ethique rappelle qu'une extension de la gravière de 6,6 hectares est prévue dans le PLU alors même qu'une extension de 90 hectares supplémentaires a déjà été précédemment autorisée portant la superficie totale à 130 hectares.

L'association indique :

- que « les 90 hectares supplémentaires n'ont pas été totalement exploités à ce jour et qu'il ne paraît donc pas justifié, dans ces conditions, d'effectuer une extension supplémentaire de la gravière de 6,6 hectares ».
- que « le nord de la parcelle 0229 est bordée par le ruisseau de l'Aygossau qui constitue un corridor bleu tel que défini dans le document du SCoT; l'extension de la carrière risque de fragiliser ce corridor bleu qui est déjà mis sous pression sur d'autres parcelles ».
- que l'exploitation de la gravière induit, par la mise à nue de la nappe phréatique, une évaporation accélérée de celle-ci. L'extension de l'exploitation entraîne donc une amplification de ce phénomène alors même que le comité de bassin Adour Garonne se soucie des réductions de débits futurs sur le bassin versant.

**Cazères Ethique a donc « un avis défavorable sur le projet d'extension de 6,6 hectares de la zone Nc et demande le maintien de ces parcelles en zone A ».**

**Cazères Ethique demande également que « les corridors bleus et verts tels que définis par le SCoT soient mentionnés sur le plan d'ensemble du PLU ainsi que dans le rapport de présentation ».**

*Question du commissaire-enquêteur : Que pensez-vous de ces observations et quelles réponses pouvez-vous y apporter ?*

Observation : Concernant l'urbanisation de la commune, les élus ont souhaité une dynamique démographique qui puisse répondre aux enjeux de la commune, notamment dans l'objectif d'accueillir le lycée et les futures familles qui s'installeront grâce à ce nouvel équipement. La consommation d'espace a été largement réduite par rapport au PLU en vigueur, elle est limitée à 23.56 ha pour de l'habitat et environ 12 ha pour de l'activité.

Concernant la zone de Masquère, son extension répond à des besoins existants formulés par des entreprises en place ou désireuses de s'installer pour profiter de l'effet vitrine de l'autoroute. L'extension de la zone de Masquère va de pair avec l'urbanisation des parcelles disponibles existantes dans les zones d'activités actuelles. L'aspect paysager a été traité au travers d'une OAP dans le PLU et d'un dossier « amendement Dupont ». Les élus envisagent une correction du règlement écrit. En l'occurrence, cette zone instituera un secteur économique, situé hors agglomération, consacré aux activités artisanales et industrielles avec une activité de commerce qui leur est accessoire.

L'extension de la carrière sur 6 ha correspond à l'évolution de l'exploitation qui conduit à extraire les granulats au plus près des installations actuelles.

Concernant les corridors écologiques du SCOT, ils sont repris globalement au travers du zonage Nce du document graphique du PLU et de son règlement écrit associé.

31CE - Monsieur Pascal LABLANCHE 1 rue Maréchal Galléni 31220 CAZERES

Monsieur LABLANCHE a transmis, par courrier électronique, un document de 8 pages dans lequel il fait part de son avis sur la révision du plan local d'urbanisme. Il précise, en préambule, que « cette révision du PLU s'oppose, en plusieurs points, à des valeurs vitales fondamentales ».

Monsieur LABLANCHE reprend, dans son document, des extraits du : « Tableau synthétique de traitement des avis des PPA et PPC » et fait part de son avis sur chacun des points mentionnés.

Question du commissaire-enquêteur : Que pensez-vous de ces observations et quelles réponses pouvez-vous y apporter ?

**Observation :** La commune a répondu à l'ensemble des avis des PPA (Personnes Publiques Associées) dans un tableau synthétique joint à l'enquête publique. Les réponses apportées lors de l'analyse des avis PPA demeurent et la commune invite donc le commissaire enquêteur à se référer à ce tableau synthétique d'analyse des avis PPA pour le détail des réponses apportées. Les éléments entre guillemets écrits par M. Lablanche ne sont pas des extraits des avis PPA mais une interprétation de ces avis par M. Lablanche. Parmi les principales réponses apportées par la commune aux avis PPA, les principales sont :

- **Extension des zones d'activités :** Il reste très peu de disponibilités sur les secteurs UX1 et UX2 car il s'agit le plus souvent de zones utilisées par les activités en place, mais non bâties (zones de dépôts, stationnements, etc.). Les zones d'activités actuelles ont aujourd'hui un taux d'occupation de 80 à 90%. L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUX répond donc aux besoins de la commune et du SCOT qui identifie Cazères comme pôle économique. L'actuelle zone de Maillol a été zonée selon l'existant car il n'y a pas de demande de nouvelles activités sur ce secteur, mais davantage le long de l'autoroute pour profiter de l'effet vitrine. Le Rapport de présentation pourra être complété pour expliquer cette stratégie.
- **Extension de la carrière :** L'extension de la carrière sur 6 ha correspond à l'évolution de l'exploitation qui conduit à extraire les granulats au plus près des installations actuelles.
- **Zones humides :** Les éléments de biodiversité remarquables ont été zonés en Nce. Concernant les zones humides potentielles, elles ne concernent pas de secteurs ouverts à l'urbanisation. Les zones humides identifiées sont les données fournies par l'Etat dans le cadre du Porter à Connaissance, il s'agit de données officielles fournies par le CD 31.
- **Commerces :** les élus envisagent une correction du règlement écrit pour interdire les grandes surfaces commerciales dans les zones de Masquère AUX car la zone AUX n'est pas destinée prioritairement aux commerces mais à l'artisanat et aux activités tertiaires (bureaux, etc.). Les élus envisagent une correction du règlement écrit. En l'occurrence, cette zone instituera un secteur économique, situé hors agglomération, consacré aux activités artisanales et industrielles avec une activité de commerce qui leur est accessoire.
- **Ripisylve et haies :** la Garonne et ses abords ont été zonés en Nce interdisant toute nouvelle construction. La disposition du SCOT (recul de 20 mètres par rapport à l'axe des cours d'eau) est traduite dans le règlement du PLU par une règle de recul en A et N de 6 mètres depuis le haut de talus des berges.
- **Boisements et éléments de paysage :** les boisements sont soit zonés par une zone Nce (cf. supra) soit par un espace boisé classé interdisant la disparition du boisement.

10

- **STECAL** : les élus envisagent une diminution des périmètres des STECAL au regard des avis des PPA (zones Nh, Ne, Nt).
- **Diagnostic agricole** : il pourra être complété en partie au regard des remarques formulées. Néanmoins, la plupart des éléments demandés figurent déjà dans le Rapport. Certaines données ne sont pas accessibles (foncier agricole, valeur agronomique des terres, etc.).
- **Solutions alternatives** : le Rapport de présentation pourra être complété sur ce point. Par ailleurs, certaines alternatives ont été analysées lors de la phase d'étude (cf partie « Justification » du Rapport de présentation).
- **Cadastré non conforme à la réalité** : les données cadastrales sont fournies en amont du PLU ; le PLU n'a pas pour objet de corriger le fond cadastral.
- **Zone commerciale entre le centre-bourg et la gare** : les élus demanderont aux services ad hoc de mettre à jour le cadastre. Le zonage U2 et son règlement associé sont compatibles avec les destinations de cette zone.
- **Changements de destination** : le règlement écrit sera complété pour préciser les destinations autorisées dans le cadre du changement de destination.

**32CE - Monsieur Jean-Charles MUNIER – 1 place d'armes 31220 CAZERES**

En préambule, Monsieur MUNIER évoque le manque de médecins et l'inquiétude des habitants. Il déclare se soucier également du départ des habitants et des commerces du centre ville et du nombre de logements vacants.

Monsieur MUNIER dresse ensuite une liste de 11 thèmes sur lesquels il émet un avis défavorable :

Question du commissaire-enquêteur : Que pensez-vous de ces observations et quelles réponses pouvez-vous y apporter ?

Observations : La commune a répondu à l'ensemble des avis des PPA (Personnes Publiques Associées) dans un tableau synthétique joint à l'enquête publique. Les réponses apportées lors de l'analyse des avis PPA demeurent et la commune invite donc le commissaire enquêteur à se référer à ce tableau synthétique d'analyse des avis PPA pour le détail des réponses apportées. Certaines remarques de M. Munier de relèvent pas directement du PLU et notamment : le réseau d'eau potable aux normes, le réseau d'assainissement aux normes, l'extinction de l'éclairage public la nuit, les conditions d'attribution des permis de construire. Concernant la rénovation de logements vacants, elle relève d'une politique habitat, amorcée par la collectivité en partenariat avec la Communauté de Commune Cœur de Garonne qui vient de mettre en place en 2019, un Plan Local de l'Habitat, mais n'est pas du ressort du PLU qui n'a pas de levier d'action. Concernant l'implantation d'un nouveau groupe scolaire, le PLU ne l'interdit pas ; en revanche, l'implantation d'un nouveau groupe scolaire relève d'un scénario à l'échelle de l'Académie qui prend en compte d'autres critères que le simple critère démographique. Une évolution ultérieure du PLU (déclaration de projet, mise en compatibilité) est toujours possible pour des projets d'intérêt général. De plus, il convient de préciser que le foncier des groupes scolaires peut accueillir d'autres classes. D'autant, que le permis du groupe scolaire de l'Olivier délivré le 25 mars 2010 prévoit son extension.

**33RN - Madame Françoise BEYNE 2 avenue de Toulouse 31220 CAZERES**

Dans son observation, déposée sur le registre numérique, Madame BEYNE sollicite la possibilité de construire des abris de jardin en bois dans les zones U et particulièrement dans la zone U3.

Question du commissaire-enquêteur : que pensez-vous de cette requête et quelle suite entendez-vous y donner ?

Observations : Les annexes (dont les abris de jardin) sont autorisées dans les zones U. Il conviendra de modifier le règlement pour autoriser les abris de jardin en bois et autoriser le bardage bois pour permettre la rénovation énergétique par l'isolation extérieure en bois des bâtiments.

#### 34RN - Collectif Naturaliste Les Cazérologues

Le collectif Naturaliste « Les Cazérologues » fait part de ses avis sur le projet de révision du plan local d'urbanisme. Ce document comprend également une carte rectifiant le contour de la zone Nzh et un inventaire zoologique de la zone humide de St Cizy.

**Le collectif « attire tout d'abord l'attention sur le péril qu'encourent actuellement les 2 Nzh de l'Aygossau et celle face à la Nh ainsi que le ruisseau Aygossau comme tous les autres cours d'eau secondaires de la commune ».**

Observations : Les zones Nzh sont délimitées au regard de l'inventaire des zones humides réalisé par le Conseil Départemental de Haute-Garonne. Les élus analyseront la carte du collectif et poseront la question au Conseil Départemental pour avoir son avis sur la question. Les élus analyseront avec attention les données relatives à la zone humide de St-Cizy pour estimer la nécessité ou pas de faire évoluer le zonage sur ce secteur.

#### 35CE - Monsieur Jean-Luc RIVIERE

Monsieur RIVIERE fait part de son avis sur la révision du plan local d'urbanisme.

Monsieur RIVIERE rappelle qu'au regard des prévisions de croissance démographique contenues dans le PLU et de l'ouverture du lycée, la commune devrait compter 7 800 habitants ; il déclare « comprendre l'interrogation de l'état qui est surpris de voir que la station de traitement des eaux usées n'est pas faite avant l'ouverture du lycée et avant la révision du PLU ».

Monsieur RIVIERE évoque également la question de l'eau (réseau de distribution, ressource).

Monsieur RIVIERE rappelle que « ce qui importe c'est la qualité de la ville qui va se construire et la qualité de la vie pour les habitants afin de mieux vivre à Cazères ». Il évoque le taux de chômage élevé ainsi que le nombre important de logements vacants sur Cazères.

#### SECTEUR DU LYCEE

Monsieur RIVIERE rappelle qu'il a apprécié l'annonce d'un lycée mais déplore que s'agissant de l'OAP secteur du lycée aucun plan précis n'ait été fourni concernant l'implantation des bâtiments du lycée, des voies d'accès pour les nombreux bus et le piétonnier depuis la gare ; il regrette que les plans ne soient pas publics.

**Monsieur RIVIERE évoquant un vaste quartier qui devrait accueillir à terme 800 habitants propose la création d'un éco-quartier définissant de nouvelles façons de vivre ensemble.**

Il ajoute que « le fait que cette zone du lycée étant la seule à ne pas avoir d'augmentation de la taxe d'aménagement prouve qu'elle va être aménagée la première et en lotissements collectifs et logements sociaux ».

#### ZONE D'EXCLUSION COMMERCIALE

Monsieur RIVIERE évoque, dans son observation, la vaste zone matérialisée sur le règlement graphique dans laquelle « les constructions nouvelles à destination commerciales sont interdites ». Il indique que cette zone représente plus de 40 hectares de ville sans un seul commerce et ajoute qu'un tel choix interdit toute concurrence. Il pose la question de savoir qui viendra habiter un nouveau quartier où il n'y aura jamais de commerces et rappelle que ce quartier aura, au pied des 3 immeubles, un espace public vide de tout commerces et d'activités. Il évoque les conséquences possibles de l'absence de commerce : rotations de population, déplacements en voiture.

#### DOCUMENTS DU PLU

**Monsieur RIVIERE écrit que les documents fournis lors de la révision du PLU ont une décennie d'âge (fait en 2010) et ajoute que de nombreux bâtiments publics, habitations, commerces n'y figurent pas.**

### GROUPES SCOLAIRES

Monsieur RIVIERE s'étonne que le PLU ne propose pas, au regard de l'augmentation annoncée de la population et de l'objectif de faire venir de jeunes ménages avec des enfants, la création d'une nouvelle école voire d'un emplacement réservé pour un futur groupe scolaire. Il propose de créer un emplacement réservé au Domaine de Saint Jean face à la future gendarmerie.

### CONTOURNEMENT DE CAZERES

Monsieur RIVIERE écrit que les 1 600 habitants supplémentaires vont générer 800 voitures de plus. Il demande que soit conservé l'emplacement réservé reliant l'avenue de Picayne à l'avenue de Saint Julien. Il ajoute « qu'en ne reliant pas entre eux les 5 axes qui desservent Cazères, on ne fait que créer des goulots d'étranglement inutiles ».

Monsieur RIVIERE indique que « les emplacements réservés supprimés ne sont nullement répertoriés dans un tableau précis ni les raisons pour lesquelles ils sont supprimés » ; il évoque notamment l'emplacement réservé N°8 rétabli par la cour administrative d'appel de Bordeaux qui ne figure pas dans le PLU.

### TRANSPORTS DEPLACEMENTS

Monsieur RIVIERE demande qu'une OAP soit prévue afin de créer un nouveau parking au nord de la gare côté Mailhol de Saint Jean. Il demande également « la création d'une sortie piétonne des trains débouchant directement sur le parking vers la Croix Rouge » et évoque la nécessité « d'un cheminement protégé de la pluie et court pour aller au lycée ».

Il propose de financer ce projet par la pose de panneaux photovoltaïques sur le futur parking, le cheminement des lycéens et les nombreux parkings du lycée.

### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Monsieur RIVIERE se déclare « surpris de leur immensité et de leur étalement en totale contradiction avec le PADD qui prévoit de limiter la consommation de foncier en limitant l'étalement ». Il écrit « autant pour l'OAP de Labrioulette le lien entre le lotissement existant et l'ensemble des constructions sur cette avenue est logique par contre en quoi est légitime cette forte consommation de terres agricoles pour créer de toute

pièce un vaste ensemble immobilier entre l'avenue de Labrioulette et l'avenue de Saint Julien » ; « de même si l'OAP de chemin de la Reye a une certaine logique quelle est la logique de l'OAP dite du lycée couvrant la totalité des terrains jusqu'à Palaminy ».

Il rappelle que le PLU préconise un développement urbain raisonné affirmant la centralité du bourg.

Monsieur RIVIERE évoque ensuite le quartier délimité par la place du commerce, la rue Gambetta, la place Henri Barbusse et l'avenue Pasteur et l'absence de décisions, d'informations et d'intentions concernant ce secteur au travers d'une OAP. Il indique qu'une OAP dans ce secteur serait un excellent outil de prévisions et d'intentions et montrerait une vraie volonté en faveur du centre-ville.

Monsieur RIVIERE pose également la question de l'interdiction, dans ce secteur, du changement de destination des commerces qui pénalise des commerçants souhaitant vendre leur fond et qui n'y arrivent pas.

### EAU ET ELECTRICITE

Monsieur RIVIERE s'interroge sur la capacité de la régie à faire face au développement urbain de Cazères. Il évoque la question des coupures d'électricité et écrit que « Cazères n'est pas prêt à faire face à une telle hausse de la demande d'eau et d'électricité ».

### POINTS DIVERS

Monsieur RIVIERE s'étonne que le Maire s'engage, par courrier, à ne plus faire l'OAP avenue Pasteur - avenue du Président Wilson et rétablisse l'emplacement réservé N°8 mais qu'aucun courrier ne concerne le fait de renoncer à la zone commerciale qui jouxtera Mac Do alors que le préfet le demande (page 3). Monsieur RIVIERE écrit que « La zone AUX près de Mac Do ne doit pas devenir une zone commerciale comme le demande l'état ».

Monsieur RIVIERE écrit, en qualité d'adhérent à l'association Capucine : « concernant la zone trop importante bloquée autour de la station d'assainissement, je souhaite que le chenil soit sorti de cette zone »

Monsieur RIVIERE propose de supprimer la rue longeant l'UTAMS (réduite à une voie du fait d'un affaissement des berges) et de créer un espace vert plus vaste près du jardin Garonne. Il demande également que l'accès à la Garonne soit respecté.

Dans son observation, Monsieur RIVIERE évoque également un recours gracieux déposé au sujet de la délivrance, en décembre, d'un permis de construire ainsi qu'une question juridique relative aux conditions du vote et à la légalité de la délibération du conseil municipal relative à la révision du PLU.

Monsieur RIVIERE déplore que « le bulletin municipal distribué en janvier ne comporte que l'avis d'enquête publique sans un seul mot d'explications » et écrit « qu'en ne distribuant qu'à la moitié de l'enquête et sans information, la mairie a tout fait pour que les gens ne viennent qu'à minima ».

En conclusion, Monsieur RIVIERE évoque un PLU trop important (plus 30% d'augmentation) et qui au regard de « lourds déficits » (absence de maison de santé, manque de médecins, insécurité) arrive « trop tôt » pour s'appliquer « trop vite ».

Question du commissaire-enquêteur : Que pensez-vous de ces observations et quelles réponses pouvez-vous y apporter ?

Observations : Les élus apportent les réponses et observations suivantes :

- Secteur du lycée : les plans d'implantation du lycée sont disponibles à l'accueil de la mairie ainsi que dans le PLU.
- Interdiction des commerces à proximité du collège et du futur lycée : Lors de l'audience du Tribunal Administratif en date du 19 février 2019, Monsieur le Rapporteur public a conclu au rejet de la requête de M. RIVIERE demandant d'annuler la délibération d'interdiction. Il est rappelé que les élus ont souhaité cette règle afin de favoriser les commerces du centre-ville qui se trouvent à 5 à 10 minutes à pied du secteur du collège. De plus, la délibération d'interdiction a le mérite d'exister afin de ne pas développer le commerce anarchique autour de ce secteur en attendant les résultats de l'étude urbaine « CAZERES/PALAMINY ». Si cette étude confirme qu'il conviendrait d'implanter des cafés ou des commerces non concurrentiels avec ceux du centre-bourg, le périmètre pourra évoluer.
- Cadastre : il s'agit du cadastre fourni par les services concernés ; il peut mettre mis à jour indépendamment du PLU, le document graphique étant désormais sous forme numérisé,
- Groupe scolaire : l'implantation d'un nouveau groupe scolaire ne dépend pas que du PLU ; par ailleurs, le PLU ne l'interdit pas. Une évolution ultérieure du PLU (déclaration de projet, mise en compatibilité) est toujours possible pour des projets d'intérêt général. De plus, il convient de préciser que le foncier des groupes scolaires peut accueillir d'autres classes. D'autant, que le permis du groupe scolaire de l'Olivier délivré le 25 mars 2010 prévoit son extension. De plus, M. RIVIERE propose d'instaurer un emplacement réservé au domaine de Saint Jean face à la future gendarmerie. Cela est surprenant puisqu'il s'était opposé à l'achat des terrains du domaine de Saint-Jean pour permettre l'implantation de la future gendarmerie. Il avait formulé un recours contre la délibération qui a été rejetée par le Tribunal Administratif de Toulouse le 16 mars 2017 ;
- Concernant l'éco quartier cela a été demandé par la Commune dans l'étude urbaine « CAZERES/PALAMINY » et ne peut être ignoré du requérant en tant que conseiller municipal et communautaire ;
- Concernant le phasage des zones AU, celle du Lycée ne sera pas ouverte en premier puisqu'elle est située en zone AUO et donc inconstructible. C'est pour cela qui n'est pas prévu de TA majorée ce que ne peut ignorer le pétitionnaire ;
- Contournement de Cazères : la suppression du contournement de la ville a été demandée par le Conseil Départemental pour qui le projet n'est plus à l'ordre du jour. En effet, le coût des travaux et des expropriations sont trop élevés au vu de l'intérêt général ;
- Transports et déplacements : de nombreux stationnements existent à proximité immédiate de la gare, comme par exemple dans la zone commerciale. Le stationnement de la gare a été récemment rénové. De nombreux cheminements piétons ont été créés pour faire le lien entre la gare, le centre-ville, et le collège. De plus, il n'y a aucun passage inférieur pour relier la gare au secteur Nord, sauf de traverser le passage à niveau à l'extrémité du boulevard de la gare ;
- OAP : les élus précisent que toute zone AU doit faire l'objet d'une OAP. Dans le centre-ville, sur des secteurs déjà bâtis de la rue Gambetta, la Place Barbusse et l'avenue Pasteur, il est difficile d'imposer des OAP, qui ne peuvent pas agir sur la réhabilitation de ce bâti existant. Par contre, la Commune a mis en place (dans le cadre de l'OMPCA), un recensement des locaux commerciaux que les propriétaires souhaiteraient loués ou vendre et cela depuis 2016 ;

- Le secteur du futur lycée est effectivement un secteur stratégique de développement, voulu conjointement par les communes de Cazères et Palaminy. Une étude urbaine est en cours de réalisation pour définir les axes de développement dans ce secteur stratégique ;
- Zone Ne (station d'épuration) : les élus envisagent la réduction du périmètre, en cohérence avec l'extension de la STEP en cours ;
- Concernant la légalité de la délibération de révision du PLU, il convient de préciser que la personne mise en cause par M. RIVIERE est son voisin, élu de l'autre groupe minoritaire et qu'il intervient sur le PLU au même titre que le requérant. La parcelle de cet élu se situe dans la même zone U3 que la parcelle de M. RIVIERE. Il convient de préciser qu'elle était déjà constructible, ce que M. RIVIERE ne peut ignorer ;
- Concernant l'interdiction de changement de destination des commerces, il convient de rappeler que Monsieur RIVIERE et son groupe ont voté « POUR » cette délibération le 26 novembre 2018, il ne peut donc l'ignorer.

36P - Madame Florence DUC – 1 rue Maréchal Galliéni 31220 CAZERES

Madame DUC fait part de son avis sur le projet de révision du plan local d'urbanisme.

**Avis défavorable à l'artificialisation des terres et emprises sur les terres agricoles**

Madame DUC évoque la nécessité voire l'urgence « de relocaliser la production vivrière ». Faisant référence aux objectifs fixés par la loi EGALIM pour la restauration collective et à la difficulté pour les gestionnaires de trouver la marchandise nécessaire, elle écrit que « les terres agricoles se recouvrent de parkings, de grandes surfaces et de lotissements ».

**Elle propose « plutôt que de construire à Labrioulette d'y placer un projet de régie maraîchère. Elle ajoute que de nouveaux habitants supposent de nouveaux véhicules débouchant sur cette avenue, altérant la sécurité et le plaisir de la promenade des marcheurs et cyclistes.**

Madame DUC rappelle que depuis 2004, 150 hectares ont été pris à l'agriculture et qu'à présent le projet porte sur 62,19 hectares pris aux terres agricoles. Elle demande ce qui restera comme terres vivrières pour de jeunes agriculteurs en attente d'installation.

**Avis défavorable pour la gestion de l'eau**

Madame DUC pose la question de l'approvisionnement en eau au regard notamment de la croissance démographique prévue dans le PLU et de l'ouverture du futur lycée.

Elle évoque la question de la couverture des sols en bitume et ses conséquences pour les nappes phréatiques ainsi que la perte de 48% de l'eau rendue potable dans un réseau qui n'a pas été mis aux normes environnementales.

Elle demande de « mettre les choses dans l'ordre, d'abord construire un réseau aux normes environnementales et de santé publique, évaluer en quantité et qualité la ressource en eau et en fonction de cela envisager une augmentation de la population ».

**Avis défavorable pour l'assainissement**

Madame DUC écrit que « le réseau d'assainissement n'a pas été mis aux normes environnementales » et évoque le rejet, directement dans la Garonne, d'eaux usées.

Elle écrit également « qu'il est évidemment urgent d'agrandir la station d'épuration mais qu'il n'est pas nécessaire qu'elle soit aussi grande » ; elle demande qu'une place soit gardée pour le refuge CAPUCINE.

#### **Avis défavorable sur les mesures de transition énergétiques proposées par le PLU**

Madame DUC rappelle que la première étape de la transition énergétique est l'économie d'énergie ; elle évoque des bâtiments communaux dont la rénovation est en cours pour certains ou promise depuis plusieurs années pour d'autres ainsi que la possibilité d'extinction de l'éclairage public la nuit.

Madame DUC :

- demande des précisions et pose plusieurs questions sur le projet de photovoltaïque sur la décharge,
- indique que les conditions d'attribution des permis de construire devraient être adaptées et écrit que « sans exigence environnementale, ce modèle de PLU est un modèle obsolète au vu des enjeux environnementaux »,
- indique que « les espaces morts de bitume des parkings communaux ou des supermarchés et les toits des supermarchés devraient être une priorité pour l'implantation de photovoltaïque ».

#### **Avis défavorable sur le scénario de l'habitat**

Madame DUC évoque la situation du bâti du centre historique et les risques qui pourraient survenir si des mesures ne sont pas prises pour le rénover. Elle évoque le chiffre de 360 logements disponibles en ville et demande « s'il n'est pas du rôle de la collectivité de conserver l'historique d'une ville et de mettre les moyens pour la rénovation de ces bâtis ». Elle écrit que « les aides directes ou préemption de la commune avec rénovation constituant une réserve foncière serait une vraie gestion au service des Cazertens » et ajoute « qu'envisager la construction de 700 nouveaux logements alors qu'on dispose déjà de 360 potentiels logements est démesuré ».

#### **Avis défavorable à la gestion des couvertures de sols**

Madame DUC rappelle les demandes qu'elle avait faites pour éviter la destruction d'un espace vert remplacé depuis par le parking des Capucins et « l'abattage d'arbres sains » dans plusieurs squares. Elle évoque « la destruction d'un espace naturel inscrit dans une continuité de biodiversité pour le couvrir de bitume sur une surface de 1 000m<sup>2</sup> (parking des Capucins) » ainsi que l'allongement d'un mur du parking au détriment de l'élargissement des trottoirs qu'empruntent notamment les enfants des écoles.

Madame DUC évoque « l'enquête publique de déclassement des parcelles correspondant au parking qui a lieu du 11 au 28 février, après la transformation de cet espace vert et l'abattage du pin parasol ». Elle demande « quel sens aura cette enquête publique ? ».

Madame DUC évoquant un projet prévu sur le terrain « maison Wakeney » rappelle la nécessité de préserver les continuités vertes, de maintenir les haies et demande un diagnostic de la biodiversité faune et flore du Jardin Wakeney.

Madame DUC rappelle ensuite que le musée du bateau était initialement « un espace végétal d'une grande richesse, un espace urbain très riche en biodiversité » et qu'il est devenu un bâtiment artificiel. Elle ajoute « qu'il est trop tard pour rappeler qu'il est interdit d'attenter aux espèces sauvages et à leurs biotopes ».

Madame DUC note également « qu'entre le précédent PLU et le nouveau, il y a de nombreuses zones N qui ont disparu » et que « le corridor dessiné en vert sur le PLU et sur le mur de la salle Michel BON n'est pas vert mais en réalité gris de bitume et de béton ».

Madame DUC demande que des taux minima d'espaces de pleine terre soient également prévus en zone U2, U3, AU et UX.

#### **Avis défavorable sur la qualification continuité écologique du PLU**

Madame DUC écrit que « depuis plusieurs années, les bords de Garonne s'artificialisent et au final le bitume et le béton deviennent majoritaires sur une zone qualifiée abusivement de continuité écologique et ajoute : « soit les moyens sont réellement mis pour une continuité écologique, soit le tracé vert du plan du PLU n'a pas lieu d'être ».

#### **Avis défavorable sur l'extension de la gravière**

Madame DUC évoque « une gravière de plus de 130 hectares déjà démesurée » ainsi que le risque majeur de « baisse du niveau de la nappe phréatique asséchant les terres en surface ». Elle écrit :

- que « l'exploitation qui va durer des décennies avec les nuisances sonores et de poussière se fera aux dépens de la santé des riverains qui sont très proches surtout si on augmente l'habitat en particulier à Labrioulette »,
- « que la gravière longe l'Aygossau jusqu'à la zone humide de Gironne, les haies d'arbres et chênes et qu'il serait fatal de promouvoir encore l'étendue de la gravière (abattage d'arbres en perspective),
- « que rapprocher l'exploitation de la carrière de cette zone (St Cizy) aggraverait encore les risques de dégradation de cet espace de biodiversité ».

**Madame DUC demande « où est l'étude d'impact pour les 6 hectares supplémentaires » et ajoute « La commune donne 6 hectares supplémentaires à l'exploitant des gravières juste parce qu'il le demande, sans limite sans raisonnement, et lorsque l'exploitant de gravière demandera à nouveau des terres, on les lui donnera ? ».**

**Madame DUC indique également que concernant la zone Nzh (zone humide de St Cizy), la surface a été largement sous estimée et que cette zone doit faire l'objet protection d'autant qu'elle subit beaucoup d'atteintes ».**

#### **Avis défavorable sur le scénario économique et social proposé par le PLU**

Madame DUC évoque, dans ses observations, la situation difficile du commerce et de l'artisanat en centre-bourg et ses conséquences notamment pour les résidents. Elle ajoute que « depuis 2008, nous venons de connaître une extension massive de plusieurs hectares de surface commerciale » et précise que cela a entraîné des fermetures de commerces en centre-bourg.

Madame DUC écrit : « Plutôt que d'étendre des surfaces commerciales de type industriel, il est préférable de mobiliser les moyens pour reconstruire les artisans en centre-bourg » notamment en facilitant et rendant agréable les déplacements à pied et en vélo ; elle indique, qu'à ce jour, aucun schéma de déplacement n'est mis en place en centre-bourg (Cf photos illustrant le trajet d'un enfant se rendant à l'école).

#### **Avis défavorable à l'extension de la ZA proche de Masquère**

Madame DUC décrit la situation de l'actuelle zone de Masquère, les lots restant à vendre et l'usine de chanvre désaffectée et écrit « qu'il est prioritaire de retrouver une fonction à cette grande usine avant de prendre des terres agricoles et de dégrader le paysage bocagé par du bâti industriel ».

**il ne lui paraît pas nécessaire de créer une autre zone artisanale prise sur des terres agricoles.**

#### **Avis défavorable sur l'absence d'un emplacement réservé d'une école**

Madame DUC évoque la situation actuelle, notamment en terme d'effectifs, des écoles de la commune et indique que « raisonnablement, on ne peut pas envisager d'ajouter de nouveaux élèves dans aucune des 3 écoles primaire et maternelle ». Elle rappelle que le projet de modification du PLU prévoit l'arrivée de 1 600 habitants, ajoutant « nous pouvons compter plus de 500 nouveaux enfants.

Elle rappelle que « le PLU ne prévoit pas d'emplacement réservé pour la construction d'un nouveau groupe scolaire dans un espace urbain réfléchi avec voirie, déplacements doux, espaces verts » et précise « qu'un nouveau groupe scolaire serait envisageable à côté de la future gendarmerie ».

Dans sa conclusion, Madame DUC évoque la situation de la commune et son évolution depuis 2008 : « augmentation du chômage, de la délinquance, du vandalisme et de l'insécurité, dégradation du dispositif de santé, dégradation de l'habitat existant, de la situation du commerce et de l'artisanat » ; Cette situation « expliquerait que 40% des nouveaux arrivants Cazériens quittent la ville en moins de 2 ans ».

Madame DUC considère « que le modèle économique tel qu'il se construisait il y a 40 ans est obsolète et qu'il serait accablant de poursuivre dans cette même logique » ; elle ajoute que les objectifs devraient être : développement durable, écologie environnementale, écologie économique et écologie humaine or « il y a trop d'écart dans ce PLU avec ces enjeux vitaux. ». Madame DUC écrit que « dans ce dossier rien n'a été fait dans l'ordre et la logique » et « qu'elle ne peut qu'être défavorable à cette révision ».

Question du commissaire-enquêteur : Que pensez-vous de ces observations et quelles réponses pouvez-vous y apporter ?

#### **Observations :**

En plus des réponses apportées précédemment, les élus formulent les réponses et observations suivantes :

- Consommation de terres agricoles : le PLU prévoit une réduction de la consommation de terres agricoles par rapport au PLU en vigueur. Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation répond à un choix de conserver une commune dynamique, tant au niveau économique que démographique et social. Le PLU répond notamment aux besoins identifiés dans le cadre de l'arrivée du futur lycée en 2020. Les zones ouvertes à l'urbanisation ont été recentrées à proximité immédiate du bourg afin de conserver la plaine agricole. De nombreuses zones ouvertes à l'urbanisation dans le PLU en vigueur ont été basculées en zone agricole A ;

- **Projet photovoltaïque** : les élus ont souhaité laisser l'opportunité de la création d'une ferme solaire sur l'ancienne décharge, plutôt que sur des terres agricoles. Le PLU autorise, par ailleurs, l'implantation de panneaux solaires sur les bâtiments et l'emplacement réservé n° 6 est consacré à une « ombrière » (parking avec photovoltaïque) ;
- Concernant la gravière, la révision a été actée par délibération en date du 14 janvier 2015 et confirmée par jugement du tribunal administratif de TOULOUSE le 14 Octobre 2016 ;
- Concernant l'agrandissement de la gravière, Mme DUC n'est pas sans ignorer que le dossier CDPNAF doit être déposé après l'approbation du PLU. Il y aura donc évidemment une étude d'impact ;
- **Habitat** : concernant la rénovation de logements vacants, cela relève d'une politique habitat, amorcée par la collectivité, mais n'est pas du ressort du PLU qui n'a pas de levier d'action. Cependant, les élus ont d'ores et déjà amorcé des actions pour reconquérir ces logements vacants, notamment au travers de l'étude « centre-bourg », en lien avec le devenir des commerces et des logements en centre-ville. De plus, en tant que conseillère municipale, la pétitionnaire ne peut ignorer qu'un partenariat avec la Communauté de Communes Cœur de Garonne est lancé concernant le Plan Local de l'Habitat ainsi qu'avec l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie qui permettra l'aménagement de logements vacants ;
- Concernant l'implantation d'un nouveau groupe scolaire, le PLU ne l'interdit pas. En revanche, l'implantation d'un nouveau groupe scolaire relève d'un scénario à l'échelle de l'Académie qui prend en compte d'autres critères que le simple critère démographique. Une évolution ultérieure du PLU (déclaration de projet, mise en compatibilité) est toujours possible pour des projets d'intérêt général. De plus, il convient de préciser que le foncier des groupes scolaires peut accueillir d'autres classes. D'autant, que le permis du groupe scolaire de l'Olivier délivré le 25 mars 2010 prévoit son extension ce que ne peut ignorer Mme DUC ;
- **Biodiversité** : la majorité des zones ouvertes à l'urbanisation à enjeux a fait l'objet d'un inventaire faune-flore afin de caractériser la biodiversité sur ces sites et afin de limiter l'impact sur l'environnement (par exemple au travers des OAP).

**37P - Monsieur Jean-Luc RIVIERE**

Monsieur RIVIERE a mentionné sur le registre d'enquête le dépôt de documents de 12 pages. Ce document qui a été annexé au registre d'enquête, comprend :

- 1 courrier de 2 pages adressé à Monsieur le Maire de Cazères et par lequel Monsieur RIVIERE dépose un **recours gracieux au sujet d'un permis de construire délivré le 7 décembre 2018 sous le n° PC 03113518G0024**. En conclusion de ce courrier, Monsieur RIVIERE « demande à Monsieur le Maire de bien vouloir retirer l'arrêté portant création de cette nouvelle surface commerciale ou bien vouloir à minima suspendre les effets de ce permis en le soumettant officiellement à l'enquête publique en cours qui ne saurait se clore ce vendredi 15 février 2019 ».
- 1 copie de l'arrêté accordant le permis de construire (5 pages),
- 1 copie d'un courrier relatif à une demande de changement d'affectation de parcelles (1 page),
- 1 copie de la page 23 de la partie 3 du rapport de présentation (1page),
- 1 copie de l'avis N°18/1317 de la CDAC (2 pages),
- 1 copie d'un extrait de plan cadastral.

*Question du commissaire-enquêteur : pouvez-vous m'indiquer où en est ce recours ?*

**Observations** : Le recours gracieux a été rejeté le 25.02.2019, car les moyens soulevés n'apparaissent pas fondés.

**38P - Madame Valérie PILLITTERI - 10 boulevard Paul Gouzy 31220 CAZERES**

Dans son observation, Madame PILLITTERI précise qu'elle est propriétaire de la parcelle 1625, chemin des vignes, au lieu-dit Carsalade. **Elle souhaite que son terrain redevienne constructible.**

*Question du commissaire-enquêteur : Que pensez-vous de cette requête et quelle suite entendez-vous y donner ?*

**Observations** : La parcelle 1625 est en zone U3a dans le PLU projet. Il convient de maintenir ce zonage.

39P - Monsieur François BERGES - Côte du Houban 91 Labanelch 31160 ENCAUSSE LES THERMES  
Dans son observation, Monsieur BERGES propriétaire des parcelles 286 et 443 sollicite un changement de zonage en AUX. Il se déclare solidaire avec Monsieur RIGAL (observations 4, 8 et 16P) et a co-signé les courriers déposés par ce dernier et qui ont été annexés au registre d'enquête.  
*Question du commissaire-enquêteur : Que pensez-vous de cette requête et quelle suite entendez-vous y donner ?*

Observations : cf. réponses apportées aux remarques 16P).

40P - Monsieur Jacques NAU - 5 rue Joseph Adoue 31220 CAZERES  
Dans son observation, Monsieur NAU fait part de ses interrogations sur la révision du plan local d'urbanisme :  
- « Quel sera l'aménagement près de la rue Joseph Adoue ? Est ce que ce passage sera le principal axe pour se rendre au centre-bourg et à la gare ? »  
Cette question est notamment en lien avec l'ouverture du lycée.  
- « L'aménagement sera t-il de l'ordre d'une voie piétonne ; y aura t-il un seul sens de circulation ou deux ? »  
- « Sur l'aménagement du secteur du lycée, quel sera le type de construction « Habitat collectif ».  
Monsieur NAU souhaite probablement des précisions sur le nombre d'étages prévu.  
- « Zone AUX : sera t-elle dédiée à des activités commerciales ? »  
*Question du commissaire-enquêteur : Quelles réponses pouvez-vous apporter à Monsieur NAU ?*

Observations : Concernant l'accès au lycée, une étude urbaine est en cours de réalisation pour notamment définir au mieux la desserte du secteur ; un travail est également mené conjointement avec la région pour la circulation et le stationnement des bus scolaires.  
Des logements collectifs sont également prévus dans le secteur du lycée, à hauteur de 100 à 140 logements collectifs. L'étude urbaine définira plus précisément les besoins et leur implantation.  
La zone AUX n'est pas destinée prioritairement aux commerces mais à l'artisanat et aux activités tertiaires (bureaux, etc.). Les élus envisagent une correction du règlement écrit. En l'occurrence, cette zone instituera un secteur économique, situé hors agglomération, consacré aux activités artisanales et industrielles avec une activité de commerce qui leur est accessoire.

41P - Monsieur et Madame SZYMANSKI - Place des Martyrs 31220 CAZERES  
Dans son observation, Monsieur et Madame SZYMANSKI demandent « à pouvoir modifier, suivant l'évolution de la ville la destination de leur commerce » ; en effet, le règlement écrit de la zone U1 interdit, « pour les locaux en rez-de-chaussée sur rue, le changement de destination des constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat ».  
*Question du commissaire-enquêteur : Que pensez-vous de cette requête et quelle suite entendez-vous y donner ?*

Observations : L'interdiction du changement de destination des commerces en centre-ville concernent quelques rues : boulevard Jean Jaurès, place de l'hôtel de ville, place du commerce, place Henri Barbusse. Cette orientation est un axe fort du PLU qui traduit la volonté des élus de conserver les petits commerces de centre-ville. D'autres actions sont en cours comme l'étude centre-bourg, la mise en place de cheminement piéton, etc. pour dynamiser le centre-ville et ses commerces de proximité. Les riverains et les commerçants seront associés à cette démarche dès 2019.

42P - Madame Maryse BALLONGUE - 31bis rue Jules Guesde 31220 CAZERES

Dans son observation, Madame BALLONGUE déclare s'opposer au PLU car cela génère beaucoup de problèmes et nuisances sonores. Elle demande également « à être protégée du regard des autres ». La parcelle sur laquelle se trouve l'habitation de Madame BALLONGUE est mitoyenne de la zone Ue destinée à accueillir le futur lycée ; elle est notamment longée par les chemins d'accès reliant l'avenue Jules Guesde à cette zone Ue.

Question du commissaire-enquêteur : Que pensez-vous de cette requête et quelle suite entendez-vous y donner ?

Observations : L'étude urbaine en cours sur le secteur du lycée vise à ancrer au mieux ce nouveau quartier dans la ville, en prenant en compte les habitations existantes en périphérie. De plus, par mail en date du 11 février 2019, la pétitionnaire a contacté la mairie, pour des avaries sur sa clôture, qui a aussitôt averti la Région. Une réponse a été apportée dès l'après-midi de ce même jour.

43P - Madame Corine LELEGARD - 31bis rue Jules Guesde 31220 CAZERES

Dans son observation, Madame LELEGARD dont l'habitation se situe sur une parcelle mitoyenne de la zone Ue destinée à accueillir le futur lycée déclare s'opposer au PLU et demande « qu'il y ait un mur ».

Question du commissaire-enquêteur : Que pensez-vous de cette requête et quelle suite entendez-vous y donner ?

Observations : Cette requête ne se traite pas dans le PLU. Il conviendrait de contacter la Région Occitanie.

44P - Monsieur Joël GRANSON 36 avenue Pasteur 31220 CAZERES

Dans son observation Monsieur GRANSON évoque la question de la ressource en eau. Il rappelle que les besoins en eau de la commune vont augmenter en raison de l'accroissement de la population et de l'ouverture du lycée et ajoute que la ressource en eau diminue.

Il écrit que dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme la commune devrait anticiper et s'associer dès à présent à la démarche initiée par le Conseil départemental qui a lancé un vaste plan « Garonne Amont ». Monsieur GRANSON précise que la satisfaction des besoins futurs passera par la réalisation de retenues d'eau sur les canaux et rivières qui traversent les communes et propose donc « de réserver des zones le long des canaux et des cours d'eau qui traversent la commune où pourraient éventuellement être installées des retenues d'eau ». Il ajoute que des études spécialisées confirmeront la pertinence des lieux.

Enfin Monsieur GRANSON rappelle la nécessité « de sensibiliser les promoteurs et habitants sur la préservation nécessaire et indispensable des eaux de pluie » et évoque plusieurs solutions : parkings et voies d'accès en structure « boîtes à œufs », chemins piétonniers et parcours cyclables en matériaux poreux, cuves de récupération de l'eau de pluie pour chaque nouvelle construction.

Question du commissaire-enquêteur : Que pensez-vous de cette requête et quelle suite entendez-vous y donner ?

Observations : Le PLU est élaboré en compatibilité avec certains documents supra-communaux, qui traitent notamment vde la ressource en eau : SCOT, SDAGE. La problématique de la ressource en eau a donc été prise en compte dans le cadre du PLU, ne serait-ce que par la protection des périmètres liés aux captages. Concernant la réalisation de retenues, elle ne relève pas directement du PLU. Aucun projet n'est à l'étude sur le territoire de Cazères ; néanmoins, si projet il y a, une évolution du PLU pourra être envisagée dans l'intérêt général.

45P - Monsieur Gérard SENTENAC - 435 avenue de Beausoleil 82000 MONTAUBAN

Dans son observation, Monsieur SENTENAC précise qu'il est propriétaire des parcelles 411, 416, 417, 168 et 169 au lieu-dit Martinon. Il indique que ces parcelles qui étaient en NB dans le POS ont été intégrées en zone constructible U3 lors de la mise en place du PLU en 2004. Il rappelle qu'un projet de rocade était planifié et que le tracé passait sur ses parcelles. Il ajoute que les parcelles longent le chemin de Malaret et qu'elles sont situées à proximité des réseaux. Les parcelles de Monsieur SENTENAC sont aujourd'hui classées en zone A et il souhaite connaître les raisons ou les textes qui ont entraîné cette modification de zonage.

Question du commissaire-enquêteur : Que pensez-vous de cette requête et quelle suite entendez-vous y donner ?

Observations : Le projet de rocade n'est plus à l'ordre du jour. La réduction des surfaces constructibles s'est opérée sur l'ensemble du territoire communal. Les parcelles étaient

constructibles depuis plus de 14 ans et n'ont jamais fait l'objet d'un dépôt de permis de construire.

46P - Madame Jacqueline PRIO - 3 rue de Bigorre 31220 CAZERES

Dans son observation, Madame PRIO pose 2 questions au sujet de la parcelle 1302 située derrière chez elle : à qui appartient cette parcelle et existe-t-il un projet de vente de cette parcelle ?

Question du commissaire-enquêteur : pouvez-vous apporter une réponse à cette question ?

Observations : Cela n'est pas l'objet du PLU. Toutefois, il peut être précisé que cette parcelle fait partie du domaine public communal et qu'il n'y a pas de projet de vente actuellement.

47P - Monsieur Jean BOUFFARTIGUE - 89 route de Saint Julien 31220 CAZERES

Dans son observation, Monsieur BOUFFARTIGUE souhaite savoir si la parcelle 1493 est constructible. Cette parcelle se situe sur le secteur Martinon.

Question du commissaire-enquêteur : pouvez-vous apporter une réponse à cette question ?

Observations : La parcelle est en zone A mais fait partie d'une zone urbanisée. Cette parcelle peut être analysée pour une intégration en zone U3a.

48P - Monsieur Jean-Luc RIVIERE

Dans son observation, Monsieur RIVIERE indique déposer un document de 7 pages relatif à la révision du PLU. Ce document, également transmis par courrier électronique, fait l'objet de l'observation 35CE décrite plus haut.

#### QUESTIONS ET DEMANDES DE PRECISIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1 - Le plan local d'urbanisme révisé intègre la création d'une zone Aux située en bordure de l'autoroute A64 et destinée à recevoir une extension de l'actuelle zone d'activités de Masquère. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone va entraîner une consommation de 12 hectares de terres agricoles ; or le rapport de présentation précise, à la page XXXVIII du résumé non technique, que l'espace disponible dans la zone existante de Masquère est de 4 hectares. Pouvez vous m'indiquer quelle est, à ce jour, la situation exacte sur le périmètre de la zone UX1 (règlement graphique PLU révisé) :

- quelles sont les disponibilités foncières qui permettraient de développer les activités de la zone de Masquère dans son enveloppe actuelle, avant ouverture à l'urbanisation de la zone AUX ?
- quels sont les projets de construction existants (permis de construire délivrés ou en cours d'instruction) ?
- envisagez vous d'ouvrir la zone AUX à l'urbanisation avant même que tous les terrains de la zone actuelle soient effectivement occupés ?

On constate que tous les lots sont vendus et que tous les lots en façade de l'autoroute sont construits. Actuellement, sur 25 lots vendus, seuls 4 sont en attente et 1 pour lequel un permis vient d'être déposé. Il s'agit d'un lot concerné par l'extension d'une activité existante. Il est donc envisagé d'ouvrir la zone AUX, d'autant que la Commune de CAZERES/GARONNE est inscrite comme pôle d'équilibre et économique au niveau du SCOT du Pays du Sud Toulousain.

2 - Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) prévoit, dans son axe 2, « le maintien des zones commerciales dans leurs enveloppes actuelles afin de privilégier le maintien des commerces et des services dans le centre-bourg ».

Or contrairement à ce qui est prévu par l'article 1.1 du règlement écrit (sont admis les commerces et ensembles commerciaux de moins de 500 m<sup>2</sup>) pour les zones UX1 (actuelle zone de Masquère) et UX2 (actuelle zone de Mailhol), aucune limitation de l'activité commerciale n'a été intégrée au règlement de la zone AUX destinée à accueillir une extension de l'actuelle zone d'activités de Masquère.

- Cette absence de limitation de l'activité commerciale ne va-t-elle pas à l'encontre des orientations du PADD ?
- Ne craignez vous pas, en l'absence de réglementation spécifique, que l'arrivée de nouvelles surfaces commerciales sur cette future zone d'activités puisse déstabiliser le commerce existant actuellement sur Cazères ?

En effet, les élus envisagent une correction du règlement écrit pour interdire les grandes surfaces commerciales dans les zone de Masquère AUX car cette zone n'est pas destinée prioritairement aux commerces mais à l'artisanat et aux activités tertiaires (bureaux, etc.). En l'occurrence, cette zone instituera un secteur économique, situé hors agglomération, consacré aux activités artisanales et industrielles avec une activité de commerce qui leur est accessoire. Ainsi, les entreprises (exemple garage) qui ont une activité de commerce secondaire pourront être autorisées.

3 - Dans leurs avis respectifs, la direction départementale des territoires (DDT), le SCOT du Pays du Toulousain et la MRAe ont souhaité que soit intégré au plan local d'urbanisme un phasage de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU. Vous indiquez, dans vos réponses, qu'il existe un premier phasage entre les zones AU d'une part et la zone AUO d'autre part.

- Ne pensez vous pas, au regard notamment des observations et remarques formulées par les personnes publiques associées et des incertitudes qui pèsent, malgré tout, sur les prévisions de croissance démographique, le besoin en logements et le potentiel de densification en « dents creuses », qu'il sera intéressant de phaser l'ouverture à l'urbanisation des différentes zones AU (la DDT propose d'ailleurs d'en créer 2 autres sur les parcelles B282-283 et A221 à A225) ?

- Cette décision ne permettrait-elle pas de mieux maîtriser le développement urbain de la commune mais également la consommation d'espace, en conditionnant l'ouverture des différentes zones aux résultats réellement constatés année après année ?

Concernant la demande de la DDT, on peut envisager le classement des parcelles B 282-283 et A 221 à A 225 en zone AU bien qu'une autorisation d'urbanisme a été délivrée en 2018.

Concernant le phasage, il est très difficile de savoir qu'elle zone sera aménagée en premier, d'autant que la logique voudrait que ce soit celle la plus proche du bourg mais malheureusement les propriétaires ne sont pas vendeurs.

Toutefois, il convient de préciser que la zone AUO du secteur du Lycée est inconstructible dans le PLU arrêté alors que dans le PLU actuel une partie est constructible. Afin d'organiser au mieux ce secteur, une étude urbaine a été lancée sous Maîtrise d'Ouvrage de la Communauté de Communes Cœur de Garonne.

4 - Le règlement de la zone Aux, destinée à accueillir la future extension de la zone d'activités de Masquère, précise, dans son article 1.1 que « sont interdites les constructions à moins de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau depuis le haut du talus de la berge afin de permettre l'entretien des berges et limiter les risques liés à l'érosion »; dans son article 2.1, le même règlement indique que « toute construction ou installation nouvelle devra être implantée à au moins 4 mètres des cours d'eau depuis le haut de talus de la berge afin de permettre l'entretien des berges et limiter les risques liés à l'érosion ». Enfin la pièce 3 du dossier d'enquête relative aux orientations d'aménagement et de programmation précise, à la page 15 et pour la même zone : « végétation du ruisseau à conserver + recul de 10 mètres des constructions par rapport à la berge ».

Pouvez vous me préciser ce qui est réellement prévu compte tenu :

- des enjeux environnementaux forts identifiés sur cette zone et dont il est fait état dans la partie 2 du rapport de présentation consacrée à l'état initial de l'environnement,

- des réserves émises notamment par la direction départementale des territoires qui préconise que « les cours d'eau et la végétation associée soient préservés par une bande tampon classée en zone Nco inconstructible d'une largeur de 20 mètres minimum » ?

Le règlement sera modifié en conséquence en prenant en compte un recul de 10 mètres en zone AUX.

5 - Le règlement graphique du plan local d'urbanisme matérialise un secteur où les constructions nouvelles à destination commerciale sont interdites. Cette vaste zone intègre une partie de la zone U2, les zones Ue et U2s ainsi qu'une zone AU (Chemin de La Reye) et la totalité de la zone AUO. Dans un courrier du 23 janvier, vous m'indiquez que contrairement à ce qui est précisé dans le règlement des zones AU et AUO, « le

commerce ne sera autorisé que dans la zone Ue du lycée afin de permettre la vente de ceramiques ».  
La création d'un périmètre d'interdiction d'implantation de commerces à proximité du collège et du futur lycée a été prise dans le cadre de l'approbation de la modification simplifiée N°4 du PLU et a fait l'objet d'une délibération du conseil municipal en date du 28 septembre 2017.

J'ai compris que cette décision avait été prise afin de préserver le dynamisme du centre-bourg et de préserver le commerce existant.

Je constate que la zone d'interdiction d'implantation commerciale recouvre la totalité de la zone AUQ qui devrait accueillir, comme le précise le rapport de présentation, 80 à 100 lots libres, 12 logements groupés et 100 à 140 logements collectifs soit probablement près de 600 nouveaux habitants.

J'ai bien noté que le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) prévoit, dans son axe 2, « le maintien des zones commerciales dans leurs enveloppes actuelles afin de privilégier le maintien des commerces et des services dans le centre-bourg » et je comprends tout à fait votre souhait de préserver et redynamiser le commerce du centre-bourg.

- Ne pensez vous pas toutefois que la présence de quelques commerces de proximité essentiels, sur la partie de la zone AUQ destinée à accueillir l'habitat collectif et l'espace public, serait particulièrement utile aux habitants de ce futur quartier probablement contraints, dans le schéma actuel, d'utiliser leur voiture (trafic, pollution et nuisances supplémentaires, risques routiers) pour rejoindre le centre-bourg ou plus probablement l'un des supermarchés implantés sur la commune ?

- La création de quelques commerces sur cette zone ne pourrait-elle pas constituer une opportunité de développement pour des commerçants du centre-bourg ?

- Ne craignez vous pas que la situation soit, dès lors, définitivement figée puisqu'au regard de l'interdiction d'activités commerciales les programmes de construction des logements collectifs ne pourront pas intégrer d'espaces commerciaux en rez-de-chaussée par exemple ?

Comme évoqué précédemment, une étude urbaine CAZERES/PALAMINY est en cours d'élaboration pour un rendu en fin d'année (page 14).

De ce fait, la délibération interdisant le commerce dans ce secteur a le mérite d'exister afin d'éviter toute implantation de commerce anarchique.

Dès que les résultats de l'étude urbaine seront connus, le périmètre pourra être modifié. Cette interdiction fige les activités afin de mieux les organiser dans le temps, d'éviter la concurrence et permettre la sauvegarde des commerces de proximité.

6 - Dans leurs avis, la Direction Départementale des Territoires, le SCoT du Pays Sud Toulousain et la chambre d'agriculture ont émis des réserves sur le classement un U3a de 6 hameaux situés au nord de la commune sur les secteurs de Metalade et Carsalade et ont demandé leur classement en zone agricole.

Le SCoT précise notamment que « certaines parcelles situées en périphérie du noyau urbain sont classées en zone urbaine. Ces terrains peuvent donc faire l'objet de nouveaux logements. L'urbanisation diffuse sera donc développée et rend le projet en contradiction avec les prescriptions 5, 19 et 23 du SCoT ». La chambre d'agriculture indique, quant à elle, que « ces secteurs éloignés du bourg n'ont pas vocation à se développer ». Dans vos réponses vous précisez « qu'il reste, dans ces zones, des capacités de constructions nouvelles à l'intérieur des quartiers ; il ne s'agit donc pas de consommation d'espace mais de dents creuses au sein de quartiers déjà constitués ».

- Dans le cadre des orientations du PADD, quelle suite entendez vous réserver aux demandes exprimées par les personnes publiques associées ?

En effet, il s'agit de dents creuses à l'intérieur des quartiers déjà urbanisées. Ces parcelles ne représentent pas d'enjeu agricole puisqu'elles ne sont pas exploitées. De plus, elles ne se situent pas en zone Natura 2000 ou ZNIEFF. Il conviendrait de les maintenir en zone U3a.

7 - Dans leurs avis, la direction départementale des territoires et la MRAe ont exprimé le souhait, sous forme de réserves ou de recommandations, que la prise en compte et la protection de l'environnement soient renforcées. Ils évoquent notamment :

- la préservation des corridors écologiques le long des ruisseaux par l'identification d'un zonage spécifique de type Nco,

- le classement, au titre des éléments de paysage, de la ripisylve des cours d'eau ainsi que du réseau de haies.

Les réserves et recommandations font référence à l'article L151-23 du code de l'urbanisme ainsi qu'aux prescriptions P13 et P15 du SCoT du Pays Sud Toulousain.

- Le règlement du PLU sera-t-il modifié pour intégrer ces mesures de protection de l'environnement ?

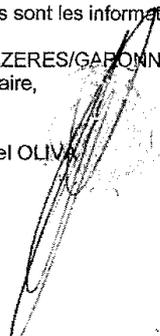
**Un zonage spécifique de type NCo sera créé et le règlement du PLU sera motivé pour intégrer ces mesures de protection de l'environnement, notamment concernant les reculs.**

Les observations concernant le zonage d'assainissement seront traitées dans un courrier spécifique à l'autre enquête publique.

Telles sont les informations que je tenais à vous transmettre

A CAZERES/GARONNE, le 05 mars 2019  
Le Maire,

Michel OLIVA





Affaire suivie par :  
Valérie RIEU

CAZÈRES/GARONNE, le 04 mars 2019

Monsieur Jean-Marie ALVERNHE  
Commissaire Enquêteur  
3, rue Claudius Rougenet  
31500 TOULOUSE

OBJET : - Enquête publique relative au zonage d'assainissement de la Commune de CAZÈRES/GARONNE -  
Réponse aux observations

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-dessous, les réponses à vos observations suite à l'enquête publique relative au zonage d'assainissement de la Commune.

Concernant la demande de Madame Sophie PHELIPEAU - 98 avenue des Terres 75017 PARIS.

Pour l'assainissement, elle peut se rapprocher de la Régie Intercommunale d'Assainissement sise 15, chemin de Malaret à 31220 CAZÈRES/GARONNE d'autant qu'un branchement des eaux usées est existant sur la parcelle. Pour les eaux pluviales, je l'invite à contacter la Mairie au 0561984600.

Concernant le problème avec son voisin, il convient de rappeler que sur CAZÈRES, le réseau est séparatif : le réseau d'eaux pluviales est distinct du réseau d'assainissement.

Concernant les remarques de Madame DUC.

Réponse concernant l'Hourvide et réponse à votre question 9 : les photos mises dans le rapport sont évocatrices, elles ne mettent pas en évidence un mauvais fonctionnement des pompes du poste de refoulement réhabilité en 2003 et en 2017 changement des pompes et changement des relais, mais un défaut de raccordement de certaines maison situées de part et d'autre d'Hourvide. En effet, on ne constate pas sur ces photos un rejet par le trop plein. Si des dysfonctionnements surviennent cela est dû par des mauvais rejets dans ce réseau (lingette et autres...). La Régie Intercommunale d'Assainissement surveille de près ce poste et vérifie visuellement tous les matins ce point. De plus, la RIA est intervenue trois ou quatre fois maximum pour rétablir le pompage depuis décembre 2017.

En parallèle des actions vont être menées concernant la rue Louis Blanc grâce à différents raccordements et branchements d'habitations afin d'éviter qu'elles se rejettent directement vers le ruisseau.

Concernant le zonage de la STEP : La maîtrise d'œuvre de l'agrandissement de la STEP est lancée. L'agrandissement du génie civil de la STEP se fera dans le périmètre actuel clôturé. Il n'existe pas de projet d'agrandissement débordant sur le terrain dédié au refuge « Capucine ». Le zonage sera donc rectifié en conséquence.

Concernant la Zone Humide Saint-Cizy et la production de la qualité de l'eau de la station d'eau potable de Cap Blanc : un Plan d'Action Territorial a été instauré en 2011, sur la zone de l'aire d'alimentation du captage. Cette zone a permis de retrouver une qualité de l'eau sans dilution via le canal de Tuchan. La zone humide se trouvait dans l'aire d'alimentation du captage mais l'aspect réglementaire à proprement dit de cette zone ne dépendait de cette procédure. A ce jour, suite au transfert de la compétence eau à la Communauté de Communes Cœur de Garonne qui a confié la délégation au SIECT au 1<sup>er</sup> janvier 2019, le PAT est géré par cette entité.

Concernant la question de Monsieur RIVIERE.

Concernant les dates contradictoires du Lycée. Le Plan Local d'Urbanisme traite de l'ouverture du Lycée dès son ouverture au 1<sup>er</sup> septembre 2020. Le rapport concernant le zonage d'assainissement indique l'équivalent/habitant à son « plein régime ». En effet, en septembre 2020, seules les classes de « seconde » seront ouvertes. En septembre 2021, il y aura les secondes et les premières puis en septembre 2022, les premières viendront compléter les autres classes. L'ouverture des classes se fera donc progressivement ce qui entraînera l'évolution annuelle du régime des eaux usées jusqu'en 2022. Il est donc confirmé que l'arrivée des 1200 élèves ne se fera pas à la rentrée 2020. L'effectif total sera atteint à la rentrée 2022.

Réponse à votre question n° 8 : Le marché concernant la Mission de Maîtrise d'œuvre pour la mise à niveau de la collecte et du traitement du système d'assainissement a été lancé et attribué à la société TPF. La réunion de lancement a eu lieu le 21 février 2019.

Pour informations complémentaires : la STEP se fera dans l'emprise du terrain existant (le zonage sera donc réduit en conséquence). Le résultat de l'étude est attendu dans les prochains 6 mois. Le lancement du marché de travaux doit intervenir avant la fin de l'année 2019 (je vous précise que le maître d'ouvrage sera la RIA et non la commune). Le prix estimé est de 1 600 000 € pour la STEP. Le mode de financement est prévu via des subventions et emprunt. Le coût de fonctionnement actuel est situé entre 145 et 155 000 € par an. Le besoin supplémentaire sur le budget RIA en amortissement (32 000 €) sur 50 ans. Le besoin pour le financement si la RIA obtient uniquement 20 % de subvention devrait s'élever en capital et intérêt approximativement à 72 000 €/an. Le budget de fonctionnement de la RIA en recette de la vente de produits aux abonnés hors taxes à reverser s'élève aujourd'hui à peu près à 370 000 €.

Telles sont les informations que je tenais à vous formuler.

Je reste à votre disposition, et vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs

Le Maire,



Michel OLIVA

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE  
Commune de CAZERES-SUR-GARONNE

# **ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE**

**RELATIVE A LA REVISION DU PLAN LOCAL  
D'URBANISME ET DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT  
DE LA COMMUNE DE CAZERES-SUR-GARONNE**

Du 14 janvier au 15 février 2019

## **CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LA REVISION DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT**

COMMISSAIRE ENQUÊTEUR  
Jean-Marie **ALVERNHE**

## SOMMAIRE

1 - RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE ET DES DISPOSITIONS LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES	3
1.1 - L'OBJET DE L'ENQUÊTE	3
1.2 - LES DISPOSITIONS LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES	3
2 - CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	4
2.1 - SUR LA REGULARITE DE LA PROCEDURE	4
2.2 - SUR L'ANALYSE DU DOSSIER D'ENQUÊTE	5
2.3 - SUR LES OBSERVATIONS FORMULEES PENDANT L'ENQUÊTE	5
2.3.1 - PAR LE PUBLIC	5
2.3.2 - PAR LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE	6
3 - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	7
3.1 - MOTIVATION DE L'AVIS	7
3.2 - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	9

# 1 - RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE ET DES DISPOSITIONS LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES

## 1.1 - L'OBJET DE L'ENQUETE

La présente enquête publique unique porte sur la révision du plan local d'urbanisme et du zonage d'assainissement de la commune de CAZERES-SUR-GARONNE.

La commune de Cazères est équipée d'un système d'assainissement collectif. Le zonage d'assainissement actuel date de 2001 et ne correspond pas exactement avec le périmètre des habitations raccordées. Son périmètre est en effet plus important que le périmètre réel de collecte, la planification de développement prévue n'ayant pas été mise en œuvre.

Par ailleurs la commune de Cazères a prescrit la révision du plan local d'urbanisme, procédure qui devrait aboutir à l'issue de la présente enquête publique.

Dans ce contexte, la commune de Cazères qui dispose de la compétence assainissement au titre des dispositions de l'article du L2224.8 du code général des collectivités territoriales, a décidé de lancer une procédure de révision de son zonage d'assainissement. L'objectif du nouveau zonage proposé est de redéfinir, pour les zones urbaines et à urbaniser, un mode de collecte et de traitement des eaux usées adapté à la structure de l'habitat, à la nature du sol et aux équipements existants.

Dans un souci d'optimisation des équipements existants et de densification de la collecte dans le centre bourg, il est proposé d'intégrer dans le nouveau zonage d'assainissement collectif uniquement les secteurs situés à proximité immédiate des réseaux d'assainissement. Ainsi les zones AU et AU0 situées à proximité du centre bourg seront intégrées dans le zonage d'assainissement collectif. En revanche, la zone AUX destinée à accueillir une extension de la zone d'activité de Masquère et située au nord de la commune, sera maintenue en assainissement autonome ; cette zone dispose d'une superficie de parcelles suffisante pour la mise en place d'un système d'assainissement autonome aux normes.

Le rapport de présentation du plan local d'urbanisme aborde, dans sa partie 2 consacrée à l'état initial de l'environnement, la question des pollutions et des nuisances. Ce document rappelle les orientations du SCoT du Pays Sud Toulousain et notamment la prescription P26 du document d'orientation et d'objectifs (DOO) qui stipule que « s'agissant de la gestion des eaux usées, le développement urbain est conditionné aux capacités de traitement des eaux usées, à la bonne qualité des rejets des stations d'épuration. Dans le cadre des schémas d'assainissement collectifs, les collectivités veillent à anticiper l'évolution des besoins et à programmer la mise à niveau des équipements de collecte et de traitement des eaux usées. Il est attendu une articulation des démarches d'élaboration et de détermination des zonages entre les schémas d'assainissement collectifs et les documents de planification urbaine ».

## 1.2 - LES DISPOSITIONS LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES

Les dispositions législatives et réglementaires qui s'appliquent à ce projet se résument comme suit :

- ✓ **Code général des collectivités territoriales** : Partie législative, Deuxième partie : La commune, Livre II : Administration et services communaux, Titre III : Services communaux, chapitre 4 : Services publics industriels et commerciaux, Section 2 : Eau et assainissement.

L'article L2224.8 dispose que « les communes sont compétentes en matière d'assainissement des eaux usées » et que « dans ce cadre, elles établissent un schéma d'assainissement collectif ».

L'article L2224.10 précise que « les communes délimitent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

- les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées,
- les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont tenues d'assurer le contrôle de ces installations... »

- **Code de l'environnement** : l'enquête publique est réalisée conformément au Chapitre III du Titre II du Livre Ier du code de l'environnement (partie législative) : articles L123-1 à L123-18 et au Chapitre III du Titre II Livre 1<sup>er</sup> (partie réglementaire) : articles R123-1 à R123-27.

L'article L123-6 précise, quant à lui, que « dans les mêmes conditions, il peut être procédé à une enquête unique lorsque les enquêtes de plusieurs projets, plans ou programmes peuvent être organisées simultanément et que l'organisation d'une telle enquête contribue à améliorer l'information et la participation du public ».

La révision du zonage d'assainissement ayant principalement pour objet d'adapter le schéma d'assainissement collectif aux évolutions du plan local d'urbanisme révisé, il semble tout à fait pertinent et opportun de réunir les 2 projets au sein d'une enquête unique.

En application des dispositions législatives et réglementaires évoquées ci-dessus, Monsieur le Maire de Cazères a prescrit, par un arrêté du 16 octobre 2018 portant référence DC-2018-45, l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision du zonage d'assainissement de la commune.

La révision du zonage d'assainissement de la commune a fait l'objet d'une délibération du conseil municipal, en date du 31 juillet 2018, approuvant le nouveau plan de zonage d'assainissement.

## **2 - CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

L'article L123-6 du code de l'environnement précise que « l'enquête unique fait l'objet d'un rapport unique du commissaire enquêteur ainsi que de conclusions motivées au titre de chacune des enquêtes publiques initialement requises ».

Les conclusions et avis contenus dans ce document concernent la révision du zonage d'assainissement de la commune de Cazères.

J'ai fondé mes conclusions sur le déroulement de l'enquête publique, sur l'appréciation des informations contenues dans le dossier d'enquête, sur l'analyse de l'avis émis par la mission régionale d'autorité environnementale ainsi que des réponses apportées par Monsieur le Maire de Cazères aux observations du public et à mes interrogations.

### **2.1 - SUR LA REGULARITE DE LA PROCEDURE**

J'ai constaté le respect des obligations réglementaires concernant la préparation et le déroulement de l'enquête, notamment sur les points suivants :

- La production du dossier d'enquête par la commune de CAZERES, maître d'ouvrage,
- La réalité des mesures de publicité,
- La mise à disposition du public, à la mairie de CAZERES, du dossier d'enquête sur support papier et d'un registre, également sur support papier, destiné à recueillir les observations du public,
- La mise à disposition du public du dossier d'enquête, sur un poste informatique, à la mairie de CAZERES, siège de l'enquête,
- La mise à disposition du public du dossier d'enquête sur le site internet de la commune de CAZERES,
- La mise à disposition du public d'une adresse électronique lui permettant d'adresser ses observations et propositions au commissaire enquêteur,
- La mise à disposition du public d'un registre numérique permettant de recueillir ses observations et propositions ; le dossier d'enquête était consultable sur le site du registre numérique,
- L'accueil du public lors des 4 permanences que j'ai pu tenir aux dates et heures précisées dans l'arrêté municipal portant ouverture de l'enquête publique.

## **2.2 - SUR L'ANALYSE DU DOSSIER D'ENQUETE**

J'ai décrit précisément, au paragraphe 3.2 du rapport d'enquête, le contenu du dossier mis à la disposition du public dans les conditions précisées ci-dessus.

*Je considère que le contenu de ce dossier est conforme aux dispositions du code de l'environnement.*

### **Sur la forme :**

*Le dossier d'enquête est constitué d'un rapport de 29 pages incluant 3 cartes (réseau d'assainissement collectif des eaux usées, réseau d'assainissement collectif et zones à urbaniser, proposition de zonage d'assainissement collectif) et accompagné de 5 documents annexes dont 2 cartes (carte d'aptitude des sols, plan du zonage d'assainissement 2001).*

*La présentation du dossier est particulièrement claire et compréhensible ; elle permet au public qui le souhaite de prendre connaissance, dans de bonnes conditions, du contenu du projet de révision du zonage d'assainissement de la commune (contexte, enjeux, objectifs et modalités).*

*Les cartes sur support papier au format A3 sont lisibles mais elles gagnent à être consultées en ligne, sur le site de la mairie de Cazères ou du registre numérique, car l'utilisation de la fonction « zoom » accroît alors leur lisibilité, zone par zone.*

### **Sur le fond :**

*Le dossier d'enquête contient les éléments essentiels permettant au public d'appréhender aisément le contexte, les enjeux et les objectifs de cette révision du zonage d'assainissement ; les choix de la commune sont clairement explicités. Les données sur l'environnement (réseau hydrographique, géologie, hydrogéologie) qui résument bien son état initial auraient pu être utilement complétées par un paragraphe spécifique consacré aux impacts du projet. Toutefois, comme j'ai pu le mentionner dans la partie 4.3 de mon rapport consacrée aux « incidences des projets sur l'environnement », la question des impacts des 2 projets (révision du PLU et du zonage d'assainissement) a été traitée dans le rapport de présentation du plan local d'urbanisme joint au dossier d'enquête.*

*Par ailleurs, il ressort des éléments contenus dans le dossier que la qualité du traitement des eaux usées de la commune et donc de ses rejets reste liée, à court et moyen terme, à l'extension programmée de l'actuelle station d'épuration qui s'est trouvée, à plusieurs reprises déjà, en situation de surcharge organique. Le développement urbain et démographique envisagé dans le plan local d'urbanisme et l'ouverture progressive, à partir de la rentrée 2020, du futur lycée requièrent en effet d'accroître, dans les meilleurs délais, la capacité de la station d'épuration. Aussi il aurait été particulièrement intéressant que le dossier d'enquête publique intègre des informations précises sur le calendrier des travaux, leur coût, leur mode de financement et les impacts éventuels de cette opération sur les tarifs de l'assainissement.*

*S'agissant du volet financier du projet, le dossier fait état du coût de l'assainissement, de la participation pour le financement de l'assainissement collectif et du coût du branchement en domaine privé. Le dossier aurait pu être utilement complété par des données relatives au coût de l'extension du réseau collecteur de la commune vers certaines zones à urbaniser (notamment vers la zone AU0 proche du futur lycée) dont les parcelles ne sont pas situées à proximité immédiate du réseau existant. Au regard du « souci d'optimisation des équipements existants » exprimé dans le dossier, ces coûts devraient être limités mais il sera néanmoins nécessaire d'amener le réseau collecteur en bordure des parcelles privées.*

## **2.3 - SUR LES OBSERVATIONS FORMULEES PENDANT L'ENQUETE**

### **2.3.1 - PAR LE PUBLIC**

*L'enquête publique a permis aux personnes qui le souhaitaient de s'informer sur le projet de révision du zonage d'assainissement de la commune de Cazères. Malgré la communication mise en place à cette occasion (site internet de la mairie, magazine de l'information municipale) et une publicité conforme, en tous points, aux dispositions du code de l'environnement, cette révision du zonage d'assainissement n'a suscité, que très peu de réactions de la part du public. Cette faible mobilisation*

du public pourrait, à mon avis, s'expliquer par le fait que le nouveau zonage n'entraîne ni changements ni contraintes nouvelles pour les actuels propriétaires et habitants.

A l'issue de l'enquête, j'ai ainsi recensé 5 observations écrites portées sur les registres d'enquête ou transmises par courriel. Dans les faits, le nombre d'observations est de 4 car un des pétitionnaires est venu m'informer, à la fin de la dernière permanence du 15 février, de l'impossibilité de transmettre un document par internet et me l'a donc remis sur support papier accompagné d'une mention sur le registre d'enquête; j'ai pu ensuite constater que ce même document, transmis par courriel, était bien parvenu sur le site le 15 février à 15h08.

J'ai fait état, dans le détail, aux paragraphes 7.1 et 7.1.1 du rapport d'enquête, de la totalité des observations reçues du public. Ces dernières ont donné lieu à la rédaction d'un procès-verbal de synthèse (Cf. annexes 6 du rapport d'enquête) que j'ai remis et commenté à Monsieur le Maire de CAZÈRES le 21 février 2019 en lui demandant de bien vouloir y apporter réponses et commentaires. Monsieur le Maire m'a adressé, le 7 mars 2019, un mémoire en réponse (Cf. annexe 7 du rapport d'enquête) dans lequel il répond aux observations du public ainsi qu'à mes interrogations et demandes de précisions sur le projet de révision du zonage d'assainissement.

Je constate que le nouveau zonage d'assainissement, objet principal de l'enquête publique, n'a suscité aucune réaction. Le public qui s'est exprimé déplore en revanche que les choses ne se fassent pas dans l'ordre : mise aux normes environnementales du réseau d'assainissement et accroissement de la capacité de la station d'épuration préalablement à toute augmentation importante de population et à l'ouverture du lycée ; à l'appui de cette demande, l'une des observations évoque un problème, semble-t-il « récurrent », de pollution au débouché de l'Hourride avec rejet d'eaux usées directement dans la Garonne. Dans ces mêmes observations, la révision du zonage d'assainissement aurait du être réalisée préalablement à la révision du plan local d'urbanisme et non concomitamment. Les autres sujets abordés dans les observations concernent des questions techniques en lien avec l'assainissement, la situation de la zone humide de Saint Cizy au regard notamment de différentes sources de pollution et enfin les informations contenues dans le dossier d'enquête, les commentaires évoquant des contradictions, des manques et des erreurs.

Dans son mémoire, Monsieur le Maire apporte des réponses et des précisions aux observations du public ainsi qu'à mes interrogations. J'ai fait état de ces réponses et de mes commentaires au paragraphe 7.1.1 et au chapitre 8 du rapport d'enquête.

Concernant l'extension de la station d'épuration, les précisions suivantes ont été apportées : « le marché concernant la mission de maîtrise d'œuvre a été lancé et attribué avec une réunion de lancement qui a eu lieu le 21 février. Le résultat de l'étude est attendu dans les 6 prochains mois et le lancement du marché de travaux doit intervenir avant la fin de l'année 2019 ». Le développement de Cazères prévu au PLU se fera progressivement et l'ouverture du nouveau lycée sera étalée sur 3 ans (2020-2022). Les informations données par Monsieur le Maire laissent augurer une extension de la station d'épuration dans un délai raisonnable ; ces travaux sont essentiels pour garantir une bonne qualité de service aux usagers des communes concernées et un traitement des eaux usées permettant d'éviter tout impact pour la qualité des eaux de la Garonne.

S'agissant de la pollution de l'Hourride, Monsieur le Maire a apporté des précisions sur les travaux réalisés en 2003 et 2017 et les causes de cette pollution ; il évoque des actions qui vont être menées afin d'éviter les rejets des habitations directement dans l'Hourride.

### **2.3.2 - PAR LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE**

Dans une décision du 8 octobre 2018, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie, sollicitée par la commune de Cazères pour un examen au cas par cas, a décidé que « **le projet de zonage d'assainissement des eaux usées de Cazères-sur-Garonne n'est pas soumis à évaluation environnementale** ».

Dans ses motivations, l'autorité environnementale a considéré que la révision conjointe du zonage d'assainissement et du plan local d'urbanisme de la commune allait permettre d'assurer la cohérence entre les différents zonages et que la zone placée en assainissement collectif allait être ajustée à l'existant et aux zones d'urbanisation futures, sur la majeure partie du territoire d'urbanisation dense

de la commune.

L'autorité environnementale a considéré que le scénario retenu par la commune devrait permettre d'améliorer la qualité des rejets dans le milieu naturel et de participer à l'objectif de bon état des masses d'eau communales et qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis, le projet de zonage d'assainissement limite les probabilités d'incidences sur la santé et l'environnement.

*Je prends acte de la décision et des considérations de l'Autorité Environnementale. Cet avis complète l'analyse que j'ai pu faire, à partir des informations contenues dans le dossier, sur les incidences du projet sur l'environnement (Cf. paragraphe 4.3.1 du rapport d'enquête).*

### **3 - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

#### **3.1 - MOTIVATION DE L'AVIS**

*Après avoir fait part de mes conclusions sur la régularité de la procédure, l'analyse du dossier d'enquête, les observations du public et l'avis de l'autorité environnementale, j'ai procédé à une analyse bilan du projet soumis à l'enquête publique.*

#### **❖ DES POINTS POSITIFS :**

##### **➤ UNE DEMARCHE COHERENTE**

*Je considère que le choix de la commune de Cazères de conduire, dans un même temps, la révision du plan local d'urbanisme et du zonage d'assainissement est tout à fait judicieux puisqu'il permet de garantir la cohérence des différents zonages, zonage du règlement graphique du plan local d'urbanisme d'une part et zonage d'assainissement d'autre part.*

##### **➤ UN POTENTIEL DE COLLECTE OPTIMISE**

*Le projet de révision qui permet de faire coïncider l'essentiel des zones d'urbanisation actuelles et futures de la commune avec la zone en assainissement collectif vise, notamment en matière de collecte des eaux usées, à optimiser le réseau et les équipements existants et devrait permettre, avec des coûts probablement maîtrisés tant pour la commune que pour les nouveaux propriétaires (bien que le dossier n'évoque pas la question du coût des extensions nécessaires) de raccorder les futures habitations.*

##### **➤ UN PROJET QUI PREND EN COMPTE L'ENVIRONNEMENT**

*Je constate, au regard des informations contenues dans les dossiers d'enquête, que la quasi totalité du développement urbain de la commune de Cazères se fera, à l'avenir, dans les zones desservies par le réseau collectif d'assainissement. En l'état actuel du projet de révision du plan local d'urbanisme, seule une trentaine de lots situés en zone U3a seront raccordés à des dispositifs d'assainissement autonome conformes à la réglementation en vigueur mais la carte d'aptitude des sols montre une bonne aptitude des sols à l'épandage à faible profondeur dans cette zone.*

*Ainsi les eaux usées rejetées par les nouveaux habitants de la commune et les usagers du futur lycée seront collectées puis traitées par la station d'épuration avant rejet dans la Garonne. Cette situation devrait permettre d'éviter tout risque de pollution supplémentaire et comme l'a souligné l'autorité environnementale, d'améliorer la qualité des rejets dans le milieu naturel et de participer ainsi à l'objectif de bon état des masses d'eau. Dans les considérations qui précèdent son avis, l'autorité environnementale fait d'ailleurs état d'un « projet de zonage d'assainissement qui limite les probabilités d'incidences sur la santé et l'environnement ».*

##### **➤ UN PROJET COMPATIBLE AVEC LES ORIENTATIONS DU SCoT du PAYS SUD TOULOUSAIN**

*Je note que dans la prescription 26 du document d'orientation et d'objectifs (DOO), le SCoT du Pays Sud Toulousain rappelle que « le développement urbain est conditionné aux capacités de traitement des eaux usées et à la bonne qualité des rejets des stations d'épuration ». Je considère que le choix de la commune de Cazères d'accroître prochainement la capacité de l'actuelle station d'épuration répond à ces attentes puisqu'elle permettra d'absorber, dans de bonnes conditions, les volumes supplémentaires d'eaux usées générées par l'essor démographique de la commune et l'ouverture du*

futur lycée.

Le SCoT rappelle également que les secteurs déjà desservis par les réseaux d'assainissement collectif sont prioritairement ouverts à l'urbanisation et j'ai souligné, dans le paragraphe précédent consacré à l'environnement, que les zones en assainissement collectif concentraient la quasi totalité du potentiel de développement urbain de la commune.

Enfin la prescription du SCoT rappelle qu'il est attendu une articulation des démarches d'élaboration et de détermination des zonages entre les schémas d'assainissement collectif et les documents de planification urbaine. Comme je l'ai déjà écrit plus haut, le choix de la commune de Cazères de conduire, de pair, la révision du plan local d'urbanisme et du zonage d'assainissement est cohérente et tout à fait en phase avec les attentes exprimées par le SCoT.

➤ **UN PROJET QUI N'A PAS SUSCITE UNE REELLE OPPOSITION DU PUBLIC**

J'ai indiqué plus haut que malgré la communication mise en place et une publicité conforme, en tous points, aux dispositions du code de l'environnement, cette révision du zonage d'assainissement n'a suscité que très peu de réactions de la part du public.

➤ **UN PROJET CONFORME A L'INTERET GENERAL**

La cohérence entre le potentiel de développement urbain envisagé dans le plan local d'urbanisme et le zonage en assainissement collectif ainsi que la prochaine extension de la capacité de traitement de la station d'épuration apportent la garantie que la commune pourra, tout en préservant l'environnement, continuer de proposer à ses habitants actuels et futurs une excellente qualité dans la prise en charge et le traitement des eaux usées.

Je rappelle également que l'autorité environnementale évoque un projet qui limite les probabilités d'incidence sur la santé et l'environnement.

Je considère donc que ce projet est conforme à l'intérêt général.

❖ **DES POINTS A PRECISER :**

➤ **EXTENSION DE LA STATION D'EPURATION**

Le dossier d'enquête précise que « l'extension de la capacité de la station d'épuration de 5 000 à 10 000 EH doit être réalisée à court terme ».

Bien que les perspectives de développement urbain et d'accroissement de population contenues dans le plan local d'urbanisme révisé portent sur la période 2018-2030, il apparaît effectivement indispensable, au regard des situations de surcharge organique déjà constatées à plusieurs reprises, d'accroître rapidement la capacité de traitement de cet équipement intercommunal qui devra également supporter, dès 2020, les impacts de la montée en charge du futur lycée prévue jusqu'en 2022. La prescription 26 contenue dans le document d'orientation et d'objectifs du SCoT du Pays Sud Toulousain précise d'ailleurs que « le développement urbain est conditionné aux capacités de traitement des eaux usées et à la bonne qualité des rejets des stations d'épuration ».

Dans cette perspective et sans préjuger des contraintes techniques, budgétaires et réglementaires que peuvent rencontrer les communes concernées dont Cazères et la régie en charge de l'assainissement, il m'apparaît important que les travaux d'extension puissent être réalisés dans les meilleurs délais afin que la collecte, le traitement des eaux usées puis leur rejet dans la Garonne puissent continuer à s'effectuer dans les meilleures conditions dans l'intérêt des usagers et pour la protection de l'environnement.

➤ **POLLUTION DE L'HOURLIDE**

J'ai fait état au paragraphe 2.3.1 du présent document, d'une observation du public évoquant une pollution « récurrente » au débouché de l'Hourride et d'un rejet d'eaux usées directement dans la Garonne. Au regard des impacts possibles sur la qualité des eaux de la Garonne, il me paraît souhaitable qu'une solution à ce problème puisse être rapidement recherchée en concertation avec les services compétents.

### **3.2 - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

*En conclusion de l'enquête publique relative à la révision du zonage d'assainissement de la commune de CAZERES-SUR-GARONNE :*

- *Après avoir examiné les dispositions législatives et réglementaires du code de l'environnement et du code général des collectivités territoriales relatives d'une part à l'enquête publique et d'autre part aux compétences des communes dans le domaine de l'assainissement,*
- *Après avoir procédé à l'étude et à l'analyse du dossier d'enquête mis à la disposition du public,*
- *Après m'être rendu sur le terrain,*
- *Après avoir vérifié la mise en œuvre des obligations réglementaires de publicité de l'enquête,*
- *Après avoir tenu 4 permanences,*
- *Après avoir pris connaissance de la décision et des motivations de l'Autorité Environnementale,*
- *Après avoir pris connaissance des observations du public,*
- *Après avoir pris connaissance des réponses apportées par Monsieur le Maire de CAZERES aux observations formulées par le public ainsi qu'à mes interrogations et demandes de précisions,*

**Je considère :**

- ***que la commune de Cazères est compétente en matière d'assainissement des eaux usées et qu'il lui appartient donc de délimiter les zones d'assainissement collectif et les zones d'assainissement non collectif,***
- ***que l'enquête publique s'est déroulée conformément à la réglementation en vigueur et aux dispositions contenues dans l'arrêté municipal n° DC-2018-45 du 16 octobre 2018,***
- ***que les informations contenues dans le dossier présenté à l'enquête publique permettent d'apprécier le contexte, les enjeux, les objectifs et les modalités de mise en œuvre de la révision du zonage d'assainissement,***
- ***que la commune de Cazères a opté pour une démarche judicieuse et cohérente de révision simultanée du plan local d'urbanisme et du zonage d'assainissement,***
- ***que les choix faits par la commune dans le cadre de la révision du zonage d'assainissement sont conformes aux prescriptions contenues dans le document d'orientation et d'objectifs du SCoT du Pays Sud Toulousain,***
- ***que les choix retenus dans le cadre de la révision du zonage d'assainissement permettent d'optimiser les équipements de collecte des eaux usées existants sur le territoire communal,***
- ***que les décisions prises, dans le cadre de la révision du zonage d'assainissement, permettront à la commune d'accompagner, dans les meilleures conditions de collecte et de traitement des eaux usées, le développement urbain inscrit dans le plan local d'urbanisme révisé,***
- ***que le projet de révision du zonage d'assainissement n'a pas suscité de réelle opposition du public,***

- que le projet de révision du zonage d'assainissement permet de limiter les impacts sur l'environnement qui pourraient résulter du développement urbain et de l'accroissement de la population de la commune,

- que Monsieur le Maire de Cazères a apporté des réponses aux observations du public ainsi qu'à mes questions et demandes de précisions notamment sur le projet d'extension de l'actuelle station d'épuration,

- que le projet de révision du zonage d'assainissement de la commune de CAZERES présente bien un caractère d'intérêt général,

**Et je donne, en toute indépendance et impartialité, un AVIS FAVORABLE, à la demande de révision du zonage d'assainissement de la commune de CAZERES.**

**MON AVIS EST ASSORTI DES RECOMMANDATIONS SUIVANTES :**

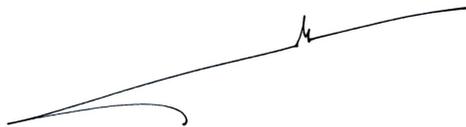
➤ *J'ai pris acte des réponses de Monsieur le Maire concernant les travaux d'extension de l'actuelle station d'épuration. Au regard des situations de surcharge déjà constatées, je recommande à la municipalité de CAZERES d'être particulièrement vigilante sur le calendrier de réalisation de ces travaux qui conditionnent, dans un contexte de développement urbain ambitieux et d'ouverture prochaine du futur lycée, la qualité du service rendu aux usagers ainsi que la préservation de la qualité des eaux de la Garonne.*

➤ *J'ai pris acte des réponses apportées par Monsieur le Maire aux interrogations relatives à la pollution de l'Hourride, ruisseau identifié par le SCoT «comme corridor bleu sous pression ». Au regard des impacts sur la qualité des eaux de l'Hourride et donc de la Garonne, je recommande à la municipalité de CAZERES, en lien bien évidemment avec la régie compétente, de veiller à la mise en œuvre des solutions permettant de mettre un terme à ce problème récurrent.*

*Le projet d'aménagement et de développement durable met en avant, dans son axe 4, « la préservation du cadre paysager et environnemental de Cazères » avec un focus « sur la thématique de l'eau » dans lequel il est notamment prévu de « limiter les pressions des zones urbanisées sur les principaux cours d'eau qui traversent la commune (dont l'Hourride) ». La recherche d'une solution me semble donc tout à fait en phase avec les ambitions de la commune dans le domaine de l'environnement.*

Le présent document est transmis à Monsieur le Maire de Cazères et à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de TOULOUSE.

Toulouse, le 12 mars 2019



Jean-Marie ALVERNHE  
Commissaire enquêteur

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE  
Commune de CAZERES-SUR-GARONNE

# **ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE**

**RELATIVE A LA REVISION DU PLAN LOCAL  
D'URBANISME ET DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT  
DE LA COMMUNE DE CAZERES-SUR-GARONNE**

Du 14 janvier au 15 février 2019

## **CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

COMMISSAIRE ENQUÊTEUR  
Jean-Marie **ALVERNHE**

## SOMMAIRE

1 - RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE ET DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES	3
1.1 - L'OBJET DE L'ENQUETE	3
1.2 - LES DISPOSITIONS LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES	3
2 - CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	4
2.1 - SUR LA REGULARITE DE LA PROCEDURE	4
2.2 - SUR L'ANALYSE DU DOSSIER D'ENQUETE	5
2.3 - SUR LES OBSERVATIONS FORMULEES PENDANT L'ENQUETE	7
2.3.1 Par le public	
2.3.2 Par la mission régionale d'autorité environnementale	
2.3.3 Par les personnes publiques associées et la CDPENAF	
3 - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	13
3.1 - MOTIVATION DE L'AVIS	13
3.2 - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	17

# 1 - RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE ET DES DISPOSITIONS LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES

## 1.1 - L'OBJET DE L'ENQUETE

La présente enquête publique unique porte sur la révision du plan local d'urbanisme et du zonage d'assainissement de la commune de CAZERES-SUR-GARONNE.

- L'actuel plan local d'urbanisme a été approuvé par une délibération du Conseil Municipal en date du 26 novembre 2004. La démarche de révision a été engagée le 10 octobre 2013 dans le but notamment de rendre le document d'urbanisme de la commune compatible avec les lois et règlements en vigueur ainsi qu'avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays Sud Toulousain.

Les objectifs poursuivis par la révision du Plan Local d'Urbanisme ont été précisés dans une délibération du conseil municipal du 20 novembre 2017 :

1 - Maintenir une croissance démographique à l'échelle de la commune notamment en cohérence avec l'accueil du nouveau lycée sur le territoire,

2 - Limiter l'étalement urbain et recentrer notamment l'urbanisation sur les principales polarités de la commune (pôle halle-mairie-église, collège et futur lycée, gare, écoles, bibliothèque, cinéma, équipements sportifs, etc.)

3 - Soutenir l'économie locale (soutien aux entreprises locales, accueil des nouvelles entreprises) notamment par le confortement et/ou le développement des zones d'activités de Mailhol et de Masquère,

4 - Favoriser le maintien des agriculteurs en limitant la consommation d'espaces agricoles et en identifiant les contours de l'enveloppe urbaine actuelle et future,

5 - Maintenir un certain niveau d'équipements et de services à l'échelle de la commune de Cazères,

6 - Protéger et mettre en valeur les espaces naturels, en lien avec les espaces remarquables identifiés comme la Garonne et ses affluents, les coteaux, etc.

## 1.2 - LES DISPOSITIONS LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES

Les dispositions législatives et réglementaires qui s'appliquent à ce projet se résument comme suit :

- **Code de l'Urbanisme** : Partie Législative, Livre 1<sup>er</sup> : Réglementation de l'urbanisme, Titre V : plan local d'urbanisme, Chapitre III : Procédure d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du plan local d'urbanisme, Articles L153-31 à L153-35 relatifs à la révision du plan local d'urbanisme et L153-11 à L153-26 relatifs à l'élaboration du plan local d'urbanisme.

L'article L153-33 précise, en effet, que « La révision est effectuée selon les modalités définies par la section 3 du présent chapitre relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme.

L'article L153-31 dispose notamment que le plan local d'urbanisme est révisé lorsque la commune décide :

- Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière;
- 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 nuisances.
- 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.

- Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

L'article L153-19 du code de l'urbanisme rappelle, quant à lui, que le projet de plan local d'urbanisme est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1<sup>er</sup> du code de l'environnement par le maire.

- **Code de l'environnement** : l'enquête publique est réalisée conformément au Chapitre III du Titre II du Livre Ier du code de l'environnement (partie législative) : articles L123-1 à L123-18 et au Chapitre III du Titre II Livre 1<sup>er</sup> (partie réglementaire) : articles R123-1 à R123-27.

L'article L123-6 précise, quant à lui, que « dans les mêmes conditions, il peut être procédé à une enquête unique lorsque les enquêtes de plusieurs projets, plans ou programmes peuvent être organisées simultanément et que l'organisation d'une telle enquête contribue à améliorer l'information et la participation du public ».

La révision du zonage d'assainissement ayant principalement pour objet d'adapter le schéma d'assainissement collectif aux évolutions du plan local d'urbanisme envisagées dans le cadre de la révision, il semble tout à fait pertinent et opportun de réunir les 2 projets au sein d'une enquête unique.

En application des dispositions législatives et réglementaires évoquées ci-dessus, Monsieur le Maire de CAZERES a prescrit, par un arrêté du 15 novembre 2018 portant référence DC-2018-53, l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision du plan local d'urbanisme de la commune.

La révision du plan local d'urbanisme de la commune a par ailleurs fait l'objet de plusieurs délibérations du conseil municipal :

- une première délibération, en date du 10 octobre 2013, prescrivant la révision du plan local d'urbanisme,
- une seconde délibération, en date du 20 novembre 2017, précisant les objectifs de la révision du plan local d'urbanisme,
- une troisième délibération, en date du 24 juillet 2018, approuvant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de plan local d'urbanisme.

## **2 - CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

L'article L123-6 du code de l'environnement précise que « l'enquête unique fait l'objet d'un rapport unique du commissaire enquêteur ainsi que de conclusions motivées au titre de chacune des enquêtes publiques initialement requises ».

Les conclusions et avis contenus dans ce document concernent la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Cazères.

J'ai fondé mes conclusions sur le déroulement de l'enquête publique, sur l'appréciation des informations contenues dans le dossier d'enquête, sur l'analyse des observations formulées par le public et de l'avis rendu par la mission régionale d'autorité environnementale ainsi que des réponses apportées par monsieur le Maire de Cazères aux observations du public et à mes interrogations.

### **2.1 - SUR LA REGULARITE DE LA PROCEDURE**

J'ai constaté le respect des obligations réglementaires concernant la préparation et le déroulement de l'enquête, notamment sur les points suivants :

- La production du dossier d'enquête par la commune de CAZERES, maître d'ouvrage,
- La réalité des mesures de publicité,
- La mise à disposition du public, à la mairie de CAZERES, du dossier d'enquête sur support papier et d'un registre, également sur support papier, destiné à recueillir les observations du public,
- La mise à disposition du public du dossier d'enquête, sur un poste informatique, à la mairie de CAZERES, siège de l'enquête,

- La mise à disposition du public du dossier d'enquête sur le site internet de la commune de CAZERES,
- La mise à disposition du public d'une adresse électronique lui permettant d'adresser ses observations et propositions au commissaire enquêteur,
- La mise à disposition du public d'un registre numérique permettant de recueillir ses observations et propositions ; le dossier d'enquête était consultable sur le site du registre numérique,
- L'accueil du public lors des 4 permanences que j'ai pu tenir aux dates et heures précisées dans l'arrêté municipal portant ouverture de l'enquête publique.

## **2.2 - SUR L'ANALYSE DU DOSSIER D'ENQUETE**

J'ai décrit précisément, au paragraphe 3.2 du rapport d'enquête, le contenu du dossier mis à la disposition du public dans les conditions précisées ci-dessus.

*Sur la forme : je considère que le dossier d'enquête est conforme aux dispositions du code de l'environnement. Il se compose de plusieurs documents écrits et graphiques décrits dans le rapport d'enquête. Le volumineux rapport de présentation intègre un résumé non technique de 70 pages permettant d'appréhender, plus aisément, le contexte de la révision du plan local d'urbanisme, les enjeux qui s'y attachent, les choix faits par la municipalité, leur justification, leur traduction réglementaire, leur compatibilité avec les dispositions du SCoT du pays Sud Toulousain ainsi que leurs impacts sur l'environnement. Je partage toutefois l'avis de la MRAe qui recommandait, dans son avis, « de clarifier le rapport de présentation en vue de l'enquête publique » et notamment « d'illustrer le résumé non technique avec des documents cartographiques synthétiques pour une meilleure appréhension spatiale des principales évolutions du PLU, des enjeux environnementaux, des incidences du projet, des mesures d'évitement et de réduction proposées » ; toutefois l'avis de la MRAe ayant été publié le 14 janvier, cette recommandation n'a pu être mise en œuvre.*

*Le règlement graphique au 1/5 000ème est parfaitement lisible et peut être, comme l'ensemble du dossier, consulté sur le site internet de la commune en utilisant si nécessaire la fonction « zoom » qui permet d'en améliorer la lisibilité. Dans une des observations recueillies durant l'enquête et dont j'ai fait état aux paragraphes 7.2.1 du rapport d'enquête sous le numéro 27P, il est indiqué que « ce document date de 2010 » et que « les PPA se sont basées sur ce plan pour donner leur avis ». J'ai effectivement constaté que des bâtiments privés ou publics n'étaient pas représentés sur ce plan notamment dans le périmètre de la zone d'aménagement commercial ; d'ailleurs la photo choisie pour illustrer le périmètre de la ZACO (page XXIX du résumé non technique) date également de 2010 (le rapport de présentation précise néanmoins, notamment à la page 46 de la partie 1, que « la zone est aujourd'hui totalement occupée ». Ces documents auraient bien évidemment gagné à être actualisés préalablement à l'enquête publique. Pour autant, je considère que ce problème a été sans conséquences sur ma mission et sur le déroulement de l'enquête; en effet l'essentiel des observations du public portent sur des questions individuelles notamment de zonage et je n'ai eu aucune difficulté à identifier, avec les intéressés, les parcelles concernées et les bâtiments, généralement antérieurs à 2010, qui s'y trouvent. Enfin les visites sur le terrain et le recours aux applications disponibles sur internet m'ont permis d'avoir une vision juste et actualisée du territoire communal. Je ne peux, en revanche, pas répondre pour les personnes publiques associées ; l'une d'entre elles, contactée par mes soins, m'a informé qu'elle avait recours, en cas de besoin, à un système d'information géographique.*

*Sur le fond :*

*Rapport de présentation*

*Le rapport de présentation est volumineux et détaillé; bien qu'agrémenté de nombreux tableaux, cartes et schémas, sa lecture est parfois rendue difficile du fait de certaines redondances dans les différentes rubriques traitées. Fort heureusement le résumé non technique permet d'avoir une vision plus synthétique du projet de révision du plan local d'urbanisme.*

*La partie 1 du rapport de présentation, intitulée « diagnostic », propose une description complète et précise de la commune de Cazères : démographie, habitat, économie, agriculture, tourisme, équipements et services publics, réseaux divers, transports et déplacements ; pour chacun de ces thèmes, le document évoque la situation actuelle, les besoins et les enjeux. Le diagnostic fait également état de la consommation d'espace sur la période 2010-2017 ainsi que des capacités de*

*densification existantes qui doivent permettre d'accompagner un développement urbain basé sur une gestion économe de l'espace et un arrêt de l'étalement urbain. Enfin le document évoque le SCoT du Pays Sud Toulousain, cadre de la réflexion du plan local d'urbanisme et l'exigence de compatibilité qui s'impose désormais au document d'urbanisme communal révisé.*

*La partie 2 du rapport de présentation qui décrit, sur 103 pages, l'état initial de l'environnement est un document détaillé et précis, agrémenté de nombreuses photos et cartes, qui permet d'avoir une vision suffisamment claire des enjeux environnementaux auxquels doit répondre la révision du plan local d'urbanisme.*

*La partie 3 s'attache, dans le détail, à justifier les choix de la municipalité qu'il s'agisse des orientations du PADD, du développement urbain, de l'essor démographique, du zonage, des outils de l'aménagement urbain ou du règlement écrit. Dans ce même document sont analysées les incidences du plan local d'urbanisme révisé sur les différentes composantes de l'environnement ainsi que sa compatibilité avec les documents supra-communaux. La question importante de la modération de la consommation des espaces agricoles, affirmée comme une priorité dans l'axe 1 du projet d'aménagement et de développement durable, est évoquée à plusieurs reprises dans la partie consacrée au zonage ainsi que dans la partie spécifiquement consacrée à cette thématique. Pour autant il n'est pas aisé de s'y retrouver ; ainsi la comparaison des tableaux de surface par type de zone du PLU actuel et du PLU révisé ne permet pas de vérifier l'affirmation portée en page 46 selon laquelle « 40 hectares du PLU en vigueur auraient été reversés à la zone agricole ou naturelle ».*

*Je considère que ce point important aurait mérité des éclaircissements. Les tableaux de superficie permettent néanmoins de constater que les surfaces disponibles sont ramenées de 89,34 hectares dans le PLU actuel à seulement 48,87 hectares dans le PLU révisé.*

*D'autres questions auraient pu être également abordées ou détaillées qu'il s'agisse du calendrier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des différentes zones AU dont celles couvertes par une OAP (bien que l'exercice ne soit pas aisé du fait de l'absence totale de maîtrise foncière) et de leur impact sur la densité moyenne de la commune, des actions concrètes mises en œuvre pour la reconquête et la redynamisation du centre-bourg, logements vacants et commerces. Ces différents points ont été évoqués dans les avis émis par les personnes publiques associées.*

#### *Orientations d'aménagement et de programmation*

*L'introduction pose bien, en une page, le contexte (objectifs du plan local d'urbanisme et orientations du projet d'aménagement et de développement durable) et les enjeux qui s'attachent à la définition d'orientations d'aménagement et de programmation. Toutefois les schémas auraient gagné à être plus détaillés ; ce sont en effet ces derniers, bien plus que les commentaires qui les accompagnent, qui donnent à voir aux habitants et notamment aux riverains de ces futurs quartiers, le parti d'aménagement retenu, par la municipalité, pour les secteurs concernés. Or ces schémas s'ils laissent effectivement « entrevoir » le parti d'aménagement restent néanmoins peu explicites s'agissant notamment de l'emplacement des espaces verts (existants ou à créer), des cheminements doux dont l'optimisation est pourtant annoncée dans l'axe 3 du PADD ou des voies de circulation sur les zones A et B du secteur Labrioulette - avenue de Saint Julien (le document évoque une voie reliant la route de Saint Julien à l'avenue de Labrioulette puis à la rue du Val d'Aran qui ne figure pas sur le schéma). Paradoxalement, l'esquisse d'aménagement du secteur du lycée figurant à la page 65 de la pièce 3 du rapport de présentation est plus explicite alors même que ce secteur ne fait pas encore l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation et qu'il devrait être le dernier ouvert à l'urbanisation. Enfin le document précise la densité attendue pour les secteurs de La Reye et Labrioulette Est mais pas pour le secteur Labrioulette - avenue de Saint Julien pourtant plus dense du fait de la présence d'habitat collectif et groupé.*

#### *Règlement écrit*

*Il aurait été intéressant, bien que s'agissant d'une révision et non d'une modification du plan local d'urbanisme et malgré le changement de réglementation intervenu entre temps, que le dossier d'enquête inclut un tableau comparatif des 2 versions du règlement écrit (avant et après révision) permettant au public de prendre aisément connaissance des modifications, ajouts ou suppressions apportés au document.*

*Je considère, malgré ces quelques remarques, que le dossier d'enquête contient toutes les informations permettant de comprendre le contexte, les enjeux, les objectifs et les impacts de la*

*révision du plan d'urbanisme de la commune. Les questions d'environnement et de développement durable sont largement développées dans les différents documents (état initial, impacts, mesures prises) ; elles trouvent d'ailleurs leur traduction dans les orientations du projet d'aménagement et de développement durable.*

## **2.3 - SUR LES OBSERVATIONS FORMULEES PENDANT L'ENQUETE**

### **2.3.1 PAR LE PUBLIC**

*L'enquête publique a permis aux personnes qui le souhaitent de s'informer sur le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Cazères.*

*A l'issue de l'enquête, j'ai ainsi recensé 49 observations ou mentions écrites portées sur les registres d'enquête ou transmises par courriel. Dans les faits, le nombre d'observations est de 48 car un des pétitionnaires est venu m'informer, à la fin de la dernière permanence du 15 février, de l'impossibilité de transmettre un document par internet et me l'a donc remis sur support papier (7 pages) accompagné d'une mention sur le registre d'enquête; j'ai pu toutefois constater que ce même document, transmis par courriel, était bien parvenu sur le site le 15 février à 15h44.*

*Les observations du public portent essentiellement sur des requêtes individuelles et notamment sur des demandes de changement de zonage de parcelles ; certains des propriétaires concernés souhaitent ainsi obtenir la possibilité de construire sur leur parcelle, pour eux-mêmes ou leurs enfants. Les autres requêtes portent sur des questions diverses : demandes d'informations sur des parcelles dont les requérants sont propriétaires, demandes d'informations sur le devenir de certaines parcelles non bâties situées, en zone U, à proximité d'habitations, demandes de suppression d'OAP ou d'emplacement réservé, demandes de modification du règlement écrit et autres questions diverses. Une des observations recueillies aborde la question de la ressource en eau et fait état de propositions pour une meilleure gestion de l'eau. Une autre observation fait état de l'ancienneté du support cartographique utilisé notamment pour le règlement graphique ; j'ai évoqué cette observation au paragraphe 2.2 ci-dessus.*

*Enfin quelques observations font état d'une opposition et d'un avis défavorable au projet de révision du plan local d'urbanisme ; elles émanent de particuliers, d'une association et d'un collectif naturaliste. Ces observations sont argumentées et portent sur de nombreuses thématiques : scénario de l'habitat, scénario économique et social, extension de la gravière et de la zone de Masquère, gestion de l'eau, de l'assainissement, de l'électricité, secteur du lycée, zone d'exclusion commerciale, groupes scolaires, contournement de Cazères, OAP, etc....La préservation de l'environnement est souvent au cœur de ces observations qui abordent notamment la question de l'artificialisation des sols, de la préservation des continuités écologiques, des zones humides et de la biodiversité ou de la transition énergétique. Ces observations contiennent plusieurs propositions en lien avec les thématiques abordées.*

*J'ai fait état, dans le détail, aux paragraphes 7.2 et 7.2.1 du rapport d'enquête, de la totalité des observations reçues du public. Ces dernières ont donné lieu à la rédaction d'un procès-verbal de synthèse (Cf. annexes 6 du rapport d'enquête) que j'ai remis et commenté à Monsieur le Maire de CAZERES le 21 février 2019 en lui demandant de bien vouloir y apporter réponses et commentaires. Monsieur le Maire m'a adressé, le 7 mars 2019, un mémoire en réponse (Cf. annexe 7 du rapport d'enquête) dans lequel il répond aux observations du public ainsi qu'à mes interrogations et demandes de précisions sur le projet de révision du plan local d'urbanisme.*

*Monsieur le maire a apporté des réponses à la totalité des observations reçues du public qu'il s'agisse de requêtes individuelles ou d'observations portant sur le projet de révision du plan local d'urbanisme et les différentes thématiques concernées. Parmi ces réponses apportées aux observations et à mes interrogations et mentionnées aux paragraphes 7.2.1 et au chapitre 8 du rapport d'enquête, je note qu'est évoquée la possibilité :*

- de modifier le règlement écrit de la zone AUX afin d'y réglementer l'activité commerciale,
- de réexaminer, à l'issue de l'étude urbaine en cours sur Cazères-Palaminy, le périmètre d'exclusion commerciale matérialisé sur le règlement graphique,
- de vérifier que le périmètre de la zone Nzh destinée à préserver la zone humide de St Cizy

- est bien adapté,
- d'inscrire, dans le règlement, de nouvelles mesures de protection des corridors écologiques le long des ruisseaux,

### **2.3.2 PAR LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE**

Conformément aux dispositions de l'article R104-9 du code de l'urbanisme, la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Cazères dont le territoire compte 2 sites Natura 2000, a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Dans son avis n°2019AO1, la MRAe a rappelé que « l'avis ne porte pas sur l'opportunité du projet de plan ou document mais sur la qualité de la démarche d'évaluation environnementale mise en œuvre par le maître d'ouvrage ainsi que sur la prise en compte de l'environnement par le projet ; cet avis n'est donc ni favorable ni défavorable mais vise à améliorer la conception du plan ou du document et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions le concernant ».

La MRAe indique que « l'évaluation environnementale est globalement satisfaisante » mais ajoute que « le dossier manque de justification et que la traduction réglementaire n'apporte pas toujours les garanties optimales de protection des enjeux identifiés ».

Je note que les recommandations de la MRAe sont liés aux principaux enjeux environnementaux rappelés dans son avis : maîtrise de consommation d'espace, préservation de la biodiversité et des continuités écologiques, limitation des incidences sur l'énergie et le climat, notamment au travers des déplacements. Je considère que ces enjeux sont largement pris en compte dans les orientations du projet d'aménagement et de développement durable ; malgré tout la justification des choix de la commune et leur traduction réglementaire dans les documents écrit et graphique peuvent être précisées et améliorées.

Je partage l'avis de l'autorité environnementale sur la nécessité de phaser, comme le prévoit d'ailleurs le PADD au paragraphe 1.4, l'ouverture des zones à urbaniser et de préciser le calendrier ainsi que les modalités d'extension de la station d'épuration ; ces 2 points font d'ailleurs l'objet de recommandations de ma part dans les conclusions et avis formulés sur la révision plan local d'urbanisme et du zonage d'assainissement.

Je comprends également la nécessité de justifier ou mieux justifier certains projets (extension de la zone de Masquère, de la carrière, du périmètre de la station d'épuration) ainsi que la demande, faite à la commune, de préciser les modalités de calcul du potentiel de densification et du besoin en logements. Tous ces points impactent, en effet, la consommation d'espaces agricoles ou naturels.

Je rappelle :

- que la communauté de communes Cœur de Garonne a émis un avis favorable à l'extension de la zone de Masquère en précisant que ce projet « participera à accompagner la dynamique de croissance des activités constatée sur la zone et à améliorer l'attractivité économique du territoire intercommunal »,
- qu'en réponse à une réserve émise par la direction départementale des territoires, la commune a précisé que « l'extension de la gravière était justifiée par l'exploitant qui désire exploiter à proximité ».

S'agissant de l'extension de la zone d'activité de Masquère, je partage l'avis de la MRAe et je considère qu'il est effectivement essentiel d'intégrer, dans le règlement écrit, des dispositions limitant l'implantation de surfaces commerciales. Le PADD précise que « les zones commerciales seront maintenues dans leurs enveloppes actuelles afin de privilégier le maintien et le développement des commerces et des services du centre-bourg ». Or l'implantation de nouvelles surfaces commerciales (en plus de celles existantes dans la zone d'aménagement commercial - ZACO) dans la zone AUX pourrait se révéler extrêmement préjudiciable pour les commerces existants sur Cazères. Sur ce point, la commune ne répond d'ailleurs pas véritablement à la MRAe qui recommande « de traduire, dans le règlement, les contraintes d'exploitation commerciales sur le secteur AUX conformément au contenu du rapport de présentation et aux prescriptions du SCoT ». En effet ce n'est pas, comme l'écrit la commune à la page 25 du tableau synthétique de traitement des avis, le rapport de présentation qui doit être complété mais bien le règlement écrit qui doit être modifié. Cette question

*fera l'objet d'une recommandation de ma part.*

*La MRAe s'est effectivement exprimée sur les hypothèses de calcul retenues (population et taille des ménages) pour évaluer le besoin en logements ainsi que sur le potentiel de densification ; elle recommande de les justifier. J'ai bien compris que les estimations du potentiel de densification peuvent différer selon les méthodes de calcul utilisées mais au regard des enjeux en terme de consommation d'espace et d'ouverture à l'urbanisation, il me semble effectivement opportun que ces données fassent l'objet d'une nouvelle vérification. Les prévisions d'accroissement de population pourront, quant à elles, être périodiquement actualisées au vu des données INSEE issues des recensements. La commune disposera alors d'informations fiabilisées pour décider ou pas d'ouvrir à l'urbanisation telle ou telle zone AU et ainsi adapter la consommation d'espaces.*

*J'ai également noté la demande de la MRAe d'aller plus loin en matière d'énergies renouvelables et de réduction de la consommation d'énergie. La MRAe préconise d'analyser les potentialités du territoire communal pour l'ensemble des énergies renouvelables et évoque les questions de la conception bioclimatique des bâtiments et de la réalisation de cheminements doux dans les OAP. Je constate que ces recommandations font écho à des remarques que j'ai pu formuler plus haut au sujet du manque de précision des schémas des OAP mais également à des propositions du public, particuliers ou associations, concernant l'isolation des bâtiments actuels, la conception des nouvelles constructions ou l'extinction des lumières de la commune à certaines heures.*

*J'ai pris acte de toutes les réponses apportées par la commune aux recommandations de la MRAe ; ces réponses ont été précisées au paragraphe 5.2 du rapport d'enquête.*

### **2.3.3 PAR LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET LA CDPENAF**

*Conformément aux dispositions de l'article L153-16 du Code de l'Urbanisme, la commune de CAZERES a notifié le projet de révision du plan local d'urbanisme aux personnes publiques associées (PPA) ainsi qu'à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). J'ai fait état, au chapitre 6 du rapport d'enquête, du contenu des avis reçus par la commune.*

*Les avis émis par la direction départementale des territoires (DDT) et le syndicat mixte du SCoT du Pays Sud Toulousain sont favorables mais assortis de réserves, recommandations et observations ; la chambre d'agriculture précise également qu'elle ne pourra être favorable au projet de PLU que lorsque les réserves mentionnées dans son avis auront été levées. Dans son avis, la communauté de communes Cœur de Garonne, sans émettre d'avis sur le projet global de révision, fait part de ses observations sur la modification du périmètre de la zone d'activités de Mailhol de St Jean et ses conséquences ; dans un second courrier, elle émet un avis favorable à « l'extension de la zone d'activités de Masquère ».*

*La CDPENAF a, quant à elle, émis un avis défavorable sur le projet de révision du plan local d'urbanisme en mettant en avant une réflexion insuffisante sur la densité des habitations autour de la gare et l'intensification des zones urbanisées ainsi qu'un projet d'extension de la zone de Masquère non justifié. S'agissant des STECAL, la CDPENAF a donné un avis favorable pour les zones Nt (camping) et Ne (station d'épuration) sous réserve d'en revoir le périmètre et un avis défavorable pour les zones Nh (équipement hôtelier) et Nc (extension de la gravière). Bien que l'avis défavorable de la CDPENAF ne fasse pas expressément état de réserves susceptibles d'être levées je constate que le contenu des motivations dont fait état la commission est très proche voire identique au contenu des réserves, recommandations et observations exprimées par les personnes publiques associées.*

*Les observations formulées par le Conseil départemental concernent essentiellement les modalités de desserte des futures zones couvertes par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). La prise en compte de ces observations nécessitera d'apporter des modifications aux schémas d'aménagement prévus sur certains secteurs et de réaliser des travaux de voirie à la charge de la commune.*

*Enfin les avis émis par la DGAC, le SDIS ainsi que par les entreprises TERECA, RTE et SNCF portent bien évidemment sur leurs domaines de compétence et d'activité respectifs. Les recommandations contenues dans ces avis concernent notamment les servitudes d'utilité publique qui*

font l'objet d'un document et d'une carte intégrés à la pièce 6 du dossier d'enquête. Les modifications demandées (règlement écrit et graphique du PLU, carte et liste des servitudes) peuvent être aisément intégrées par la municipalité sans remettre en cause le plan local d'urbanisme ni sa révision. Le SDIS rappelle, quant à lui, que le PLU révisé doit intégrer les nouvelles dispositions relatives à l'accessibilité des bâtiments aux engins de secours et à la défense en eau contre l'incendie.

Je note que les réserves et recommandations sont, pour la plupart, motivées par des préoccupations majeures en terme d'urbanisme contemporain : arrêt de l'étalement urbain, modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels et protection de l'environnement (reclassement en zone A de certaines zones U ou AU, demande de nouvelle analyse du potentiel de densification, de la consommation d'espaces, de l'objectif d'accueil démographique et du besoin en logements, suppression ou limitation du périmètre des STECAL, modifications à apporter aux règlements écrit et graphique pour les zones A et N, etc...). Ces préoccupations majeures sont d'ailleurs prises en compte dans les orientations du nouveau projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et nombre de réserves peuvent, à mon avis, être levées sans pour autant remettre en cause le projet global de la commune.

La création, en bordure de l'autoroute A64, d'une zone AUX destinée à accueillir une extension de la zone d'activité de Masquère fait l'objet de réserves de la part de la DDT et de la chambre d'agriculture ; la CDPENAF considère, comme indiqué plus haut, que ce projet est insuffisamment justifié et motivé; j'ai toutefois rappelé, dans mon rapport mais également dans ce même paragraphe, que la communauté de communes Cœur de Garonne a rendu un avis spécifique favorable sur ce projet qui participe activement, selon elle, « à améliorer l'attractivité économique du territoire intercommunal ».

Le projet d'extension de la gravière dont la justification n'apparaît pas dans le rapport de présentation est également contesté, en l'état actuel, par la DDT, la chambre d'agriculture et la CDPENAF. Il serait effectivement intéressant de préciser les raisons qui motivent une extension de 6 hectares, pris sur des terres agricoles, pour une carrière qui s'étend déjà sur une superficie de 130 hectares. La commune a justifié sommairement l'extension de la gravière dans ses réponses aux avis des PPA et PPC mentionnées dans le « Tableau synthétique des avis des PPA et PPC.

\*\*\*

Les réponses apportées par la commune aux avis, réserves, recommandations et observations émis par les personnes publiques ont été précisées au chapitre 6 du rapport d'enquête. Je rappelle que les réserves, recommandations et observations des personnes publiques ainsi que les réponses apportées par la commune ont fait l'objet d'un document de 25 pages intitulé « Tableau synthétique de traitement des avis des PPA et PPC », joint au dossier d'enquête.

Je prends acte des réponses de la commune aux questions techniques concernant notamment la démographie, le potentiel constructible, la densification, le besoin en logements, la densité attendue... Ces données qui figurent dans les différentes pièces du rapport de présentation ont donné lieu à plusieurs observations de la part notamment de la DDT, de la chambre d'agriculture et de la CDPENAF. Je note également que la commune a confirmé les données du rapport de présentation relatives à la superficie des dents creuses, au potentiel de logements dans les dents creuses et de remise sur le marché de logements vacants. La commune précise d'ailleurs que « l'estimation des dents creuses s'est effectuée non pas de façon mathématique, mais au cas par cas afin de prendre en compte la réalité du terrain ».

A défaut de pouvoir me prononcer sur le fond, je considère que les réponses de la commune sont souvent argumentées ; j'ai ainsi constaté qu'il existe plusieurs méthodes pour évaluer le potentiel de densification, ce qui peut, me semble-t-il, expliquer certains écarts. Au regard de ces divergences et des conséquences possibles en matière de consommation d'espace, il me paraît essentiel que ces données soient périodiquement validées et si nécessaire réajustées préalablement notamment à l'ouverture à l'urbanisation des différentes zones AU et de la zone AU0. Ce point fera donc l'objet d'une recommandation de ma part.

Je prends acte, avec un avis favorable, des décisions de la commune concernant :

- le rapport de présentation qui sera complété ou détaillé pour répondre notamment aux attentes exprimées par la chambre d'agriculture et la DDT,
- le règlement qui sera complété ou modifié pour tenir compte des remarques de la DDT,
- le périmètre de certaines STECAL qui pourra être révisé au regard des besoins de chaque

zone,

- les mesures de protection de l'environnement demandées par la DDT qui pourront être prises : modification possible de la largeur de la bande de protection des cours d'eau prévue dans le règlement écrit, classement en éléments de paysage des ripisylves et de haies.
- les modifications qui pourront être apportées à certains schémas d'OAP pour mettre en avant la prise en compte, par la municipalité, du développement des cheminements doux.
- la prise en compte des avis émis par RTE, TEREKA, la DGAC et le SDIS : le dossier pourra être complété, la liste et la carte des servitudes seront modifiées.

Je considère, au regard notamment des remarques formulées par la chambre d'agriculture, la CDPENAF et la DDT que la zone Nh devrait être effectivement supprimée ; le projet qui va générer une consommation supplémentaire de terres agricoles n'est pas véritablement explicité. Il me semble également souhaitable que le règlement écrit soit rendu compatible avec la prescription P13 du SCoT relative à la protection des cours d'eau et que les schémas des OAP intègrent, comme je l'ai évoqué au paragraphe 2.2 ci-dessus, la mise en place de cheminements doux ainsi que les espaces verts à préserver et à créer. Ces 2 derniers points feront donc l'objet d'une recommandation de ma part.

Je prends acte des réponses apportées par la commune aux interrogations concernant :

- Les secteurs de Mailhol de saint Jean et de Jouandague (DDT) : la commune justifie le classement en U des parcelles A 221 à A 225 et B 282 et 283 et l'absence d'orientations d'aménagement et de programmation due à des contraintes d'accès qui restent à étudier.

Au regard de l'emplacement, de la taille et des caractéristiques de ces 2 secteurs, je partage l'avis de la DDT sur l'intérêt de définir, après que les contraintes évoquées aient été levées, des orientations d'aménagement et de programmation permettant un développement urbain maîtrisé de ces secteurs.

- La mise en cohérence des dispositions réglementaires concernant l'activité commerciale sur la zone UX1 de Masquère ; la commune rappelle qu'elle ne souhaite pas d'implantation de grandes surfaces commerciales.

Je considère que la limitation à 500 m<sup>2</sup> de la superficie des commerces sur les zones UX1 et 2 va dans le sens des orientations du PADD visant à privilégier le maintien et le développement des commerces et services dans le centre-bourg mais je considère que des dispositions identiques devraient être prévues dans le règlement de la zone AUX destinée à accueillir une future extension de la zone de Masquère. Ce point fera donc l'objet d'une recommandation de ma part.

- La réflexion sur la densité des habitations autour de la gare ; la commune rappelle que les secteurs autour de la gare sont déjà construits et que le secteur du lycée, accessible depuis la gare en quelques minutes, constitue le principal secteur stratégique de la commune pour les 10 ans à venir.

Cette réponse va effectivement dans le sens des orientations du PADD qui privilégient un développement urbain raisonné affirmant la centralité du bourg et à proximité des équipements qui constituent les lieux de centralité de Cazères.

La question de l'absence de phasage de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU été soulevée à plusieurs reprises. La commune a répondu « qu'il existe un premier phasage entre les zones AU (1<sup>ère</sup> étape) et la zone du lycée identifiée AU0 (2<sup>ème</sup> étape) » en précisant « qu'une étude urbaine réalisée sur ce secteur détaillera le phasage au sein de cette dernière zone ». Je considère pour ma part qu'il serait souhaitable de compléter le projet par un phasage de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU qui donnerait une visibilité spatiale et temporelle sur le rythme souhaité pour le développement urbain et l'essor démographique de la commune. Cette prévision, même si elle n'est pas exempte d'aléas du fait notamment de l'absence de maîtrise foncière, serait compatible avec la prescription 52 du SCoT mais également avec les orientations du PADD qui précisent, au paragraphe 1.4, que « l'accueil de la population nouvelle sera phasé dans le temps et dans l'espace au regard de la capacité d'investissement de la commune en matière d'équipements de desserte ». Ce point fera donc l'objet d'une recommandation de ma part.

#### Extension de la zone d'activités de Masquère (zone AUX) :

Ce projet matérialise la volonté, exprimée dans le PADD, de « recentrer le développement économique sur la zone de Masquère afin de constituer un véritable pôle d'activités autour de l'échangeur de l'autoroute A64 ». La commune précise, dans ce même document, que la zone d'activités de Mailhol sera maintenue dans son enveloppe existante ». Ce projet d'extension a, comme indiqué plus haut, reçu un avis favorable de la communauté de communes Cœur de Garonne.

Dans sa réponse, la commune indique que « les zones d'activité actuelles ont aujourd'hui un taux d'occupation de 80 à 90 % et que l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUX répond donc aux

besoins de la commune et du SCoT qui identifie Cazères comme un pôle économique. L'actuelle zone de Mayol a été zonée selon l'existant car il n'y a pas de demande de nouvelles activités sur ce secteur mais davantage le long de l'autoroute pour profiter de l'effet vitrine. Le rapport de présentation pourra être complété pour expliquer cette stratégie ».

L'arrêt du développement de la zone de Mailhol vise, comme le précise le rapport de présentation, à limiter les nuisances au regard des zones d'habitat situées à proximité et j'entends tout à fait cet argument. Je reste en revanche plus sceptique sur l'effet vitrine dont il est fait état pour justifier l'attractivité de la zone AUX ; je comprends que cet effet vitrine soit important pour l'enseigne de restauration rapide située à proximité de l'échangeur qui peut ainsi drainer, du fait de sa proximité et de sa visibilité, des usagers de l'autoroute souhaitant faire une pause mais je doute que l'impact soit identique pour des entreprises artisanales traditionnellement implantées dans des zones d'activité ici comme ailleurs. Je suis, pour ma part, plus sensible à la facilité d'accès à la future zone et à la possibilité de contenir, à proximité de l'autoroute et dans une zone non bâtie, les nuisances pouvant être générées par une nouvelle zone d'activités et notamment celles liées à une circulation accrue de véhicules (pollution de l'air et sonore, risques d'accidents).

Je considère que cette extension peut constituer, sous certaines conditions, une opportunité économique pour la commune de Cazères. Je n'oublie pas, en effet, que l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUX va entraîner la consommation de plus de 12 hectares de terres agricoles dans une zone dont les enjeux environnementaux forts sont clairement matérialisés sur la carte figurant à la page 29 de la partie 2 du rapport de présentation. Ce point fera donc l'objet d'une recommandation de ma part.

#### Étalement urbain :

Le classement en zone U3a de quartiers situés au nord du bourg (Matalade et Carsalade) et la création d'une zone AU située à l'est, en bordure de la voie de Labrioulette ont suscité plusieurs réserves de la part des personnes publiques associées.

Dans ses réponses, la commune indique que « le zonage identifie 6 zones U3a dans lesquelles il reste des capacités de constructions nouvelles à l'intérieur des quartiers et qu'il ne s'agit donc pas de consommation d'espaces agricoles mais de dents creuses au sein de quartiers déjà constitués » et précise que « la constructibilité de ces secteurs reste limitée. S'agissant de la zone AU, la commune écrit que « l'extension vise à relier le centre bourg au lotissement de Labrioulette qui est aujourd'hui déconnecté. Elle rappelle que « ce classement n'a pas été remis en cause par l'avis du SCoT compte tenu de la proximité avec la zone bâtie et de la présence des réseaux et de la proximité avec la station d'épuration ».

Je note que le PADD évoque un développement urbain raisonné affirmant la centralité du centre-bourg. Je comprends la position de la commune et du SCoT au regard de l'urbanisation programmée d'un nouveau secteur AU (Labrioulette) situé à proximité des réseaux et desservi notamment par l'assainissement collectif.

Je constate que plusieurs demandes de changement de zonage concernent précisément des parcelles situées au nord de la commune dans ou à proximité des hameaux classés en U3a. Ces requêtes individuelles sont souvent justifiées par le souhait des propriétaires de construire pour eux-mêmes ou leurs enfants ou de pouvoir mener à terme des projets déjà engagés. Les réponses à ces requêtes sont précisées au paragraphe 7.2.1 du rapport d'enquête. En réponse à ma question 6, la commune a répondu « qu'il s'agit de dents creuses à l'intérieur des quartiers déjà urbanisés... et qu'il conviendrait de maintenir ces parcelles en U3a ».

#### Extension de la gravière :

Le projet d'extension de la gravière a fait l'objet de réserves ou d'observations de la part de plusieurs personnes publiques associées.

Dans sa réponse, la commune précise que « l'extension de la gravière est justifiée par l'exploitant qui désire exploiter à proximité immédiate de l'exploitation actuelle avant un déplacement des infrastructures d'extraction à l'est de l'exploitation ».

L'exploitation d'une carrière fait l'objet d'un permis d'exploiter qui précise le périmètre d'exploitation ; ce dernier et les contraintes qu'il peut engendrer sont donc connus dès le départ. Les 6 hectares

*prévus pour l'extension sont pris sur des terres actuellement classées en zone A. Je comprends tout à fait la volonté de l'exploitant de vouloir tirer le meilleur parti de la gravière ainsi que la nécessité de disposer de quantités importantes de matériaux de construction et de travaux publics pour accompagner le développement économique de la région toulousaine ; je m'interroge toutefois, notamment en examinant le périmètre de la carrière, sur le fait de savoir si chaque déplacement des infrastructures d'extraction s'accompagnera à l'avenir d'une demande d'extension du périmètre initial.*

*Le rapport de présentation précise, dans sa partie 3, que le projet d'extension englobe les secteurs 1 et 2 dont la superficie est respectivement de 2,1 hectares et 3,5 hectares ; le secteur 2 est bordé, au nord, par le ruisseau de l'Aygossau et sa ripisylve et à l'est par une haie à préserver. Au regard des enjeux environnementaux moyens et forts identifiés sur ce secteur (Cf. carte page 29, partie 2 du rapport de présentation), il ne m'apparaît pas opportun d'accroître le périmètre de la gravière ; cette question fera l'objet d'une réserve de ma part.*

### **3 - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

#### **3.1 - MOTIVATION DE L'AVIS**

*Après avoir fait part de mes conclusions sur la régularité de la procédure, l'analyse du dossier d'enquête, les observations du public, les avis des Personnes Publiques Associées, de la CDPENAF et de l'autorité environnementale, j'ai procédé à une analyse bilan du projet soumis à l'enquête publique.*

#### **❖ DES POINTS POSITIFS :**

##### **➤ UN PLAN LOCAL D'URBANISME QUI S'INSCRIT DANS UNE LOGIQUE DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

*Je considère que les orientations contenues dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du plan local d'urbanisme révisé traduisent la volonté de la municipalité de promouvoir un développement urbain dynamique basé sur la recherche d'un équilibre entre des préoccupations économiques, environnementales et sociétales.*

*La commune de Cazères qui a opté pour une croissance démographique ambitieuse (6 600 habitants en 2030) fait le choix d'un développement durable, cohérent, maîtrisé et plus économe de l'espace ; elle affirme notamment sa volonté de mettre en œuvre une réelle stratégie économique et commerciale, de maintenir et développer l'activité agricole et déclare s'engager dans la préservation du cadre paysager et environnemental de Cazères, l'optimisation des déplacements doux ou le développement des énergies renouvelables.*

##### **➤ UN PLAN LOCAL D'URBANISME QUI REpond AUX EXIGENCES D'UN URBANISME CONTEMPORAIN**

*Je considère que le plan local d'urbanisme révisé de la commune de Cazères prend désormais davantage en compte les exigences d'un urbanisme contemporain rénové : arrêt de l'étalement urbain, développement urbain visant à préserver et affirmer la centralité du bourg et privilégiant la proximité des équipements et services, clarification des limites de l'urbanisation, modération de la consommation d'espace, densification dans l'enveloppe existante, définition d'orientations d'aménagement et de programmation, offre diversifiée de logements, mixité sociale...La carte de synthèse jointe au projet d'aménagement et de développement durable traduit bien la prise en compte de ces différentes exigences.*

##### **➤ DES HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT AMBITIEUSES MAIS COHERENTES**

*Des personnes publiques associées ont pu évoquer, dans leurs avis, un objectif d'accueil démographique optimiste ou une base de départ (population 2018) surévaluée. Le SCoT évoque, quant à lui, « une croissance de population en adéquation avec l'objectif de polarisation ». Je considère que l'objectif de croissance démographique, même s'il devra être périodiquement ajusté au regard des résultats communiqués par l'INSEE à l'issue des phases de recensement, est cohérent avec le statut de la commune de Cazères, pôle d'équilibre de son bassin de vie, pôle commercial de niveau SCoT et site de bassin économique d'intérêt inter-SCoT. La commune compte déjà, sur son territoire, de nombreux services et commerces, plusieurs écoles maternelles et primaires et un collège ; l'ouverture prochaine d'un lycée devrait permettre très certainement, même si son impact sera probablement de*

niveau intercommunal, d'attirer des ménages avec enfants et ainsi de mettre fin à la diminution de l'attractivité constatée ces dernières années. Il me semblerait tout à fait paradoxal d'avoir candidaté pour accueillir un lycée et d'opter, dans le même temps, pour un développement trop modéré.

➤ **DES AVANCEES POUR UNE MEILLEURE PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT**

La révision du plan local d'urbanisme a donné lieu, comme le prévoit le code de l'urbanisme, à une évaluation environnementale ; cette dernière a été considérée comme « globalement satisfaisante » par la mission régionale d'autorité environnementale. Le rapport de présentation joint au dossier d'enquête intègre, dans ses parties 2 et 3, une analyse détaillée sur l'état initial de l'environnement, les incidences du plan local d'urbanisme sur l'environnement et les mesures mises en place. Je considère que ces dernières, même si elles demeurent perfectibles, augurent d'une meilleure prise en compte de l'environnement et de sa nécessaire protection. Elles permettront de limiter les impacts sur l'environnement : mise en œuvre de nouveaux zonages spécifiques (NCe, Nzh) dans le règlement graphique avec prise en compte de la trame verte et bleue et bien évidemment des zones Natura 2000, intégration de nouvelles dispositions dans le règlement écrit (gestion des eaux pluviales en zone urbaine et à urbaniser, définition d'un coefficient de pleine terre en zone A et N, détermination d'une zone « non aedificandi » de part et d'autre des cours d'eau, dispositions concernant le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions), urbanisation à proximité du centre-bourg et des services, intégration du volet paysager dans les OAP (maintien/création de la structure paysagère), évolution du zonage d'assainissement et identification d'un potentiel de développement faible en zone d'assainissement autonome, extension programmée de l'actuelle station d'épuration, réduction significative des surfaces urbanisables, prise en compte des risques potentiels, etc....

Je considère enfin que la décision de maintenir la zone d'activités de Mailhol dans son enveloppe actuelle tout en recentrant le développement économique sur la zone de Masquère permettra d'éviter d'importer de nouvelles nuisances à proximité de zones urbanisées : pollution visuelle des zones de stockage, architecture industrielle peu compatible avec la proximité des zones d'habitat individuel, nuisances liées à certaines activités spécifiques et surtout risques et nuisances liées à un trafic automobile en augmentation avec présence possible de poids lourds.

➤ **UNE ACTIVITE AGRICOLE GLOBALEMENT PRESERVEE**

Le projet d'aménagement et de développement durable fait état de la volonté de la municipalité de maintenir et développer l'activité agricole. Ainsi la création, au détriment de terres agricoles, de certaines zones à urbaniser (zone AUx, zone AU secteur Labrioulette Est) est compensée par le retour en zone A de certaines zones AU0 (Carsalade, Malpel) et une réduction de la superficie de l'actuelle zone UX2 (zone d'activités Mailhol de Saint Jean). La zone agricole demeure prépondérante avec 1248 hectares soit 64 % du territoire communal.

➤ **EXTENSION DE LA ZONE DE MASQUERE : UNE OPPORTUNITE ECONOMIQUE SOUS CONDITIONS**

Le plan local d'urbanisme intègre la création, en bordure de l'autoroute A64, d'une zone AUX destinée à accueillir une extension de la zone d'activités de Masquère ; l'ouverture à l'urbanisation de cette zone entraînera une consommation de plus de 12 hectares de terres agricoles. La communauté de communes Cœur de Garonne a indiqué que « l'extension de la zone d'activités « participera à accompagner la dynamique de croissance des activités constatée sur la zone et à améliorer l'attractivité économique du territoire intercommunal ».

Je considère :

- que ce projet est cohérent avec le statut de la commune de Cazères identifiée comme site de bassin économique d'intérêt inter-SCoT,

- que l'implantation de nouvelles activités artisanales et industrielles pourrait permettre de créer de nouveaux emplois sur un territoire marqué par un taux de chômage particulièrement préoccupant,

- que les nuisances générées par ces nouvelles activités pourront ainsi être contenues dans un périmètre éloigné des zones urbanisées.

Toutefois au regard de la consommation induite d'espaces agricoles et des enjeux environnementaux identifiés sur la zone j'ai accompagné mon avis de recommandations

*portant sur les conditions d'ouverture à l'urbanisation puis d'aménagement de la zone. Enfin compte tenu des orientations du PADD et de la situation du commerce sur Cazères, une autre recommandation évoque la nécessité d'introduire, dans le règlement écrit de la zone, des dispositions visant à réglementer l'activité commerciale.*

➤ **UNE CONSOMMATION D'ESPACE MAITRISEE**

*Le plan local d'urbanisme révisé qui ambitionne, dans ses orientations, une gestion économe de l'espace affiche, malgré un projet de développement ambitieux, une baisse de 45 % de la superficie des terres urbanisables pour l'habitat par rapport au document d'urbanisme en vigueur (48,87 hectares disponibles au lieu de 89,34 hectares précédemment).*

➤ **UN PLAN LOCAL D'URBANISME COMPATIBLE AVEC LES ORIENTATIONS DU SCoT DU PAYS SUD TOULOUSAIN**

*Dans sa délibération du 10 octobre 2013, le conseil municipal de Cazères rappelait la nécessité, pour la commune, de mettre son plan local d'urbanisme en conformité avec les orientations du SCoT du Pays Sud Toulousain adopté le 29 octobre 2012.*

*Le rapport de présentation s'attache, dans ses parties 1 et 3, à démontrer la compatibilité du plan local d'urbanisme rénové et notamment du projet d'aménagement et de développement durable avec les prescriptions contenues dans le document d'orientation et d'objectifs (DOO) du schéma de cohérence territoriale ; l'étude qui porte sur toutes les problématiques (objectif démographique, nombre de logements envisagés, densité moyenne projetée, consommation d'espace, habitat et mixité sociale, aménagement de l'espace, urbanisme et paysage, équipements et services, réseaux, développement économique, protection des espaces agricoles, préservation des espaces naturels et forestiers, préservation des continuités écologiques et prise en compte des risques naturels) conclut à la compatibilité avec le SCoT. Je note que le syndicat mixte du SCoT Sud Toulousain, consulté dans le cadre de la procédure de révision, a émis un avis favorable assorti seulement d'une réserve et d'une observation. Je considère d'ailleurs que la prise en compte de cette observation conforterait les choix de la commune tels qu'ils sont précisés au paragraphe 1.4. du projet d'aménagement et de développement durable.*

*J'ajoute que s'agissant du classement en AU du secteur Labrioulette Est, le SCoT fait remarquer que « cette extension semble incompatible avec les prescriptions 5, 19 et 23 du DOO et une orientation du PADD mais que compte tenu de la présence des réseaux et de la proximité de la station d'épuration, cette jonction n'altère pas les orientations du SCoT ».*

*Enfin, le SCoT écrit, dans son avis, « que le projet de PLU va dans le sens du modèle de développement préconisé par le SCoT ».*

➤ **UN REGLEMENT ECRIT SIMPLIFIE**

*Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le conseil municipal de Cazères a fait le choix, dans sa délibération du 31 juillet 2018, d'appliquer les dispositions du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2016 ; ce dernier emporte une modernisation du contenu du plan local d'urbanisme et une mise en conformité de la partie réglementaire du code de l'urbanisme avec notamment les dispositions de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR). Ainsi le règlement écrit a été adapté dans un souci de mise en conformité avec la réglementation actuelle mais également de simplification ; il en va de l'intérêt de tous ceux, propriétaires ou futurs propriétaires, qui ont un projet d'acquisition foncière et/ou de construction sur le territoire communal mais également de la commune elle-même appelée à instruire des demandes et à délivrer des autorisations d'urbanisme.*

➤ **UN PLAN LOCAL D'URBANISME CONFORME A L'INTERET GENERAL**

*Je considère que la commune de Cazères s'inscrit, avec ce plan local d'urbanisme révisé, dans la perspective d'un développement urbain dynamique et durable susceptible de répondre aux attentes et aux besoins des habitants et des différents acteurs économiques, tout en prenant mieux en compte l'environnement et son indispensable protection. Ce plan local d'urbanisme révisé me paraît donc conforme à l'intérêt général.*

## ❖ DES POINTS DE VIGILANCE :

### ➤ **PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE : DES ORIENTATIONS A CONCRETISER**

*Je considère que les orientations contenues dans le projet d'aménagement et de développement durable sont tout à fait explicites mais elles gagneraient cependant à être mieux traduites dans le plan local d'urbanisme ; les exemples ci-dessous permettent d'explicitier mon propos :*

*- « L'accueil de la population nouvelle sera phasé dans le temps et dans l'espace... » : les documents qui composent le plan local d'urbanisme n'intègrent pas, comme l'ont d'ailleurs fait remarquer plusieurs personnes associées, de phasage d'ouverture à l'urbanisation des zones AU.*

*- « Les zones commerciales seront maintenues dans leurs enveloppes actuelles afin de privilégier le maintien et le développement des commerces et services dans le centre-bourg » : le règlement de la zone AUX destiné à accueillir une extension de l'actuelle zone de Masquère n'intègre aucune disposition visant à interdire ou limiter l'activité commerciale.*

*- « Continuer le maillage (déplacements doux) entre les zones urbaines existantes et les zones de développement urbain afin de faciliter les accès aux équipements publics une lacune pointée par plusieurs personnes publiques associées » : les schémas des différentes orientations d'aménagement et de programmation visant à encadrer l'urbanisation future des zones AU et le règlement ne font pas mention des cheminements doux. Compte tenu des prévisions démographiques et de l'ouverture prochaine du futur lycée, le développement de cheminements doux constitue une des réponses permettant de contenir l'augmentation des nuisances et pollutions dues à un accroissement des déplacements.*

*- « Prendre en compte la thématique eau dans le développement urbain de la commune : ...limiter les pressions sur les principaux cours d'eau qui traversent la commune ».*

*J'ai fait état, dans mes conclusions et avis relatifs à la révision du zonage d'assainissement d'une observation du public évoquant une pollution « récurrente » au débouché de l'Hourride et un rejet d'eaux usées directement dans la Garonne. Le rapport de présentation (partie 1 - page X) du plan local d'urbanisme indique d'ailleurs que le SCoT identifie l'Hourride « comme corridor bleu sous pression ». Au regard des impacts possibles sur la qualité des eaux de la Garonne, il me paraît important que la commune recherche rapidement, avec l'appui des services gestionnaires compétents, une solution pour tenter de mettre un terme à ce problème récurrent.*

### ➤ **DES POINTS A PRECISER POUR PARFAIRE LA COMPATIBILITE AVEC LE SCoT DU PAYS SUD TOULOUSAIN**

*L'intégration, dans le PLU révisé, d'un phasage de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser permettrait à la commune de Cazères de se conformer à la prescription 52 du SCoT qui évoque « une prise en compte progressive, en fonction d'un phasage, des plafonds communaux maximum de construction de logements ».*

*La prise en compte de la prescription 49 relative à la localisation préférentielle des différents types de commerces nécessite, à mon avis, l'ajout dans le règlement écrit de la zone AUX de mesures visant à limiter ou interdire l'activité commerciale comme c'est d'ailleurs déjà le cas pour les zones UX1 et UX2.*

*Il me paraît enfin nécessaire d'examiner la compatibilité des dispositions contenues dans le règlement du PLU révisé (zones non aedificandi de part et d'autre des ruisseaux) avec le contenu de la prescription 13 du SCoT relative à la protection des corridors écologiques qui préconise la mise en place d'une bande de protection de 20 mètres.*

### ➤ **PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT : ALLER PLUS LOIN**

*Les préoccupations environnementales de la commune ont été traduites dans les orientations du projet d'aménagement et de développement durable.*

*- La volonté de modération de la consommation d'espace qui caractérise un urbanisme contemporain soucieux de prendre en compte, valoriser et protéger l'environnement est ainsi*

*affirmée. Les hypothèses de croissance démographique, de besoin en logements, de potentiel de densification ont fait l'objet de nombreux commentaires, réserves et recommandations de la part des personnes publiques associées ; or ces différents éléments ont un impact mécanique sur la consommation d'espace. Le projet de plan local d'urbanisme devra ainsi être régulièrement confronté aux données réellement constatées afin de s'y adapter principalement en terme d'ouverture à l'urbanisation des zones AU et AU0. Le phasage de l'ouverture à l'urbanisation prévu par le SCoT et réclamé par des personnes publiques associées constitue dès lors un outil permettant d'accompagner le développement urbain tout en maîtrisant la consommation d'espace.*

*- L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUX destinée à accueillir une extension de l'actuelle zone de Masquère entraînera une consommation de 12 hectares de terres agricoles ; ce constat doit amener la commune à privilégier, malgré l'absence de maîtrise foncière, la poursuite de l'urbanisation de la zone actuelle (4 hectares disponibles) avant tout début d'extension. Enfin eu égard aux enjeux environnementaux forts identifiés, dans l'état initial de l'environnement, pour cette même zone AUX, il sera important de veiller à ce que les dispositions relatives à la protection de l'environnement contenues dans le SCoT, dans le règlement écrit ainsi que dans le document relatif aux orientations d'aménagement et de programmation soient strictement mises en œuvre.*

*- Le volet environnemental a fait l'objet de réserves et recommandations de la part des personnes publiques associées et de la MRAe; ainsi les règlements écrit et graphique devraient être modifiés afin d'intégrer la prescription 13 du SCoT (bande tampon de 20 mètres classée en Nco destinée à protéger les cours d'eau et la végétation associée) ainsi que le classement, au titre des éléments de paysage, de la ripisylve de ces cours d'eau et du réseau de haies.*

*- L'article 2.3 du règlement écrit impose un coefficient de pleine terre de 40 % pour les zones A et N. Au regard de l'importance de cette disposition pour lutter contre l'artificialisation des sols et ses conséquences préjudiciables en cas de fortes précipitations ou de crues mais également sur la préservation de la biodiversité, il semblerait tout à fait opportun de prévoir un coefficient de pleine terre pour les constructions nouvelles des autres zones. En effet la création d'espaces verts n'est actuellement réglementée que pour l'habitat groupé à raison de 50m<sup>2</sup> par lot ou logement.*

### **3.2 - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

*En conclusion de l'enquête publique relative à la demande de révision du plan local d'urbanisme de la commune de CAZERES-SUR-GARONNE :*

- *Après avoir examiné les dispositions législatives et réglementaires du code de l'environnement et du code de l'urbanisme relatives d'une part à l'enquête publique et d'autre part à la procédure de révision d'un plan local d'urbanisme,*
- *Après avoir procédé à l'étude et à l'analyse du dossier d'enquête mis à la disposition du public,*
- *Après avoir étudié les documents et informations complémentaires qui m'ont été communiqués par Monsieur le Maire de CAZERES,*
- *Après m'être rendu sur le terrain,*
- *Après avoir vérifié la mise en œuvre des obligations réglementaires de publicité de l'enquête,*
- *Après avoir tenu 4 permanences,*
- *Après avoir pris connaissance des avis des personnes publiques associées, de la CDPENAF et de la mission régionale d'autorité environnementale,*

- *Après avoir entendu les observations du public recueillies pendant l'enquête,*
- *Après avoir pris connaissance des réponses apportées par Monsieur le Maire de CAZERES aux observations formulées par le public ainsi qu'à mes interrogations et demandes de précisions,*

**Je considère :**

- *que l'enquête publique s'est déroulée conformément à la réglementation en vigueur et aux dispositions contenues dans l'arrêté municipal n° DC-2018-53 du 15 novembre 2018,*
- *que les informations contenues dans le dossier présenté à l'enquête publique permettent d'apprécier le contexte, les enjeux, les objectifs et les modalités de mise en œuvre de la révision du plan local d'urbanisme,*
- *que la commune de Cazères a opté pour une démarche judicieuse et cohérente de révision simultanée du plan local d'urbanisme et du zonage d'assainissement,*
- *que le plan local d'urbanisme révisé s'inscrit dans une logique de développement durable privilégiant la recherche d'un meilleur équilibre entre des préoccupations économiques, environnementales et sociétales,*
- *que le plan local d'urbanisme révisé permet de mieux répondre aux multiples exigences d'un urbanisme contemporain,*
- *que le plan local d'urbanisme révisé est construit sur des hypothèses de développement certes ambitieuses mais néanmoins cohérentes avec le statut de la commune, son niveau d'équipements actuel et futur,*
- *que les orientations du plan local d'urbanisme permettent de concilier développement urbain dynamique et maintien de l'activité agricole,*
- *que le plan local d'urbanisme révisé intègre des avancées pour une meilleure prise en compte de l'environnement et de son indispensable préservation,*
- *que l'extension de la zone d'activités de Masquère peut, sous certaines conditions, constituer une opportunité économique pour la commune,*
- *que la décision de recentrer le développement économique sur la zone de Masquère permet d'éviter de générer de nouvelles nuisances, de nouvelles pollutions et de nouveaux risques à proximité des zones urbanisées de la commune,*
- *que la baisse significative de la superficie des terres urbanisables pour l'habitat est conforme aux orientations du projet d'aménagement et de développement durable en faveur d'une gestion économe de l'espace,*
- *que le plan local d'urbanisme révisé est, sous réserve de quelques modifications évoquées plus haut, compatible avec les orientations du SCoT du Pays Sud Toulousain,*
- *que le règlement du plan local d'urbanisme révisé intègre désormais les évolutions législatives et réglementaires et que sa simplification permet de mieux répondre aux attentes du public et de la commune,*
- *que Monsieur le Maire de CAZERES a apporté des réponses et des précisions aux requêtes individuelles, observations et oppositions exprimées par le public ainsi qu'à mes questions et demandes de précisions ;*
- *que le plan local d'urbanisme révisé de la commune de CAZERES présente bien un caractère d'intérêt général,*

**Et je donne donc, en toute indépendance et impartialité, un AVIS FAVORABLE, à la demande de révision du plan local d'urbanisme de la commune de CAZERES sous réserve de maintenir la gravière dans son périmètre actuel.**

**MON AVIS EST ASSORTI DE LA RESERVE SUIVANTE :**

*Le territoire communal de Cazères compte aujourd'hui une gravière d'une superficie de 130 hectares dont sont extraits des granulats ; cette dernière, classée en zone Nc sur le règlement graphique, a fait l'objet d'une étude d'impact et d'une autorisation d'exploiter portant sur le périmètre actuel. Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, une extension de 6 hectares est prévue sur des terrains agricoles. A ce sujet, le rapport de présentation évoque, dans la partie consacrée à l'état initial de l'environnement (Cf. carte page 29), un secteur 1 (2,1 hectares) constitué d'une friche prairiale. pâturée par des bovins et un secteur 2 (3,5 hectares) occupé par une prairie pâturée par des bovins ; ce dernier secteur est bordé, en limite nord, par le ruisseau de l'Aygossau et sa ripisylve, la limite est étant occupée par une haie à préserver.*

*L'extension de la carrière n'est pas justifiée dans le rapport de présentation; en réponse aux réserves et recommandations émises par plusieurs personnes publiques associées, la municipalité a indiqué que « l'extension de la gravière est justifiée par l'exploitant qui désire exploiter à proximité immédiate de l'exploitation actuelle avant un déplacement des infrastructures d'extraction plus à l'est de la zone ». Je comprends tout à fait la volonté de l'exploitant de vouloir tirer le meilleur parti de la gravière ainsi que la nécessité de disposer de quantités importantes de matériaux de construction et de travaux publics pour accompagner le développement économique de la région toulousaine ; je m'interroge toutefois, notamment en examinant le périmètre de la carrière, sur le fait de savoir si chaque déplacement des infrastructures d'extraction s'accompagnera à l'avenir d'une demande d'extension du périmètre initial.*

**Au regard de la superficie actuelle de la gravière, des enjeux environnementaux moyens et forts identifiés sur le secteur 2 et notamment de la présence de l'Aygossau en bordure de parcelle, des observations du public et d'une justification insuffisante, je considère que cette extension n'est pas opportune.**

**MON AVIS EST ASSORTI DES RECOMMANDATIONS SUIVANTES :**

**Je recommande de compléter les schémas contenus dans la pièce 3 du dossier d'enquête consacrée aux orientations d'aménagement et de programmation ; je considère en effet qu'il est souhaitable de matérialiser, dans les schémas correspondant aux secteurs de La Reye, de Labrioulette - avenue de Saint Julien et de Labrioulette Est, les espaces verts ainsi que les cheminements doux, en indiquant la manière dont ces derniers seront raccordés au réseau existant tel qu'il est décrit à la page 65 de la partie 1 du rapport de présentation. Ces ajouts permettraient également de traduire, dans le projet d'aménagement de ces secteurs destinés à porter l'urbanisation future de la commune, les orientations contenues dans le PADD.**

*Je prends acte des réponses apportées par Monsieur le Maire à ma question 1 sur la situation actuelle de la zone de Masquère. Sans méconnaître les difficultés liées à l'absence de maîtrise foncière, je recommande toutefois à la commune de rechercher, avec les propriétaires concernés (parcelles et bâtiments vacants), des solutions permettant d'optimiser les superficies disponibles avant ouverture à l'urbanisation de la zone AUX. Je recommande également qu'au regard des enjeux environnementaux forts identifiés sur la zone AUX (Cf. figure 14, page 29, partie 2 du rapport de présentation), toutes les dispositions soient prises, lors de l'ouverture à l'urbanisation, afin de garantir leur bonne prise en compte et leur protection par une mise en œuvre stricte des mesures préconisées par le SCoT (P13) et des dispositions contenues dans le règlement écrit et le document consacré aux orientations d'aménagement et de programmation.*

*Je prends acte de la réponse apportée par Monsieur le Maire à ma question 2 relative au règlement de la zone AUX. Je recommande donc d'inscrire, dans le règlement de cette zone, des dispositions visant à réglementer l'activité commerciale. Le PADD précise que les zones commerciales seront maintenues dans leurs enveloppes actuelles afin de privilégier le maintien et le développement des commerces et des services dans le centre-bourg et afin de renforcer la*

dynamique du centre ancien. Or l'implantation, en zone AUX, de nouvelles surfaces commerciales de taille conséquente pourrait non seulement porter préjudice au commerce de proximité du centre-bourg mais également concurrencer les commerces existant dans l'actuelle zone d'aménagement commercial ou dans d'autres zones du périmètre urbanisé. Le SCoT du Pays Sud Toulousain prévoit d'ailleurs que le développement de l'offre commerciale artisanale et de l'offre soumise à autorisation commerciale se situe de préférence dans les zones d'aménagement commercial et dans les centre-bourg. Enfin la création de nouveaux commerces dans la zone AUX ne manquerait pas de générer de nouveaux déplacements et donc de nouvelles nuisances alors même que les habitants de Cazères disposent, à proximité des zones les plus urbanisées de la commune, d'une offre commerciale large et diversifiée.

**Je recommande d'intégrer, dans le plan local d'urbanisme, un phasage de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU et AU0.** Cette mesure aurait le mérite, tant pour la commune que pour ses habitants, de poser des jalons permettant de visualiser, d'anticiper et d'accompagner l'urbanisation future de la commune et son essor démographique. L'intégration d'un phasage est d'ailleurs prévue tant par le projet d'aménagement et de développement durable qui prévoit que « l'accueil de la population nouvelle sera phasé dans le temps et dans l'espace au regard de la capacité d'investissement de la commune en matière d'équipements de desserte » que par le SCoT du Pays Sud Toulousain qui précise, dans sa prescription 52, que « les plafonds maximum communaux de construction de logements sont pris en compte progressivement dans les documents d'urbanisme en fonction d'un phasage ».

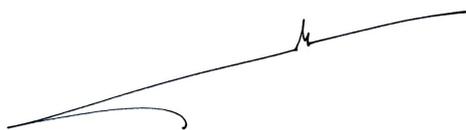
L'accroissement prévu de la population et l'ouverture du futur lycée vont générer, dans certains secteurs et sur certaines axes de circulation, un accroissement du trafic automobile. La municipalité sera ainsi probablement amenée à réaliser des aménagements du réseau viaire de la commune ou à modifier le plan de circulation afin de limiter les nuisances et les risques induits par l'augmentation de la circulation. **Je recommande à la commune de mettre en œuvre, avec les habitants et riverains concernés, une concertation préalable avant tout choix définitif.**

Dans sa réponse aux observations relatives au périmètre Nzh couvrant la zone humide de St Cizy, Monsieur le Maire a indiqué que « les élus analyseront avec attention les données relatives à la zone humide de St Cizy pour estimer la nécessité ou pas de faire évoluer le zonage sur ce secteur ». Au regard des enjeux qui s'attachent à la préservation des zones humides et de l'intérêt qu'a déjà manifesté la commune en établissant un zonage spécifique, **je recommande effectivement à la municipalité d'engager, si nécessaire avec l'appui d'une personne qualifiée, une concertation avec les particuliers et associations qui se sont manifestés, afin d'examiner cette question et d'adapter si nécessaire le périmètre du zonage.**

**Je recommande, comme l'a d'ailleurs confirmé Monsieur le Maire dans sa réponse à ma question 7, qu'un zonage Nco soit intégré dans le règlement pour préserver les corridors écologiques le long des ruisseaux et qu'il soit associé à une bande de protection de 20 mètres conformément à la prescription P13 du SCoT ; cette mesure pourrait alors se substituer aux règles actuelles concernant les zones « non aedificandi ».**

Le présent document est transmis à monsieur le Maire de Cazères et à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de TOULOUSE.

Toulouse, le 12 mars 2019



Jean-Marie ALVERNHE  
Commissaire enquêteur

