

COMMUNE DE CAZERES-SUR-GARONNE



MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CAZERES

NOTE DE SYNTHÈSE



ARTELIA / MARS 2026 / 4 36 3137

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU PROJET DE MODIFICATION

Le territoire de la commune de Cazères est couvert par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 17 juin 2019, qui a fait l'objet de deux modifications simplifiées, la n°1 en décembre 2019 et la n°2 en 2021.

La collectivité souhaite aujourd'hui faire évoluer son document d'urbanisme pour :

- Prendre en compte l'annulation partielle du PLU suite au jugement du 22 octobre 2021 rendu par le Tribunal administratif de Toulouse (suppression de la zone AUX le long de l'autoroute et des 7 zones U3a dans les secteurs Carsalade, Matalade, Dare Jouandague et Darbon),

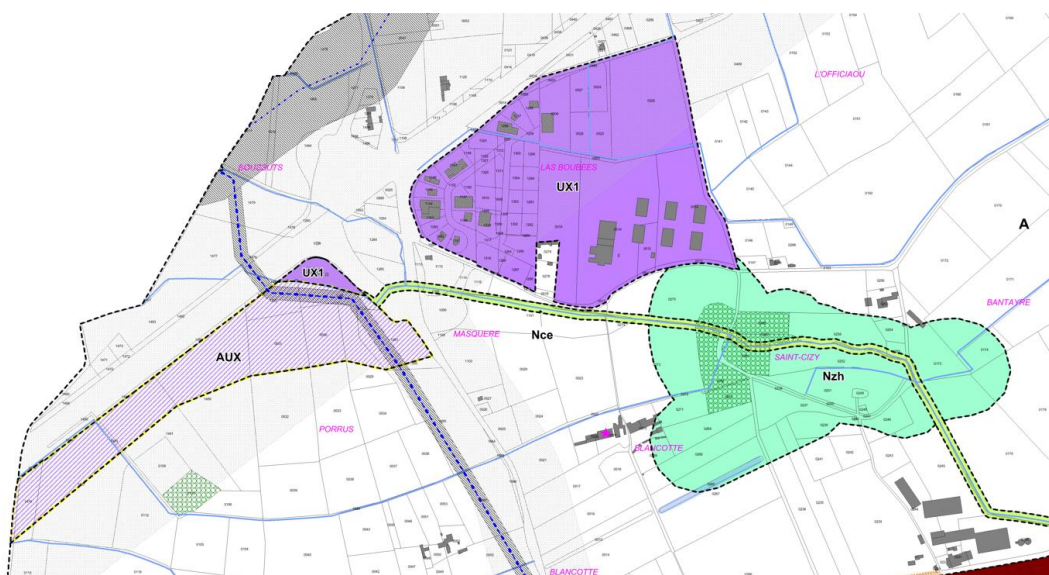
- Ajuster certains éléments du règlement écrit et du zonage sans affecter l'économie générale du PLU.

En ce sens et au vu de la teneur des évolutions souhaitées, la commune de Cazères a initié la procédure de modification de droit commun, au regard des articles L 153-36 et suivants du Code de l'urbanisme, par une délibération du conseil municipal en date du 21 juillet 2025.

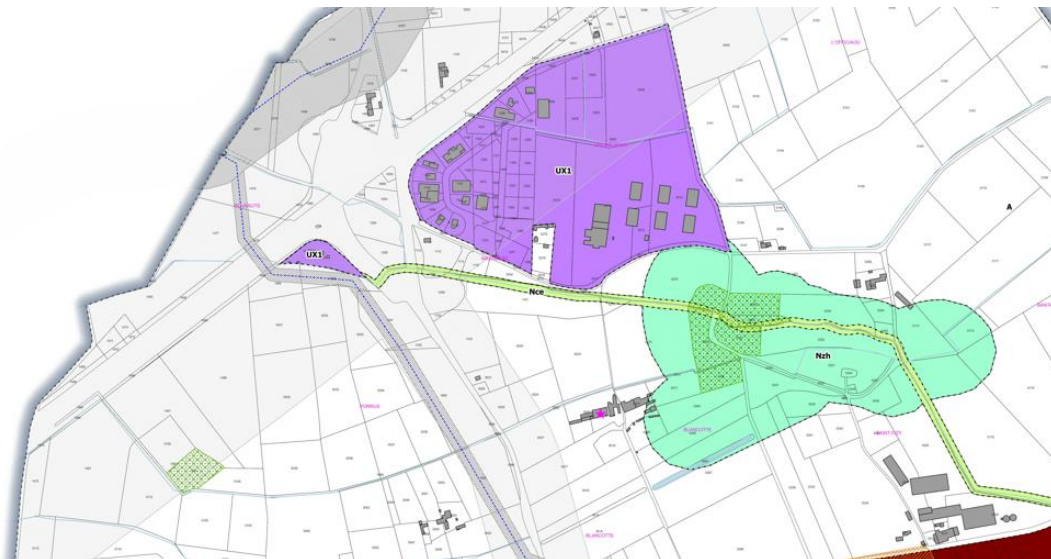
Prise en compte de l'annulation partielle du PLU

Il s'agit de la modification principale apportée au PLU en vigueur. Le jugement du tribunal impose cette modification.

La zone AUX le long de l'autoroute est donc supprimée et le secteur est basculé entièrement en zone agricole A :

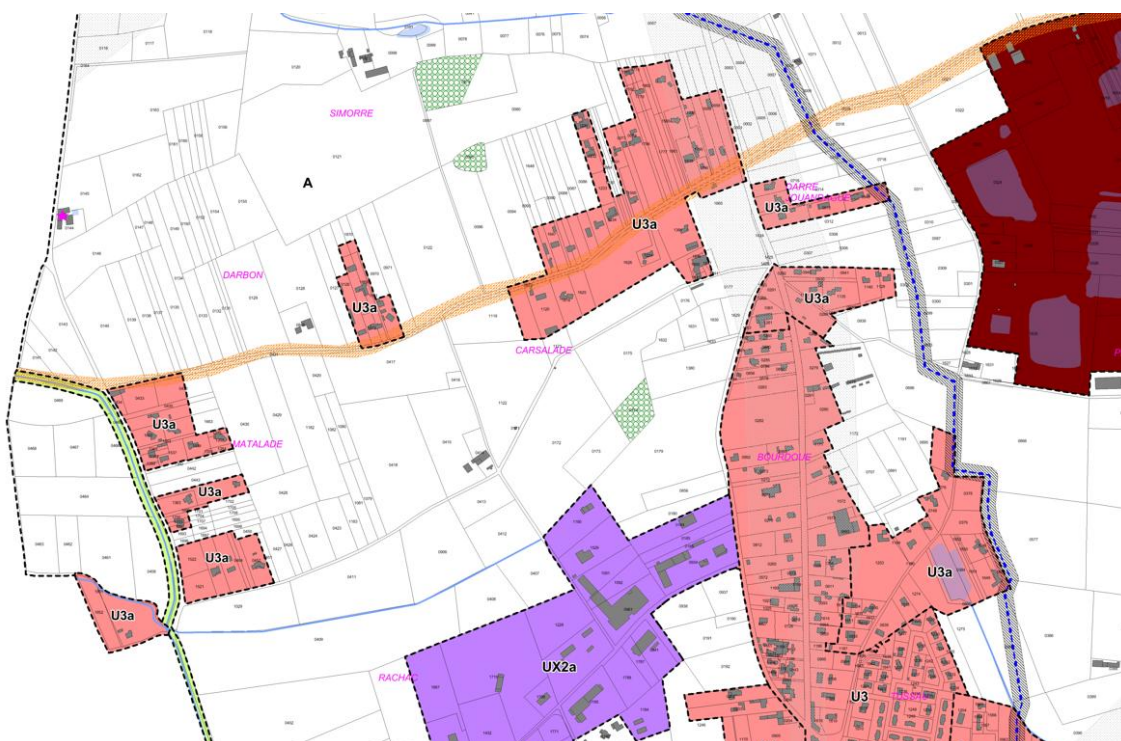


Règlement graphique Masquère en vigueur

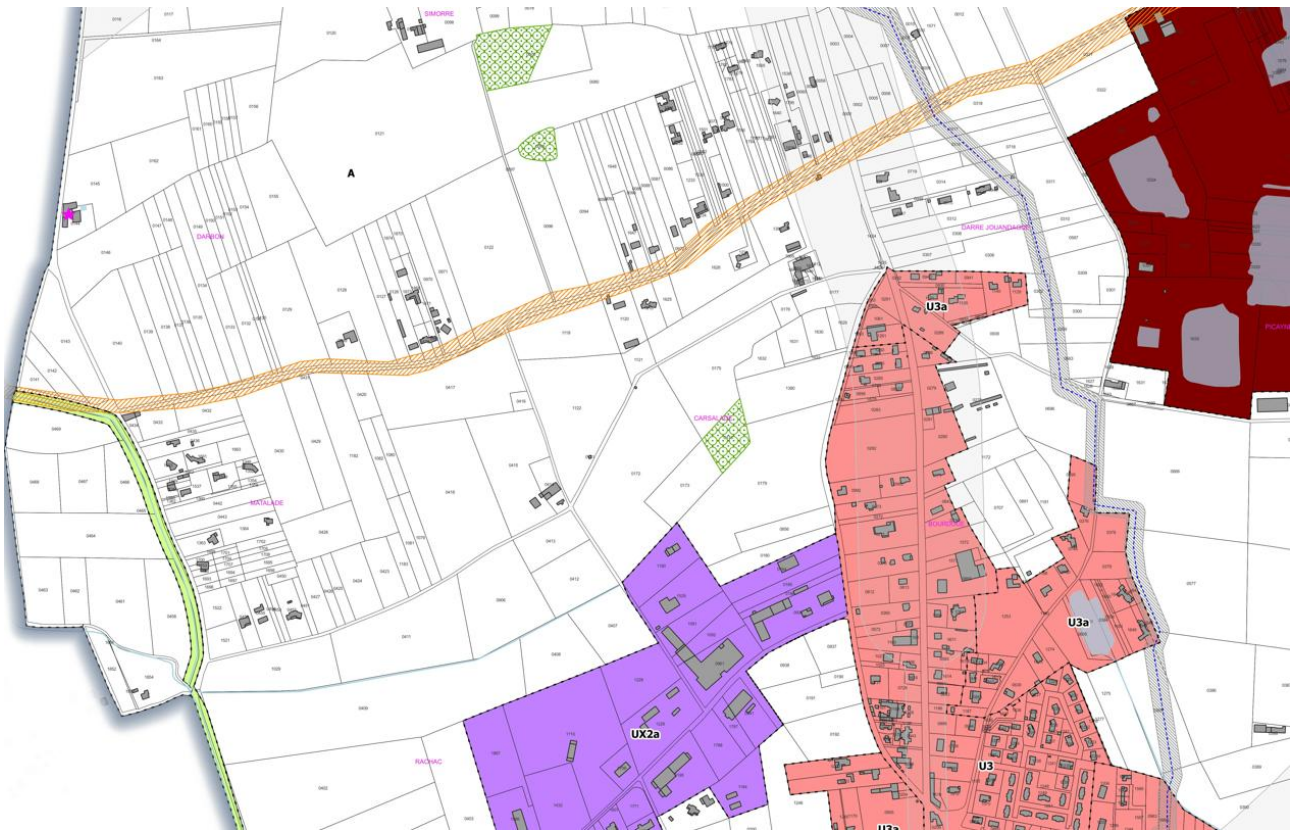


Règlement graphique Masquère après modification

Concernant les secteurs U3a, ils sont supprimés et classés en zone agricole A :



Règlement graphique zones U3a en vigueur



Règlement graphique zones U3a après modification

Pour les constructions existantes qui basculent d'un secteur U3a en zone agricole A, le règlement écrit en zone A permet l'extension limitée de ces habitations ainsi que les annexes (garages, piscines, abris de jardin), selon les règles suivantes :

- l'extension des constructions à vocation d'habitation existantes limitée à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 50 m² de la surface de plancher supplémentaire,
- l'implantation de constructions et installations annexes non accolées à la construction d'habitation existante (piscines, garage, abri de jardin, locaux techniques, ...) à condition qu'elles soient comprises dans un périmètre de 30 m compté à partir de tout point des façades de la construction d'habitation existante et limitées à 50 m² de surface de bassin pour la piscine et 50 m² d'emprise au sol supplémentaire pour la somme des autres constructions annexes.

Ajustements du règlement écrit

Certaines dispositions du règlement écrit ont été modifiées à la marge pour :

- apporter de la souplesse au document,
- répondre à certains besoins,

Les principales règles modifiées sont :

- la réduction du linéaire commercial, qui impose en centre-ville le maintien des commerces existants situés en rez-de-chaussée ; cette règle du PLU en vigueur impose que le local commercial soit conservé et éviter d'être transformé en logement pour maintenir l'attractivité commerciale du cœur de ville. La modification entraîne une réduction de cette règle pour venir uniquement s'imposer au niveau de l'avenue des Pyrénées, de la place de l'hôtel de ville, de la place du commerce et des portions de rues adjacentes,

- l'autorisation de la diversification de l'activité agricole en zone agricole (conditionnement, transformation et commercialisation des produits agricoles),
- l'interdiction des parcs solaires au sol dans les zones d'activité UX1 et UX2,
- l'ajustement de la hauteur maximale des constructions en UX12 et UX2,
- la possibilité d'implantation en limite séparatives des piscines avec un recul minimum de 50 cm en zones urbaines, afin de permettre leur implantation sur des petites parcelles,
- l'harmonisation des hauteurs maximales de clôtures autorisées à 1,80 m en zones urbaines,
- l'assouplissement de la règle de conservation de la végétation existante,
- l'ajout d'une règle pour permettre les passages de petite faune en zones agricoles A et naturelles N.

COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

Conformément au 3° de l'article R. 123-8 du code de l'environnement, le présent dossier de modification du PLU comporte la mention des textes qui régissent l'enquête publique.

Article R.123-8 code de l'environnement :

« Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.

Le dossier comprend au moins :

(...)

3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ».

Le présent dossier soumis à l'enquête publique comprend également les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet.

TEXTES REGISSANT L'ENQUETE PUBLIQUE

Le code de l'environnement

Les articles concernés sont les suivants :

- les articles L.123-1 à L.123-19, relatifs au champ d'application et à l'objet de l'enquête publique,
- les articles R. 123-1 à R. 123-33, relatifs à la procédure et au déroulement de l'enquête.

Le code de l'urbanisme

Article L153-41 :

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

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Article L153-43 :

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L153-44 :

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.

INSERTION DE L'ENQUETE PUBLIQUE DANS LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE

L'enquête publique a pour objet d'informer le public et de recueillir ses appréciations et suggestions afin de permettre aux autorités compétentes de disposer de tous les éléments nécessaires à leur information.

Aux termes de l'enquête publique, le commissaire enquêteur remet à l'autorité organisatrice de l'enquête, dans un délai d'un mois, son rapport et ses conclusions motivées.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront mis à disposition du public à la mairie de Cazères pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

L'article L.153-21 du code de l'urbanisme prévoit qu'après enquête publique le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par le conseil municipal.

L'article L.153-22 du code précité indique que le plan local d'urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public.

La délibération qui approuvera le plan local d'urbanisme sera affichée pendant un mois en mairie de Cazères et mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Ces formalités de publicité doivent mentionner le ou les lieux où le dossier peut être consulté.