

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



Modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Cazères-sur-Garonne

**MEMOIRE EN REPONSE AU PROCES-VERBAL DE
SYNTHESE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR EN
APPLICATION DE L'ARTICLE R.123-18 DU CODE DE
L'ENVIRONNEMENT**





Modification n°1 du PLU de Cazères

COMMUNE DE CAZERES

Mémoire en réponse au PV de synthèse

VERSION	DESCRIPTION	ÉTABLI(E) PAR	APPROUVÉ(E) PAR	DATE
V1	Rédaction initiale	TVN		05/05/2026
V2	Ajustement	TVN		06/05/2026

ARTELIA
HELIOPARC – 2 AVENUE PIERRE ANGOT – CS 8011 – 64053 PAU CEDEX 9



SOMMAIRE

1. PREAMBULE	3
2. QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR : REPONSES DE LA COLLECTIVITE	5



1. PREAMBULE

Suite à la transmission du procès-verbal de synthèse relatif à l'enquête publique (réalisée du 13 avril au 30 avril 2026) portant sur le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cazères remis le 4 mai 2026, le présent mémoire en réponse présente les observations que la Commune de Cazères, maître d'ouvrage, a souhaité apporter aux observations formulées par le Commissaire Enquêteur.

A l'issue de la réception du rapport et de l'avis du commissaire-enquêteur validés par le tribunal administratif, la Commune engagera les réflexions et les démarches d'ajustements du dossier de PLU en tenant compte de ces pièces.

Constitution du présent mémoire en réponse :

- Réponses aux questions soulevées par le Commissaire Enquêteur (chapitre « Synthèse des Observations » du PV de synthèse)



2. QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR : REPONSES DE LA COLLECTIVITE

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.

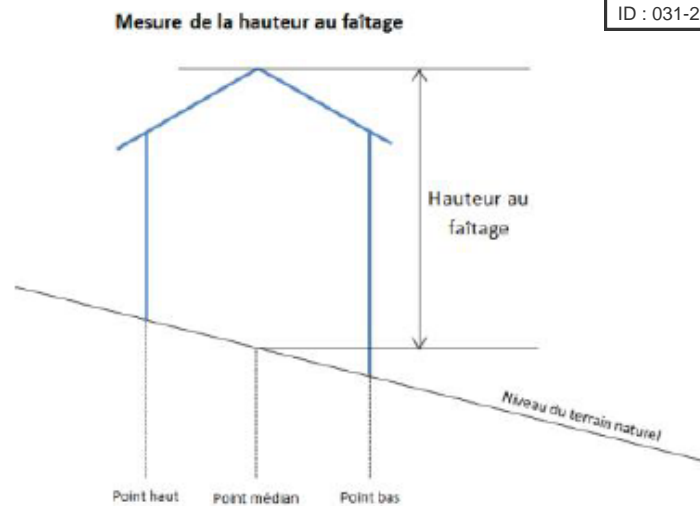
2. **Madame RIEU**, impactée par le changement de zonage (zone urbaine passant en zone agricole), route de Mondavezan, souhaite construire des extensions. **Elle demande la possibilité de surélever les bâtiments existants en R+1<10 mètres comme le précise le PLU existant. Cette demande respecterait le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

Question du CE

Que répondez-vous à cette demande ?

Réponse de la collectivité :

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



La hauteur des constructions à destination d'habitation, mesurée tel que mentionné dans l'alinéa ci-dessus, ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage. La hauteur maximale des bâtiments agricoles ne doit pas excéder 12 mètres.

Extrait du règlement de la zone A

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 ?

Réponse de la collectivité :

La collectivité est favorable à cette demande.

Linéaire commercial

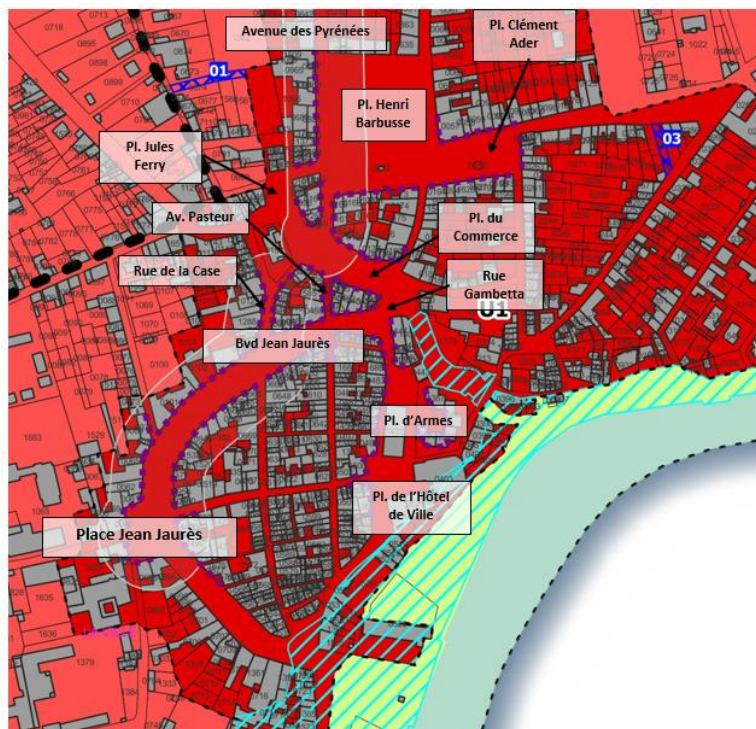
1. **Avis favorable de Mr et Mme KRAMER**, 6 rue du 4 septembre, sont intéressés par la levée de l'interdiction sur le changement de destination des commerces dans plusieurs rues du centre ancien. Les perspectives de réhabilitation de logements sont plus grandes.
2. **Avis défavorable de Mr Jean-Luc 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 :



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).

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.

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.

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 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 ?

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.

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.

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 ?

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

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.

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.

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.