

DÉPARTEMENT du TARN

Commune de CAGNAC-LES-MINES

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE RELATIVE À :

La révision générale du plan local d'urbanisme de la commune de Cagnac-les-Mines et la mise en place d'un périmètre délimité des abords.

Enquête publique du 22 septembre au 22 octobre 2025

Arrêté municipal n° 59/2025 du 31/07/2025

Décision du tribunal administratif de Toulouse E25000125/31 du 11/07/2025

RAPPORT du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

RAPPORT du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

2<sup>e</sup> PARTIE : CONCLUSIONS ET AVIS

<b>1 – Objectifs du projet .....</b>	<b>3</b>
<b>2 – Buts pouvant être atteints par le projet en l'état. ....</b>	<b>3</b>
<b>3 – Oppositions ou difficultés concernant le projet ou sa mise en œuvre.....</b>	<b>3</b>
<b>4 – Alternative. ....</b>	<b>3</b>
<b>5 – Réserves et recommandations. ....</b>	<b>3</b>
<b>6 – Avis motivé du commissaire-enquêteur. ....</b>	<b>4</b>

## 1 – Objectifs du projet.

Les objectifs poursuivis par la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme sont les suivants :

- Mettre le PLU en compatibilité avec le SCoT ;
- Adapter les règles des différentes zones Ouvrir des terrains à l'urbanisation dans l'optique de constructions à court et moyen terme ;
- Contribuer au développement économique de la commune
- Sauvegarder le patrimoine bâti historique de la commune.

Les élus ont insisté sur la nécessité de construire un projet résolument tourné vers une gestion durable du territoire communal, en se dotant d'outils adaptés à la mise en œuvre de celui-ci.

Les élus entendent établir un projet alliant un développement urbain maîtrisé à la préservation et la mise en valeur du patrimoine (environnemental, architectural, etc.).

La retranscription en principales orientations de ces différents enjeux a été mise en forme au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définissant la stratégie de développement durable de la commune.

En parallèle de la révision du Plan Local d'Urbanisme, il a été décidé de mener une étude visant à définir un périmètre délimité des abords autour d'un monument historique protégé, présentant des enjeux urbanistiques, et en particulier résidentiels, situé sur la commune de Cagnac-les-Mines.

Il s'agit de délimiter un périmètre cohérent et pertinent, tenant compte des enjeux architecturaux, patrimoniaux, paysagers et urbanistiques afin de contribuer, le mieux possible, à la conservation et à la mise en valeur du monument historique, tout en étant cohérent avec la réflexion globale menée pour la planification partagée et raisonnée à l'échelle communale.

## 2 – Buts pouvant être atteints par le projet en l'état.

L'approbation du PLU ne pourra être faite qu'après avoir apporté les modifications nécessaires au dossier.

## 3 – Oppositions ou difficultés concernant le projet ou sa mise en œuvre.

Le projet soulève plusieurs réserves de l'État et de la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) du Tarn, comme exposé dans la 1<sup>re</sup> partie du présent rapport.

Le public s'est essentiellement exprimé lors de l'enquête publique sur la constructibilité des parcelles.

## 4 – Alternative.

Il n'y a pas d'autre possibilité que la révision générale du PLU.

## 5 – Réserves et recommandations.

Le commissaire-enquêteur n'émet pas de réserve.

## 6 – Avis motivé du commissaire-enquêteur.

Dans l'analyse des observations, les fondements de l'avis du commissaire-enquêteur ont été développés et sont clairement identifiés. Il conviendra de s'y référer.

L'étude du dossier d'enquête, mis à la disposition du commissaire-enquêteur avant le début de l'enquête, les réunions avec le Maire, ses adjoints et collaborateurs, les réponses fournies aux interrogations du commissaire-enquêteur, du public et l'avis de l'État et des PPA permettent de tirer les conclusions suivantes :

- Les objectifs fixés par la commune de Cagnac-les-Mines au titre de cette révision générale du Plan Local d'Urbanisme rentrent dans le cadre réglementaire d'une telle procédure ;
- Les orientations des documents sont compatibles avec les documents supracommunaux, notamment le Schéma de Cohérence Territoriale du Carmausin, du Ségal, du Causse et du Cordais et le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) 2022-2027 du bassin Adour-Garonne ;
- Le dossier montre une maîtrise du foncier ;
- Les opérations d'aménagement prévues sont compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation et le public peut y trouver les éléments essentiels pour comprendre le projet ;
- La maîtrise des risques est prise en compte et le projet n'a pas d'impact sur l'environnement et sur les sites Natura 2000 et faunistiques ;
- Les documents du zonage sont clairs et n'appellent pas de commentaire particulier.

En résumé, on peut conclure que les orientations prévues sont de nature à permettre la réalisation d'un projet d'urbanisation maîtrisé et harmonieux, en favorisant la mise en place d'un espace public structurant et nécessaire au développement communal.

Le commissaire-enquêteur précise que le projet présente un intérêt économique certain pour la commune, ainsi que pour la communauté de communes et, dans l'ensemble, pour le département.

Dans le cadre de l'enquête préalable à la réalisation éventuelle du projet, le commissaire-enquêteur se doit de faire une analyse bilancielle de l'opération à travers 3 questions :

- Quels sont les avantages de l'opération ?
- Quels sont les inconvénients de l'opération ?
- Quel est le bilan avantages/inconvénients de l'opération ?

### Étude bilancielle.

Méthode utilisée pour élaborer l'avis : la théorie du bilan, très simple en théorie, est nettement moins simple dans la pratique, le bilan du projet est fait en mettant en balance les avantages (ou en d'autres termes l'intérêt général) qu'il procure avec les inconvénients d'ordre :

- Économique et financier ;
- Sociaux ;
- Environnementaux.

Le critère qui doit dans tous les cas être pris en compte par le commissaire-enquêteur est celui de l'environnement.

Cette étude bilancielle est sous forme de tableau, et des commentaires.

	++	+	=	-	--
Consommation ENAF		X			
Emplacements réservés		X			
STECAL		X			
Règlement écrit	X				
Règlement graphique	X				
Gestion de l'Espace et Conformité Légale		X			
Compatibilité avec les documents d'urbanisme		X			
Données chiffrées et objectifs du PLU		X			
Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et Densité		X			
Zonages et maîtrise de l'Urbanisation Dispersée		X			
Transition écologique et gestion de l'eau, dont			X		
Les risques			X		
Les mesures ERC		X			
L'emploi		X			
Caractère d'intérêt général		X			
L'opinion des riverains			X		
Bilan global	2	11	3	0	0

À la lecture de ce tableau, l'analyse bilancielle de l'intérêt général et des avantages / inconvénients du projet est très positive

Conclusions de l'analyse bilancielle :

Soit un bilan positif (avantages) de 13 . Neutre (sans conséquence) de 3. Négatif (inconvénients) de 0.

Avantages :

- La consommation supplémentaire d'ENAF est compatible avec la loi CLIRE ;
- Les données chiffrées modifiées à l'issue des avis de l'État et des PPA sont claires et n'appellent pas de commentaire particulier ;
- Les OAP conservées à l'issue des avis de l'État et des PPA paraissent entièrement justifiées ;
- Le projet n'a pas d'incidence sur les milieux naturels. Il n'est attendu aucun impact résiduel significatif sur le milieu naturel ;

Rapport 2<sup>e</sup> partie – Enquête publique – Projet de révision générale du plan local d'urbanisme de la commune de Cagnac-les-Mines et mise en place d'un périmètre délimité des abords

Arrêté municipal 59/2025 du 31/07/2025. Décision TA E25000125/31 du 11/07/2025

- Les emplacements réservés conservés sont au nombre de quatre, dont trois créations d'une voie nouvelle et la création d'une aire de stationnement ;
- Le STECAL créé permet la construction de nouvelles habitations uniquement en dents creuses au sein d'un hameau existant ;
- Le règlement écrit est clair et n'appelle pas de commentaire particulier ;
- Le règlement graphique est clair et n'appelle pas de commentaire particulier ;
- Les réseaux, et en particulier eau potable et assainissement, sont suffisamment dimensionnés pour répondre aux nouveaux besoins qu'impliquera la réalisation du PLU ;
- Le projet n'a pas d'impact sur les captages d'eau potable du secteur ;
- Les risques ont été pris en compte et les mesures de prévention contre le risque d'incendie prévues correspondent aux recommandations du SDIS qui a émis un avis favorable ;
- le projet représente un levier économique important pour le territoire ;
- Le projet est porteur de maintien de l'emploi local dans le secteur géographique concerné ;
- Le projet est conforme aux recommandations des plans et programmes nationaux et régionaux ;
- Il n'y a pas eu d'opposition majeure dans les observations du public, dont certaines ont donné lieu à des modifications mineures du projet.

Inconvénient : il n'a pas été identifié d'inconvénient au projet tel que modifié à l'issue des avis de l'État et des PPA.

Au terme de l'enquête publique, après avoir analysé le dossier d'enquête et les avis et observations des services de l'État et tenu une réunion de présentation du projet avec la commune, le commissaire-enquêteur conclut que les avantages du projet l'emportent sur les inconvénients qu'il pourrait générer.

Vu le dossier d'enquête unique qui porte simultanément sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cagnac-les-Mines et la mise en place d'un périmètre délimité des abords,

Et,

Sur la forme et la procédure de l'enquête :

- Considérant que les conditions de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur pour ce qui concerne les avis de publicité dans la presse et l'affichage en Mairie et sur le lieu du projet,
- Considérant que cet affichage a été vérifié au cours de l'enquête,
- Considérant que le dossier soumis à l'enquête était conforme à la réglementation en vigueur, suffisamment complet, et comportait toutes les informations nécessaires pour la bonne compréhension du projet, en particulier concernant l'évaluation des incidences sur l'environnement,
- Considérant que les 3 permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions d'organisation,

Sur le fond de l'enquête :

- Considérant l'information de la MRAe datée du 7 août 2025 sur l'absence d'observation dans le délai imparti ;

- Considérant l'avis de l'État, synthèse de la Direction Départementale des Territoires,
- Considérant l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) du Tarn, daté du 22 juillet 2025,
- Considérant l'avis de la Chambre d'Agriculture du Tarn, daté du 16 juillet 2025,
- Considérant l'avis de l'INAO, daté du 3 juillet 2025,
- Considérant l'avis du conseil départemental, direction Générale Adjointe des Mobilités, de l'Aménagement Durable, de l'Environnement, et des Citoyennetés, Direction des Routes, Pôle d'Aménagement Nord-Est, daté du 24 juin 2025,
- Considérant l'avis du Conseil Départemental,
- Considérant l'avis du Syndicat mixte d SCoT du Carmausin, du Ségala, du Causse et du Cordais, daté du 17 juillet 2025,
- Considérant l'avis de la CDPENAF, daté du 10 juillet 2025,
- Considérant l'avis du SDIS, daté du 2 juin 2025,
- Considérant l'avis du Syndicat Mixte d'Aménagement de la Découverte, daté du 23 juillet 2025,
- Considérant la proposition de périmètre délimité des abords de l'ABF, datée du 4 avril 2024,
- Considérant les observations du public,
- Considérant les réponses apportées aux avis et observations de l'État, des PPA, du public et du commissaire-enquêteur, dans les mémoires en réponse de la Commune de Cagnac-les-Mines,
- Considérant que le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cagnac-les-Mines serait susceptible de pouvoir atteindre les objectifs initiaux du projet,

Sur la base des analyses et avis exposés dans le rapport et dans les conclusions, le commissaire-enquêteur estime que le projet de PLU porté par la commune de Cagnac-les-Mines répond aux objectifs qu'elle s'est fixée de maîtrise de son développement afin de favoriser l'accueil de nouveaux habitants tout en préservant le patrimoine et l'environnement.

Le projet porté par la commune de Cagnac-les-Mines ayant évolué positivement à la suite des avis des personnes publiques associées et des observations du public, le commissaire-enquêteur émet un **AVIS FAVORABLE** à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cagnac-les-Mines.

Pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22 septembre 2025 au 22 octobre 2025, le public a pu consulter le dossier relatif au périmètre Délimité des Abords et s'exprimer, selon les dispositions adoptées pour l'enquête publique unique dont l'objet est décrit au paragraphe 1.

La commune de Cagnac-les-Mines possède 3 édifices protégés au titre des monuments historiques pour lesquels une protection est actuellement appliquée conformément à la loi en vigueur, l'église

Notre-Dame de la Drèche (1995), l'Église Saint-Dalmazy (1970) et le Puits de mine de charbon de Campgrand (1993), actuellement musée de la mine. La commune a saisi l'occasion de l'élaboration de son PLU pour, après proposition de l'Architecte des Bâtiments de France, pour proposer la modification d'un périmètre.

Bien que la publicité relative à cette partie de l'enquête ait été conforme à la réglementation, un certain désintérêt du public a pu être constaté.

Le commissaire-enquêteur considère que le PDA projeté répond aux enjeux identifiés quant à sa protection et sa mise en valeur. Par ailleurs, la mise en place de cette servitude d'utilité publique prend en compte la situation du monument concerné et son environnement, contrairement au périmètre de 500 mètres qui était déterminé de façon quasi arbitraire sans tenir compte de ces éléments.

Le projet de création du PDA, objet de la présente enquête, supprime la notion de covisibilité et permet d'adapter le périmètre aux qualités patrimoniales et architecturales du monument concerné.

Sur la base des analyses et avis exposés dans le rapport et dans les conclusions, le commissaire-enquêteur émet un **AVIS FAVORABLE** sans réserve à la mise en place d'un périmètre délimité des abords.

Fait à ESCOUSSENS, le 22 novembre 2025

Pierre CAMARDA - commissaire-enquêteur

