DEPARTEMENT DU TARN

ENQUETE PUBLIQUE

DU 03 FEVRIER AU 04 MARS 2025

RELATIVE A LA 3E MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE MAZAMET

2E PARTIE : CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Commissaire enquêteur désigné par le tribunal administratif de Toulouse : M. François Pauthe

Destinataire : Monsieur le maire de Mazamet

Copie à : Madame la présidente du tribunal administratif de Toulouse

(PAGE VIERGE)

NOTE LIMINAIRE

Les documents rédigés par le commissaire enquêteur s'articulent de la façon suivante :

1RE PARTIE : Le rapport
Auquel sont associées toutes les annexes du rapport.

2DE PARTIE : Les conclusions et avis
Document séparé du rapport d'enquête.

Les deux parties sont reliées dans le document papier mais en deux volumes. Elles font l'objet de deux fichiers séparés dans leur format électronique.
Dans le rapport, le commissaire enquêteur a présenté l'objet de l'enquête, la composition du dossier et la façon dont l'enquête s'est déroulée. Il a ensuite comptabilisé et analysé toutes les observations recueillies pendant l'enquête ainsi que les réponses apportées par le porteur de projet.

Les développements qui suivent ont pour objet de présenter les conclusions et l'avis du commissaire-enquêteur sur le projet de 3e modification du plan local d'urbanisme de la commune de Mazamet, éclairés par sa propre lecture du dossier, par sa perception de la situation locale, et par son appréciation sur les questions soulevées et les demandes formulées par le public lors de l'enquête.

(PAGE VIERGE)

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

SOMMAIRE

1 RAPPEL DE LA SITUATION, DE L'OBJET ET DU CONTEXTE DE L'ENQUETE 6

2 CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR 6

2.1 Les enjeux du projet 6

2.2 La cohérence du projet 6

2.3 Les points forts 7

2.4 Les points d'attention 7

2.5 Les oppositions au projet 7

2.6 Conclusion 8

3 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR 8

1 RAPPEL DE LA SITUATION, DE L'OBJET ET DU CONTEXTE DE L'ENQUETE

La présente enquête publique a pour objet le projet de 3e modification du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Mazamet.
Ce projet est portée par la commune, conjointement maître d'ouvrage et autorité organisatrice de l'enquête.

Confrontée à un PLU devenu obsolète et dont le dossier de révision n'est pas encore totalement finalisé, Mazamet engage cette 3e modification motivée par la volonté d'accueillir des projets économiques avérés et bien avancés.
Cette modification a pour objectifs principaux d'adapter des zones du tissu urbain actuel pour rendre possible l'implantation de ces projets et de s'assurer de réserve foncière pour d'autres.

La 3e modification du PLU se traduit ainsi par plusieurs ajustements des règlements écrits et graphiques :

a. Bascule de 1,5 ha de zone UL3 à zone Ua1, afin d'autoriser l'installation d'activités de services, commerces et artisanat ;
b. Bascule des 2,15 ha environ de la zone UL2 à zone Ua2 et d'environ 1,25 ha de zone U3 à zone Ua2, afin d'y permettre l'implantation d'activités industrielles, commerciales et artisanales ;
c. Suppression *de facto* de la catégorie UL2 ;
d. Modification des caractéristiques de la zone UL3, afin de pouvoir accueillir des installations sportives ;
e. Modifications dans le texte du règlement écrit concernant les zone Ua et Ua1 ;
f. Modifications des articles 11 des zones U1, U2, U3, U4 et 1AU.

L'enquête publique initialement programmée sur seize jours du 03 au 18 février, a été prolongée jusqu'au 04 mars sur décision du commissaire enquêteur. Cette décision a été motivée par la demande du porteur de projet en cours d'enquête d'apporter une modification supplémentaire au règlement écrit (Cf. ci-dessus point d) et par un retard d'une semaine pris sur l'affichage de l'avis d'enquête sur les lieux concernés par les évolutions de zone.

Elle s'est déroulée de façon satisfaisante sur trente jours du 03 février au 04 mars 2025, bénéficiant d'un dossier clair et concis et de mesures de publicité adaptées et variées.

La participation du public s'est au bilan révélée importante avec 237 contributions au total, dont une très forte majorité d'observations favorables aux évolutions contenues dans le projet.

2 CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

2.1 Les enjeux du projet

Les enjeux principaux que le projet représente pour la ville de Mazamet sont :

- Valoriser à court et moyen termes le tissu urbain, pour ne pas compromettre les projets d'implantation d'un centre de santé et d'un entrepôt commercial, tout en favorisant d'autres projets dimensionnants ;
- Permettre la création d'installations sportives mieux adaptées aux recommandations actuelles de qualité et de conformité, tout en garantissant la continuité de la pratique d'activités sportives.

2.2 La cohérence du projet

Mazamet évolue dans un contexte délicat, où son PLU aujourd'hui ancien ne répond plus aux attentes de développement, où le projet de révision de ce PLU tarde à être finalisé.
Malgré tout, comme il est souligné dans le PADD, le développement économique de la commune est une priorité et doit se poursuivre, en profitant des opportunités qui se présentent comme les projets répertoriés ci-dessous :

- Un centre de santé innovant sur un total de 7000 m^2, modélisé et présenté à la population à deux reprises en décembre 2024 et en février 2025 ;
- Un entrepôt commercial de 1200 m^2, sur l'emplacement actuel du camping de la Lauze ;
- Et un projet important qui se dessine également, pouvant tirer avantage du reclassement de la partie ouest de la zone UL2 en Ua2 (ainsi que de la principale zone Ua2 où se situent les terrains de sport de la Lauze).

Dans ces conditions, il est cohérent que la commune, confrontée également à un déficit de foncier, s'applique à rentabiliser au mieux son tissu urbain.
Les deux secteurs concernés UL3 et UL2 font intégralement partie des zones urbaines, et assujettis au titre 2 du règlement écrit du PLU. Ils sont, en toute ou partie, artificialisés.
Le camping de la Lauze, sous-secteur UL2, n'est pas en mesure d'être réhabilité, pour des raisons de coûts et de rentabilité. Il n'est pas non plus, au regard de son positionnement géographique, envisageable d'en faire un parc municipal.
La mobilisation d'autres secteurs urbains disponibles a été étudiée mais ceux-ci ne sont pas adaptés aux impératifs d'implantation d'un centre de santé ou de terrains de sport aux normes.

En conclusion, les objectifs du projet de requalifier le secteur urbain UL2 en Ua2 et une partie du secteur UL3 en Ua1 sont pertinents et tout à fait cohérents avec les enjeux économiques à court et moyen termes. Ils participent à répondre aux besoins de développement d'une commune de plus de 10 000 habitants située sur un axe de communication important entre le Tarn et l'Hérault.

2.3 Les points forts

Le projet de 3e modification du PLU présente plusieurs points forts :

1. Le réinvestissement d'un tissu urbain inoccupé, inutilisé ou très peu, disponible immédiatement, vise à produire des effets positifs à moyen terme (attractivité et dynamisme économique, santé et social, emplois) et il constitue un élément d'intérêt général pour une commune de la dimension de Mazamet ;
2. Etant donné qu'il s'agit de remodelage de secteurs de zone urbaine, le projet n'engage pas de consommation d'espaces naturels (au sens ENAF) ni ne remet en cause un EBC ;
3. Il permet une mise aux normes de terrain de sport et d'améliorer ainsi la pratique sportive ;
4. La MRAe n'a relevé aucune incidence sur l'environnement ;
5. La DDT et le CD 81 se sont prononcés favorables au projet avec de légères réserves ;
6. Une très grande majorité d'observations formulées par le public s'est concrétisée en faveur du projet ;
7. Il favorise la production et l'utilisation d'énergie verte avec la possibilité d'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures des installations de service public ou d'intérêt collectif.

2.4 Les points d'attention

Le projet ne fait pas apparaitre de points négatifs ou faibles, mais tout au plus quelques points d'attention :

- La zone UL2 fait apparaître une légère bande linéaire de zone à risque inondation liée aux ruissellements accrus, qui restreint les possibilité de construction. Le porteur de projet a bien identifié la contrainte et l'a pris en compte pour les futurs aménagements ;
- La zone UL2 est traversée par le chemin de la Lauze. L'approbation du projet impliquera la fermeture de cette voie communale à double sens et potentiellement un désagrément pour les habitués qui empruntent ce chemin de transit. Toutefois, le porteur de projet souligne le mauvais état de cette voie et qu'un itinéraire plus sécurisé existe déjà ; la fermeture du chemin de la Lauze n'aura ainsi pas d'impact majeur.

2.5 Les oppositions au projet

Les oppositions peu nombreuses formulées au cours de l'enquête s'apparentent plutôt à des préoccupations et des inquiétudes que le projet fait redouter :

- Dégâts sur les espaces verts et coupes d'arbres du parc de la Molière, du terrain de camping de la Lauze et le long du chemin de la Lauze ;
- Nuisances pour la quiétude du voisinage, au regard des nouvelles activités sportives ou industrielles et commerciales susceptibles de s'implanter.

Ces appréciations négatives sur le projet bien que légitimes ne sont pas de nature à remettre en cause les objectifs recherchés. Le porteur de projet dans ses réponses indique d'une part vouloir aménager et préserver au maximum les espaces verts et les arbres des secteurs concernés, et d'autre part être attentif aux potentielles nuisances.
Par ailleurs, l'espace envisagé pour implanter des installations sportives en UL3 n'est pas susceptible de remettre en cause l'agrément que représente le parc de la Molière pour les promeneurs, sachant que la ville prévoit des aménagements supplémentaires pour en améliorer la déambulation.

De surcroît, le règlement écrit apporte des éléments de réponse aux préoccupations :

- Concernant le parc de la Molière et l'ensemble de la zone UL3, l'article UL-13 du règlement précise « Les plantations existantes devront être maintenues ou en cas d'impossibilité dûment justifiée, remplacées par des plantations de valeur équivalente. Les espaces non bâtis devront obligatoirement être aménagés qualitativement par un traitement végétal. » ;
- Concernant le secteur de la Lauze, l'article Ua-2 indique « Les commerces et services à condition qu'ils soient compatibles avec les activités présentes sur la zone et qu'ils ne présentent pas des inconvénients pour la commodité du voisinage ».

2.6 Conclusion

Au bilan, le projet de 3e modification du PLU de la commune de Mazamet répond aux besoins de capter et conserver de nouveaux projets économiques privés et au-delà aux enjeux de développement et d'attractivité de la ville.
Il a mobilisé un nombre élevé d'avis favorables de la part du public exprimé, et obtenu l'accord de la DDT 81 et du CD81. Enfin, il présente de nombreux points forts et peu de points d'attention, en majorité identifiés et pris en compte.

3 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Au regard de ses conclusions, le commissaire enquêteur estime que le projet, objet de l'enquête publique, est cohérent avec le développement urbain de la commune et adapté à la conjoncture locale.

Bien accepté, il s'inscrit dans une dynamique positive pour les habitants de Mazamet et il participe à l'amélioration de la situation économique de la ville.

En s'appuyant sur ces éléments, le commissaire enquêteur émet un **avis favorable** au projet de 3e modification du plan local d'urbanisme de la commune de Mazamet.

Fait à Castres, le 2 avril 2025
Le commissaire enquêteur