

Délibérations du Conseil Municipal

L'an deux mille dix-sept, le treize mars à dix-huit heures trente minutes, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie, en séance ordinaire et publique, sous la présidence de Monsieur SAN ANDRES Thierry, Maire.

Etaient présents les conseillers municipaux suivants : Mmes-MM. SAN ANDRES Thierry - VEDEL Djamila - VERGNES Philippe - CINTAS Jean-Marc - GUIRAUD Marie-Pierre - LECHARBAU Liliane - ROQUES Daniel - PRAT Sylvie PEZET Albert - LABORIE Amandine - BERGAMINO Hubert - COUTOULY Bertrand - GAYRARD Heidi - BONAFIS Suzanne.

Absents excusés et représentés : Mmes-M. THOMAS David - GAILLARD Carole – SIMON Olivier - GAULON Nelly - OROZCO Jean-Michel

Date de convocation : 8 mars 2017

Désignation d'un secrétaire de séance : Madame VEDEL Djamila est désignée secrétaire de séance

Le quorum est atteint, la séance est ouverte.

Le procès-verbal de la séance du 20 février sera adopté lors la prochaine réunion du conseil municipal

Est ensuite abordé l'ordre du jour.

URBANISME

Plan Local d'Urbanisme

Monsieur le Maire rappelle que le conseil municipal a prescrit la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) en Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération en date du 11 septembre 2014, modifiée le 25 janvier 2016.

L'article L151-2 du code de l'urbanisme dispose que les PLU comportent un projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Le PADD est un document au caractère obligatoire composant le PLU, qui doit être débattu en conseil municipal en application de l'article L 123-9 du code de l'urbanisme.

Selon l'article L151-5 du code de l'urbanisme, ce PADD définit :

- les orientations générales d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
- Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
- Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Conformément à l'article L153-12 du code de l'urbanisme, les orientations générales du PADD doivent être soumises au débat du conseil municipal, au plus tard deux mois avant l'examen du projet du plan local d'urbanisme.

La Commission de l'Urbanisme a retenu les orientations suivantes répertoriées en 4 axes :

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

2. Améliorer la qualité des espaces publics de la commune et des circulations
3. Maintenir l'activité économique et les services de la commune
4. Préserver l'identité communale de Saint-Benoît-de-Carmaux marquée par son caractère rural, ses paysages champêtres et le passé industriel du Carmausin.

Monsieur le Maire donne la parole à Monsieur Louis RICARD du Cabinet G2C et après l'exposé, invite les élus à donner leur avis sur les orientations du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du Plan local d'urbanisme élaboré pour les dix ans qui viennent.

Monsieur Louis RICARD du Cabinet G2C expose le projet à l'assemblée.

Trois grands constats issus du diagnostic ont été établis :

- 1) une commune au cœur de l'ancien bassin minier du carmausin avec un patrimoine urbain remarquable
- 2) un territoire aux espaces agricoles et naturels encore bien préservés
- 3) un village aux caractéristiques permettant de construire un projet urbain durable avec un potentiel foncier présent à l'intérieur de l'espace bâti.

A partir de ce diagnostic, les élus de la commission urbanisme et le bureau d'études ont construit ce projet autour de 4 axes :

Axe 1 : Préserver l'identité communale de Saint-Benoît-de-Carmaux, marquée par son caractère rural, ses paysages champêtres, et le passé industriel du Carmausin

1.1. Préserver les paysages ruraux identitaires formant un véritable écrin au village

- Préserver l'activité agricole, assurant le maintien des paysages ruraux
- Maintenir les points de vue remarquables, notamment le long des axes de circulations et depuis le village, qui donnent à voir le grand paysage et les qualités de la campagne environnante
- Stopper les développements urbains vers les vallons agricoles et les lignes de crête du territoire en fixant des limites urbaines claires :
 - o sur la frange ouest du village
 - o le long de la D73
 - o en rive droite du Cérou

1.2. Préserver le patrimoine naturel de la commune

- Assurer le maintien des continuités écologiques de la commune sur les vallons agricoles de l'ouest du territoire, et le long du Cérou : boisements, haies, ripisylves
- Préserver la trame verte du village qui participe aux qualités du cadre de vie de l'espace urbain :
 - o Les jardins de Fontgrande
 - o Les espaces densément boisés au cœur des quartiers sur la partie est de l'espace urbain
 - o La coulée verte nord- sud intégrée à l'espace urbain et son arboretum
- Assurer le bon écoulement des eaux en préservant les ruisseaux traversant l'espace communal.
- Respecter strictement le plan de prévention du risque inondation présent aux abords du Cérou.

1.3. Protéger l'espace urbain patrimonial du quartier de Fontgrande

- Assurer la préservation du quartier de Fontgrande, témoin de l'histoire ouvrière du village
- Conserver son organisation et sa trame urbaine typique
- Préserver la qualité de ses espaces habités et de ses espaces publics
- Mettre en place un Site Patrimonial Remarquable sur le quartier pour assurer la pérennité de son patrimoine bâti et urbain
- Travailler pour un classement de l'école de Fontgrande en tant que bâtiment remarquable et historique de la commune

1.4. Conserver le caractère originel du village-rue historique

- Préserver l'organisation urbaine du cœur de village
- Préserver et valoriser les qualités architecturales et patrimoniales du centre historique
- Poursuivre les aménagements qualitatifs de l'espace public à l'image de ceux réalisés *sur la place Augustin Malroux*

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 des services de la commune.

2.1. Renforcer l'attractivité de la commune afin de permettre d'accueillir de nouveaux habitants et d'assurer le renouvellement de la population

- Faire des qualités du cadre de vie et de l'échelle de l'espace urbain, des atouts remarquables pour séduire de nouveaux habitants et renforcer son attractivité
- S'inscrire dans une dynamique de croissance de la population, afin d'atteindre une population d'environ 2330 habitants à l'horizon 2027
- Diversifier le parc de logements, en privilégiant l'accession à la propriété, favorable à l'accueil de jeunes ménages sur le territoire

- Privilégier le développement de l'habitat individuel et groupé, afin que les nouvelles constructions s'inscrivent harmonieusement au sein des tissus urbains existants
- Prévoir la production de 80 nouveaux logements d'ici à 2027, avec des densités moyennes de 12 à 15 logements à l'hectare, afin de prendre en compte les objectifs de modération de la consommation d'espace, en ouvrant environ 5 hectares à l'urbanisation.

2.2. Consolider les quartiers de la commune en travaillant au sein de l'espace urbain

- S'inscrire dans un véritable projet urbain durable pour le territoire communal, préservant son socle naturel, paysager et agricole, en recentrant l'urbanisation au sein de l'espace urbain
- Privilégier un développement urbain au sein des espaces résiduels du village, notamment sur le secteur de la Cité Mosellane, et à proximité de la Cité Jean Jaurès
- Encadrer la densification des espaces bâtis afin de conserver un aménagement harmonieux des quartiers
- Reconnecter les quartiers de la commune entre eux en confortant les cheminements doux

2.3. Anticiper le renouvellement des quartiers dégradés et la réhabilitation de l'habitat existant, afin de valoriser le patrimoine bâti communal

- Poursuivre la réhabilitation du parc social de la commune, afin d'améliorer les qualités et le niveau de confort des logements
- Favoriser l'accession à la propriété d'une partie du vaste parc social de la commune
- Mettre en place une opération de renouvellement urbain sur la cité Al Claus, visant à remplacer l'habitat dégradé du quartier, par de nouveaux logements plus qualitatifs.
- Anticiper le raccordement au réseau très haut débit des constructions

Sur les dix dernières années, 12 ha ont été construits. Avec la loi ALUR, l'enveloppe définie est de 6 ha dont l'essentiel se trouve sur la cité Mosellane et à proximité de la cité Jean Jaurès. Le SCOT fixe des densités de parcelles d'environ 800 m² et surtout proscrit tout développement urbain en dehors des limites urbaines qui ont été définies en s'appuyant sur le bâti existant..

Axe 3 : Améliorer la qualité des espaces publics de la commune et des circulations

3.1. Requalifier les espaces publics structurants au sein de l'espace urbain

- Requalifier et valoriser l'arboretum, véritable coulée verte au sein de l'espace urbain, afin d'encourager les pratiques récréatives et de promenade
- Repenser l'aménagement du square Maximilien Robespierre dans la continuité du réaménagement de la cité Al Claus
- Requalifier la place de la mairie, en l'intégrant au développement urbain du village

3.2. Valoriser et développer les cheminements doux à l'échelle du village et de la campagne

- Aménager un parcours de santé entre l'arboretum, la cité de Fontgrande et le lycée présent en limite communal.
- Valoriser les cheminements doux de la commune
- S'appuyer sur le parcours du GR 36 pour valoriser le patrimoine communal
- S'appuyer sur ces cheminements pour conforter les liens entre les différents quartiers de la commune

3.3. Améliorer les circulations et les entrées de ville

- Repenser les sens de circulations notamment sur le quartier de Fontgrande
- Marquer davantage l'entrée de ville depuis Monestiés, en améliorant le traitement de l'espace public
- Requalifier l'entrée de ville depuis Blaye-les-Mines, par l'avenue Jean-Jaurès, pour affirmer l'identité urbaine de Saint-Benoit-de-Carmaux

Axe 4 : Maintenir l'activité économique et les services de la commune

4.1. Préserver les commerces et services de proximité situés au centre du village

- Préserver le tissu commercial du village
- Créer un pôle de santé s'inscrivant dans une réflexion partagée avec les communes voisines
- Optimiser l'usage des équipements communaux

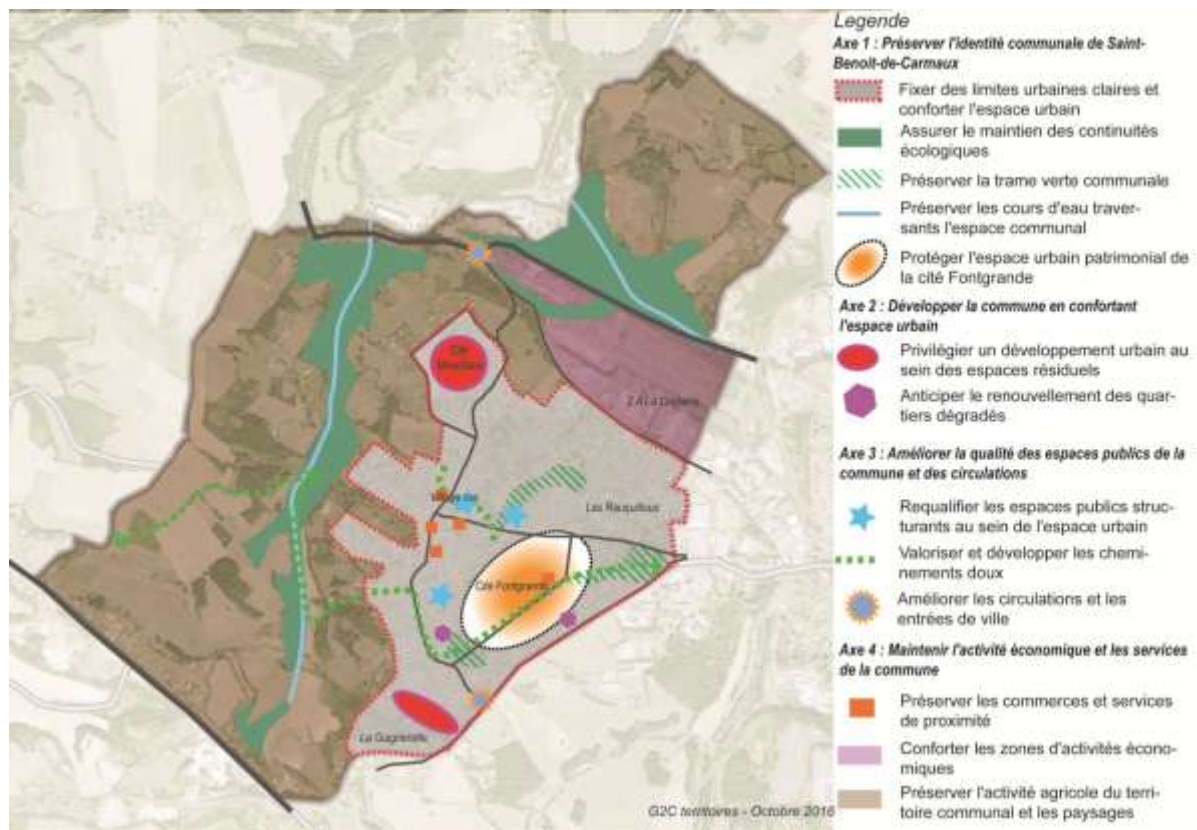
4.2. Conforter la zone d'activité économique présente aux abords du Cérou, et le long de la RD 91

- Identifier la vocation économique de la zone d'activités dans le projet urbain
- Anticiper les besoins d'extension des entreprises déjà implantées et l'arrivée potentielle de nouvelles activités
- Favoriser la réhabilitation et le réinvestissement des friches industrielles et commerciales présentes sur ce secteur, notamment vers des activités d'énergies renouvelables

4.3. Préserver l'activité agricole du territoire communal

- Identifier les espaces agricoles du territoire pour pérenniser leur vocation
- Permettre la diversification des exploitations agricoles vers l'activité touristique et l'hébergement
- Identifier les bâtiments agricoles pouvant changer de destination

VISUALISATION DES 4 AXES ET EXPLICATIONS DE LA CARTOGRAPHIE



Le débat est ouvert :

Jean-Marc CINTAS demande si on ne devrait pas requalifier en espace urbain les habitations de la route de Monestiés.

Louis RICARD explique que ce ne sera pas de l'espace urbain mais à vocation agricole. Cela ne sera que sur la partie zonage. Ce secteur sera plus ou moins figé, pour répondre au cadre réglementaire, afin qu'il n'y ait pas de nouveaux développements en dehors des limites urbaines qui apparaîtront sur le zonage.

Suzanne BONAFIS explique que la Cité Al Claus est très ancienne, mais le parc Robespierre est très bien. Elle souligne le décalage entre le Saint-Benoît d'avant et de maintenant.

Jean-Marc CINTAS répond que cette cité appartient à Tarn Habitat et cet organisme connaît notre position par rapport à ses bâtiments ainsi qu'à la cité de l'Embouage. Cela dépend de leur budget pour ces réhabilitations.

Heidi GAYRARD demande quel type de logement est privilégié sur les zones de la Cité Mosellane et Cité Jean Jaurès, plutôt de l'individuel ou du petit ensemble collectif ?

Thierry SAN ANDRES répond que ce sera plutôt de l'individuel.

Heidi GAYRARD s'interroge sur la circulation à la Cité de Fontgrande, ce serait pour des sens unique.

Daniel ROQUES répond que ce serait bien du sens unique.

Thierry SAN ANDRES rappelle que cela découle du problème du stationnement, il y a de plus en plus de véhicules par logement.

Hubert BERGAMINO demande le financement de tous ces aménagements.

Albert PEZET souligne l'aménagement des entrées de la commune

Jean-Marc CINTAS indique que ce sont des propositions sur le devenir de la commune, comment on voyait la commune dans dix, vingt ans. Ce sont des projets si les financements viennent que l'on souhaite faire mais il peut y avoir des aménagements à bas prix (fleurissement entrée de ville).

Thierry SAN ANDRES demande à M. RICARD de rappeler les changements imposés sur l'urbanisme par les lois Grenelle et ALUR

Louis RICARD indique que ces deux lois s'inscrivent dans une même logique de préservation la trame verte et bleue lancée par les lois Grenelle qui participent aux continuités écologiques des territoires et qui doivent aujourd'hui trouver une traduction réglementaire au sein des documents d'urbanisme. La loi ALUR a accentué ses logiques-là avec la forte modération de la consommation des espaces agricoles et naturels avec des objectifs chiffrés auxquels les services de l'Etat sont très regardants.

Thierry SAN ANDRES demande ce qu'il se passerait si l'on décidait de ne pas modérer.

Louis RICARD explique que si demain nous ne respectons pas la modération de l'étalement urbain et après l'adoption par le Conseil Municipal du PLU, celui-ci est consulté par les différents services de l'Etat et du Département (DREAL, Chambre d'Agriculture, etc.) qui peuvent émettre un avis défavorable et le PLU sera retoqué. C'est-à-dire qu'il faut retravailler sur le PLU et l'arrêter à nouveau. Il faut savoir qu'actuellement nous

avons un POS qui devient caduque le 27 mars prochain et nous passons au Règlement National d'Urbanisme. En attendant l'adoption de notre PLU, toutes les demandes d'urbanisme passeront par les services de l'Etat.

Jean-Marc CINTAS souligne que certains propriétaires avaient des terrains constructibles et qui ne le seront plus avec la modération de consommation de l'espace, 30 ha étaient ouverts à la construction auparavant.

Louis RICARD rappelle que le PLU n'est pas un POS et que d'ici 8 ans nous pourrions réviser le PLU avec un nouveau projet.

Jean-Marc CINTAS souligne que l'on passe à 6 ha.

Daniel ROQUES rappelle que l'on a pris le maximum, on aurait pu être à 4 ha.

Jean-Marc CINTAS indique que les élus vont être confrontés aux questions des administrés.

Marie-Pierre GUIRAUD explique que la révision ou modification du PLU ne pourra intervenir que si les parcelles choisies dans notre projet sont vendues. On ne va pas rouvrir une autre zone. On contraint toutes les personnes à acheter dans les zones choisies. Si cela n'intéresse personne, notre population n'évoluera pas.

Jean-Marc CINTAS signale que s'il existe une incohérence dans notre PLU et que l'on s'en aperçoit dans 4 ou 5 ans, on pourra le réviser.

Marie-Pierre GUIRAUD explique que l'on aura rater le PLU. Si on contraint les gens à acheter 600 m² au lieu de 2000 m².

Daniel ROQUES et Jean-Marc CINTAS soulignent que des demandes de tant de m², cela ne va plus exister.

Sylvie PRAT demande si les zones actuelles qui ne sont pas ouvertes à la construction auront la possibilité de rentrer dans un nouveau PLU.

Louis RICARD répond oui de façon vague et large. Effectivement, il y aura des zones en limite du centre urbain qui pourront justifier le fait d'une extension, en ne perdant pas de vue la densification des parcelles de la zone bâtie et desservies par les réseaux et voir le coût pour la collectivité.

Vu le public qui souhaite réagir, Monsieur le Maire propose une interruption de séance à 19 h 20.

La séance est reprise à 19 h 30

Monsieur le Maire explique que Néolia souhaite vendre certaines maisons de son parc social de Fontgrande. La Municipalité s'est opposée à la volonté de détruire 3 bâtiments, suite à cette intervention, Néolia a reculé et les maisons ne seront pas démolies. Par contre Néolia souhaitant vendre, des règlementations seront portées au PLU afin de sauvegarder ce secteur. Une réunion a eu lieu avec le CAUE et les Bâtiments de France.

Par rapport à la Cité Al Claus, c'est une volonté de la commune de rénover le parc social de Tarn Habitat.

Sur le critère des 6 ha, Monsieur le Maire indique que si l'on regarde sur les 10 dernières années, il y a de moins en moins de nouvelles constructions (4 permis de construire pour 2016). C'est vrai qu'il y a aussi l'histoire de l'offre et de la demande.

Après c'est vrai qu'il y a un enjeu énorme : les terrains en zone constructible actuellement vont perdre de la valeur. Monsieur le Maire sait très bien que cela va poser des problèmes à certains mais à un moment donné il faut faire des choix qui nous sont imposés par la Loi, comme beaucoup de choses.

Bertrand COUTOULY explique que si l'on ne décide pas c'est l'Etat qui décidera pour nous.

Monsieur le Maire évoque qu'il y a d'autres possibilités de choix. Le projet de la cité Jean Jaurès ne date pas de maintenant mais de précédents mandats.

Nouvelle interruption de séance à 19 h 40

Reprise à 19 h 43

Jean-Marc CINTAS souligne que les 6 ha qui restent notre plafond, c'est au vu du développement potentiel de la commune. Si on avait eu une démographie de 10 à 15 % on pourrait avoir plus d'hectare, encore que notre commune se stabilise au point de vue population.

Louis RICARD précise que ce travail a été effectué par rapport à l'évolution de la population depuis les années 2000. Les 6 ha ont été définis au regard des enjeux qui émergent avec l'élaboration du SCOT. Notre PLU doit se caler sur ses perspectives-là.

Monsieur le Maire définit de nouveau le problème : il y a des gens qui ont l'impression d'avoir de l'argent parce qu'ils ont un terrain constructible et qu'ils vont avoir l'impression de perdre de l'argent parce que leur terrain ne le sera plus, alors qu'ils ne l'ont pas vendu depuis des décennies.

Marie-Pierre GUIRAUD souligne que cela va faire énormément de mécontents.

Hubert BERGAMINO pense qu'avec ou sans PLU, sans entreprise il n'y aura pas de construction.

Louis RICARD indique que les zones d'activités de la commune sont déjà occupées.

Albert PEZET pense que pour rendre attractif il faut un docteur, des commerces.

Monsieur le Maire signale qu'il y a une alerte concernant le départ des généralistes et que le problème devra être réglé au niveau des 3 communes Carmaux, Blaye et Saint-Benoît.

Jean-Marc CINTAS pense que pour être attractif il faudra aussi que Saint-Benoît soit une ville calme, propre.

Le débat est clos.

Modernisation du contenu du PLU

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du code de l'urbanisme prévoit une modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, en préservant les outils préexistants, et en créant de nouveaux outils pouvant être mis en œuvre facultativement par les communes.

Pour les procédures d'élaboration ou de révision générale en cours initiées avant le 1er janvier 2016, les nouvelles possibilités réglementaires issues du décret s'appliqueront uniquement si une délibération du conseil municipal se prononçant en faveur de l'intégration du contenu modernisé du PLU intervient au plus tard lors de l'arrêt du projet. Les collectivités qui sont en cours de procédures d'élaboration ou de révision générale peuvent donc bénéficier du nouveau contenu du plan local d'urbanisme si elles le souhaitent ou attendre la prochaine révision générale sans qu'un délai ne soit imposé.

Monsieur le Maire donne la parole à Monsieur Louis RICARD afin de donner des explications sur cette modernisation.

Monsieur le Maire propose à l'assemblée de prendre la délibération permettant de bénéficier dès à présent du nouveau contenu.

Délibération n° 2017/2/01 - Intégration du contenu modernisé du PLU issu du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015

Monsieur le Maire présente à l'assemblée l'opportunité et l'intérêt pour la Commune d'opter pour la version nouvelle du code de l'urbanisme en vigueur au 1^{er} janvier 2016 dans le cadre de la révision de son Plan d'Occupation des Sols (POS) en Plan Local d'Urbanisme (PLU) prescrite par délibération du 11 septembre 2014. La modernisation du contenu du PLU vise à simplifier la structure du règlement du PLU pour lui redonner du sens et à offrir plus de souplesse à ses auteurs pour permettre le développement d'un urbanisme de projet respectueux des spécificités territoriales. Il s'articule autour de trois thèmes :

- usages des sols et destination des constructions : destinations, sous-destinations, usages, nature d'activités (*où puis-je construire ?*)
- caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères : volumétrie, implantation, espaces non bâtis, stationnement (*comment prendre en compte mon environnement ?*)
- équipements et réseaux : conditions de desserte des terrains par les voiries et les réseaux (*comment je m'y raccorde ?*).

Ces dispositions issues du décret ne s'appliquent que lors de la prochaine révision générale ou élaboration du PLU. Les collectivités ayant lancé des procédures d'élaboration ou de révision ont toutefois un droit d'option permettant d'appliquer ces dispositions si elles le souhaitent. La Commune de Saint-Benoît-de-Carmaux ayant lancé la procédure de révision de son POS en PLU le 11 septembre 2014, il est proposé d'exercer ce droit d'option.

Le Conseil Municipal

- Vu l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015,
- Vu le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU
- Considérant que les nouvelles dispositions du code de l'urbanisme permettront de simplifier et clarifier le contenu du PLU,
- Considérant que l'intégration du contenu modernisé des PLU permettra à la commune d'atteindre de façon optimale les objectifs poursuivis figurant dans la délibération du 11 septembre 2014
- Considérant que la commune dispose d'un droit d'option pour intégrer le contenu modernisé des PLU jusqu'à l'arrêt du projet
- Considérant que le projet de PLU n'a pas encore été arrêté

Après en avoir délibéré et à la majorité (13 voix Pour et 1 abstention)

DECIDE d'opter pour la révision de son POS en PLU en intégrant le contenu modernisé des PLU, mis en place par l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 et le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015.

QUESTIONS DIVERSES

S.D.E.T.

Hubert BERGAMINO informe l'assemblée les nouvelles compétences du S.D.E.T. sur l'entretien de l'éclairage public pour un coût annuel de 20 € par point lumineux

Il indique également que les bornes de recharge pour les véhicules électriques. L'installation de la borne est gratuite, l'entretien annuel de 500 €.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19 heures 45 minutes.