

DEPARTEMENT
DE LA
HAUTE-GARONNE
ARRONDISSEMENT
DE
MURET
VILLE DE
31220 CAZERES

REPUBLIQUE FRANCAISE
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Délibération
n°2026-05/06-055

L'an deux mille vingt-six, le vendredi 5 juin, le Conseil Municipal, dûment convoqué, s'est réuni en salle du conseil à l'Hôtel de ville, sous la présidence de Monsieur Raymond DEFIS, Maire

Nombre de conseillers en exercice : 27
Date de Convocation du Conseil Municipal : 29 mai 2026

Étaient présents :

Présents : 20
Procuration : 6
Absents : 1
Exprimés : 26
Pour : 22
Contre : 4
Abstention :

Raymond DEFIS		Thierry GRILLOU
Pierre LANFRANCHI	Fabienne VALENCE	Frédéric COUASNON
Charlène BOUÉ		Sandrine DE LEEUW
Ahmed HAMADI	Jean-Michel DELUC	
Marie-Anne DRIEF	Noël LOSIO	Jean-Luc RIVIERE
Thierry COSTES	Patrick LAFFAGE	
Andrée ROUSSEAU	Isabelle COUZINIÉ	Cécile BERNARDINI
Philippe ROUSSEL	Valérie LOURDE	Jérôme POTTIER

Approbation de la
modification n°1 du Plan
local d'Urbanisme

Absents ayant donné procuration : Monsieur Roland PONTIN-MANENT à Madame Andrée ROUSSEAU, Madame Evgenia LOPEZ à Monsieur Philippe ROUSSEL, Madame Katy BAJOUÉ à Monsieur Frédéric COUASNON, Madame Leslie FICHEL-MARCHAND à Madame Sandrine DE LEEUW, Madame Elisabeth CRESPO à Madame Charlène BOUE, Monsieur Pascal LABLANCHE à Monsieur Jean-Luc RIVIERE

Absent(s) : Madame Alexandrine MATONDO

Secrétaire de séance : Jean-Michel DELUC

Vu le Code de l'Urbanisme (CU) et notamment son article L. 153-43 ;
Vu la délibération du conseil municipal en date du 17 juin 2019 ayant approuvé le Plan Local d'urbanisme (PLU) ;
Vu la délibération du conseil municipal en date du 9 juillet 2025 ayant décidé d'autoriser le Maire à procéder à la modification du PLU et ayant fixé les objectifs et les modalités de concertation ;
Vu l'arrêté du maire en date du 24 mars 2026 ayant prescrit la modification du PLU ;
Vu la décision n° 005649/KK PP du 14 novembre 2025 de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) ne soumettant pas la modification du PLU à évaluation environnementale ;
Vu la délibération n°2025-10/12-71 du 10 décembre 2025 du conseil municipal décidant de ne pas réaliser d'évaluation environnementale et tirant le bilan de la concertation ;
Vu la notification aux Personnes Publiques Associées (PPA) du projet de modification du PLU en date du 21/08/2025 ;

Vu les avis des PPA sur le projet de modification du PLU :

- Absence d'avis dans les délais, équivalent à un avis favorable, pour :
 - ✓ Le Conseil régional Occitanie ;
 - ✓ La chambre des métiers et de l'artisanat ;
 - ✓ La chambre de commerce et d'industrie ;
 - ✓ Le pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) du Pays Sud Toulousain en charge du SCOT ;

- ✓ Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) ;
- Avis favorable sans observation ou réserve pour :
 - ✓ SNCF Réseaux en date du 08/10/2025
 - ✓ La Communauté de Communes Cœur de Garonne en date du 25 septembre 2025
 - ✓ Le Conseil Départemental en date du 1er octobre 2025 ;
- La chambre d'agriculture a donné un avis en date du 12 septembre 2025 avec réserve;
- Avis favorable des services de l'Etat en date du 30 septembre 2025 sous réserve de prendre en compte les observations suivantes :
 - Intégrer potentiellement un coefficient de compensation relatif aux arbres
 - Corriger le titre du point II relatif aux zones U2 et U3
 - Intégrer l'article L.372-1 du Code de l'Environnement relatif aux clôtures en zones naturelles et forestières
 - Modifier le règlement écrit relatif au coefficient de compensation de $\frac{1}{2}$ pour la conservation de la végétation

Vu l'arrêté du maire en date du 24 mars 2026 soumettant à enquête publique le projet de modification du PLU

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 13 avril 2026 au 30 avril 2026 inclus ;

Vu le procès-verbal de synthèse des observations du public remis le 4 mai 2026 ;

Vu le mémoire en réponse de la commune transmis au commissaire enquêteur le 13 mai 2026;

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur en date du 22 mai 2026, donnant un avis favorable au projet de modification n° 1 du PLU de Cazères assorti de 2 recommandations :

- Réexaminer la règle de remplacement des arbres, en cas de maladie, 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.

Considérant que la modification n° 1 du PLU a notamment pour objectifs :

- de mettre le PLU en conformité avec les décisions juridictionnelles intervenues ;
- de reclasser certains secteurs U3a en zone agricole ;
- d'ajuster le linéaire commercial du centre-ville afin de permettre la reconversion de certains locaux vacants en logements ;
- de faire évoluer certaines dispositions réglementaires relatives aux clôtures, à la végétation et à la diversification des activités agricoles ;
- de supprimer la zone d'activité AUX le long de l'autoroute et de reclasser les terrains concernés en zone agricole ;

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée dans des conditions régulières conformément aux dispositions du Code de l'environnement ;
Considérant que 27 observations ont été émises par le public au cours de l'enquête publique;

Considérant que les principales observations ont porté sur :

- le reclassement des zones U3a en zone agricole ;
- la réduction du linéaire commercial ;
- l'implantation des méthaniseurs agricoles ;
- les règles relatives à la végétation protégée et aux clôtures ;
- l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°2 du secteur Labrioulette-Nord ;

Considérant que le commissaire enquêteur relève notamment que :

- le reclassement des zones U3a apparaît cohérent avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et avec les objectifs de limitation de l'artificialisation des sols ;
- la réduction du linéaire commercial demeure limitée et recentrée sur les principaux secteurs commerçants du centre-ville ;
- les adaptations du règlement relatives aux clôtures et à la végétation ont été précisées à l'issue de l'instruction.

Considérant qu'il convient toutefois de prendre en compte certaines observations et ajustements issus des avis des Personnes Publiques Associées et de l'enquête publique ;

Considérant que la prise en compte des remarques émis par les PPA entraîne les modifications suivantes sur les pièces du dossier :

- Un coefficient de compensation relatif aux arbres sera intégré : Un coefficient de compensation de 1 sur 2 est conservé en zones urbaines pour permettre l'entretien de la végétation lorsqu'elle est malade. Un coefficient de 2 pour 1 est introduit en zones A et N pour permettre de renforcer la trame verte et bleue.
- Le titre du point 11 relatif aux zones U2 et U3 sera modifié en ce sens : « Zones U2, U3, Modification du règlement écrit pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » ;
- L'article L.372-1 du Code de l'Environnement relatif aux clôtures en zones naturelles et forestières sera intégré dans le règlement écrit pour imposer un dispositif pour le passage de la petite faune sauvage en A et N.

Considérant les observations indiquées sur le Procès Verbal de Synthèse de l'enquête publique, le document sera modifié en intégrant un ajout d'un changement de destination (chemin de Bel Air).

De plus considérant la remarque émise dans le rapport de l'enquête publique, la règle de plantation des arbres en zone urbaine (U1, U2, U3, AU, AU0) sera modifiée pour intégrer un coefficient de compensation de un pour un.

Monsieur le Maire rappelle les raisons qui ont conduit la commune à engager la modification du PLU à savoir :

- Prendre en compte le jugement du Tribunal Administratif de Toulouse du 22 octobre 2021, confirmé en 2023 par la Cour d'Appel Administrative de Toulouse pour les zones U3a, annulant partiellement la révision du PLU en tant qu'elle prévoit une zone AUX le long de l'autoroute A64 et sept zones U3a dans les secteurs Car-salade, Matalade, Dare Jouandague et Darbon ;
- Rectifier une erreur matérielle en complétant le règlement écrit en cohérence avec le règlement graphique ;
- Permettre des projets de transformation et vente à la ferme en zone agricole ;
- Interdire les installations et dispositifs photovoltaïques ou panneaux solaires au sol des zones UX, pour maintenir leur vocation d'accueil d'activités économiques, augmenter la hauteur maximale des constructions et ajuster les exigences de stationnement ;
- Modifier le règlement écrit notamment afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme ;
- Mettre à jour le linéaire commercial afin de s'adapter aux évolutions des locaux commerciaux de la commune ;
- Identifier des arbres remarquables à protéger en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Considérant que la modification du PLU, telle qu'elle est présentée au conseil municipal, est prête à être approuvée, conformément à l'article L.153-43 du CU ;

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

Le conseil municipal, après en avoir dûment délibéré, décide à l'unanimité des suffrages exprimés :

- D'approuver la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cazères telle qu'annexée à la présente délibération.
- De considérer que le dossier approuvé tient compte :
 - des avis des Personnes Publiques Associées ;
 - des résultats de l'enquête publique ;
 - des observations et recommandations formulées par le commissaire enquêteur ;
 - des ajustements apportés au dossier avant approbation.
- De préciser que conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet :
 - d'un affichage en mairie pendant un mois ;
 - d'une publication sur le site internet de la commune ;
 - d'une mention dans un journal diffusé dans le département.

- De préciser que le dossier approuvé du Plan Local d'Urbanisme modifié sera tenu à la disposition du public en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi que sur le Géoportail de l'Urbanisme.

Pour extrait conforme,
Cazères, le 16 juin 2026

Le secrétaire de séance,

Jean-Michel DELUC



Le Maire,



Raymond DEFIS

