

Enquête publique relative à la modification n°1 du PLU de Cazères-sur-Garonne réalisée du 13 avril au 30 avril 2026

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

(Article R123-18 du code de l'environnement)

Procès-verbal remis le 4 mai 2026

A Monsieur le Maire de Cazères

Commissaire enquêteur : Claire Boré

ENQUETE PUBLIQUE

SUR LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CAZERES-SUR-GARONNE

P.V. de SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

L'article R123-18 du code de l'environnement relatif à la clôture de l'enquête publique dispose :

« Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations »

L'enquête publique sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune de CAZERES-SUR-GARONNE s'est déroulée du 13 avril au 30 avril 2026.

Le présent procès-verbal rapporte de façon synthétique les observations du public recueillies durant cette enquête publique. Cette synthèse n'intègre pas les observations émises par les personnes publiques associées.

I - 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 leur 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.

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 à la commissaire enquêteuse, soit pendant la permanence, soit par mail.

II – Synthèse des observations

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.

C'est le cas de

- **Mme PILLITERI**, propriétaire de la parcelle A1625, 81 chemin des Vignes. Sa parcelle contient les fondations et un compteur d'eau et d'électricité. Elle souhaite vendre sa parcelle et le classement en zone agricole est préjudiciable. Elle a laissé un courrier annexé au registre.
- **Mr SOUFFLET**, propriétaire des 2 parcelles secteur Matalade A 2258 et A 2260
- **Mr BERANGER**, propriétaire du numéro 102 du chemin des vignes et 90 chemin des Vignes (parents) **souhaite construire** sur les parcelles A88, A92 et A93 pour sa famille. Mr Béranger a apporté un courrier lors de la dernière permanence, annexé au registre.

Question du CE

Que répondez-vous à ces demandes ?

2. **Madame RIEU**, impactée par le changement de zonage (zone urbaine passant en 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 ?

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 Mourlan (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 ?

2 questions sont émises sur le secteur

Mr et Mme ROSSINI, 75 chemin des vignes, demandent une information sur la parcelle 1119 (nouveau plan : A2121), secteur Carsalade. Classée en zone agricole en 2019, reste-telle dans le même classement sur le PLU modifié ?

Mme PEDUSSAULT, propriétaire de la parcelle n°1135 souhaite des informations sur la parcelle 930 à côté de la sienne, secteur Dare Jouandague. Est-elle devenue non constructible dans la modification du PLU ?

Le commissaire enquêteur a répondu à leurs questions en s'appuyant sur le règlement graphique

Concernant l'assouplissement du linéaire commercial, 3 avis sont rendus :

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 ?

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 ?

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 ?

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 ?

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 MONTELON 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 ?

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 ?

Autres requêtes

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 ?

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 ?

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 ?

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 ?

Deux personnes se sont déplacées aux permanences pour avoir des informations sur le projet, sans observation particulière. Mr Rudolphe SIMON, 29 chemin de Bellevue et Mr ASTIE, Domaine de Simorre.

Le présent procès-verbal est remis ce jour au responsable du projet.

En application de l'article R123-18 du code de l'environnement, le responsable du projet dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.

Le 04 mai 2026

Le responsable du projet

Le commissaire enquêteur

Claire Boré

PJ : liste des personnes s'étant exprimées durant l'enquête publique



Enquête Publique modification n°1 du PLU de Cazères
 Annexe au P.V. de synthèse des observations

Contributeurs	Support	Date	Nom	nbre obs	PJ
1	R+C	13/04/2026	Mme Valérie PILLITERI	1	1
2	R	13/04/2026	Mr et Mme KRAMER	1	
3	R+C+M	13/04/2026	Mme MOULAN, Mr DESSENS/ Mr GOUMY	1	2
4	R	13/04/2026	Mr et Mme ROSSINI	1	
5	R	13/04/2026	Mr Rudolphe SIMON	0	
6	R+C	25/04/2026	Mme RIEU	1	1
7	R+C	25/04/2026	Mme Julie FRAYSSE	1	15
8	R	25/04/2026	Mme ALSINA et collectif habitants	1	
9	R	25/04/2026	Mme MONTELON et Mr DILLIAN	1	
10	R	25/04/2026	Mr SOUFFLET Gérard	1	1
11	R+C	25/04/2026	Mr BERANGER	1	
12	R	25/04/2026	Mme Aline RIVAS	1	
13	R	25/04/2026	Mme Joelle PEDUSSAULT	1	
14	R	30/04/2026	Mr ASTIE	0	
15	R+C	30/04/2026	Mme Florence DUC	7	1
16	R+C	30/01/2026	Mr Jean Luc RIVIERE	8	1

R	Registre papier
C	Courrier ou note écrite
M	Mail