

**Département du Tarn**

# **ENQUETE PUBLIQUE**

du 22 octobre 2018 au 22 novembre 2018

Relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

de la **commune de Saint-Benoît de Carmaux**

I<sup>ère</sup> partie : Rapport

II<sup>ème</sup> Partie : Conclusions et avis

III<sup>ème</sup> partie : Annexes

**Le commissaire enquêteur**

**Maryse Lacan**

**Le 18 décembre 2018**

Destinataires :

Monsieur le Maire de St Benoît de Carmaux (1ex)

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulouse (1ex)

lère partie

Rapport

du

Commissaire Enquêteur

# Sommaire

	Pages
I-	PRESENTATION DU PROJET
a)	Objet.....5
b)	Préambule.....5
c)	Environnement administratif du dossier.....5
c-1	Environnement administratif de la commune.....5
c-2	Historique des délibérations.....5-6
c-3	Cadre juridique.....6
c-4	Composition du dossier.....6-7
c-5	Observations sur le dossier d'enquête.....7-8
II-	PROJET D'ELABORATION DU PLU
a)	Présentation de la commune.....8
b)	Cadre du projet.....8-11
b-1)	Environnement du projet et enjeux.....8-11
b-1-1)	Démographie
b-1-2)	Parc de logements
b-1-3)	Tissu économique
b-1-4)	Réseaux
b-1-5)	Equipements collectifs
b-2)	Les contraintes.....11-12
b-2-1)	Les risques naturels
b-2-2)	les protections patrimoniales
b-2-3)	les protections environnementales
c)	Le Plan d'Aménagement et de développement Durable (PADD).....12-13
d)	Les Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).....13-14
e)	Zonages du PLU.....14-15
f)	Les règlements écrit et graphique du PLU.....15
g)	Evaluation environnementale.....15
h)	Concertation avec le public.....16
i)	Les Personnes Publiques Associées (PPA).....16-26
III-	Organisation et déroulement de l'enquête
a)	Organisation de l'enquête.....27-28
a-1)	Désignation du commissaire enquêteur.....27
a-2)	Modalités de l'enquête.....27

a-3) Rôle du commissaire enquêteur.....	27-28
b) Déroulement de l'enquête.....	28-29
b-1) Informations légales et publicité de l'enquête.....	28
b-2) Intérêt porté par le public.....	28
b-3) Climat de l'enquête.....	28-29
b-4) Clôture et modalités de transmission du dossier et du registre d'enquête....	29
IV- Etat des observations recueillies auprès du public	
a) Observations générales.....	29
b) Procès-verbal des observations recueillies.....	29-31
V- Appréciation du commissaire enquêteur sur le dossier soumis à l'enquête.....	32

## I- Présentation du projet

### **a) Objet de l'enquête**

Par arrêté en date du 1<sup>er</sup> octobre 2018, Monsieur le Maire de St Benoît de Carmaux a décidé de soumettre à l'enquête publique le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

### **b) Préambule**

Le conseil municipal de la commune de St Benoît de Carmaux, dans sa séance du 11 septembre 2014, avait prescrit la révision du Plan d'Occupation des Sols pour mise en forme du Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire, conformément aux dispositions de la loi ALUR.

Dans sa séance du 20 février 2017, celui-ci a refusé le transfert de la compétence PLU à la communauté de communes dont la commune est membre, selon les conditions posées par la loi ALUR.

La procédure de révision du POS ayant été engagée avant le 31 décembre 2015 mais non achevée au 27 mars 2017, le POS de St Benoît de Carmaux est devenu caduc. Depuis cette date, c'est le Règlement National d'Urbanisme qui s'applique jusqu'à l'approbation du PLU.

La procédure s'est néanmoins poursuivie et c'est ainsi que le conseil municipal, dans sa séance du 25 juin 2018, a arrêté le projet de PLU à soumettre à l'enquête.

### **c) Environnement administratif du dossier**

#### c-1) Environnement administratif de la commune

La commune de St Benoît de Carmaux est rattachée administrativement à l'arrondissement d'Albi ; Elle est membre de la communauté de communes du Carmausin Ségala dont le siège est à Carmaux ; Elle est située dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale du Carmausin (en cours d'approbation) ; Elle appartient au Pôle d'Equilibre Territorial et Rural de l'Albigeois et des Bastides.

#### c-2) Historique des délibérations du Conseil Municipal

° Délibération en date du 11 septembre 2014 prescrivant la révision du POS pour mise en forme du PLU et fixant les modalités de la concertation

° Délibération en date du 25 janvier 2016 modifiant les conditions de la concertation

° Délibération en date du 20 février 2017 refusant le transfert de compétence PLU à la communauté de communes

° Délibération en date du 13 mars 2017 au cours de laquelle ont été débattues les orientations générales du PADD

° Délibération en date du 25 juin 2018 arrêtant le projet de PLU à soumettre à l'enquête publique.

### c-3) Cadre juridique

Le Plan Local d'Urbanisme est soumis en particulier aux lois suivantes :

- Loi 93-24 du 8 janvier 1993 pour la protection et la mise en valeur des paysages (Loi Paysage)
- Loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (Loi SRU)
- Loi 2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l'Urbanisme et à l'Habitat (Loi UH)
- Loi 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (Loi Grenelle 2)
- Loi 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et pour un urbanisme rénové (Loi ALUR)
- Loi 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (Loi LAAAF)
- Loi 2015-991 du 7 août 2015 portant sur la nouvelle organisation territoriale de la République (Loi Notre)

L'organisation et le déroulement de l'enquête publique, objet du présent rapport relèvent :

- Des articles L153-19 et R153-8 du code de l'Urbanisme ;
- Des articles L123-1 à L123-19 et R123-1 à R123-33 du code de l'Environnement.

### c-4) Composition du dossier

Le dossier d'enquête relatif à l'élaboration du PLU établi par le cabinet G2C environnement Délégation Urbanisme Sud-Ouest et les services de la Mairie de St Benoît de Carmaux se compose de :

- 1 Rapport de présentation
- 2 Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- 3 Orientations d'Aménagement et de Programmation
- 4 Règlement
  - 4-a Règlement écrit
  - 4-b Règlement graphique
- 5 Annexes

5-1 Servitudes d'utilité publique :  
Porter à connaissance complémentaire

Zonage desserte réseau électricité

5-2 Risques et Nuisances

Arrêté préfectoral approuvant le PPRI

PPRI carte des zonages

Règlement du PPR Argile

5-3 Annexes sanitaires

Plan PDF réseau d'assainissement Plan général

Plan PDF réseau d'assainissement Planche 1

Plan PDF réseau d'assainissement Planche 2

Plan PDF réseau d'eau potable Plan général

Plan PDF réseau d'eau Planches 1 et 2

5-4 DAFR

Annexe RAP CARTOP1 PAYSAGELGC RAPPORT CARTO

CARTES (X12)

RAPPORT

5-5 Bilan de la Concertation

Bilan de la concertation

5-6 Délibérations du Conseil Municipal

6 Avis des Personnes publiques associées

7 7 Avis de publication (affichage + presse)

#### c-5) Observations sur le dossier d'enquête

Il est à noter les difficultés rencontrées pour obtenir un dossier d'enquête complet. En effet la mairie de St Benoît de Carmaux m'a fait part des changements répétés d'interlocuteurs du cabinet, ceci n'ayant pas été de nature à assurer un suivi ordonné du projet.

Le 4 octobre 2018, je me suis rendue à la mairie de St Benoît afin de prendre connaissance du dossier et de le retirer, et de définir les modalités pratiques de l'enquête. J'ai échangé avec la

responsable administrative de l'Urbanisme et l'Adjoint en charge de l'Urbanisme. Nous avons ensemble constitué le dossier d'enquête, le cabinet n'ayant pas regroupé lui-même les pièces nécessaires.

Sur l'avis d'enquête, ne figurait pas l'existence de l'avis de l'Autorité Environnementale. Cependant, la Mission régionale d'autorité environnement avait transmis sa décision de dispense de l'évaluation environnementale pour le projet de PLU de St Benoît de Carmaux. De ce fait, Monsieur le Maire n'a pas souhaité modifier l'avis d'enquête, considérant que cela en retarderait le déroulement.

## II- Projet de PLU

### **a) Présentation de la commune**

La commune de St Benoît de Carmaux est située dans l'ancien bassin minier carmausin. Elle est intégrée dans l'aire urbaine de Carmaux, à moins de 2 Km de Carmaux, à 17 Km d'Albi et à moins d'une heure de Toulouse.

Son altitude est de 285 mètres, sa superficie de 4,49 Km<sup>2</sup>.

L'activité agricole y est faible.

### **b) Cadre du projet**

#### b-1) Environnement du projet et enjeux

##### b-1-1 Démographie

La commune de St Benoît de Carmaux a connu un déclin démographique important de 1968 à 2006, avec toutefois un ralentissement entre 1990 et 2006. Une légère augmentation est constatée depuis, puisque la commune a gagné 32 habitants entre 2006 et 2011.

Il s'agit d'une population vieillissante composé d'un tiers des + de 65 ans et d'une part très faible des moins de 20 ans.

Sur cette période, le solde naturel continue son déclin, tandis que la tendance négative du solde migratoire se résorbe pour atteindre -0,2% par an entre 1999 et 2006 et +0,7% par an entre 2006 et 2011.

La taille des ménages a diminué passant de 3,9 en 1968 à 2,1 en 2011, phénomène constaté au niveau national.

**ENJEUX : Favoriser l'accueil de jeunes couples**

**Favoriser la mixité de la population**

**Maintenir la population actuelle**

##### b-1-2 Parc de logements



Le nombre de logements a évolué sensiblement depuis 1968, passant de 1049 à 1170 en 2014.

Le parc de logements s'est développé exclusivement grâce à la construction de logements individuels purs. La diversification de l'offre n'est pas assurée, notamment les logements de petite taille. De fait, 82% des logements ont 4 pièces et plus.

Le parc de logements est majoritairement constitué de résidences principales (87,6% en 2014), le reste se répartissant entre les résidences secondaires (3%) et les logements vacants (9,4%).

La moitié des résidences principales est occupée par leurs propriétaires. Une grande majorité des logements locatifs sont des logements sociaux.

L'étude OPAH, en cours sur la commune, fait état d'un grand nombre de logements de qualité médiocre (classes 7 et 8).

Depuis 2004, 41 logements ont été autorisés.

ENJEUX : Adaptation de l'offre aux besoins de la population actuelle et aussi celle à venir

Valorisation de l'existant notamment les logements vacants afin de diversifier l'offre

Favoriser l'accueil de populations nouvelles au travers d'aménagements de lotissements par exemple

#### b-1-3 Tissu économique

Le taux d'activité (population active/population en âge de travailler) des 15-64 ans est passé de 36,7% à 44,2% de 2006 à 2011.

Le taux de chômage est passé pendant la même période de 10 à 9%.

85% des actifs travaillent à l'extérieur de la commune, ce qui génère des déplacements quotidiens effectués massivement en automobile.

Le secteur des commerces, transports et services connaît le plus grand nombre d'établissements (23 soit 62%).

Les ménages résidant à St Benoît de Carmaux ont pour la plupart des revenus faibles avec une population d'employés et d'ouvriers très importante.

ENJEUX : Soutenir et renforcer l'attractivité économique et ainsi accueillir de nouveaux actifs

limiter le coût des déplacements des actifs

Maintenir et développer les services

#### b-1-4 Réseaux

- L'eau potable

La ressource en eau provient du barrage de La Roucarié, la distribution est effectuée par le Pôle de Eaux du Carmausin. Seules les cités minières de Rauquillous et de Fontgrande, disposent de leur propre réseau appartenant à Néolia.

Il n'existe pas de captage sur le territoire communal. Par conséquent, la commune n'est pas concernée par l'établissement de périmètres de protection.

ENJEUX : Afin de préserver la ressource en eau, favoriser les mesures alternatives de stockage en période de précipitations

- L'assainissement

L'assainissement est géré par le Syndicat Intercommunal d'Assainissement du Carmausin. Il existe un schéma communal d'assainissement.

- La collecte et la gestion des déchets

La collecte des déchets ménagers est assurée par la communauté de communes. Le Syndicat Trifyl prend en charge le tri, le recyclage et le traitement des ordures ménagères.

- La protection Incendie

Chaque quartier est équipé de poteaux incendie pour faciliter l'intervention des pompiers (cependant insuffisants et de qualité médiocre).

- Les réseaux et équipements numériques

La commune n'est pas encore desservie par un réseau FTTH permettant le raccordement au réseau fibre optique. Les technologies ADSL sont cependant disponibles.

#### b-1-5 Les équipements collectifs

- Les équipements généraux  
Mairie, Centre Technique, Salle des Fêtes, Poste, Cimetière
- Les équipements de Santé et d'accueil des séniors  
Accueil de jour Soleil d'Automne de 10 places
- Les équipements scolaires et d'accueil de la petite enfance
  - ° Ecole maternelle et élémentaire de Fontgrande (environ 170 élèves mais pouvant accueillir davantage)
  - ° Crèche Multi Accueil « Les Petits Loups » d'une capacité de 20 places
- Les équipements sportifs et récréatifs
  - ° Equipements sportifs :

Stade des Rauquillous  
 Salle de sports  
 Plateau de jeux sur Fontgrande  
 Terrain de pétanque  
 ° Espaces publics récréatifs  
 Parc Maximilien Robespierre au cœur de ville  
 Espace de loisirs Fontgrande  
 Espaces de promenade et de mobilité douce

## b-2 Les contraintes

### b-2-1 les risques naturels

#### ° Inondations

Par arrêté en date du 22 avril 2013, la Préfecture du Tarn a approuvé le Plan de Prévention du risque Inondation du bassin versant du Cérou, incluant le périmètre de la commune avec délimitation des zones concernées.

#### ° Retrait gonflement des argiles :

Le plan de prévention du risque naturel prévisible « mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait gonflement des argiles », s'applique sur l'ensemble des communes du Tarn, dont la commune de St Benoît de Carmaux, avec pour celle-ci une sensibilité moyenne.

#### ° Séisme

La commune présente un risque sismique d'aléa très faible

#### ° Mouvements de terrain :

Le dossier communal synthétique établi par Monsieur le Préfet du Tarn, fait état de ce risque et répertorie les événements qui se sont produits dans le passé.

#### ° Rupture du barrage :

Il s'agit du barrage de St Géraud, le temps d'arrivée de l'onde de submersion ainsi créée a été estimé à 1h23.

#### ° Risque Accident de transport de matières dangereuses :

La commune est concernée sur les principaux axes qui la traversent et notamment la RD91, la RD91b, la RD7, la RD90, la RD73 et la voie ferrée.

### b-2-2 Les protections patrimoniales

Les parties bâties et non bâties du groupe scolaire de Fontgrande situé esplanade des écoles, figurant au cadastre section AH, parcelles n) 18, 19, 20 et 131, sont inscrites au titre des monuments historiques. La commune est également concernée par un périmètre de consultation établi sur la commune de Carmaux, en rapport avec le bâtiment de la Centrale électrique de la mine de charbon.

ENJEUX : Le PLU doit permettre de sauvegarder ce patrimoine

#### b-2-3 Les protections environnementales

Aucune protection environnementale ne se trouve sur le territoire de la commune. Cependant, la prise en compte de la Trame verte et bleue au niveau local, notamment par le biais des documents d'urbanisme réalisés par les collectivités, mais aussi grâce à la mobilisation d'outils contractuels, permet d'intégrer la biodiversité dans les projets de territoire. Même si elle vise en premier lieu des objectifs écologiques, elle permet également d'atteindre des objectifs sociaux et économiques, grâce au maintien des services rendus par la biodiversité, grâce à la valeur paysagère et culturelle des espaces mais aussi grâce à l'intervention humaine qu'elle nécessite sur le territoire.

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique définit les enjeux et objectifs en terme de continuités écologiques que doivent prendre en compte les différents documents d'urbanisme.

ENJEUX : Le PLU, au travers de son PADD, doit concourir à la protection des trames vertes et bleues. Le règlement matérialise les mesures à prendre pour assurer la protection des milieux répertoriés.

#### c) Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le PADD est un document de politique d'aménagement exprimant, à moyen et long terme, le projet de la collectivité. Il précise les éléments du projet communal sur lesquels la commune souhaite s'engager. Clef de voûte du PLU, les orientations d'aménagement et le règlement doivent être en cohérence avec ce dernier.

Le PADD de St Benoît de Carmaux arrêté en juin 2018 dresse trois grands constats :

Une commune au cœur de l'ancien bassin minier carmausin

Un patrimoine urbain remarquable au sein d'un territoire communal qualitatif

Un village aux caractéristiques permettant de construire un projet urbain durable

Il détermine quatre grands axes :

Axe 1 – Préserver l'identité communale, marquée par son caractère rural, ses paysages champêtres et le passé industriel du Carmausin

° Préserver les paysages ruraux identitaire formant un véritable écrin au village

- ° Préserver le patrimoine naturel de la commune
- ° Protéger l'espace urbain patrimonial du quartier de Fontgrande
- ° Conserver le caractère originel du village-rue historique

Axe 2 – Développer la commune en confortant l'espace urbain afin de renforcer son attractivité, d'offrir aux habitants un cadre de vie agréable à proximité des équipements et services

- ° Renforcer l'attractivité de la commune afin de permettre d'accueillir de nouveaux habitants et d'assurer le renouvellement de la population
- ° Consolider les quartiers en travaillant au sein de l'espace urbain
- ° Anticiper le renouvellement des quartiers dégradés et la réhabilitation de l'habitat existant afin de valoriser le patrimoine bâti et de modérer la consommation d'espace

Axe 3 – Améliorer la qualité des espaces publics et des circulations

- ° Requalifier les espaces publics structurants au sein de l'espace urbain
- ° Valoriser et développer les cheminements doux à l'échelle du village et de la campagne
- ° Améliorer les circulations et les entrées de ville

Axe 4 – Maintenir l'activité économique et les services

- ° Préserver les commerces et services de proximité situés au centre du village
- ° Conforter la zone d'activité économique présente aux abords du Cérrou et le long de la RD91
- ° Préserver l'activité agricole du territoire

#### **d) Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Pour encadrer le développement des secteurs ouverts à l'urbanisation dans le cadre du PLU, la commune a choisi d'élaborer des Orientations d'Aménagement et de Programmation, telles que prévues aux articles L 151-6 et L 157-7 du Code de l'Urbanisme.

Plusieurs grands partis d'aménagement ont été fixés, communs à l'ensemble des zones retenues :

- Diversifier l'offre de logements pour rendre la commune plus attractive
- Conforter et restructurer les quartiers existants
- Préserver l'identité paysagère des différents secteurs

Le zonage des 2 secteurs identifiés correspond aux zones AU du règlement graphique. Leur surface représente environ 5,1 hectares pouvant accueillir entre 60 et 80 logements.

Secteur 1 Guignerette : Situé au sud du village-rue, dans la continuité du tissu urbain, il a la particularité d'être positionné en entrée de ville depuis le village de Blaye les Mines. Le périmètre d'une superficie de 1,6 hectare, vient combler le tissu urbain en s'inscrivant dans un environnement principalement composé de maisons individuelles. Son urbanisation ne viendra donc pas participer à l'étalement urbain. Le programme proposé sur ce secteur consiste à créer des logements individuels en variant les typologies (habitat pavillonnaire et mitoyen) pour rechercher une certaine densité.

Secteur 2 Cité Mosellane : Situé au nord du village-rue, son périmètre est défini par le tissu urbain actuel formant un espace résiduel de 3,5 hectares entre le village-rue, les maisons de la rue de Grèzes et le cimetière. L'aménagement de ce secteur viendra combler l'urbanisation de la commune sans créer de l'étalement urbain. Le programme consiste à créer des logements individuels en variant les typologies (habitat pavillonnaire, pavillonnaire dense et mitoyen) pour rechercher une certaine densité se justifiant par la proximité du site avec le centre-bourg et ses services et équipements.

#### e) Zonage PLU

Il retranscrit le projet d'aménagement tel qu'il a été arrêté par la municipalité au regard des orientations du PADD. Le zonage choisi traduit sa volonté de contrôler le développement urbanistique et économique de certains secteurs tout en préservant l'environnement.

Le zonage délimite de façon précise la vocation de chacun des espaces. A chaque zonage, est associé un règlement qui précise les utilisations du sol qui sont autorisées.

Quatre grandes zones sont retenues :

° Zones U : ce sont les zones urbaines qui comprennent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone U (143,6 ha) est ainsi découpée :

- \_ Zone Ua : zone urbaine correspondant au centre historique (8,3 ha)
- \_ Zone Ub : zone urbaine correspondant aux extensions du centre ancien (70,7 ha)
- \_ Zone Uc : zone urbaine destinée à bénéficier d'une opération de réhabilitation urbaine ou de renouvellement urbain (1,4 ha)
- \_ Zone Uf : zone urbaine de la cité patrimoniale de Fontgrande (23,8 ha)
- \_ Zone Ue : zone urbaine correspondant aux équipements publics et sportifs (3,6 ha)
- \_ Zone Ux : zone urbaine à vocation économique (36,1 ha)

° Zone AU : elle correspond aux zones à urbaniser identifiées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (5,1 ha)

° Zone N : elle correspond aux espaces à caractère naturel de la commune (boisements, prairies, parcs... de 122 ha) et comprend un sous-secteur Npv destiné à la production d'énergies renouvelables (9,9 ha).

° Zone A : elle correspond à la zone agricole ayant pour vocation principale de garantir les possibilités d'exploitations (169,4 ha).

Comparaison des surfaces entre l'ancien POS et le projet de PLU :

Surfaces classées	POS	PLU
-en zone naturelle ou agricole	279,6 ha	301,3 ha
-en zone urbaine ou urbanisable	170,41 ha	148,8 ha

Les surfaces urbaines ou à urbaniser passent ainsi de 37,87% à 33,07%, soit – 4,8%.

Les surfaces agricoles et naturelles passent de 62,14% à 66,94% soit + 4,8%.

Il est à noter que la consommation foncière sur la période de 2004 à 2014 s'établit à 12 hectares correspondant à 41 permis de construire pour des logements neufs et 6 permis de construire pour des activités économiques et agricoles.

#### **f) Les règlements écrit et graphique du PLU**

Au terme de l'article L 123-1-5 du code de L'Urbanisme, le règlement écrit fixe en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable , les règles générales . Il énonce pour chaque type de zone les règles applicables, notamment la vocation des zones, les constructions admises, leur implantation par rapport aux limites séparatives ou aux voies publiques, les caractéristiques des constructions, le stationnement, les réseaux, etc...

Concernant le règlement graphique, un seul plan a été fourni au 1/4000<sup>ème</sup> sur lequel figure l'ensemble de la commune, ce qui en a rendu la lecture particulièrement difficile. J'ai dû faire appel, à chaque visite, à la responsable administrative de l'Urbanisme pour se situer sur le plan cadastral avant de pouvoir se repérer sur le document de zonage . J'en avais fait la remarque avant le démarrage de l'enquête, le cabinet aurait répondu qu'il n'avait jamais fourni autre chose.

#### **g) Evaluation environnementale**

Le PLU de St Benoît de Carmaux est dispensé d'évaluation environnementale par la Mission régionale d'autorité environnementale Occitanie par décision en date du 11 septembre 2017.

## **h) Concertation avec le public**

L'article 123-6 du Code de l'Urbanisme prévoit que l'élaboration du PLU fasse l'objet d'une concertation du public dans les conditions définies par les articles L 153-8, L 153-11, L 103-2 à L 103-6.

Les modalités de cette concertation doivent être précisées par le conseil municipal, dans sa délibération prescrivant l'élaboration du PLU.

Par délibération en date du 11 septembre 2014, le conseil municipal a prescrit la révision du POS pour mise en forme du PLU. Conjointement, il a fixé les modalités de concertation suivantes :

- Information dans les comptes-rendus du conseil municipal ;
- Présentation par affichage du projet sur les panneaux municipaux ;
- Mise à disposition d'un registre qui permettra à chacun de communiquer ses remarques ;
- Organisation de réunions publiques.

En application de la dite délibération, la procédure de concertation a été menée tout au long de la démarche d'élaboration du PLU. Celle-ci s'est déroulée comme suit :

- Présentation par affichage du projet sur les panneaux municipaux : Plusieurs panneaux de concertation ont été réalisés au fur et à mesure de l'avancée de la procédure.  
Le premier panneau a permis de présenter la procédure d'élaboration du PLU, en mettant en avant les différentes étapes de réalisation du document.  
Le diagnostic territorial a également fait l'objet de deux panneaux de concertation, faisant ressortir les principales composantes de l'identité de St Benoît de Carmaux, ainsi que les grandes dynamiques à l'œuvre sur le territoire.  
Enfin, un panneau a été réalisé, visant à présenter le Projet d'Aménagement et de Développement Durable élaboré par la commune.
- Deux réunions publiques ont été organisées le 2 décembre 2016 pour la présentation du diagnostic et du PADD et le 25 mai 2018 pour la présentation des OAP et des règlements écrit et graphique. Le bilan de la concertation ne précise pas le nombre de participants à chacune de ces réunions.
- Sur le registre mis à disposition du public pendant cette période, cinq personnes ont formulé des observations portant toutes sur la constructibilité de parcelles leur appartenant.
- L'affichage des délibérations en rapport avec le PLU a bien sûr été réalisé.

## **i) Les personnes publiques associées (PPA)**

Le dossier de projet de PLU mis en forme et arrêté par le conseil municipal a été transmis pour avis à un certain nombre de personnes publiques compétentes en matière



d'urbanisme. Il s'agit principalement des services de l'Etat,, de la Région, du Département, des chambres consulaires, de la communauté de communes, des communes limitrophes...

-Etat des avis des personnes publiques associées non parvenus :

Les avis des PPA non parvenus au cours des 3 mois suivant leur saisine, sont réputés favorables.

Il s'agit des organismes suivants :

Conseil Régional

Pôle territorial de l'Albigeois et des Bastides

Communauté de communes du Carmausin Ségala

Communes de Carmaux, Blaye le Mines, Monesties, Combefa, Labastide Cabausse

Néolia

Pact du Tarn-Solihha

Stap du Tarn

Centre régional de la Propriété Forestière

ARS

SMAD

Pôle des Eaux Assainissement

SPANC

ERDF

-Analyse des observations et réponses

Ce document est destiné à garantir une prise de connaissance complète par le public du projet de PLU, des avis formulés par les personnes publiques concernées et des adaptations envisagées par la commune. Celle-ci n'a pas souhaité apporter les réponses avant la remise de mon rapport.

OBSERVATIONS EXPRIMEES PAR :	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
<p><b>L'ETAT :</b></p> <p><b><u>I / Observations générales</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Sur la thématique des eaux usées, le « Porter à connaissance » demandait au PLU de démontrer la cohérence entre le nombre de nouvelles constructions attendues et la capacité des réseaux (y compris le système de traitement). La capacité à collecter les eaux usées n'est pas démontrée. De plus, seul un zonage d'assainissement est présenté en page 158 du rapport de présentation (RP) ainsi qu'en annexe du PLU qui, de plus, est différent. Il est rappelé que le schéma d'assainissement doit être annexé au PLU conformément à l'article R.151-53 8° du Code de l'Urbanisme. Il conviendra d'élaborer un schéma d'assainissement qui intègre un nouveau zonage en adéquation avec le projet de PLU, mettre en cohérence les différentes cartes et ajouter une légende sur celle des annexes.</li> <li>◦ Les coefficients de rétention affichés en page 299 du RP (50% et 20%) sont cohérents avec le projet de SCoT arrêté. Toutefois, les justifications de cette rétention sont incorrectes. Le RP indique « selon ses critères en matière de rétention d'urbanisation sur les zones urbaines (moins 50%) et à urbaniser (moins 20%) ». Les 20% mentionné dans le SCoT (page 19 du document d'orientations et d'objectifs) sont en réalité dédiés à la voirie, aux équipements et espaces publics des extensions urbaines. Il conviendra de rectifier cette erreur.</li> </ul> <p><b><u>II / Observations par document</u></b></p> <p><b>A) Rapport de présentation (RP)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Les éléments de cadrage mentionnés pour les plans climat air énergie territoriaux sont incomplets. Pour rappel, ils doivent élaborés : <ul style="list-style-type: none"> <li>- avant le 31 Décembre 2016, pour les EPCI à fiscalité propre existants de plus de 50 000 habitants au 1<sup>er</sup> Janvier 2015.</li> <li>- Avant le 31 Décembre 2018 pour les EPCI à fiscalité propre existants au 1<sup>er</sup> Janvier 2017 de plus de 20 000 habitants.</li> </ul> </li> </ul> <p>Il conviendra de compléter le RP en intégrant ces éléments.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Les articles du Code de l'Urbanisme mentionnés page 55 sont erronés. Il conviendra d'actualiser le RP en prenant en compte la recodification du livre 1<sup>er</sup> du Code de l'Urbanisme initiée par l'ordonnance du 23 Septembre 2015 et le décret du 28 Décembre 2015.</li> <li>◦ Le RP mentionne en page 72 que le SCoT devra prendre en considération le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) du Pays de l'Albigeois et Bastides. Cette allégation est erronée puisque c'est au PLU de prendre en compte le PCAET qui doit lui-même prendre en compte le SCoT. Il conviendra de rétablir la</li> </ul>	<p>Avis conforme.</p> <p>Avis conforme.</p> <p>Avis conforme.</p> <p>Avis conforme.</p> <p>Avis conforme.</p> <p>Avis conforme.</p>

<p>hiérarchie des normes.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>° Le RP présente page 105 l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2004 et 2014. Pour être conforme aux dispositions du Code de l'Urbanisme (article L.151-4), il est demandé d'actualiser les valeurs jusqu'en 2017.</li> <li>° Page 155 : l'organisation syndicale pour l'adduction d'eau potable a évolué puisque les deux syndicats (SIAEP de La Roucarié et SIAEP du Carmausin) ont fusionné en un seul syndicat : le Syndicat Pôle des eaux Carmausin. Le RP de devra être amendé en conséquence.</li> <li>° Sur cette même thématique, le PLU ne démontre pas la cohérence entre l'urbanisation souhaitée et les possibilités d'adduction d'eau potable. Il conviendra de compléter le RP dans ce sens.</li> <li>° En page 156, remplacer le mot « cessation » de la phrase « Saint Benoit de Carmaux dispose d'une cessation gratuite de la ressource en eau » par « cession ».</li> <li>° Le RP expose un bilan de l'évolution démographique des 4 communes de la commande groupée (page 567) et de Saint Benoit de Carmaux (page 171). Le tableau de l'évolution démographique aurait du être actualisé, l'INSEE proposant des données jusqu'en 2015.</li> <li>° Page 194, le delta de la population et celui du logement sont de + 14 et non de -14. Il conviendra d'actualiser le tableau.</li> <li>° En page 95, il est mentionné « les 77 logements neufs devraient consommer 23,10 Ha sur une base de 755 m2 de foncier par logement ». Cette allégation est fautive puisque le résultat est de 5.8 Ha, ce qui est cohérent avec l'enveloppe totale ouverte à l'urbanisation (zone U et AU). Il conviendra de modifier ce chiffre.</li> <li>° Le tableau page 250 prévoit pour la zone Ub un résiduel constructible de 6 logements pour 3.58 Ha. Le nombre de logement est en réalité de 50 comme mentionné en page 255 ce qui est compatible avec le projet de SCoT arrêté. Il conviendra de mettre les chiffres en cohérence.</li> <li>° Page 300, la démonstration de la compatibilité avec le plan de gestion des risques inondation (PGRI) n'est pas réalisée malgré le titre du chapitre. Le RP devra être complété en ce sens.</li> <li>° Le RP fait référence, page 316 au Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) du Tarn alors que ce document n'existe pas à ce jour. Il y a probablement confusion avec l'ancien Plan Climat Energie Territorial (PCET) qui est devenu obsolète avec la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte (L.1735) d'Août 2015.</li> <li>° Le diagnostic foncier, rural et agricole (DAFR) date de 2009 et aurait pu faire l'objet d'une actualisation. La non évolution des terrains agricoles, notamment sur les secteurs à enjeu (zones AU et surfaces en terres labourables de l'OAP du secteur Guignerette) aurait mérité d'être confirmée.</li> </ul>	<p>Avis conforme.</p> <p>Avis conforme.</p> <p>Avis conforme.</p> <p>Avis conforme.</p> <p>Avis conforme.</p> <p>Avis conforme.</p> <p>Avis conforme.</p> <p>Avis conforme.</p> <p>Avis conforme.</p> <p>Avis conforme.</p> <p>Avis conforme.</p>
---	---

<p>° Le sommaire des annexes mentionne le DAFR en pièce 5.4 alors qu'il est intégré au RP sur la version informatique du PLU. Le DAFR ainsi que le rapport cartographique devront être ajoutés au RP et donc supprimés du sommaire des annexes (cf° infra).</p> <p>° Conformément aux articles L151-4 et R 151-1 du Code de l'Urbanisme le RP doit analyser la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Cette analyse ne doit pas se borner à une analyse du potentiel de densification des espaces bâtis dans les zones urbaines du POS mais également intégrer les zones U du PLU. De même, l'analyse ne doit pas se limiter aux zones résidentielles (U<sub>b</sub> du présent PLU) mais intégrer tous les espaces bâtis (U<sub>x</sub> notamment). Enfin, une analyse intégrant les contraintes topographiques et les bâtiments récemment construits aurait permis de justifier précisément les 3.58 Ha annoncés dans le RP. Il conviendra de compléter l'analyse en ce sens.</p> <p>° Conformément à l'article R 151-2 du Code de l'Urbanisme le RP comporte les justifications de la cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD. Même si les 2 documents semblent cohérents, le RP n'apporte pas la démonstration. Il conviendra de compléter le RP en ce sens.</p> <p>° Le RP, page 131 à 134, traite de la gestion du stationnement sur les communes de Carnaux, Saint Benoit de Carnaux, Le Garric et Blaye les Mines sans pour cela établir un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, hybrides et électriques et de vélos, des parcs ouverts au public comme cela est demandé par l'article L 151-4 du Code de l'Urbanisme. Le RP devra être complété en ce sens.</p>	<p>Avis conforme.</p>
<p>B) <u>Projet d'Aménagement de Développement Durable (PADD)</u></p>	<p>Avis conforme.</p>
<p>Le PADD fait référence aux numéros des articles avant la recodification du Code de l'Urbanisme. La collectivité ayant opté pour le nouveau règlement du PLU, comme elle y a été autorisée par délibération du 7 Février 2018, il conviendra de remplacer les références mentionnées dans le document par celles issues de la recodification.</p>	<p>Avis conforme.</p>
<p>C) <u>Règlement écrit</u></p> <p>° Le règlement écrit mentionne systématiquement aux articles 1 « destination et sous destination » des différentes zones « 1 - les destinations et sous destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies en applications des articles R 151-27 et R 151-29 du Code de l'Urbanisme et exposées à l'article 6 des dispositions générales (titre I). » Cette phrase doit être supprimée puisqu'il n'existe pas de dispositions</p>	<p>Avis conforme.</p>

<p>générales. Supprimer également le point 2 du même article.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ La préservation des linéaires commerciaux, identifiés dans le règlement graphique, répond à la volonté affichée dans le PADD de conserver la structure urbaine du village-rue et de conserver le tissu commercial du village. Cette règle est ensuite traduite dans la partie écrite du règlement (page7) et mentionnée dans le RP (page 217). Il conviendra cependant de supprimer la référence aux « baux commerciaux » et de remplacer le terme par une destination ou sous destination identifiées aux articles R151-27 et R 151-28 du Code de l'Urbanisme.</li> <li>◦ De nombreuses dispositions sont interprétatives ou ne sont pas prescriptives et donnent donc toute liberté au porteur de projet. Supprimer les termes « dans la mesure du possible », « préconiser » qui peuvent être sources de contentieux.</li> <li>◦ Il est fréquemment mentionné que « la couleur des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site et des constructions environnantes ». Aucune palette de couleur n'est jointe au dossier, ni même le lieu où cette palette peut être consultée. Le règlement et le RP devront être complétés ou la disposition supprimée.</li> <li>◦ Certaines dispositions relèvent du code la construction et de l'habitation (CCH) : accessibilité aux personnes à mobilité réduite, sécurité incendie... Ces dispositions qui alourdissent le règlement peuvent être supprimées.</li> <li>◦ Le règlement indique au point « 2/Voirie » de l'article 8 que les voies en impasse pourront être limitées en longueur pour des raisons de sécurité. Cette règle n'est pas justifiée dans le RP et aucune distance maximale n'est imposée. Il conviendra de supprimer cette règle.</li> <li>◦ Le point « 3/Réseaux électriques, téléphonique » de l'article 9 des zones U et AU qui impose la mise en place de fourreaux et câbles ainsi que l'obligation à l'ensemble des logements de pouvoir être raccordés à la fibre optique n'est pas du ressort du règlement de PL.U mais du CCH (article R 11-14). Il conviendra de supprimer cet alinéa.</li> <li>◦ Il conviendrait d'ajouter « dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site » aux paragraphes traitant des extensions et des annexes à l'article A2 page 50 et N2 Page 58.</li> <li>◦ Conformément à l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, de remplacer aux articles A2 et N2 : « les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et de services publics ou liés au fonctionnement des réseaux sont autorisées, 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 ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers ». par « les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou</li> </ul>	<p>Avis conforme.</p> <p>Avis conforme.</p> <p>Avis conforme.</p> <p>Avis conforme.</p> <p>Avis conforme.</p> <p>Avis conforme.</p> <p>Avis conforme.</p> <p>Avis conforme.</p>
--	---

<p>forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ».</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>° L'article A2 page 50 impose aux bâtiments agricoles une implantation à plus de 100 mètres des autres zones et secteurs d'urbanisation. Cette prescription est quelque peu abusive et représente une forte contrainte pour les exploitations en place qui souhaiteraient se développer. La règle des 100 mètres ne concerne que les élevages soumis au régime des exploitations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). Les bâtiments agricoles à vocation de stockage qui ne créent pas de nuisance particulière pourraient être autorisés à moins de 100 mètres.</li> <li>° L'emprise au sol des annexes et des extensions aux bâtiments d'habitation existants en zones agricole et naturelle (article A4 : volumétrie et implantation des constructions) n'est pas réglementée, ce qui est contraire aux dispositions de l'article L 151-12 du Code de l'Urbanisme. Le règlement devra être complété.</li> <li>° Le règlement, dans ses articles A4 et N4, limite la hauteur des nouvelles constructions et surélévations à 7 mètres à l'égout du toit. Afin d'éviter toute ambiguïté et être conforme à l'article L 151-12 du Code de l'Urbanisme, il conviendra d'ajouter après surélévation « y compris les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants ».</li> <li>° Le règlement graphique identifie des éléments bâtis et de paysages à protéger mais le règlement écrit ne prévoit aucune prescription particulière pour garantir leur préservation, leur conservation ou leur restauration.</li> <li>° Dans la rubrique « 3/ conditions particulières concernant certains types d'activités ou la nature des constructions » page 43, ajouter « d'aménagement » entre « d'opérations » et « d'ensemble » dans la phrase 2 « toute urbanisation et toute construction sont conditionnées au respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation définies, et doivent être réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble pour chacun des secteurs AU.</li> <li>° Une incohérence apparaît sur le secteur de la cité Mosellane entre l'OAP et le règlement graphique. En effet, l'emprise de la zone AU du règlement graphique intègre la parcelle où un projet est en cours (cf OAP) alors que le règlement écrit impose une opération d'aménagement d'ensemble sur l'ensemble de la zone. Il conviendra de sectoriser la zone AU de la cité Mosellane ou d'en réduire le périmètre.</li> <li>° L'article 2 de la zone N n'autorise pas les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées et au titre de l'article L 525-1 du Code rural et de la pêche maritime, comme le permet l'article R151-25 du Code de l'Urbanisme. Il conviendra de s'assurer qu'il ne s'agit pas d'un oubli au sein du règlement écrit.</li> </ul>	<p>Avis conforme.</p> <p>Avis conforme.</p> <p>Avis conforme.</p> <p>Avis conforme.</p> <p>Avis conforme.</p> <p>Avis conforme.</p> <p>Avis conforme.</p>
---	---

<p>Avis conforme.</p> <p>Avis conforme.</p> <p>Avis conforme.</p> <p>Avis conforme.</p> <p>Avis conforme.</p> <p>Avis conforme.</p> <p>Avis conforme.</p> <p>Avis conforme.</p> <p>Avis conforme.</p>	<p>D) <u>Règlement graphique</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Le tracé du PPR inondation bassin du Cérou apparaît clairement dans la légende et sur les communes voisines. Il conviendrait de revoir la trame du PPRi au règlement graphique afin qu'elle soit plus lisible sur la partie communale.</li> <li>o Certains zonages ne respectent pas les limites parcellaires. Afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme et éviter toute ambiguïté sur la limite des zones constructibles, il est fortement conseillé de les coter ou caler le zonage sur le parcellaire.</li> <li>o La lisibilité du règlement graphique est à améliorer surtout sur les éléments de protection : <ul style="list-style-type: none"> <li>- éléments de paysage bâti absents ou illisibles</li> <li>- éléments bâtis et éléments naturels absents.</li> </ul> </li> <li>o La nature des protections identifiées (prescriptions ponctuelle, linéaire et surfacique) devra être précisée dans la légende : L151-19 ou L 151-23.-</li> </ul> <p>E) <u>Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Contrairement aux autres pièces du dossier, les OAP ne sont pas numérotées : il s'agit en réalité d'un diaporama de Juin 2018. Il conviendrait d'harmoniser la page de garde et y ajouter : « pièce 3 : Orientations d'aménagement et de programmation ».</li> <li>o L'OAP fait état d'une zone susceptible de présenter un risque de mouvement de terrain. Il y a lieu de compléter les informations sur ce point en indiquant son origine et les prescriptions préconisées sur cette zone.</li> <li>o Compte tenu de la configuration de la zone AU de la cité Mosellane : terrain non homogène présentant un parc arboré, topographie (déclivité d'Ouest en Est), l'OAP pourrait prévoir une alternative à la constitution d'une voie unique.</li> <li>o La zone AU de la cité Mosellane comporte une voie existante (certes étroite) sur la rue de Grèzes qui n'est pas reportée dans l'OAP. Le RP pourrait justifier cette absence.</li> <li>o Toujours sur cette zone, la légende fait état d'un projet en cours (partie hachurée) sans en définir la finalité. L'OAP devra être complétée en identifiant la nature du projet en cours.</li> </ul> <p>F) <u>Annexes</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o La liste des pièces à annexer au PLU est prévue aux articles R151-51 à R 151-53 du Code de l'Urbanisme. Il conviendra de retirer les pièces suivantes et les intégrer éventuellement au RP : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pièce 5.1 – Servitudes d'utilité publique (SUP) : Porter à connaissance complémentaire de l'Etat de Juin 2012 qui n'est pas une SUP. La carte ERDF est illisible.</li> <li>- pièce 5.2 – risques et nuisances : les cartes et arrêtés des PPR doivent être intégrés à la pièce</li> </ul> </li> </ul>
---	---

<p>5.1 puisqu'il s'agit de SUP.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pièce 5.4 – annexes agricoles : le diagnostic agricole foncier et rural (DAFR)</li> <li>- Pièce 5.5 – bilan de la concertation</li> <li>- Pièce 5.6 – délibération du conseil municipal.</li> </ul> <p>Pour rappel, il n'appartient pas au PLU de faire figurer les différents courriers transmis à la collectivité dans le cadre du « Porter à connaissance » (PAC) mais bien d'intégrer leur contenu dans la réflexion du document en s'assurant de la véracité des éléments compte tenu de l'ancienneté du PAC (26 Mai 2015). De plus, conformément à l'article L 132-3 du Code de l'Urbanisme les informations fournies dans le cadre du PAC sont tenues à la disposition du public et tout ou partie des pièces peut être annexé au dossier d'enquête publique.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o La pièce 5.3 – annexe sanitaire : les cartes ne comportent pas de légende.</li> <li>o Les annexes sont incomplètes. Il conviendra d'ajouter : <ul style="list-style-type: none"> <li>- le schéma d'assainissement</li> <li>- le schéma de gestion des eaux pluviales</li> <li>- le schéma de gestion des déchets</li> <li>- le règlement du PPRi du bassin versant du Cérou</li> </ul> </li> </ul> <p>G) Format informatique du document d'urbanisme</p> <p>Les pièces numériques du document d'urbanisme fournies en phase arrêtée (phase 4) ne répondent pas aux obligations de l'ordonnance n° 2013-1184 DU 19 décembre 2013 codifiée dans les articles L133-1 à L 133-5 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Pour rappel, cette ordonnance a entériné la création d'un géoportail national de l'urbanisme (GPU) accessible sur internet à l'adresse suivante : <a href="https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/">https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/</a>.</p> <p>Elle a créé une obligation de dématérialisation des documents de planification des collectivités locales compétentes en la matière. Cette obligation s'accompagne de celle de transmission à l'Etat et de mise à disposition du public via le GPU.</p> <p>A ce titre une alimentation progressive du portail est prévue :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- du 1<sup>er</sup> janvier 2016 et jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2020 la loi institue une période transitoire qui impose que l'approbation d'un document d'urbanisme élaboré ou révisé donne lieu à la transmission à l'Etat d'une version numérisée. Cette version numérisée respecte le standard de dématérialisation du Conseil National de l'Information Géographique (CNIG) accessible sur son site internet à l'adresse suivante : <a href="http://cnig.gouv.fr/">http://cnig.gouv.fr/</a>. page id=2732.</li> <li>- de la même manière depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016 la loi fait obligation aux collectivités de mettre leur document d'urbanisme en vigueur à disposition du public sur un site internet. Dès lors que le document a été numérisé au format au format CNIG, cette mise à disposition s'effectue sur</li> </ul>	<p>Avis conforme. Avis conforme.</p>
--	--



<p>le GPU.</p> <p>- A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2020 la publication du document d'urbanisme dans le GPU est obligatoire pour rendre le document exécutoire,</p>	
<p>CAUE du Tarn :</p> <p>Avis favorable sur le projet</p> <p>Atouts : volonté de recentrer l'urbanisation, de stopper les étirements urbains le long des routes qui ont « mité » le territoire communal.</p> <p>Les points positifs : la protection de la cité Fontgrande par un zonage spécifique et un règlement adapté, la trame verte en ville, identifiée et classée en zone naturelle.</p> <p>Les points qui pourraient être améliorés :</p> <p>Zone Uf (cité de Fontgrande) : malgré un règlement globalement adapté, l'article Uf8 ne paraît pas approprié, et notamment l'élément concernant les voies créées et une largeur de 4m imposée. Cela va souvent à l'encontre de l'intégration des nouvelles voies dans le tissu urbain existant. Cette dernière remarque vaut pour les zones Ub et Uc, qui intègrent le même article.</p> <p>Zone Ub : Le PLU a repéré un potentiel de densification. Il est dommage de ne pas être allé plus loin sur certains secteurs, en proposant des OAP, pour organiser cette densification, des emplacements réservés pour permettre une voie commune de desserte, et éviter ainsi la multiplication des impasses ou des parcelles « en drapeau ». Les règles d'implantation ne sont pas suffisantes pour maîtriser la densification.</p> <p>Zone Ux en bordure du Cérou : Une OAP aurait été intéressante pour améliorer les qualités paysagères de la zone et la relation avec le Cérou.</p> <p>L'OAP secteur Cité Mosellane : Il est dommage de ne pas intégrer la zone Ue pour ouvrir ce secteur. De fait, la zone Ue ferme et enclave la zone AU, elles se tournent le dos.</p> <p>Préconisations : Privilégier une trame verte urbaine simple, lisible, hiérarchisée, un espace vert structurant ouvert sur la ville.</p>	<p>Avis conforme</p>
<p>Direction Générale de l'Aviation Civile :</p> <p>Remarque : Non prise en compte de la servitude T7 (servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières (T7)). Dans ces zones, est soumis à autorisation du ministre chargé de l'aviation civile et du ministre chargé des armées, l'établissement des installations dont la hauteur en un point quelconque au dessus du niveau du sol ou de l'eau :</p> <p>a) Est supérieure à 50 mètres, en dehors des agglomérations ;</p> <p>b) Est supérieure à 100 mètres dans les agglomérations</p>	<p>Avis trop technique, ne relève pas de la compétence du commissaire enquêteur</p>

Sont considérées comme installations, toutes constructions fixes ou mobiles.	
Tarn Habitat : Pas de remarque particulière SCoT du Carmausin : Avis informel puisque le SCoT n'est pas à ce jour exécutoire Remarque : si l'urbanisation des zones AU affiche un objectif de densité de 14 logements à l'hectare, le potentiel identifié dans le résiduel de la zone Ub envisage une densité beaucoup plus faible, avec 6 logements sur 3,58 ha, soit moins de 2 logements à l'hectare.	Avis conforme
SDIS du Tarn : le nombre, la qualité et la localisation des points d'eau incendie sur la commune ne permettent pas une couverture du risque optimale. Aussi, tout développement de l'urbanisation doit nécessairement être accompagné d'un renforcement de la défense extérieure contre l'incendie. La réalisation d'un schéma communal ou intercommunal de DECI constituerait une bonne pratique pour aboutir à cet objectif.	Avis conforme
Chambre des Métiers : Avis favorable	
Chambre d'agriculture : Remarques : sur le règlement de la zone A article 2 relative à la distance de 100 m, demande la modification Sur les bâtiments susceptibles de changer de destination dans la zone A : Un bâtiment est identifié sur le règlement graphique, au lieu-dit Côte du Parc, au nord ouest de la commune. La chambre d'agriculture regrette qu'aucune donnée sur l'impact de ce changement de destination sur l'activité agricole ne soit fournie dans le RP. Par contre, la Carte 9b, issue du diagnostic agricole, montre la présence sur les parcelles adjacentes à ce bâtiment d'un plan d'épandage en cours de dépôt en préfecture. Ce changement de destination est susceptible de remettre en cause ce plan d'épandage en imposant une distance d'éloignement par rapport au logement créé. Avis favorable assorti des deux réserves ci-dessus énoncées	Avis conforme
Département du Tarn : Observation sur l'implantation des piscines en bordure des routes départementales : le règlement de la voirie départementale fixe les règles d'implantation des excavations à ciel ouvert en bordure des routes départementales. Il conviendra retranscrire cette remarque dans le règlement du PLU aux articles AU4-1, UB4-1, UC4-1 et UF4-2	Avis conforme

### III Organisation et déroulement de l'enquête

#### a) **Organisation de l'enquête :**

##### a-1) Désignation du commissaire enquêteur

A la demande de Monsieur le Maire de St Benoît de Carmaux (81), le tribunal administratif de Toulouse, par décision en date du 24 septembre 2018, m'a désignée en qualité de commissaire enquêteur.

##### a-2) Modalités d'enquête

Le 4 octobre 2018, je me suis rendue à la mairie de St Benoit de Carmaux afin de retirer le dossier d'enquête. J'ai rencontré Madame la responsable administrative de l'Urbanisme ainsi que Monsieur l'Adjoint au Maire chargé de l'Urbanisme. Le cabinet G2C n'ayant pas préparé le dossier à soumettre à l'enquête, nous avons rassemblé ensemble les pièces nécessaires ;

Il m'a été fait part d'une remarque de la Direction Départementale des Territoires relative à l'absence de mention d'une étude environnementale sur l'avis d'enquête publié. Monsieur le Maire n'a pas souhaité modifier l'avis, considérant que le PLU de St Benoît de Carmaux était dispensé de l'enquête environnementale par décision en date du 11 septembre 2017 et que cela retarderait le déroulement de l'enquête.

A ma demande, il m'a été fourni dans un deuxième temps l'avis des Personnes Publiques Associées. J'ai demandé également des plans par nature de zone, ce à quoi, il m'a été répondu que le cabinet n'avait pas l'habitude de fournir autre chose que ce plan global de la commune au 1/4000<sup>ème</sup>.

Le dossier était consultable aux jours et heures d'ouverture à la mairie de St Benoit de Carmaux et sur le site de la ville.

##### a-3) Rôle tenu par le commissaire enquêteur

###### - Période d'enquête

Les dates de l'enquête ont été fixées d'un commun accord avec le porteur de projet. Le public a donc pu prendre connaissance du dossier et formuler ses observations du 22 octobre au 22 novembre 2018.

###### - Permanences

Des permanences ont été tenues dans un bureau de la mairie aux dates et horaires suivants :

Lundi 22 octobre 2018 de 9 h à 12 h

Samedi 27 octobre 2018 de 9 h à 12 h

Jeudi 22 novembre 2018 de 14 h à 17 h

Comme il est d'usage, la population a eu la possibilité de solliciter une audience particulière auprès du commissaire enquêteur à l'occasion de ces permanences. Tout

comme elle a pu lui adresser ses observations au siège de l'enquête (Mairie de St Benoît de Carmaux).

- **Registre d'enquête**

Un registre d'enquête, côté et paraphé par mes soins, a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête. Il n'a été constaté aucune atteinte à l'intégrité de ces documents déposés ou adressés au commissaire enquêteur dans le même temps.

Le public a également pu faire parvenir ses observations sur le site internet de la ville.

**b) Déroulement de l'enquête :**

**b-1) Informations légales et publicité de l'enquête**

Outre la publicité effectuée dans le cadre de la concertation préalable, la publicité relative à l'ouverture de l'enquête publique a été réalisée par :

-Voie de presse

Les avis d'enquête ont été ainsi publiés le vendredi 26 octobre 2018 dans la rubrique des Annonces Légales du Tarn Libre et de La Dépêche.

-Affichage en mairie

L'affichage a été réalisé conformément à la réglementation sur les panneaux prévus à cet effet en mairie.

-Site Internet de la commune

Une communication a été établie sur la tenue de l'enquête publique sur le site Internet de la commune.

**b-2) Intérêt porté par le public**

Toutes les personnes souhaitant rencontrer le commissaire enquêteur, s'entretenir avec lui par tous moyens à leur convenance, consulter le dossier, exprimer leurs observations oralement, par courrier ou par messagerie électronique, ont eu la possibilité de le faire pendant ou en dehors des permanences.

La participation de la population de St Benoît de Carmaux, représentée majoritairement par des propriétaires de parcelles susceptibles d'être impactées par les évolutions présentées par le projet de PLU, a été faible.

Les personnes qui se sont manifestées, ont essentiellement montré un intérêt particulier pour les documents graphiques du projet.

**b-3) Climat de l'enquête**

Pendant toute la durée de l'enquête, aucune remarque, aucun incident, aucun dysfonctionnement sur les modalités de son déroulement n'a été constaté par le commissaire enquêteur ou ne lui a été signalé.

Bien que l'enquête concerne un projet de planification à court et moyen terme du cadre de vie de la population communale, les requérants étaient essentiellement préoccupés par la défense de leurs intérêts particuliers.

Aucun propos n'a été recueilli ou tenu, remettant en cause l'intérêt général du projet.

#### b-4 Clôture et modalités de transmission des dossiers et registre d'enquête

Le rapport d'enquête, les conclusions et l'avis du commissaire enquêteur, ainsi que le registre d'enquête (à l'intérieur duquel figuraient les différents courriers adressés au commissaire enquêteur) et le dossier d'enquête ont été transmis à Monsieur le Maire de St Benoit de Carmaux le 18 décembre 2018.

Un exemplaire du rapport, conclusions et avis du commissaire enquêteur a également été expédié à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulouse.

### IV- Etat des observations recueillies auprès du public

#### **a) Observations générales**

Les demandes relatives à la constructibilité constituent le motif essentiel des requêtes.

Treize requêtes ont été formulées, soit consignées sur le registre d'enquête, soit faisant l'objet d'un courrier (pour certaines d'entre elles, une observation suivie d'un courrier).

#### **b) Procès-verbal des observations recueillies**

En application de l'article R 123-18 du Code de l'environnement, J'ai établi un procès-verbal de synthèse relatif aux préoccupations exprimées par le public., sans mentionner la réponse du porteur de projet puisque non fournie.

Le tableau ci-après recense l'ensemble des demandes formulées

**PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES AUPRES DU PUBLIC**

IDENTITE DU DEMANDEUR	OBSERVATIONS	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Mme LAURIE Suzanne	Constructibilité de la parcelle N°34 Section AM, grevée d'une servitude de passage, jouxtant la parcelle 35 (sa maison d'habitation).	Classer cette parcelle rendrait le découpage incohérent, la volonté de réduire la consommation d'espace confirme ce classement en zone N.
Mme TOMASIZYK Florence	Rétablissement de la constructibilité de la parcelle N°11 Section AN comme le prévoyait le POS devenu caduc.	Ce nouveau classement de cette parcelle dans le PLU découle de la volonté de réduire la consommation d'espace et de densifier l'urbanisation des secteurs déjà bâtis. Avis conforme au porteur de projet.
Mr MARY Alain	La constructibilité d'une partie de la parcelle N°324 (une bande de terrain de 700 à 1000 m2) Section AP, jouxtant les parcelles N° 322 et 323 déjà bâties	S'il est possible de procéder à un découpage cohérent : avis favorable à la demande.
Famille VEGA	Rétablissement de la constructibilité des parcelles N° 24, 25 et 26 de la Section AN.	Le nouveau classement de ces parcelles découle de la volonté de réduire la consommation d'espace. Avis conforme au porteur de projet.
Anonyme	S'interroge sur le périmètre de l'OAP de La Guignerette au vu du dénivelé.	Seule une réponse technique pourra être apportée, qui ne relève pas de la compétence du commissaire enquêteur.
Mme AZEMAR Yvette	Constructibilité de la parcelle N° 434 Section AB	Classer cette parcelle aurait pour effet de ne pas réduire la consommation d'espace. Avis favorable sur le maintien du zonage proposé.
Mme et Mr MARTY Michel	Constructibilité des parcelles N° 96 a et 97 Section AM argumentée par : - les cessions gratuites au profit de la commune, - l'autorisation d'établissement de servitudes pour passage de réseaux - la constructibilité autorisée dans le POS devenu caduc.	Seule une réponse politique peut être apportée car le nouveau classement découle bien de la volonté de réduire la consommation d'espace.
Mr ANDRE Christian et Mme KASPARIAN Carol	Souhaitent que la parcelle N° 1 Section AK dont ils sont propriétaires, soit exclue de la zone Uf car aucun lien n'existe entre leur maison construite au XIV siècle et cette ancienne cité	La demande me paraît fondée. Avis favorable.

Mr MALET Aurélien	<p>minière.</p> <p>Demande la constructibilité d'une partie de la parcelle N°104 Section AN. Arguments :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- desservie par tous les réseaux,</li> <li>- impossibilité d'accéder avec des engins agricoles vue l'étroitesse de la voie d'accès et impossibilité d'exploiter cette parcelle en raison de la présence d'une grosse conduite d'eaux usées.</li> </ul>	Classée en zone A dans le PLU. Favorable à un découpage : une petite partie en zone constructible (apport de population nouvelle) et le reste en zone N.
Mme et Mr DESTRUELS	Constructibilité de la parcelle N° 117 Section AN	Classer cette parcelle aurait pour effet de ne pas réduire la consommation d'espace. Avis favorable sur le maintien du zonage proposé.
QUADRAN	Adaptation du règlement de la zone N car incohérence : dans l'article N-4 1 « au sein du sous secteur Npv », un recul de 10 mètres est imposé alors qu'il est indiqué plus haut que l'implantation n'est pas réglementée pour les constructions destinées aux équipements collectifs.	<p>Avis :</p> <p>Soit supprimer l'alinéa relatif à « au sein du sous secteur Npv »,</p> <p>Soit le modifier en le mettant en cohérence avec ce qui est indiqué dans l'alinéa précédent.</p>

## V- Appréciations du commissaire enquêteur sur le dossier soumis à l'enquête publique

Le dossier d'enquête comportait plus ou moins tous les éléments nécessaires à la compréhension du projet. Comme je l'ai indiqué précédemment, le cabinet n'ayant pas lui-même regroupé l'ensemble des pièces, j'ai dû le faire avec l'aide des services compétents de la ville.

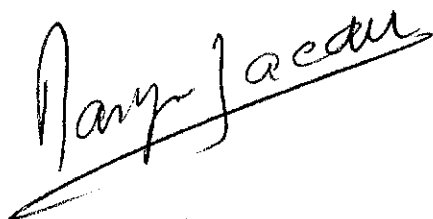
Le rapport de présentation, établi sur quatre communes (Carmaux, Blaye les Mines, Le Garric et St Benoît de Carmaux, n'en a pas facilité la lecture. Il comporte de plus des inexactitudes dues à des mises à jour non effectuées et se réfère à des données statistiques qui auraient pu être plus récentes. Les nombreuses observations émises par les personnes publiques associées devront être prises en compte par le porteur de projet. Le plan de zonage établi au 1/4000<sup>ème</sup> ne permettait pas le repérage, il a donc fallu se reporter dans un premier temps au plan cadastral pour ensuite situer les parcelles faisant l'objet de requêtes sur le plan de zonage.

J'émetts donc un AVIS FAVORABLE sur le projet de PLU présenté assorti de réserves et de recommandations, comme indiqué dans l'AVIS.

Fait à Bozouls le 18 décembre 2018

Le commissaire enquêteur

Maryse Lacan

A handwritten signature in black ink, reading "Maryse Lacan", written in a cursive style. The signature is underlined with a single horizontal stroke.