

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES**

Service connaissance des territoires et urbanisme

Pôle urbanisme

Bureau doctrine urbanisme

Affaire suivie par : Stéphane BONNAUD

Tél : 0 581 275 910

Courriel : stephane.bonnaud@tarn.gouv.fr

Albi, 06 SEP. 2018

Monsieur le maire,

Par délibération du 25 juin 2018, vous avez arrêté votre projet de plan local d'urbanisme (PLU). A ce titre vous m'avez adressé le 03 juillet 2018 les exemplaires nécessaires à la consultation des services de l'État.

A la lecture des différentes réponses, j'émet sur ce projet, **un avis favorable** avec toutefois des observations dont vous trouverez le détail en annexe du présent avis.

Je vous demande de les prendre en considération à l'issue de l'enquête publique et avant approbation du PLU.

De plus, compte tenu de l'absence de SCoT applicable sur votre territoire, l'élaboration de votre PLU est soumise à la règle d'urbanisation limitée (article L.142-5 du code de l'urbanisme) pour laquelle j'ai reçu le 19 juillet 2018 le dossier de demande de dérogation. Je ne manquerai pas de vous adresser ma réponse dans le délai de quatre mois prévu par le code de l'urbanisme. La commission départementale de préservation des espaces naturels et forestiers (CDPENAF) et l'établissement public de SCoT ont d'ailleurs déjà été saisis.

Les avis des services de l'État ci-joints, ainsi que le présent courrier, sont à annexer au dossier soumis à l'enquête publique en application de l'article R.153-8 du code de l'urbanisme. Il en est de même pour ma réponse relative à la demande de dérogation à la règle d'urbanisation limitée conformément à l'article R.123-8 du code de l'environnement.

Enfin, il vous appartient de joindre également au dossier d'enquête publique une note de présentation précisant, notamment, les principales caractéristiques du projet de PLU conformément aux prescriptions de l'article R.123-8 du code de l'environnement, ainsi que l'ensemble des avis des personnes publiques que vous avez consultées directement.

Les services de l'État se tiennent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie d'agréer, monsieur le maire, l'expression de ma considération très distinguée.

*Monsieur Thierry SAN ANDRES
Maire de la commune de Saint-Benoit-de-Carmaux
Place de la Mairie
81 400 SAINT-BENOIT-DE-CARMAUX*

Pour le Préfet
et par délégation,
Le secrétaire général,

Michel LABORIE

PREFET DU TARN

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES**

Albi, le 4 SEP. 2018

Service connaissance des territoires et urbanisme

Pôle urbanisme

Bureau doctrine urbanisme

Affaire suivie par : Stéphane BONNAUD

Tél. : 05 81 27 59 10

Fax : 05 81 27 50 06

Courriel : stephane.bonnaud@tarn.gouv.fr

AVIS de la direction départementale
des territoires sur PLU arrêté

Objet : PLU de Saint-Benoit-de-Carmaux

P.J. : annexe : avis de la DDT

La commune de Saint-Benoit-de-Carmaux a arrêté le 25 juin 2018 son projet de plan local d'urbanisme (PLU). Cette commune se situe dans le territoire du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Carmausin, du Ségala, du Causse et du Cordais en cours d'élaboration et arrêté le 14 avril 2018. Même si ce dernier n'est pas encore opposable, le projet de PLU a cherché à intégrer les orientations et objectifs du projet de SCoT. Le PLU étant soumis à la règle d'urbanisation limitée (article L.142-5 du code de l'urbanisme), le préfet doit donc donner son accord sur les nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation après avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) et de l'établissement public du SCoT.

Commune de 2159 habitants en 2014, Saint-Benoit-de-Carmaux voit sa population très légèrement progresser depuis une dizaine d'années grâce à un solde migratoire positif en provenance de l'albigeois. L'objectif affiché dans le projet de PLU est d'atteindre 2230 habitants à l'horizon 2028 et ce, pour lutter contre la forte périurbanisation constatée ces dernières années et permettre un recentrage de la croissance de population sur la polarité carmausine dont fait partie la commune de Saint-Benoit-de-Carmaux. Cette polarité est confirmée dans le SCoT arrêté.

La DDT émet un avis favorable sur le projet de PLU arrêté avec des observations dont le détail figure en annexe du présent courrier.

Ces observations devront être prises en considération à l'issue de l'enquête publique et avant l'approbation du PLU.

**Le directeur départemental
des territoires du Tarn**

François CAZOTTES

ANNEXE à l'avis DDT sur le PLU arrêté de Saint-Benoit-de-Carmaux

Observations de la DDT

II/ OBSERVATIONS GÉNÉRALES

- 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 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 celles des annexes.
- Les coefficients de rétention affichés en page 299 du rapport de présentation (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 % mentionnés 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.

III/ OBSERVATIONS PAR DOCUMENT

A) Rapport de présentation (RP)

- Les éléments de cadrage mentionnés pour les plans climat air énergie territoriaux sont incomplets. Pour rappel, ils doivent être élaborés :
 - avant le 31 décembre 2016, pour les EPCI à fiscalité propre existants de plus de 50000 habitants au 1er janvier 2015 ;
 - avant le 31 décembre 2018, pour les EPCI à fiscalité propre existants au 1er janvier 2017 de plus de 20 000 habitants.Il conviendra de compléter le RP en intégrant ces éléments.
- 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 Ier du code de l'urbanisme initiée par l'ordonnance du 23 septembre 2015 et le décret du 28 décembre 2015.
- Le RP mentionne en page 72 que le SCoT devra prendre en considération le Plan Climat Air Énergie 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 hiérarchie des normes.
- Le rapport de présentation 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.

- 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 du Carmausin. Le rapport de présentation devra être amendé en conséquence.
- 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 rapport de présentation dans ce sens.
- En page 156, remplacer le mot « cessation » de la phrase « Saint Benoît de Carmaux dispose d'une cessation gratuite de la ressource en eau » par « cession ».
- Le RP expose un bilan de l'évolution démographique des quatre communes de la commande groupée (page 167) et de Saint-Benoît-de-Carmaux (page 171). Le tableau de l'évolution démographique aurait dû être actualisé, l'INSEE proposant des données jusqu'en 2015.
- Page 194, le delta de la population et celui du logement sont de +14 et non de -14. Il conviendra d'actualiser le tableau.
- En page 195, 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 5,8 ha ce qui est cohérent avec l'enveloppe totale ouverte à l'urbanisation (zones U et AU). Il conviendra de modifier ce chiffre.
- Le tableau page 250 prévoit pour la zone Ub un résiduel constructible de 6 logements pour 3,58 ha. Le nombre de logements est en réalité de 50 comme mentionné en page 245 ce qui est compatible avec le projet SCoT arrêté. Il conviendra de mettre les chiffres en cohérence.
- 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.
- Le RP fait référence page 316 au Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) du Tarn alors que ce document n'existe pas à ce jour. Il y a probablement confusion avec l'ancien Plan Climat Énergie Territorial (PCET) qui est devenu obsolète avec la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte (LTECV) d'août 2015.
- 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 enjeux (zones AU et surfaces en terres labourables de l'OAP du secteur Guignerette) aurait mérité d'être confirmée.
- Le sommaire des annexes mentionne le DAFR en pièce 5.4 alors qu'il est intégré au rapport de présentation 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).
- Conformément aux articles L.151-4 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 nouvelles zones U du PLU. De même, l'analyse ne doit pas se limiter aux zones résidentielles (U_b dans le cadre du présent PLU) mais intégrer tous les espaces bâtis (U_x 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.

- 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 deux documents semblent cohérents, le RP n'en apporte pas la démonstration. Il conviendra de compléter le RP en ce sens.
- Le rapport de présentation, pages 131 à 134, traite de la gestion du stationnement sur les communes de Carmaux, Saint-Benoît-de-Carmaux, 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 rapport de présentation devra être complété en ce sens.

B) *Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)*

- Le PADD fait référence aux numéros des articles avant la recodification du livre Ier du code de l'urbanisme initiée par l'ordonnance du 23 septembre 2015 et le décret du 28 décembre 2015. La collectivité ayant opté pour le nouveau règlement de PLU comme elle y a été autorisée par délibération du 07 février 2018, il conviendra de remplacer les références mentionnées dans le document par celles issues de la recodification.

C) *Règlement écrit*

- 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 application 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 générales. Supprimer également le point 2 du même article.
- 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 (page 7) et mentionnée dans le rapport de présentation (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 R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme.
- 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 », « préconisés » qui peuvent être source de contentieux.

- 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 rapport de présentation devront être complétés ou la disposition supprimée.
- Certaines dispositions relèvent du code de la construction et de l'habitation (CCH) : accessibilité aux personnes à mobilité réduite, sécurité incendie... Ces dispositions qui alourdissent le règlement peuvent être supprimées.
- 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 rapport de présentation et aucune distance maximale n'est imposée. Il conviendra de supprimer cette règle.
- Le point « 3/Réseaux électrique, 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 PLU mais du CCH (article R.111-14). Il conviendra de supprimer cet alinéa.
- 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.
- Conformément à l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, remplacer aux articles A2 et N2 : « *Les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et de services publics ou liées 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 forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages* ».
- 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 installations 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.
- L'emprise au sol des annexes et des extensions aux bâtiments d'habitation existants en zones agricole et naturelle (article A-4 : 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.
- Le règlement, dans ses articles A-4 et N-4, 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* ».

- Le règlement graphique identifie des éléments bâtis et de paysage à protéger mais le règlement écrit ne prévoit aucune prescription particulière pour garantir leur préservation, leur conservation ou leur restauration.
- 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 toutes constructions 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. »
- 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.
- 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 au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime comme le permet l'article R.151-25 du code de l'urbanisme. Il conviendra de s'assurer qu'il ne s'agit pas d'un oubli au sein du règlement écrit.

D) Règlement graphique

- 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.
- 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.
- La lisibilité du règlement graphique est à améliorer surtout sur les éléments de protection :
 - Éléments de paysage bâti absents ou illisibles,
 - Éléments bâtis et éléments naturels absents.
- La nature des protections identifiées (prescriptions ponctuelle, linéaire et surfacique) devra être précisée dans la légende : L.151-19 ou L.151-23.

E) Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

- 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. ».
- 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.

- 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.
- 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 rapport de présentation pourrait justifier cette absence.
- 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.

F) Annexes

- La liste des pièces à annexer au PLU est prévue aux articles R.151-51 à R.151-53 du code de l'urbanisme. Il conviendra de retirer les pièces suivantes et les intégrer éventuellement au rapport de présentation :
 - Pièce 5.1 - Servitudes d'utilité publique (SUP) : Porter à connaissance complémentaire de l'État de juin 2012 qui n'est pas une SUP. La carte ERDF est illisible.
 - Pièce 5.2 - Risques et nuisances : Les cartes et arrêtés des PPR doivent être intégrés à la pièce 5.1 puisqu'il s'agit de SUP.
 - Pièce 5.4 - Annexes agricoles : le diagnostic agricole foncier et rural (DAFR).
 - Pièce 5.5 - Bilan de la concertation.
 - Pièce 5.6 - Délibération du Conseil Municipal.

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 (26/05/2015). 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 annexée au dossier d'enquête publique.

- La pièce 5.3 - Annexes sanitaires. Les cartes ne comportent pas de légende.
- Les annexes sont incomplètes. Il conviendra d'ajouter :
 - Le schéma d'assainissement.
 - Le schéma de gestion des eaux pluviales.
 - Le schéma de gestion des déchets.
 - Le règlement du PPR inondation du bassin versant du Cérou.

G) Format informatique du document d'urbanisme

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 19/12/2013 codifiée dans les

articles L.133-1 à L.133-5 du code de l'urbanisme.

Pour rappel, cette ordonnance a entériné la création d'un géoportail national de l'urbanisme (GPU) accessible sur internet à l'adresse suivante : <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>.

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'État et de mise à disposition du public via le GPU.

À ce titre, une alimentation progressive du portail est prévue :

- Du 1er janvier 2016 et jusqu'au 1er 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'État 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 : http://cnig.gouv.fr/?page_id=2732.
- De la même manière, depuis le 1er janvier 2016, la loi fait également 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 CNIG, cette mise à disposition s'effectue sur le GPU.
- À partir du 1er janvier 2020, la publication du document d'urbanisme dans le GPU est obligatoire pour rendre le document exécutoire.
