

PLU de Cazères : Modification n°1

Mars 2026

ANALYSE SYNTHETIQUE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES ET PROPOSITIONS DE REPONSES

VERSION	DESCRIPTION	ÉTABLI(E) PAR	APPROUVÉ(E) PAR	DATE
1	Analyse des avis PPA	T. VAILLANT		17/03/2026
ARTELIA HELIOPARC – 2 AVENUE PIERRE ANGOT CS 8011 64053 PAU CEDEX 9				

SOMMAIRE DES AVIS RECUS

1/ Avis de l'Etat

2/ Avis de la Chambre d'agriculture 31

3/ Avis du CD31

4/ Avis de la Communauté de communes Cœur de Garonne

5/ Avis de la MRAE

6/ Avis de la SNCF

1/ Avis de l'Etat du 30 septembre 2025

Remarques émises	Commentaires de la commune
<p>1/ Cette modification permet de clarifier la situation en accord avec la décision du tribunal d'annuler partiellement le PLU. Les modifications ont été portées au règlement graphique et à l'OAP sectorielle dédiée. La zone classée initialement en zone AUX retourne en zone agricole comme le sont les parcelles avoisinantes. Le règlement écrit qui s'y applique sera celui de la zone A.</p> <p>2/ Les sept zones classées initialement en zone U3a retournent en zone agricole comme le sont les parcelles avoisinantes. Le règlement écrit qui s'y applique sera celui de la zone A.</p> <p>3/ En accord avec les opérations lancées dans le cadre de petites villes de demain pour revitaliser le centre-ville de Cazères, il a été choisi de restreindre le périmètre commercial. Cela permettra à des locaux d'être transformés en logements, réhabilités et habités.</p> <p>4/ et 5/ Les évolutions du règlement écrit prennent en compte les évolutions réglementaires apportées par la loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables.</p> <p>7/ La modification des règles de stationnement en zones UX1 et UX2 concernant les entrepôts semblent plus cohérentes, notamment pour les activités logistiques qui accueillent peu de salariés sur des surfaces très importantes.</p>	<p>Sans objet</p>
<p>8/ Il est prévu de modifier le règlement écrit concernant la conservation de la végétation existante en cas de maladie. Cependant, la nouvelle règle « un coefficient de compensation de 1/2 sera accepté » n'est énoncée clairement. Ce point est à préciser. De plus, les deux paragraphes cités ci-après, sans lien avec l'état sanitaire de la végétation, sont supprimés, sans justification :</p> <ul style="list-style-type: none"> - « Dans les opérations d'habitat groupé (au moins trois logements), il sera créé un espace vert d'accompagnement à raison d'au moins 50 m² par lot ou logement ... », - « Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement. ». <p>Ces prescriptions permettent de végétaliser les espaces urbanisés, et ainsi de lutter contre les îlots de chaleur. Leur suppression dans le règlement écrit n'est pas pertinent dans le contexte actuel de lutte contre le changement climatique et mérite une meilleure justification.</p>	<p>La règle du coefficient de compensation a été explicitée dans le règlement écrit. Un coefficient de compensation de 1 sur 2 est conservé en zones urbaines pour permettre l'entretien de la végétation lorsqu'elle est malade. Un coefficient de 2 pour 1 est introduit en zones A et N pour permettre de renforcer la trame verte et bleue. Les deux paragraphes cités sont conservés, la modification n'a pas d'impact sur ces éléments.</p>

<p>10/ Concernant la simplification des règles appliquées aux clôtures, il est à noter que, conformément à l'article L372-1 du code de l'environnement, les clôtures implantées dans les zones naturelles ou forestières, délimitées par le règlement graphique, doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol pour le passage de la petite faune, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Ces clôtures sont en matériaux naturels ou traditionnels. Les règles applicables aux clôtures en zone naturelle devront être corrigées sur ce point.</p>	<p>Le règlement écrit a été complété pour imposer un dispositif pour le passage de la petite faune sauvage en A et N :</p> <p>Les clôtures doivent permettre la circulation de la petite faune terrestre via le percement d'ouvertures d'environ 15cm x 15cm, au niveau du sol, tous les 10 m, et ce, sur l'ensemble du linéaire de clôture.</p>
<p>11/ Le titre du point 11 : « Zones U2, U3 : modification du règlement écrit pour autoriser la diversification de l'activité agricole » n'est pas cohérent avec l'objet des modifications apportées aux règlements des zones U2 et U3. Point à corriger.</p>	<p>Le titre a été modifié.</p>
<p>12/ Les règles concernant la destruction dérogatoire de la végétation protégée au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des raisons sanitaires et de sécurité devraient être complétées par un coefficient de compensation : un coefficient minimal de deux arbres plantés pour un arbre abattu pourrait être exigé, afin de compenser la perte d'arbres souvent anciens et de taille importante. (à rapprocher du point 8/).</p>	<p>Un coefficient de 2 pour 1 est introduit en zones A et N pour permettre de renforcer la trame verte et bleue.</p>

2/ Avis de la Chambre d'agriculture

Remarques émises	Commentaires de la Communauté de communes
<p>Les modifications apportées au dossier concernent :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La prise en compte de l'annulation partielle du PLU, à la suite du jugement du 22 octobre 2021 rendu par le Tribunal administratif de Toulouse dans l'instance numéro 1906946-3 (suppression de la zone AUX le long de l'autoroute et des 7 zones U3a dans les secteurs Carsalade, Matalade, Dare Jouandague et Darbon), • L'ajustements de certains éléments du règlement écrit et du zonage sans affecter l'économie générale du PLU. <p>Concernant l'implantation des piscines, notamment, nous demandons le maintien d'un recul de 3 m minimum par rapport aux zones cultivées, et ce, quel que soit la zone.</p> <p>Les autres modifications n'ont pas de conséquence sur l'espace et l'activité agricole.</p> <p>Nous formulons un avis favorable au projet de 1^{ère} modification du PLU de Cazères-sur-Garonne sous réserve de la prise en compte de notre observation.</p>	<p>Les élus souhaitent conserver un recul de 50 cm pour permettre l'implantation des piscines sur des petites parcelles. Cette règle ne remet pas en cause le caractère urbain des secteurs considérés en limite des zones agricoles (U2, U3, AU).</p>

3/ Avis du CD31

Remarques émises	Commentaires de la Communauté de communes
<p>Monsieur le Maire,</p> <p>J'ai l'honneur d'accuser réception du projet de modification du P.L.U. de votre commune.</p> <p>Après consultation des services, je vous informe qu'il n'appelle, de ma part, aucune observation particulière.</p>	<p>Sans objet</p>

4/ Avis de la Communauté de communes Cœur de Garonne

Courrier du 25 septembre 2025

Remarques émises	Commentaires de la Communauté de communes
<p>Au vu du dossier transmis, je vous fais part de notre avis favorable avec cependant une réserve.</p> <p>En effet, comme mentionné précédemment dans nos courriers du 03 septembre 2018 et du 13 décembre 2018, il apparaît que les superficies caractérisées UX au sein de la zone d'activité Maillol de Saint-Jean (UX2a et UXa) ont été réduites par rapport au périmètre de la zone d'activité qui avait été acté dans le procès-verbal de transfert en date du 22 décembre 2017.</p> <p>Une partie de cette zone d'activité est désormais qualifiée en zone A (agricole) dans le projet de PLU.</p> <p>Pour rappel, nos courriers du 03 septembre 2018 et du 13 décembre 2018 mentionnaient les observations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La modification du zonage PLU rompt la continuité de la zone d'activité économique et remet en question la qualification de cet ensemble en tant que zone d'activité économique d'un seul tenant. Pour rappel, par délibération en date du 7 novembre 2017, le conseil communautaire a déterminé qu'un « zonage adapté des parcelles dans le PLU » permettant le développement d'activités économiques correspondait à un critère de base pour caractériser les zones d'activité. La zone Maillol ne remplit désormais que partiellement ce critère. • Par ailleurs, nous vous rappelons que les attributions de compensation de Cazères ont été réévaluées afin de permettre notamment à l'intercommunalité d'assurer l'entretien de la voirie interne au sein du périmètre des zones d'activité économiques. Suite à la révision du PLU, ces charges retenues par la communauté de communes sont désormais en partie dédiées à l'entretien d'une voirie située en zone agricole. 	<p>La suppression de la zone économique le long de l'autoroute n'est pas un choix des élus mais une obligation réglementaire suite à l'annulation partielle du PLU.</p>
<p>À ce titre, et au vu des éléments présentés dans le dossier de modification du PLU, il me semble nécessaire d'organiser un temps d'échange avec nos services respectifs pour évoquer la gestion intercommunale de la zone d'activité économique Maillol de Saint-Jean, au vu de la nouvelle configuration proposée dans le document graphique du PLU suite à modification.</p>	<p>La modification du PLU ne permet pas de modifier de façon substantielle la stratégie économique du PLU et notamment la zone Maillol de Saint-Jean, mais cela pourra être le cas lors d'une révision future.</p>

Courrier du 3 septembre 2018

Remarques émises	Commentaires de la Communauté de communes
<p>Par courriel en date du 2 août 2018, vous nous avez transmis le dossier complet du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Cazères suite à sa révision générale.</p> <p>Pour rappel, la Communauté de Communes Cœur de Garonne a été amenée à donner son avis sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) établi dans le cadre de cette révision générale du PLU, sur la base du dossier transmis par vos services le 11 août 2017.</p> <p>Dans notre courrier en date du 25 septembre 2017, nous vous faisons part de l'observation suivante : <i>« Le PADD met en avant une stratégie de développement construite autour de la zone Masquère et de l'échangeur autoroutier, tandis que la zone Maillol sera maintenue dans son enveloppe actuelle. Ces orientations sont tout à fait en accord avec les volontés de la communauté de communes sur la gestion des zones d'activité, exprimées par le biais de sa commission Développement Économique. »</i></p> <p>L'« enveloppe actuelle » de la zone Maillol à laquelle il est fait référence dans notre courrier correspond au périmètre de la zone d'activité économique (ZAE) transférée à la Communauté de Communes par procès-verbal en date du 22 décembre 2017 (cf. PJ n°4).</p> <p>Or, suite à la révision générale du PLU de Cazères, il apparaît que les superficies caractérisées UX au sein de la zone Maillol ont été réduites : une partie de cette zone d'activité est désormais qualifiée en zone A (cf. PJ n°2 et n°3).</p> <p>Au regard de cette modification, nous avons souhaité vous faire part des observations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Par délibération en date du 7 novembre 2017, le conseil communautaire a déterminé qu'un « zonage adapté des parcelles dans le PLU » permettant le développement d'activités économiques correspondait à un critère de base pour caractériser les zones d'activité. La zone Maillol ne remplit désormais que partiellement ce critère. ▪ La modification du zonage PLU rompt la continuité de la ZAE et remet en question la qualification de cet ensemble en tant que zone d'activité économique d'un seul tenant. ▪ Par ailleurs, nous vous rappelons que les attributions de compensation de Cazères ont été réévaluées afin de permettre à l'intercommunalité d'assurer l'entretien et la gestion des espaces publics au sein du périmètre des ZAE. Suite à la révision du PLU, ces charges retenues par la Communauté de Communes sont désormais en partie dédiées à l'entretien d'espaces en zone A, alors même que la compétence intercommunale porte strictement sur les seules actions de développement économique. <p>À ce stade, il nous semble donc important d'échanger avec vous sur les modalités techniques à mettre en œuvre pour permettre à la zone Maillol de retrouver son intégrité en tant que zone d'activité économique de Cœur de Garonne.</p>	<p>Il s'agit d'un courrier de 2018 dans le cadre de la révision du PLU. La modification en cours ne permet pas de modifier de façon substantielle la stratégie économique du PLU, l'objet premier de cette modification étant la traduction réglementaire du jugement suite à l'annulation partielle du PLU.</p>

5/ Avis de la MRAE

Remarques émises	Commentaires de la Communauté de communes
<p style="text-align: center;">Article 1^{er}</p> <p>Le projet de modification n°1 du PLU de Cazères (31) objet de la demande n°005649/A P, ne nécessite pas d'évaluation environnementale.</p> <p>Le présent avis conforme doit être joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.</p>	<p>Sans objet</p>

6/ Avis de la SNCF

Remarques émises	Commentaires de la Communauté de communes
<p><u>Généralités - Constructions nouvelles dans l'environnement des voies ferrées :</u></p> <p>Il paraît important de rappeler que chaque demande d'autorisation d'urbanisme, et d'une manière générale, toute intention d'occupation et/ou d'utilisation du sol sur une propriété riveraine des emprises ferroviaires doit systématiquement être soumise à l'examen de nos services.</p> <p>À cet effet, nous vous précisons qu'il convient d'adresser les dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme et autres sollicitations à proximité des emprises ferroviaires à la Direction Immobilière Territoriale Grand Sud dont voici les coordonnées :</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin: 10px 0;"> <p style="text-align: center;">SNCF IMMOBILIER Direction Immobilière Territoriale Grand Sud 4 rue Léon Gozlan CS 70014 13 331 Marseille Cedex 03 conservationdupatrimoine.grandsud@sncf.fr</p> </div> <p>En outre, il conviendra de préciser à toute personne ayant choisi de s'établir à proximité des emprises ferroviaires qu'elle supportera ou prendra toutes les mesures complémentaires d'isolation acoustique conformes à la législation en vigueur pour se prémunir contre les nuisances sonores ferroviaires.</p>	<p>Cela sera précisé lors de l'instruction aux pétitionnaires</p>

Maitrise de la végétation

La maitrise de la végétation dans les emprises ferroviaires est indispensable pour des raisons de sécurité des circulations, de sécurité du personnel, d'accès à l'infrastructure ferroviaire, de régularité et d'optimisation de la maintenance de l'infrastructure. Cela se traduit par le maintien des abords des voies ferrées en zones ouvertes de type pelouses, prairies et milieux ouverts et semi-ouverts.

Il faut ainsi veiller à ce que les dispositions d'urbanisme reprises dans les documents de planification restent compatibles avec ces objectifs de maitrise de la végétation, avec la servitude T1 qui impose notamment de ne pas laisser des arbres, branches, haies ou racines empiéter sur le domaine public ferroviaire pour ne pas compromettre la sécurité des circulations, la visibilité de la signalisation ferroviaire.

En, effet, l'affectation des emprises ferroviaires, même si elles présentent un intérêt écologique et paysager certain, est avant tout de permettre le transport des usagers et des marchandises en maintenant un haut niveau de sécurité de la plateforme ferroviaire mais également des ouvrages en terre adjacents.

La modification n°1 du PLU n'impacte pas les abords de la voie ferrée ni la servitude en place.