

ENQUÊTE PUBLIQUE

Modification du PLU

Cazères-Sur-Garonne (31)

Tenue du 13/04/2026 au 30/04/2026



RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Etabli le 22/05/2026



Le commissaire enquêteur

Claire BORE

Envoyé en préfecture le 19/06/2026

Reçu en préfecture le 19/06/2026

Publié le 19/06/2026



ID : 031-213101355-20260616-A20260506055-DE



TABLE DES MATIÈRES

FICHE SIGNALÉTIQUE DE L'ENQUÊTE	5
1^{ère} PARTIE RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	7
1 OBJET DE L'ENQUÊTE	8
1.1 Présentation	8
1.2 Cadre juridique	9
1.3 Nature et caractéristiques du projet.....	9
1.3.1 Rappel du contexte général.....	9
1.3.2 Les objectifs poursuivis dans le cadre de la modification du PLU.....	9
1.4 Constitution du dossier d'enquête	11
1.5 Forme du dossier d'enquête	11
2 Organisation et déroulement de l'enquête.	12
2.1 Désignation du commissaire enquêteur	12
2.2 Modalités de l'enquête	12
2.3 Publicité de l'enquête	12
2.4 Réunions avec le responsable de projet - Visite des lieux	12
2.5 Permanences	13
2.6 Réunion publique d'information et d'échange	13
2.7 Recueil des observations.....	13
2.8 Clôture de l'enquête	14
3 Avis des Personnes publiques associées et autres avis	14
4 Observations recueillies et analyses	15
4.1 Relation comptable des observations	15
4.2 Analyse synthétique des observations du public.....	15
2^{ème} PARTIE CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ	26
1 Rappel du projet et déroulé de l'enquête.	28
1.1 Présentation	28
1.2 Résumé du cadre juridique.....	28
1.3 Rappel des caractéristiques principales du projet	28
1.4 Rappel du déroulement de l'enquête	29
2 CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	30
2.1 Sur le déroulement de l'enquête.....	30
2.2 Sur le projet de modification.....	31
3 ANALYSE BILANTIÈRE	34
3.1 Analyse du projet	34
3.2 Points positifs du projet.....	34



3.3 Points négatifs du projet.....

4 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

LISTE DES ANNEXES AU RAPPORT

FICHE SIGNALÉTIQUE DE L'ENQUÊTE

Désignation du Commissaire Enquêteur (ou de la commission)	Le 21/11/2025 par le Tribunal Administratif de Toulouse
N° d'identification auprès du TA :	E25000196/31
Nom du commissaire enquêteur	Claire BORE
Arrêté d'ouverture de l'enquête :	Arrêté N°2026-003 du 24/03/2026 de la commune de Cazères-sur-Garonne
Objet du dossier soumis à l'enquête publique :	Modification n°1 du Plan local d'urbanisme de Cazères-sur-Garonne
Autorité organisatrice	Commune de Cazères-sur-Garonne Place de l'Hôtel de Ville - 31220 – Cazères
Siège de l'enquête	Mairie de Cazères-sur-Garonne Place de l'Hôtel de Ville - 31220 – Cazères
Bénéficiaire	Commune de Cazères-sur-Garonne
Dates de l'enquête :	Du 13/04/2026 à 09h00 au 30/04/2026 12h00 soit 18 jours
Publicité de l'enquête	La Dépêche du Midi des 27/03/2026 et 20/04/2026 Le Petit Journal des 26/03/2026 et 18/04/2026 Affichage en mairie de Cazères Affiches A2 fond jaune en 3 points de la commune
Registre Numérique (RN)	Aucun
Dossiers papiers à disposition du public	Mairie de Cazères
Dossier numérique	Sur poste informatique en mairie de Cazères
Permanences physiques	Le 13/04/2026 à Cazères de 9h00 à 12h00 – 5 entretiens Le 25/04/2026 à Cazères de 9h00 à 12h00 – 9 entretiens Le 30/04/2026 à Cazères de 9h00 à 12h00 – 4 entretiens
Permanences en visioconférence	
Entretiens en présentiel	18
Entretiens en visio permanence	0
Contributions reçues	Registre papier : 14 Mails : 1 Courriers : 7
Réunion publique	
Avis rendu	Favorable
Nombre de réserves	
Nombre de recommandations	2
Remise du rapport final	Le 22/05/2026

Envoyé en préfecture le 19/06/2026

Reçu en préfecture le 19/06/2026

Publié le 19/06/2026



ID : 031-213101355-20260616-A20260506055-DE

ENQUÊTE PUBLIQUE

Modification n°1 du PLU

Commune de Cazères-Sur-Garonne (31)

Tenue du 13/04/2026 au 30/04/2026

1^{ÈRE} PARTIE

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

PREAMBULE

La commune de Cazères-sur-Garonne a pris une délibération le 08 juillet 2025 concernant l'ouverture d'une procédure de modification de droit commun de son Plan Local d'Urbanisme.

Par décision en date du 21 novembre 2026, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse a désigné la soussignée, Claire Boré inscrite sur les listes d'aptitudes du département de Haute-Garonne, en qualité de commissaire-enquêteur.

Mr le Maire de Cazères-sur-Garonne a fixé l'organisation de cette enquête publique par arrêté en date du 24 mars 2026.

Le présent rapport, établi à l'issue de cette enquête, comprend :

- Une première partie constituant le compte-rendu des conditions de déroulement de l'enquête et du recueil des observations, ainsi que l'analyse du dossier et de celles-ci,
- Et une seconde partie comportant l'avis du commissaire-enquêteur sur la modification du PLU, ainsi que ses conclusions motivées.

Sont annexées à ce rapport les pièces justifiant des modalités d'organisation de l'enquête, des réponses données par le porteur de projet en réponse aux observations formulées pendant l'enquête ainsi que le registre d'enquête et les documents liés. Est également annexé le bilan de la concertation lancée avant le démarrage de l'enquête.

1 OBJET DE L'ENQUETE

1.1 Présentation

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

La commune a souhaité 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 dans l'instance numéro 19006946 (suppression de la zone AUX le long de l'autoroute et des 7 zones U3a dans les secteurs Carsalade, Matalade, Douare Jouandague et Darbon).

Elle a souhaité dans le même temps ajuster certains éléments du règlement écrit et du zonage.

Elle a donc initié une procédure de modification de droit commun.

Avant de lancer l'enquête publique, la commune a souhaité mettre en œuvre une concertation préalable avec les habitants en novembre 2025 ayant pour objectif d'assurer une bonne information des habitants et de recueillir leurs observations sur le projet de modification (voir bilan de concertation en PJ).

Préalablement, le maire avait soumis le projet à l'autorité environnementale ainsi qu'aux personnes publiques associées.

1.2 Cadre juridique

La procédure de modification de droit commun n°1 du PLU de la commune de Cazères-sur-Garonne a été arrêtée par délibération du Conseil municipal du 8 juillet 2025, au regard des articles L153-36 et suivants du Code de l'urbanisme.

La présente enquête publique, qui intervient dans le cadre de l'article L123-1 et suivants du code de l'urbanisme, a été prescrite par arrêté municipal en date du 24 mars 2026. Elle intervient conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

L'autorité organisatrice de l'enquête publique est la commune de Cazères-sur-Garonne.

A l'issue de la procédure, le Conseil Municipal délibèrera sur le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête publique, des observations du public et des avis des personnes publiques consultées.

Le projet de modification de droit commun du PLU, objet de la présente enquête publique, a fait l'objet d'une concertation préalable. Le bilan de cette concertation a été rendu public le 28 novembre 2025.

Ce projet est dispensé de l'évaluation environnementale. La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a rendu son avis le 14 novembre 2025 (n°005649/KK PP).

Le projet arrêté a été soumis, conformément à l'article L153-40 du Code de l'Urbanisme, pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration (PPA). Les avis formulés par les PPA sont produits dans le dossier d'enquête publique.

1.3 Nature et caractéristiques du projet

1.3.1 Rappel du contexte général

La commune de Cazères-sur Garonne est une commune de Haute-Garonne située entre Toulouse et les Pyrénées, au confluent de la Garonne et du Volp, dans l'aire d'attraction de Toulouse. Elle fait partie des 99 communes comprises dans le SCoT du Pays Sud toulousain. Ce grand territoire qui est particulièrement dynamique en Haute Garonne, connaît un ralentissement démographique récent.

Ainsi, la commune de Cazerès compte 4854 habitants en 2023 selon l'Insee, nombre en diminution de 0,12% par an en moyenne par rapport à 2017 (4889 habitants). A contrario, le nombre de logements a continué de progresser de 0,8% par an en moyenne sur la même période.

Pour ses déplacements, la commune bénéficie de la présence d'une gare SNCF ainsi que de la proximité de l'autoroute A64 qui la relie à Toulouse.

La commune a un statut de pôle d'équilibre dans le ScoT du pays sud Toulousain.

Pour mémoire, le nouveau ScoT a été validé tout récemment et il devient exécutoire à partir du 2^{ème} trimestre 2026.

Les communes du ScoT devront alors procéder à une révision de leur PLU, pour se conformer au nouveau SCoT.

1.3.2 Les objectifs poursuivis dans le cadre de la modification du PLU

La révision du PLU de Cazères, validé par le conseil municipal le 17 juin 2019 a été en partie annulée par

une décision du tribunal administratif, du 22 octobre 2021. Sept zones urbaines U3a ont ainsi été remises en cause car allant à l'encontre des objectifs de lutte contre la consommation d'espaces et de cessation de toute artificialisation nette du territoire. De plus, la commune a « commis une erreur manifeste d'appréciation » en ouvrant une zone à vocation commerciale AUX le long de l'autoroute alors qu'elle prévoyait un développement d'une stratégie économique et commerciale axée sur le centre bourg. La commune de Cazères procède donc à une modification de droit commun de son PLU en 2026, pour tenir compte de la décision du tribunal administratif et pour revoir à la marge certains éléments du règlement écrit et graphique.

Les objectifs poursuivis par cette modification du PLU - et décrits dans la notice de présentation et auto-évaluation du dossier d'enquête- sont notamment les suivants :

➤ **Concernant le règlement graphique :**

Suppression de la zone commerciale AUX le long de l'autoroute. Le secteur est basculé en zone agricole (Zone A).

Suppression des 7 zones à urbaniser, U3a, dans les secteurs Carsalade, Matalade, Dare Jouandague et Darbon ; les secteurs sont basculés en zone agricole A.

Ajustement du linéaire commercial au titre du L151-16 du code de l'urbanisme : les élus souhaitent assouplir le linéaire commercial du centre-ville pour favoriser la transformation de certains locaux commerciaux en logements. L'activité commerciale serait recentrée sur les boulevards que constituent l'avenue des Pyrénées et la place Jean-Jaurès.

➤ **Concernant le règlement écrit :**

Les évolutions du règlement écrit du PLU concernent :

La zone agricole (A) pour permettre la vente à la ferme et le conditionnement de produits agricoles liés à l'acte de production. Le règlement autorise ainsi les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production

L'interdiction des dispositifs photovoltaïques au sol en UX1 et UX2, pour favoriser l'implantation des activités économiques et artisanales

L'ajustement des hauteurs des constructions en zone UX1 à 15m à la sablière ou à l'acrotère

La modification de la règle de stationnement en UX1 et UX2

L'ajustement des articles 2.3 pour permettre un coefficient de compensation de conservation de la végétation malade

Une règle pour autoriser les piscines enterrées implantées avec un recul minimum de 50 cm par rapport à la limite séparative en U1, U2, U3

Une hauteur maximale de clôtures uniformisée à 1,80 m dans toutes les zones

Ajustement en U2 U3 : implantation en limite ou avec un recul maximum de 2 mètres compté à partir de la façade hors débords de toiture (les débords de toiture sont autorisés dans un max de 70 cm)

Dans toutes les zones, ajout des dispositions relatives au L151-23 du code de l'urbanisme

L'ajout des dispositions en A et N relatives au changement de destination

➤ **Concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :**

Suppression de l'OAP « Masquère » dans le cadre de la suppression de la zone AUX le long de l'autoroute.

1.4 Constitution du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête publique relatif à la modification de droit commun n°1 du PLU comportait les pièces suivantes :

Pièces administratives

Délibérations et arrêtés :

- Délibération du Conseil Municipal du 8 juillet 2025 initiant la procédure de modification de droit commun du PLU
- Arrêté n° A-2026-003 du 24 mars 2026 prescrivant l'enquête publique sur la modification n° 1 du PLU
- Désignation du commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif de Toulouse en date du 21 novembre 2025

Avis des personnes publiques associées (P.P.A.), avis de la MRAe et propositions de réponse de la commune à ces avis

- Avis de la Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne, en date du 12 septembre 2025
- Avis de la Communauté de commune Cœur de Garonne, en date du 25 septembre 2025
- Avis de la Préfecture de la Haute-Garonne – Direction départementale des Territoires (DDT), en date du 30 septembre 2025
- Avis de SNCF immobilier, Direction immobilière territoriale Grand Sud, en date du 8 octobre 2025
- Avis du Conseil Départemental, en date du 1^{er} octobre 2025 et du 16 février 2026
- Avis conforme de dispense d'évaluation environnementale de la MRAe du 14 novembre 2025. *Saisine (14 pages)*
- Propositions de réponse de la commune de Cazères aux avis émis par les PPA. Réponse présentée sous la forme d'une note avec tableau de 9 pages

Note de synthèse, présentant l'enquête publique (7 pages)

Bilan de concertation du 28 novembre 2025, suite à la consultation du public (11 pages)

Notice de présentation et auto-évaluation et annexes :

- Notice de présentation (85 pages) et annexes :
- Jugement du tribunal administratif de Toulouse du 22 octobre 2021 (6 pages)
- Jugement en appel du Tribunal administratif de Toulouse du 09 octobre 2023 (4 pages)

Règlement écrit (124 pages)

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) (13 pages)

Règlement graphique,

Règlement graphique format A3, échelle 1/5000 ;

Règlement graphique détaillé sur le centre-ville (dans notice de présentation p17 et p18)

Liste des emplacements réservés sur carte en version numérique

1.5 Forme du dossier d'enquête

J'ai jugé que le dossier correspondait aux dispositions de l'article R123-8 du code de l'environnement. La notice de présentation et auto-évaluation rappelle les enjeux de la modification et la teneur des évolutions souhaitées. Elle reprend ainsi les articles du règlement antérieur soumis à modification en juxtaposant l'article en vigueur et l'article modifié (en rouge). Le dossier se compose ensuite du règlement écrit complet du PLU, dans sa version modifiée soumise à enquête publique. Le règlement graphique (zonage) mis à jour avec les évolutions demandées est également disponible. Il faut le visualiser en format numérique car les pages d'impression en format A3 ne sont pas suffisamment lisibles, notamment sur la partie de la révision

du linéaire commercial. Ce point a été revu avec la mairie pour que les administrés puissent se repérer le long des rues. La commune a réalisé 2 grandes cartes à afficher lors des permanences avant et après la modification, avec un linéaire commercial mieux dessiné.

Pendant les permanences, suite aux observations des habitants, je me suis aperçue que le plan cadastral n'était pas à jour (le même qu'en 2019), ce qui a perturbé la visualisation des nouvelles constructions dans les secteurs U3a qui basculent en zonage agricole.

2 ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.

2.1 Désignation du commissaire enquêteur

La présidente du tribunal administratif de Toulouse, dans sa décision du 21 novembre 2025, désigne Madame Claire Boré en qualité de commissaire enquêteur pour mener l'enquête publique sur le projet de modification du plan local d'urbanisme de la commune de Cazères-sur-Garonne.

2.2 Modalités de l'enquête

Les modalités de l'enquête ont été définies après plusieurs échanges avec la mairie de Cazères-sur-Garonne.

Ces modalités sont reprises dans l'arrêté en date du 24/03/2026 pris par Mr le Maire de Cazères-sur-Garonne.

L'enquête a été ouverte le lundi 13/04/2026 à 9h00 et close le samedi 30/04/2026 à 12h00, soit 18 jours calendaires.

Le dossier format papier était mis à la disposition du public en mairie de Cazères, siège de l'enquête. Il était consultable également sur le site internet de la mairie à l'adresse suivante : www.mairie-cazeres.fr

2.3 Publicité de l'enquête

La publicité règlementaire a comporté :

- L'affichage de l'avis d'enquête dans la mairie de Cazères
- L'affichage de l'avis d'enquête format A2 sur fond jaune, en 3 points autour du projet : croisement de la route de Mondavezan(D36) avec le chemin des Vignes ; croisement du chemin des Vignes avec la route de Toulouse (RD6) ; le long de la RD6L
- La publication de l'avis d'enquête dans les journaux suivants :
La Dépêche du Midi, éditions du 27 mars 2026 et du 20 avril 2026
Le Petit Journal, éditions du 26 mars 2026 et du 18 avril 2026

2.4 Réunions avec le responsable de projet - Visite des lieux

Deux réunions préparatoires à l'enquête publique se sont tenues à la mairie de Cazères-sur-Garonne, en présence du commissaire enquêteur :

Le 12 décembre 2025, avec Monsieur Raymond Defis, maire de Cazères, Madame Marie-Anne Drief, adjointe en charge de l'urbanisme, Madame Cécile Dessens, DGS, Madame Caroline Loze, responsable urbanisme.

Le 20 février 2026, avec les mêmes personnes et Monsieur Thibaut Vaillant du Cabinet ARTELIA, en charge de la rédaction du projet.

La première réunion a été l'occasion d'échanger sur le projet et d'établir un rétroplanning. J'ai émis un certain nombre de remarques, suite à ma lecture des différentes pièces, notamment en tenant compte des avis des Personnes publiques associées (PPA), et des quelques incohérences relevées entre la notice

listant les modifications introduites dans le PLU et le règlement écrit modifié. J'ai également souligné l'importance de clarifier les règles concernant le linéaire commercial et les limites de rues concernées dans le dossier soumis au public, de façon visuelle dans le règlement graphique et dans la notice de présentation. Au vu des modifications à apporter au dossier et compte tenu des élections municipales, Monsieur le Maire a décidé de reporter l'enquête publique après les élections, à la mi-avril sur une période de 18 jours.

La seconde réunion a permis de discuter avec l'ensemble des intervenants, du retour à faire aux P.P.A. et des différents points à clarifier, notamment sur le zonage du linéaire commercial mais aussi sur les règles d'implantation des piscines en zone U2 et U3, ou encore sur la règle de remplacement des arbres abattus en zone urbaine. Elle a conduit aussi à corriger quelques coquilles de forme.

Lors de cette rencontre, j'ai fait le point sur les modes de réception des contributions du public.

Le registre numérique n'a pas été retenu par Monsieur le maire, car considéré comme trop onéreux pour cette modification.

Les observations qui parviendront par email seront consultables par le public sur le registre papier.

Le commissaire enquêteur est destinataire des observations par mail via le transfert opéré par la mairie, chaque jour d'ouverture de la mairie.

A l'issue de la deuxième réunion, j'ai réalisé la visite de la commune avec Monsieur le Maire. J'ai notamment visité les endroits où les zones urbaines U3a sont supprimées et basculées en zone agricole, ainsi que la zone d'activité AUX le long de l'autoroute qui bascule aussi en zone agricole. J'ai aperçu également la zone de construction du méthaniseur agricole, près de l'autoroute. Nous avons terminé notre visite par le centre-ville et la visualisation de l'ajustement du linéaire commercial, prévu dans la modification du PLU.

Le projet définitif avec les réponses aux P.P.A. a été bouclé le 20 mars, avec l'appui technique de Monsieur Vaillant.

La mise au point définitive de l'arrêté ainsi que de l'avis d'enquête publique s'est ensuite faite par échanges de mail avec les services de la mairie

2.5 Permanences

Conformément à l'arrêté d'ouverture, j'ai tenu :

3 permanences présentielle à la mairie de Cazères :

- le lundi 13 avril 2026, de 9h00 à 12h00,
- le samedi 25 avril 2026, de 9h00 à 12h00,
- le jeudi 30 avril 2026, de 9h00 à 12h00

2.6 Réunion publique d'information et d'échange

Compte tenu de la concertation du public préalablement à l'ouverture de l'enquête, je n'ai pas jugé utile d'organiser une réunion publique d'information et d'échange telle que la possibilité en est laissée à l'initiative du CE à l'article R.123-17 du code de l'environnement.

2.7 Recueil des observations

Le public pouvait aussi déposer ses observations par courrier électronique à l'adresse suivante :

plu@mairie-cazeres.fr

Un registre papier, paraphé par mes soins, était disponible à la mairie de Cazères, siège de l'enquête, aux heures d'ouvertures.

Le récapitulatif des entretiens menés et contributions écrites reçues est le suivant :

- 18 entretiens
- 14 contributions écrites

2.8 Clôture de l'enquête

L'enquête publique s'est achevée le jeudi 30 avril à 12 heures. Le registre d'enquête a été clos par mes soins.

Conformément aux dispositions de l'article R 123-8 du Code de l'environnement, j'ai transmis le procès-verbal de synthèse des observations recueillies lors de l'enquête publique à Mr le Maire de Cazères au cours d'une réunion en ses bureaux le lundi 04/05/2026 de 15h00 à 16h00.

Le porteur de projet m'a transmis par mail en date du 13/05/2026 le mémoire en réponse à mon PV de synthèse.

Ce mémoire en réponse est intégralement annexé au présent rapport.

3 AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET AUTRES AVIS

1. Avis de l'Autorité Environnementale (MRAe)

La MRAe a rendu un avis conforme de dispense d'évaluation environnementale le 14 novembre 2025. Elle considère que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine.

2. Avis des Services de l'État (Préfecture / DDT)

La Direction Départementale des Territoires a émis un avis favorable sous réserves le 30 septembre 2025. Ses principales observations portent sur :

La protection de la biodiversité : En zone naturelle ou forestière, les clôtures doivent permettre la libre circulation de la faune sauvage (posées à 30 cm au-dessus du sol, hauteur limitée à 1,20 m), conformément à l'article 372-1.

La végétation : La règle de compensation de 1/2 pour les arbres malades doit être clarifiée, et le remplacement de tout arbre protégé abattu devrait idéalement être compensé par la plantation de deux arbres.

L'urbanisme : Elle valide l'assouplissement du linéaire commercial pour transformer des locaux vacants en logements et juge plus cohérentes les nouvelles règles de stationnement pour les activités logistiques.

3. Avis de la Communauté de Communes Cœur de Garonne

L'intercommunalité a émis un avis favorable avec une réserve le 25 septembre 2025, concernant la zone d'activité Maillol de Saint-Jean qui a été réduite dans le PLU 2019. A cette époque, le reclassement en zone agricole d'une partie des surfaces initialement prévues pour l'activité (UX) rompait la continuité de la zone d'activité économique (ZAE). Cela remettait en question la qualification de cet ensemble en tant que zone d'un seul tenant et impacte les attributions de compensation financière liées à l'entretien de la voirie. Cette réserve est toujours d'actualité.

4. Avis de la Chambre d'Agriculture

La Chambre d'Agriculture a formulé un avis favorable sous réserve le 12 septembre 2025. Elle demande

le maintien d'un recul minimum de 3 mètres pour l'implantation des parcelles par rapport aux zones cultivées, et ce, quelle que soit la zone de construction.

5. Avis du Conseil départemental de la Haute-Garonne

Le Conseil départemental de la Haute-Garonne a envoyé deux courriers : le 1^{er} courrier, daté du 1^{er} octobre 2025 indique qu'il n'y a pas d'observations particulières sur le projet de modification du PLU. Le 2^{ème} courrier, daté du 16 février 2026 fait part d'une observation concernant l'Orientation d'aménagement et de programmation n°2 sur le secteur Labrioulette-Nord. La configuration actuelle de l'aménagement prévu ne permet pas le raccordement de la future voie à la RD10.

6. Avis de SNCF Immobilier

SNCF Immobilier a rappelé l'existence de servitudes de protection du domaine public ferroviaire (Servitudes T1) dans son avis du 9 octobre 2025. Ces contraintes imposent :

Des règles de visibilité stricte aux abords des passages à niveau (interdiction de clôtures pleines ou de plantations gênantes.

Une maîtrise de la végétation pour éviter tout empiétement sur le domaine ferroviaire.

Un recul minimal des constructions (généralement 2 mètres par rapport à l'emprise de la voie ferrée).

4 OBSERVATIONS RECUEILLIES ET ANALYSES

4.1 Relation comptable des observations

16 personnes ont écrit dans le registre et **27** observations ont été émises par le public, réparties de la façon suivante :

- 12 contributeurs ont écrit chacun **1** observation directement sur le registre papier avec, pour 5 d'entre-elles, un document complémentaire enregistré en annexe,
- 1 contributeur a déposé lors de la dernière permanence 1 document comportant **7** observations dont 2 avis défavorables,
- 1 contributeur a déposé lors de la dernière permanence, 1 document comportant **8** observations dont 5 avis défavorables,
- 2 personnes n'ont pas fait d'observations mais ont signalé leur présence aux permanences sur le registre.

L'ensemble des observations ont émané de particuliers, habitants ou propriétaires de terrains sur la commune de Cazères.

Tous les contributeurs se sont déplacés aux permanences où se sont faits représenter (1). A la suite d'une permanence, 7 contributeurs ont remis des documents complémentaires au commissaire enquêteur, soit pendant la permanence, soit par mail.

4.2 Analyse synthétique des observations du public

Les observations du public ont abordé plusieurs thématiques différentes, souvent récurrentes notamment concernant le devenir des parcelles reclassées en zone agricole. Nous avons regroupé les observations suivant les thèmes suivants :

- Le reclassement des zones U3a en zone agricole et le devenir des parcelles ;



- La réduction du linéaire commercial
- La diversification de l'activité agricole et l'implantation de méthaniseur
- La modification du règlement sur la destruction dérogatoire de la végétation protégée
- La modification des clôtures dans les zones agricoles et naturelles
- L'OAP n°2
- La zone d'activité de Maillol
- Autres requêtes sur les parcelles hors modification
- Autres observations

P.S : Les réponses apportées par la commune sont reportées en caractères italiques et en rouge.

Reclassement des zones U3A en zone agricole

Une majorité des observations (7) concernent le reclassement des zones U3A en zone agricole, dans les secteurs Carsalade, Matalade, Dare Jouandague et Darbon.

1. **3 personnes demandent que leur parcelle reste constructible, comme acté dans le PLU de 2019.** Elles ont bien pris connaissance de la décision du tribunal administratif mais se sentent lésées, étant donné que leurs parcelles sont entourées de terrains construits, certains récemment. La principale raison invoquée concerne la petite taille des parcelles, inférieures à 2500m², encadrées par d'autres propriétés et la voirie ; ils considèrent qu'il s'agit de « dents creuses ». Les parcelles ont été viabilisées avec les arrivées d'eau et d'électricité. Elles demandent un réexamen de leur cas, pour rendre à nouveau leurs parcelles constructibles.

Réponse de la collectivité :

Le reclassement de la zone U3a à une zone agricole A est imposé par la décision du tribunal administratif par annulation partielle du PLU (jugement du 22 octobre 2021 confirmé par la cour administrative d'appel de Toulouse du 9 novembre 2023). Il ne s'agit donc pas d'un choix des élus mais bien de la décision imposée par le Tribunal administratif de Toulouse et qui constitue la raison principale de la Modification n°1 du PLU de Cazères.

Analyse du CE

La collectivité répond effectivement à une décision du tribunal administratif.

Cette modification paraît cohérente avec les objectifs du PADD dont l'axe 1 prévoit un objectif relatif à « un développement urbain raisonné affirmant la centralité du bourg » au sein duquel il est indiqué que « le projet vise également à clarifier les limites de l'organisation du bourg, en stoppant l'urbanisation au-delà de ces limites ». Cet objectif répond aussi à la loi Zero Artificialisation Nette (ZAN).

De plus, la pression démographique devient moindre au cours des dernières années : la population diminue de 0,12 % en moyenne par an entre 2017 et 2023. Il n'est donc pas indispensable de construire loin du bourg centre.

Cependant, quelques parcelles de moins de 2500m², enclavées entre les habitations déjà présentes et la route auraient pu faire l'objet d'un réexamen au cas par cas car elles risquent de rester en friches, n'étant ni constructibles, ni cultivables.

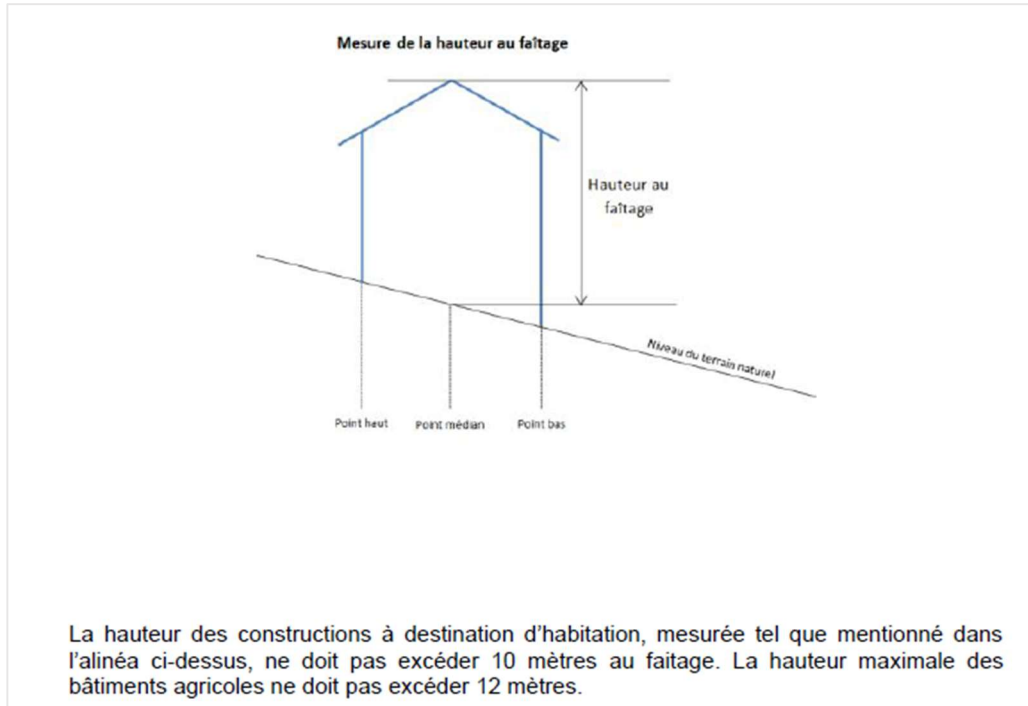
2. **Madame RIEU**, impactée par le changement de zonage (zone agricole), route de Mondavezan, souhaite construire des extensions. **Elle demande la possibilité de surélever les bâtiments existants en R+1 < 10 mètres comme le précise le PLU existant. Cette demande respecterait le ZAN puisque l'emprise au sol serait nulle.**

Question du CE

Que répondez-vous à cette demande ?

Réponse de la collectivité :

Le règlement de la zone agricole autorise une hauteur maximale des habitations portée à 10 mètres au faîtage ce qui permet donc du R+1 comme demandé :



Analyse du CE

Le CE prend acte de la réponse positive de la commune, assortie du rappel du règlement de la construction en zone agricole.

3. **Mr GOUMY**, souhaite qu'une étoile soit apposée sur le règlement graphique, à l'image de **BLANCOTTE**, concernant l'ancienne maison **CIMAROSTI**, à l'adresse « **Rachac** », 106 chemin **Bel Air** à **Cazères (parcelles A1573-A397-A1571)**, propriété actuelle de Madame Bartels et Monsieur Goumy. C'est une ancienne propriété agricole de caractère comprenant une maison principale et 3 dépendances. Actuellement, il n'y a pas de possibilité de rénovation de ces dépendances classées en zone A alors que l'activité agricole a disparu. Avec le classement en étoile, ces bâtiments pourraient être rénovés avec une affectation à l'habitat. Mr Goumy a envoyé un email (annexé au registre) et s'est fait représenter par Mme Murlan (propriétés privées) et Mr Dessens, géomètre expert lors de la 1ère permanence. Cette requête fait suite à un courrier de 2024 de l'ancienne propriétaire, Madame Cimarosti adressée à l'urbanisme, demandant l'apposition de l'étoile sur le règlement graphique lors de la modification du PLU.

Est-il possible d'apposer cette étoile dans la modification du PLU en cours ? A quelle date ?

Question du CE

Que répondez-vous à cette demande ?

Réponse de la collectivité :

La collectivité est favorable à cette demande.

Analyse du CE

Dont acte.

Linéaire commercial

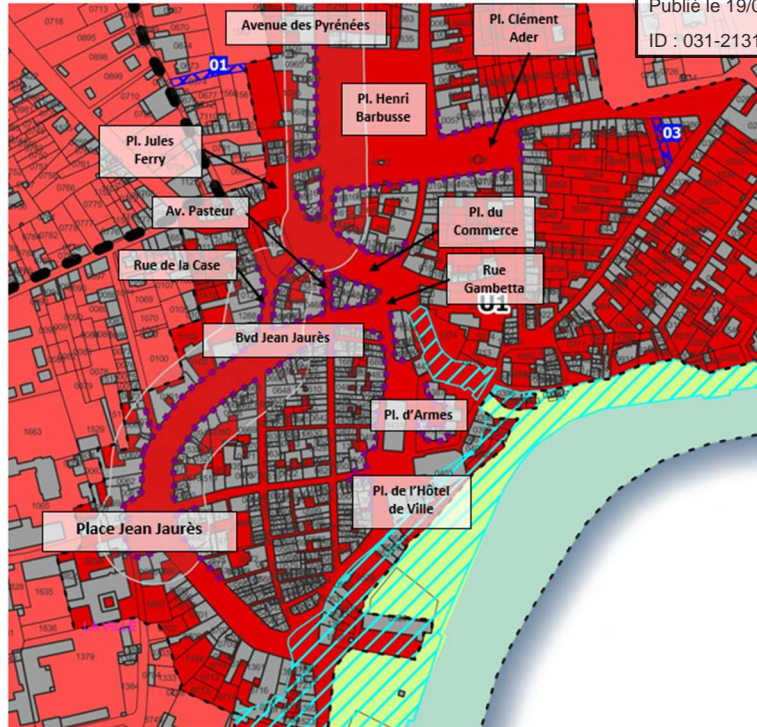
1. **Avis favorable de Mr et Mme KRAMER**, 6 rue du 4 septembre, sont intéressés par la levée de l'interdiction sur le changement de destination des commerces dans plusieurs rues du centre ancien. Les perspectives de réhabilitation de logements sont plus grandes.
2. **Avis défavorable de Mr Jean-Luc RIVIERE sur cette revitalisation du centre bourg en restreignant le périmètre commercial**, alors que les commerces ferment les uns à la suite des autres, (ex : commerce de fruits et légumes encore récemment), alors que de nombreuses personnes âgées et familles monoparentales sans moyens de locomotion habitent en centre-ville.
3. **Avis défavorable de Mme Florence DUC** : comment dynamiser un centre bourg qui fait l'objet d'un accompagnement technique et financier en restreignant le commerce de proximité, artisanal et de qualité supérieure ? Une modification du PLU portant cet objectif de restriction est clairement au profit des centres commerciaux au mépris d'une économie locale.

Question du CE

Que répondez-vous à ces observations ?

Réponse de la collectivité :

La réduction du linéaire commercial ne concerne qu'une faible partie du linéaire initial. Elle répond à un constat qui est la présence de locaux vides depuis plusieurs années en rez-de-chaussée alors que ces locaux pourraient servir à créer du logement. L'objectif initial de maintenir l'attractivité du centre-ville reste valable au travers du linéaire corrigé qui demeure sur les sites principaux : la place Jean-Jaurès, le boulevard Jean Jaurès, la place des Martyrs, une partie de l'avenue des Pyrénées et les quelques rues adjacentes :



Analyse du CE

Le CE n'a pas de remarques à formuler sur les réponses apportées par la commune.

Méthaniseur

Concernant l'installation du méthaniseur sur les parcelles le long de l'A64 (2 observations)

Mr RIVIERE et Mme DUC observent que la construction du méthaniseur agricole se fait en partie sur la zone de captage d'eau potable de Cazères dit captage de Cap-Blanc.

Mme Duc souligne que les risques de pollution de l'eau potable sont directs des fuites des dispositifs et indirects de l'intensification des productions agricoles CIVE conventionnelles (utilisation de pesticides) pour alimenter le méthaniseur, d'intrants industriels de Véolia et d'épandage des déchets du méthaniseur sur la zone de captage d'eau potable.

Mr Rivière et Mme Duc rappellent que le principe de précaution est inscrit dans la Charte de l'environnement intégrée en 2005 dans la constitution française.

Question du CE : La modification du règlement écrit le sur les activités agricoles permet la diversification de l'activité agricole en zone agricole, dont la construction de méthaniseurs agricoles.

Comment sont prises en compte ces observations ?

Réponse de la collectivité :

Le règlement écrit du PLU autorise dans sa version modifiée la diversification d'activité agricole en lien avec ce que permet l'article L151-11 du code de l'urbanisme :

Article L151-11

VERSION EN VIGUEUR DEPUIS LE 12 MARS 2023

Modifié par LOI n°2023-175 du 10 mars 2023 - art. 78

I.-Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

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

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

II.-Dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

III.-Lorsque le règlement n'interdit pas les constructions ou les installations mentionnées au II du présent article, les installations de méthanisation mentionnées à l'article [L. 111-4](#) sont considérées comme de telles constructions ou de telles installations. Ces projets d'installations sont préalablement soumis pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Les élus souhaitent avant tout favoriser la diversification de l'activité agricole comme la transformation ou la vente des produits agricoles. L'article L151-11 du code de l'urbanisme inclut les méthaniseurs dans cette catégorie. Le code impose également le passage pour avis devant la CDPENAF. Enfin, comme tout projet de construction ou d'installation, les méthaniseurs doivent respecter les normes de salubrité imposée par la réglementation (notamment celle liée aux ICPE).

Analyse du CE

La réponse de la commune, étayée par un extrait de la loi 151-11 (loi APER) et le rappel des contraintes réglementaires qui pèsent sur les méthaniseurs n'appelle pas d'autres observations de la part du CE.

Végétation existante**Concernant la modification du règlement sur la destruction dérogatoire de la végétation protégée au titre de l'article L151-23 de l'environnement - 2 avis**

1. **Mr RIVIERE donne un avis défavorable** sur la règle de remplacement des arbres en cas de maladie où la compensation acceptée est de 1 arbre replanté pour 2 arbres abattus. Il approuve en ce sens la proposition de la Direction Départementale des Territoires (DDT) de fixer un coefficient de compensation minimal de 2 arbres plantés pour 1 arbre abattu.
2. **Mme DUC donne également un avis défavorable.** Elle ne comprend pas que les coefficients ne soient pas identiques dans chaque encadré : 1 pour 2 ? 2 pour 1 ? La règle devrait être 2 pour 1. La place de la végétalisation et notamment des arbres, prévue dans cette modification du PLU, est incohérente et insuffisante avec l'urgence de végétaliser pour permettre la perméabilisation des sols, assurer des îlots de fraîcheur, la continuité de la trame verte et la préservation de la biodiversité.

Question du CE

Que répondez-vous à ces observations ?

Réponse de la collectivité :

Les élus souhaitent assouplir les règles de conservation de la végétation existante lorsque celle-ci est malade. Un coefficient de compensation est ajouté au règlement écrit, de façon différente selon les zones :

•Zones U1, U2, U3, AU, AU0 : un coefficient de compensation de 1 sur 2 est accepté pour remplacer la végétation existante malade. Cela signifie que pour 2 sujets malades supprimés, 1 sujet doit être replanté a minima.

•Zones A et N : un coefficient de compensation de 2 sur 1 est imposé pour remplacer la végétation existante malade. Cela signifie que pour 1 sujet malade supprimé, 2 sujets doivent être replantés a minima. Cette dernière règle a été ajustée après instruction du dossier et avis de l'Etat (avis du 30 septembre 2025).

Le coefficient de compensation ne s'impose qu'en cas de végétation malade, il s'agit donc d'un cas particulier et non de la règle générale qui est la conservation de la végétation identifiée.

Il est rappelé également ici qu'il s'agit de toute végétation existante et non pas seulement de la végétation identifiée au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

En zone urbaine, les élus ont souhaité assouplir la règle notamment afin de favoriser la densification de ces secteurs et également parce que la plantation d'arbres ou d'arbustes en zone urbaine peut s'avérer particulièrement contraignante.

Analyse du CE

La réponse de la collectivité précise bien les règles de remplacement de la végétation malade qu'elle souhaite mettre en œuvre, qui sont différentes selon que l'on se trouve en milieu urbain ou en milieu naturel ou agricole.

Le CE s'interroge sur cette règle de 1 arbre replanté pour 2 arbres abattus en milieu urbain, qui de facto fait baisser la végétalisation en ville. Pourquoi ne pas prévoir a minima 1 arbre replanté pour 1 arbre malade enlevé ?

Clôtures

Concernant la modification sur les clôtures dans les zones agricoles et naturelles.

Mr RIVIERE demande à ce que le règlement soit corrigé concernant les règles de hauteur des clôtures par rapport au sol, comme c'est demandé par la DDT dans son avis, pour permettre le passage de la petite faune. : « posées 30 cm au-dessus du sol, leur hauteur est limitée à 1,20m ».

Question du CE

Que répondez-vous à cette observation ?

Réponse de la collectivité :

Les élus n'ont pas souhaité répondre à cette demande qui paraît peu réaliste au quotidien notamment pour les clôtures nécessaires aux animaux domestiques. Néanmoins, les élus ont souhaité répondre à l'objectif de répondre aux besoins de déplacement de la petite faune en adoptant la règle suivante :

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.

Analyse du CE

Le CE prend acte de la réponse de la commune qui a pris en compte a minima la demande de la DDT du 30 septembre 2025, concernant la circulation de la petite faune.

OAP

Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2, secteur Labrioulette-Nord, suite à l'avis avec réserve émis par le conseil départemental dans son courrier datant du 16 février 2026 (pas de raccordement possible de la future voie du projet à la RD10). Quelles seraient alors les voies de sortie du lotissement si ce projet devait être confirmé ? Ce que les habitants ne souhaitent pas.

1. Cette préoccupation a été soulevée de façon groupée par **Mr et Mme ALSINA, Mme GIRARD, Mr et Mme ROBIN, Mr et Mme HELLEC, Mr MARTIN**, habitants de ce quartier.
2. **Mme MONTELO** et **Mr DILLIAN** ont tenu à exprimer personnellement leur vive inquiétude concernant leur parcelle 795, enclavée entre les secteurs Labrioulette Nord et Labrioulette Sud, si des projets sur l'OAP précitée devaient voir le jour. Mr Dillian est venu une 2^{ème} fois sur ce sujet pour connaître les éventuels projets.
3. **Mr RIVIERE émet un avis défavorable à la création d'un espace public boisé sur une propriété privée et un avis défavorable à l'avis du président du Conseil Départemental, concernant la sortie avenue de Labrioulette de l'OAP Labrioulette Nord**, car la canalette dont il parle ne fonctionne plus depuis 10 ans minimum.

Question du CE

Que répondez-vous à ces observations ?

Réponse de la collectivité :

L'OAP citée ne fait pas partie de la procédure de modification de droit commun n°1.

Concernant l'accès au secteur, seul l'accès sur l'avenue de Saint-Julien est une solution techniquement réaliste au regard de la situation géographique de l'OAP. L'accès de l'OAP est un schéma de principe qui doit être étudié plus finement avec le Conseil départemental.

Analyse du CE

Effectivement, les préoccupations formulées dans ces observations n'ont aucun lien avec le contenu de la modification n°1 du PLU soumise à la présente enquête publique.

Zone d'activités

Zone d'activité Mailhol de St Jean

Mr RIVIERE émet un avis défavorable aux modifications apportées sur la ZA Mailhol de St Jean et valide le courrier d'octobre 2025 de la communauté de communes.

Question du CE

Que répondez-vous à cette observation ?

Réponse de la collectivité :

La zone de Maillol de Saint-Jean n'a pas fait l'objet de modifications dans le cadre de la présente procédure.

Analyse du CE

La zone d'activité de Maillol ne fait pas effectivement l'objet de la modification n°1 du PLU soumis à enquête publique. Cependant, comme la zone AUX le long de l'autoroute n'est pas maintenue, l'enveloppe globale des zones commerciales est de facto diminuée par rapport à ce qui était prévu dans le PLU de 2019.

1. **Mme FRAYSSE Julie**, nu-proprétaire de la parcelle en U2, A717, sollicite une correction du règlement écrit concernant l'implantation des constructions dans le cas des parcelles qui bordent le canal de l'Hourride, entre la rue Joseph Adoué et le chemin piétonnier qui relie les rues Jules Guesde et Ernest Renan (règle des 25 mètres). A l'appui de sa demande formulée pendant la 2^{ème} permanence, elle m'a transmis par mail un dossier concernant toutes les démarches effectuées (annexées au registre) dont un courrier de 2024 aux services de la mairie, où elle explique son incompréhension : « En effet, une bande de 25 mètres en bordure de l'Hourride aurait été déclarée inconstructible sans que je puisse identifier les fondements (certificat d'urbanisme et bureau des hypothèques). J'en suis d'autant plus étonnée que cette restriction (page 38 du PLU) ne concerne que quelques particuliers et que partout ailleurs (page 39 du PLU), cette restriction ne serait sauf erreur de ma part, que de 4 mètres. ». La propriétaire a fait réaliser un rapport de risque par Géorisques pour appuyer sa requête.

Question du CE

Que répondez-vous à cette demande ?

Réponse de la collectivité :

Ce secteur géographique n'a pas fait l'objet de modification dans le cadre de la présente procédure.

Le recul des constructions par rapport au canal de l'Hourride vise à protéger le caractère paysager et identitaire des lieux. En effet, l'existence des jardins à l'arrière des parcelles, le long de la rue Jules Guesde, constitue un marqueur fort du bourg de Cazères que les élus ont souhaité maintenir lors de la révision du PLU en 2019.



Recul des construction rue Jules Guesde en 1965

Analyse du CE

Le CE prend acte de la réponse de la commune à une observation qui n'a pas de lien avec la modification n°1 du PLU soumise à enquête publique

2. **Mme RIVAS Aline**, 8 avenue de Picayne à Cazères, **propriétaire des parcelles n°1995 -1997** demande que la totalité de ses parcelles soit constructible comme avant 2019 car en l'état, cela a un effet préjudiciable sur la vente des terrains

Question du CE

Que répondez-vous à cette demande ?

Réponse de la collectivité :

Ce secteur géographique n'a pas fait l'objet de modification dans le cadre de la présente procédure.

Analyse du CE

Effectivement, la préoccupation formulée dans cette observation n'a aucun lien avec le contenu de la modification n°1 du PLU soumise à la présente enquête publique.

Autres observations. Réponses de la commune sur le document de saisine de l'autorité environnementale qui figure dans le dossier.

Mme DUC réagit à 3 réponses apportées par la commune dans le document de saisine de l'autorité environnementale concernant 3 items :

- « *Les OAP ne sont pas concernées par la modification* » : Mme DUC observe que le PLU ouvre à la construction d'immeubles -5 OAP couvrant environ 14 hectares actuellement en activité agricole- dont 1 a démarré.
- *Sur l'existence ou non d'un périmètre des servitudes sur des terrains pollués, sur l'emprise des sites de stockage des déchets* : Mme DUC observe que la décharge sauvage de Malaret est bien présente sur le territoire, laissée en gestion à une entreprise privée. Elle rappelle que les gravières Mallet ont obtenu une extension d'exploitation sur 90 hectares en 2019 sur des terres agricoles céréalières.
- *Sur l'existence ou non d'une zone naturelle humide prévue à l'article L.211-1 du code de l'environnement* : Mme DUC observe que la zone Saint-Cizy où vont être intensifiées les productions agricoles conventionnelles pour alimenter le méthaniseur AGRIBIOMETHA VAC IPCE et où vont être épandus les déchets du même méthaniseur est une zone humide remarquable référencée 031CD31ZHE0781. Elle est identifiée sur le PLU Nzh.

Question du CE

Que répondez-vous à ces observations ?

Réponse de la collectivité :

Concernant la première remarque, il est effectivement rappelé que les OAP n'ont pas été modifiées dans cette procédure (hormis la suppression de l'OAP liée à la décision du tribunal concernant la zone d'activités le long de l'autoroute). La délivrance des autorisations d'urbanisme se fait sur la base du PLU en vigueur.

Concernant les terrains pollués, seule la réglementation en vigueur est rappelée dans le dossier. La commune ne comprend pas la remarque concernant les gravières.

Concernant les zones humides, il est rappelé que la zone Nzh du PLU contraint fortement l'usage du sol afin d'assurer la protection de ces zones humides.

Analyse du CE

Le CE prend acte des réponses apportées aux observations émises sur le document de saisine de la MRAe.

Autres observations. Forme du dossier :

Mr RIVIERE et Mme DUC regrettent que sur l'ensemble du dossier, les visuels et graphiques soient toujours aussi anciens : ex dans le plan de Cazères ne figure pas le Lycée Malvy, en construction depuis 2017 et inauguré en 2020.

Par ailleurs trop d'acronymes ne facilitent pas la lecture et donc, on ne sait pas toujours si on est impacté ou non.

Question du CE

Que répondez-vous à ces observations ?

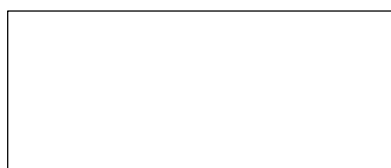
Réponse de la collectivité :

Il est rappelé ici que l'instruction du PLU se fait dorénavant au format numérique par superposition des zones du PLU avec le cadastre à jour. Les plans au format pdf du PLU pourront être mis à jour en fonction des données cadastrales disponibles.

Analyse du CE

Le CE prend acte de la réponse de la commune. Il considère que le format numérique permettra d'avoir des plans à jour, ce qui n'était pas le cas pour le plan cadastral utilisé dans cette instruction.

Etabli le 22/05/2026



Le commissaire enquêteur
Claire BORE

Modification du PLU

Cazères-Sur-Garonne (31)

Tenue du 13/04/2026 au 30/04/2026



2^{ÈME} PARTIE CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ

PREAMBULE

Dans une première partie intitulée “Rapport d’enquête”, j’ai présenté l’objet de l’enquête, la composition du dossier et la façon dont l’enquête s’est déroulée. J’ai ensuite comptabilisé et analysé les observations recueillies pendant l’enquête et développé mes propres questionnements, ainsi que les réponses apportées par le porteur de projet.

Les développements qui suivent ont pour objet de présenter l’avis du commissaire-enquêteur sur la modification du PLU de Cazères, avis éclairé par sa propre lecture du dossier, de sa perception de la situation locale, et par son appréciation sur les questions soulevées et les demandes formulées par le public lors de l’enquête. Il intègre aussi son analyse des avis formulés par les services instructeurs.

Ces deux parties du rapport, bien qu’étroitement liées et indissociables, étant susceptibles d’être lues indépendamment, je rappellerai brièvement en introduction l’objet et le déroulé de l’enquête avant d’analyser le dossier et formuler mon avis motivé.

1 RAPPEL DU PROJET ET DÉROULÉ DE L'ENQUÊTE.

1.1 Présentation

Cette enquête publique a pour objet la modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de CAZERES-SUR-GARONNE (31).

Le territoire de la commune de Cazères est couvert par un PLU approuvé le 17 juin 2019, qui a fait l'objet de deux modifications simplifiées en décembre 2019 puis en 2021.

Cette modification intervient pour prendre en compte l'annulation partielle du PLU suite au jugement du 22 octobre 2021 rendu par le Tribunal administratif de Toulouse.

1.2 Résumé du cadre juridique

Le projet de la 1ère modification du Plan Local d'Urbanisme de Cazères a été prescrit par délibération du 8 juillet 2025.

La présente enquête publique, qui intervient dans le cadre de l'article L123-10 et L153-41 du code de l'urbanisme, a été prescrite par arrêté municipal en date du 24 mars 2026. Elle intervient conformément au [chapitre III](#) du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

L'autorité organisatrice de l'enquête publique est la commune de Cazères.

A l'issue de la procédure, le Conseil Municipal délibèrera sur le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête publique, des observations du public et des avis des personnes publiques consultées.

1.3 Rappel des caractéristiques principales du projet

La modification du PLU concerne à titre principal la suppression de la zone AUX le long de l'autoroute et de 7 zones U3a dans les secteurs Carsalade, Matalade, Dare Juouandague et Darbon. Ces zones sont basculées en zones agricole.

Les autres modifications portent sur l'ajustement des règlements écrits et graphiques sans affecter l'économie générale :

- L'ajustement du linéaire commercial
- L'autorisation de la diversification de l'activité agricole en zone agricole (conditionnement, transformation et commercialisation des produits agricole)
- L'interdiction des dispositifs photovoltaïques au sol dans les zones d'activité UX1 et UX2
- La modification des règles de stationnement en UX1 et UX2
- L'ajustement des règles de compensation de conservation de la végétation
- L'ajustement des règles de recul des piscines enterrées
- L'uniformisation es hauteurs de clôture
- La modification des règles de recul des constructions en zones U2 et U3
- L'ajout des dispositions relatives au L151-23 du code de l'urbanisme pour protéger les continuités écologiques
- L'ajout des dispositions en A et N relatives au changement de destination des constructions identifiées « en bâtiment agricole de caractère ».

1.4 Rappel du déroulement de l'enquête

L'enquête publique a été prescrite par arrêté municipal en date du 24 mars 2026 pour une durée de 18 jours **du 13 avril 2026 au 30 avril 2026**.

Deux réunions préalables pour définir les modalités de l'enquête ont été organisées les 12 décembre 2025, puis le 20 février 2026 à la mairie de Cazères en présence de M. le Maire, de son adjointe, du service urbanisme, du cabinet Artelia et du commissaire enquêteur (voir détail au paragraphe 2.4 en 1^{ère} partie).

La publicité de l'enquête publique a été faite dans la presse, sur le site internet de la mairie et par voie d'affichage conformément au cadre réglementaire. Quatre affiches ont été apposées sur la commune, à la mairie et sur les principaux lieux concernés par le projet de modification.

L'enquête s'est déroulée sans incident, dans de bonnes conditions.

Le dossier, dont la composition est détaillée dans la première partie du rapport, a été mis à la disposition du public en mairie de Cazères et sur le site internet de la mairie. Le dossier était conforme aux exigences règlementaires. Le document papier mis à la disposition du public en mairie était d'un seul tenant, rassemblant toutes les pièces du dossier. Il était plus lisible dans sa version numérique où l'on pouvait passer d'un document à l'autre, de la synthèse au règlement écrit, et visualiser plus précisément le règlement graphique. Les avis in extenso des personnes publiques consultées et associées ont été rajoutés au dossier dès le 2^{ème} jour d'enquête, à la demande du commissaire enquêteur.

Néanmoins certains administrés ont fait la remarque que les visuels et les graphiques n'étaient pas à jour. Cela rejoint la constatation du commissaire enquêteur lors de la 1^{ère} permanence sur l'absence de mise à jour du cadastre dans la présentation du projet.

Les avis émis par les différentes personnes publiques (PPA) sur le projet arrêté étaient, conformément aux textes règlementaires, joints au dossier (voir paragraphe partie 1-Rapport) ainsi que la proposition de réponse de la commune à ces avis. Les avis émis par les PPA étaient favorables, certains favorables avec des réserves.

Un résumé des avis des personnes publiques consultées figure en partie 1-Rapport.

Le dossier est resté à la disposition du public à la mairie de Cazères ainsi que sur le site internet de la mairie de Cazères pendant toute la durée de l'enquête.

Un registre a été mis à disposition à la mairie pendant cette durée pour recevoir les observations du public. Le public a eu également la possibilité d'émettre ses observations par courrier électronique à l'adresse suivante : plu@mairie-cazeres.fr ainsi que par courrier postal adressé au commissaire enquêteur à la mairie de Cazères.

Le registre a été clôturé par le commissaire enquêteur à l'issue de l'enquête.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur accompagnés du registre et documents annexés ont été transmis au maire de Cazères avec copie au Président du Tribunal Administratif de Toulouse.

B.1.4 - RAPPEL DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Pendant les trois permanences tenues à la mairie de Cazères, seize personnes sont venues rencontrer le commissaire enquêteur pour exposer leurs observations ou, pour quelques-unes d'entre elles, simplement s'informer des points modifiés dans le PLU, sans souhaiter s'exprimer.

Le nombre d'observations émises par le public durant l'enquête est de 27.

Toutes les observations ont émané de particuliers, habitants ou propriétaires de terrain sur la commune.

Les observations du public ont abordé plusieurs thématiques différentes, souvent récurrentes notamment concernant le devenir des parcelles classées en zone agricole. J'ai regroupé les observations suivant les thèmes suivants :

- Le reclassement des zones U3a en zone agricole et le devenir des parcelles ;
- La réduction du linéaire commercial
- La diversification de l'activité agricole et l'implantation de méthaniseur
- La modification du règlement sur la destruction dérogatoire de la végétation protégée
- La modification des clôtures dans les zones agricoles et naturelles
- L'OAP n°2
- La zone d'activité de Maillol
- Autres requêtes sur les parcelles hors modification
- Autres observations

A l'issue de l'enquête et conformément au cadre réglementaire, j'ai rencontré le 4 mai 2026 Monsieur le maire de Cazères M. Dufis, accompagné de son adjointe et des responsables du service Urbanisme de la mairie pour lui remettre le procès-verbal de synthèse des observations du public, auquel il a répondu le 13 mai 2026.

2 CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

2.1 Sur le déroulement de l'enquête

Les obligations réglementaires applicables à l'enquête publique ont été bien respectées, notamment

- l'accomplissement des mesures de publicité de l'enquête à la fois par voie de presse, par affiches et sur le site internet de la commune
- le dossier soumis à enquête était conforme à l'article R123-11 du code de l'environnement. Les pièces composant le dossier ont été listées dans la partie 1 du rapport.
- la mise à disposition du dossier sur un poste informatique à l'accueil de la mairie
- l'ouverture d'un registre d'enquête destiné à recevoir les observations du public coté et paraphé par le commissaire enquêteur avant l'ouverture de l'enquête
- la possibilité pour le public de prendre connaissance des avis exprimés sur le registre
- la possibilité de rencontrer le commissaire enquêteur lors des 3 permanences
- la clôture des registres par le commissaire enquêteur
- la rencontre avec le responsable du projet M. le Maire de Cazères dans les 8 jours suivant la clôture de l'enquête pour lui remettre le procès-verbal de synthèse des observations du public

- la réponse de la commune de Cazères au PV de synthèse des observations du public dans les 15 jours qui ont suivi
- la remise du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur avec le registre d'enquête et les documents annexés à M. le Maire de Cazères avec copie au Président du Tribunal Administratif.

2.2 Sur le projet de modification

Je vais maintenant formuler un avis sur les différents points de la modification n°1 du PLU

Préalablement, j'ai remarqué pendant les permanences, suite aux observations des habitants, que le plan cadastral n'était pas à jour (le même qu'en 2019), ce qui a perturbé la visualisation des nouvelles constructions dans les secteurs U3Aa qui basculent en zonage agricole.

Suppression de la zone d'activité AUX le long de l'autoroute et annulation de l'OAP de Masquère

Cette modification permet de prendre en compte la décision du tribunal administratif qui a annulé partiellement le PLU sur ce point. La zone AUX rebascule en zone agricole. L'OAP de Masquère disparaît.

Les zones d'activité restent donc dans leur enveloppe actuelle, avec une possibilité de densification en leur sein. Cette suppression est cohérente avec l'objectif de la commune de développer les services et les commerces en centre-bourg, sans grignotage des zones non urbanisées, comme il est prévu dans le second axe du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) : « 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 ancien ».

Dans cette configuration, la zone d'activité de Mailhol ne s'agrandit pas, ce que déplorent le président de la communauté de communes et un habitant. Ce n'est pas l'objet effectivement de cette modification qui ne touche pas de façon substantielle à la stratégie économique du PLU.

D'autre part, la reconversion de cette zone AUX en zone agricole permet à l'activité agricole de se maintenir, voir de se développer, comme il est préconisé dans le PADD. Ce développement de l'activité agricole fait l'objet d'une modification du règlement dans le projet, permettant la diversification des activités agricoles, allant de la production à la commercialisation, ce qui semble cohérent avec cette orientation.

Suppression de 7 zones à urbaniser U3a dans les secteurs Carsalade, Matalade, Dare Juouandague et Darbon. Ces zones sont basculées en zones agricole

Cette modification fait suite à la décision du tribunal administratif qui a annulé partiellement le PLU sur ce point. Ces sept zones classées initialement en U3a retournent en zone agricole. Le règlement qui s'y applique sera celui de la zone A.

Cette modification paraît cohérente avec les objectifs du PADD dont l'axe 1 prévoit un objectif relatif à « un développement urbain raisonné affirmant la centralité du bourg » au sein duquel il est indiqué que « le projet vise également à clarifier les limites de l'organisation du bourg, en stoppant l'urbanisation au-delà de ces limites ». Cet objectif répond aussi à la loi Zero Artificialisation Nette (ZAN).

De plus, la pression démographique devient moindre au cours des dernières années : la population diminue de 0,12 % en moyenne par an entre 2017 et 2023.

Pour autant, compte tenu des observations des habitants du secteur du Chemin des vignes, il semblerait que quelques parcelles de faible taille (moins de 2500m²), viabilisées, sont enclavées entre des terrains construits et la route et seront dès lors ni constructibles, ni cultivables. C'est un préjudice pour ces propriétaires qui ne peuvent ni vendre, ni construire.

L'ajustement du linéaire commercial

La règle sur le linéaire commercial qui impose en centre-ville le maintien des commerces existants situés en rez-de-chaussée va s'appliquer sur un périmètre plus réduit du cœur de ville, sur les places et les principales avenues.

Les grandes rues restent ouvertes aux commerces et aux services même si on observe à Cazères comme dans d'autres petites villes, une concentration des commerces aux alentours du bourg, à quelques kilomètres.

Cet ajustement va permettre la transformation de locaux actuellement vides en logements, dans les rues du centre ancien, ce qui satisfait des administrés investisseurs venus s'exprimer pendant la permanence. Ces réhabilitations permettront d'accueillir un certain nombre d'habitants, en accord avec l'axe 1 du PADD déjà cité, affirmant la centralité du bourg et en accord avec les opérations classées dans le cadre des petites villes de demain pour revitaliser le centre-ville de Cazères.

Il reste que la redynamisation du centre bourg doit aussi passer par la restauration de commerces et services de proximité, comme l'exprime une habitante lors d'une permanence.

L'autorisation de la diversification de l'activité agricole en zone agricole (conditionnement, transformation et commercialisation des produits agricole)

La modification du règlement en zone agricole est cohérente avec l'axe 2 du PADD, promouvant le maintien et le développement de l'activité agricole.

Il répond aussi à la nécessité de développer les énergies renouvelables dans le cadre de la loi APER du 10 mars 2023 visant à accélérer et à coordonner les projets d'énergies renouvelables. Cette préoccupation figurait déjà dans l'axe 2.4 du PADD.

L'installation de méthaniseurs agricoles sera donc rendue possible dans un cadre réglementaire bien défini. En effet, les unités de méthanisation relèvent de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et sont soumises à déclaration. La réglementation est en effet importante pour tenir compte de l'environnement : biodiversité, présence de zones humides, de zones de captages d'eau sur ces territoires, comme s'en inquiètent 2 observateurs. La préoccupation des habitants se porte également sur la proximité éventuelle d'un méthaniseur avec leur lieu d'habitation, ce qui pourrait entraîner des nuisances sonores et olfactives. Cette préoccupation a notamment été relevée lors du bilan de concertation avec la population, juste avant l'enquête publique.

L'interdiction des dispositifs photovoltaïques ou panneaux solaires au sol dans les zones d'activité UX1 et UX2

Cette modification apparaît cohérente avec le fait de disposer de l'espace au sol pour des parkings ou de nouveaux locaux dans ces zones d'activité. Les installations liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) sont par ailleurs autorisées sur les toits dans le règlement actuel.

La modification des règles de stationnement en UX1 et UX2

Elle permet de réduire le nombre de places de stationnement pour les activités d'entrepôt, qui accueillent peu de salariés sur des surfaces très importantes, ce qui paraît judicieux. La surface gagnée permettra la construction de nouveaux locaux logistiques si nécessaire.

L'ajustement des règles de compensation de conservation de la végétation

Le projet de modification du règlement écrit concernant la conservation de la végétation existante en cas de maladie prévoit 2 cas :

En zones urbaines, le coefficient de compensation est de 1 arbre planté pour 2 enlevés ;

En zones agricoles et naturelles, le coefficient de compensation est de 2 arbres plantés pour 1 enlevé.

Cette modification n'est pas bien comprise et fait l'objet d'une observation de la DDT ainsi que de 2 administrés.

Si le quota de 2 arbres plantés pour 1 enlevé, comme préconisé par les services de l'état (DDT), est bien respecté en milieu agricole et naturel, on arrive à son exact contraire en milieu urbain (1 arbre replanté pour 2 arbres malades enlevés), ce qui amène à réduire le nombre d'arbres en ville, en fonction des maladies de la végétation.

Je recommande de revoir cette règle : pour 1 arbre malade enlevé en zone urbaine, a minima 1 arbre replanté, ce qui serait un compromis entre ce qui est écrit dans le projet et ce que recommande l'Etat (DDT).

L'ajustement des règles de recul des piscines enterrées

La modification du règlement prévoit la possibilité d'implantation en limite séparative des piscines avec un recul minimum de 50 cm en zones urbaines quelque soit leur densité (U1, U2, U3), afin de permettre leur implantation sur de petites parcelles.

Je constate que le règlement national de l'urbanisme (RNU) impose des distances minimales entre une piscine et la propriété voisine. En général, une distance de 3 mètres est requise dans le RNU même si les PLU locaux peuvent imposer d'autres règles.

Néanmoins, je recommande de respecter cette distance des 3 mètres en limite des terres cultivées, étant donné les conflits de voisinage qui peuvent naître de cette trop grande proximité entre le récréatif et le productif. L'épandage des produits phytosanitaires trop près des piscines des particuliers ne paraît pas très sain.

Cette recommandation s'appliquerait principalement sur les zones peu denses U2 et U3, en contact avec les zones agricoles.

Elle suit en cela la réserve émise par la chambre d'agriculture : « nous demandons le maintien d'un recul de 3 m minimum par rapport aux zones cultivées, et ce quelle que soit la zone ».

L'uniformisation des hauteurs de clôture

Cette modification n'appelle pas d'observations de ma part. Sur les clôtures en milieu agricole, naturel et forestier, l'ajout des ouvertures dans les clôtures pour permettre la circulation de la petite faune répond a minima aux demandes de l'Etat (DDT).

La modification des règles de recul des constructions en zones U2 et U3

Cette modification n'appelle pas d'observations de ma part

L'ajout des dispositions relatives au L151-23 du code de l'urbanisme pour protéger les continuités écologiques

L'ajout des règles de remplacement de la végétation malade classée en zone urbaine ne semble pas obéir au principe de protection de la végétation puisque pour 2 arbres enlevés, on n'en replanterait que 1. Le principe est respecté en milieu agricole et naturel.

L'ajout des dispositions en A et N relatives au changement de destination

L'ajout de cette disposition permet de corriger une erreur matérielle qui concernent des bâtiments étoilés dans le règlement graphique car l'étoile n'avait pas de traduction dans le règlement écrit. A cette occasion, la demande d'étoile déposée par les propriétaires d'un bâtiment de caractère situé en zone agricole est acceptée dans le processus de modification du PLU. La nouvelle destination pourra être affectée à l'habitat et les hébergements touristiques hors hôtel.

3 ANALYSE BILANTIELLE

3.1 Analyse du projet

Le projet de la modification n°1 du PLU de Cazères-sur-Garonne permet de mettre à jour son règlement écrit et graphique pour se mettre en conformité avec le jugement du tribunal administratif de Toulouse qui a annulé partiellement le PLU de 2019. Il procède également à certains ajustements dans le règlement écrit, sans toucher à l'économie générale du PLU.

3.2 Points positifs du projet.

- La prise en compte du jugement du tribunal administratif de Toulouse, rendu depuis 2021 visant à ne pas continuer l'artificialisation du territoire alors qu'il reste de nombreux endroits à densifier dans les zones urbaines ainsi que dans les zones d'activité.
- L'appui au développement de l'activité agricole :
Le projet rend des terres précédemment prévues pour l'urbanisation.
Il permet la diversification de l'activité agricole et notamment le retraitement de déchets agricoles dans des unités de méthanisation, ce qui va dans le sens de la loi APER sur la promotion des énergies renouvelables
- La réduction du linéaire commercial qui permettra la construction de logements dans le bourg centre ancien, sans enlever les possibilités d'implantation de services et de commerces de proximité en accord avec les opérations classées dans le cadre des petites villes de demain pour revitaliser le centre-ville de Cazères
- La correction de l'erreur matérielle sur l'étoile (identification des bâtiments de caractère) et sa traduction dans le règlement écrit.
- Les autres modifications concernant principalement les hauteurs des bâtiments, les places de parking et l'interdiction des dispositifs photovoltaïques au sol permettent de mieux prendre en compte certaines évolutions du territoire et permet de récupérer de la surface.

3.3 Points négatifs du projet

- Le préjudice supporté par les propriétaires de parcelles dans les zones U3a supprimées et qui n'ont pas encore construit. Leurs terrains deviennent en effet inconstructibles et ne sont plus vendables. Certaines parcelles sont des dents creuses, de petite taille qui ne trouveront pas de débouchés agricoles et ne seront plus constructibles.

- La destruction de la végétation malade dans la partie urbanisée de la Ville non compensée complètement (coefficient de 1/2), ce qui diminuera de facto la végétalisation du bourg.
- L'implantation des piscines avec un recul minimal de 50 cm seulement vis-à-vis des terrains cultivés, avec des possibles conflits de voisinage avec les terrains agricoles.

Je considère que les aspects positifs du projet l'emportent sur les aspects négatifs

4 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Après étude du dossier d'enquête,

Après avoir pris acte de la dispense d'avis de l'autorité environnementale,

Après avoir pris connaissance des avis des personnes publiques notamment la chambre d'agriculture, la direction départementale des territoires, la communauté de communes cœur de Garonne, le conseil départemental,

Après visite sur le terrain,

Après analyse des observations du public,

Après avoir rencontré le maire de la commune de Cazères-sur-Garonne et lui avoir remis une synthèse des observations du public,

Après analyse des réponses de la commune de Cazères à la synthèse des observations du public,

Au vu de l'analyse bilantielle établie ci-avant,

Après avoir noté que :

- Ce projet de modification répond principalement à un impératif du tribunal administratif qui a annulé partiellement le PLU de 2019
- Que l'activité agricole gagne en superficie et en diversification de ses activités
- Que la diversification agricole, notamment la construction de méthaniseurs sera strictement encadrée
- Que les modifications du linéaire commercial permettront la construction de logements dans le centre bourg tout en maintenant une enveloppe commerciale en centre-ville
- Que les autres modifications ne touchent pas substantiellement l'économie générale du PLU
- Que la collectivité devra réviser son PLU dans les 2 années qui viennent, pour décliner les objectifs du nouveau Schéma de Cohérence Territoriale (exécutoire depuis avril 2026)

J'émet en conséquence **un avis favorable** au projet de modification n°1 du PLU de Cazères-sur-Garonne assorti de 2 recommandations:

- Réexaminer la règle de remplacement des arbres, en cas de malade, dans la partie urbaine de la commune.
- prévoir un recul de 3 m au lieu des 50 cm pour la construction de piscines en limite séparative avec des terrains agricoles, dans le règlement écrit.

Etabli le 22/05/2026



Le commissaire enquêteur

Claire BORE

LISTE DES ANNEXES AU RAPPORT

1. Arrêté Préfectoral d'ouverture d'enquête publique du 24/03/2026
2. Attestation d'affichage de l'avis d'enquête publique
3. Photos de l'affichage
4. PV de synthèse des observations du public
5. Mémoire en réponse du responsable du projet aux observations du public
6. Bilan de la concertation de novembre 2025

Envoyé en préfecture le 19/06/2026

Reçu en préfecture le 19/06/2026

Publié le 19/06/2026

ID : 031-213101355-20260616-A20260506055-DE



ANNEXES