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

1RE PARTIE : RAPPORT 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 en deux parties distinctes :

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.

Nota : En fin de 1re partie une liste des sigles et acronymes est disponible pour faciliter la lecture et la compréhension du document.

(PAGE VIERGE)

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

SOMMAIRE

1 GENERALITES 6
1.1 Cadre général du projet 6
1.2 Objet de l'enquête 6
1.3 Cadre juridique de l'enquête 6
1.4 Présentation du projet 6
1.5 Le dossier d'enquête 8
2 ORGANISATION DE L'ENQUETE 8
2.1 Désignation du commissaire enquêteur 8
2.2 L'arrêté d'ouverture d'enquête 8
2.3 Préparation de l'enquête 9
2.4 Prolongation de l'enquête 9
2.5 Publicité 9
3 DEROULEMENT DE L'ENQUETE 10
3.1 Permanences du CE 10
3.2 Comptabilisation des observations 10
3.3 Clôture de l'enquête 10
4 SYNTHESE DES AVIS DES PPA ET DE LA DECISION DE LA MRAe 10
5 ANALYSE DES OBSERVATIONS 11
5.1 Observations du public 11
5.2 Questions du commissaire enquêteur 12

1 GENERALITES

1.1 Cadre général du projet

La commune de Mazamet est maître d'ouvrage pour ce projet de 3e modification de son PLU et est également autorité organisatrice de l'enquête.

Située au pied de la Montagne Noire, la ville de Mazamet constitue une jonction entre le sud-ouest Midi-Pyrénéen et le Languedoc biterrois, traversée par la D612 un axe de communication important entre le Tarn et l'Hérault.
Desservie par l'aéroport Castres Mazamet à 13 km au nord-ouest, elle dispose d'une gare SNCF proposant plusieurs liaisons quotidiennes vers Toulouse.
La ville est traversée par la rivière Arnette, qui se jette dans la rivière Le Thoré en limite Nord-Est de la commune qui est un affluent de l'Agout.
Aujourd'hui la population s'établit à 10 064 habitants (recensement 2021 source INSEE) stable depuis une quinzaine d'année après avoir subi une diminution sensible depuis la fin des années soixante. Concernant le bassin de vie, regroupant les communes alentours, comprend une population d'environ 25 000 habitants.

Après un passé industriel important (délainage) la ville dispose d'atouts concrets, comme un cadre de vie agréable, un tourisme vert en expansion et cherche à améliorer son attrait économique avec l'implantation d'industries plus diversifiées, dont certaines entreprises de portée internationale (site des laboratoires Fabre, Menguy's) sont déjà présentes.

1.2 Objet de l'enquête

Cette enquête a pour objet la 3e modification du plan local d'urbanisme de la commune de Mazamet (81200).

1.3 Cadre juridique de l'enquête

La présente enquête publique s'inscrit dans le champ des articles L153-36 à L153-44 du code de l'urbanisme.
Les objectifs poursuivis entrent dans les champs d'application d'une modification de droit commun de PLU dans la mesure où le projet aurait pour effet de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.
La MRAe ayant rendu un avis conforme indiquant que le projet ne nécessite pas d'évaluation environnementale, l'enquête publique peut se dérouler sur quinze jours.

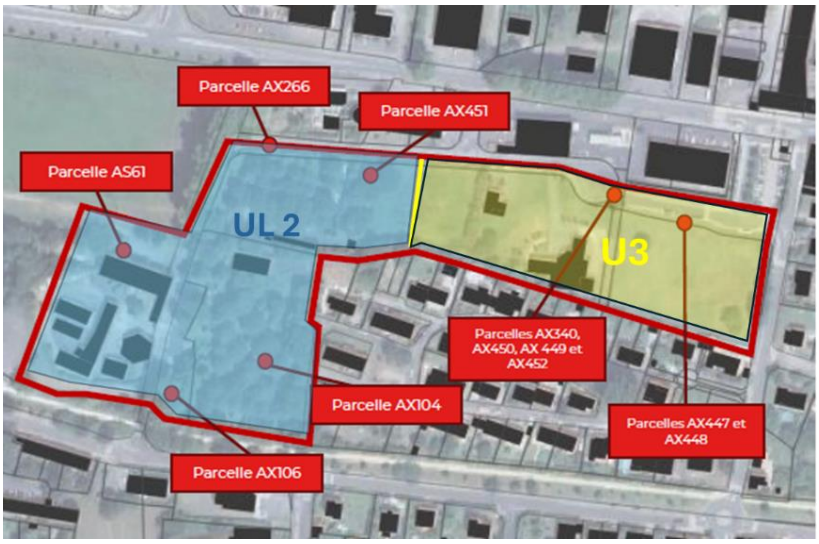
1.4 Présentation du projet

Le projet de 3e modification du PLU de Mazamet s'inscrit dans le contexte d'un PLU approuvé en 2010, modifié en 2011 et en 2020, et aujourd'hui inadapté et de l'étude d'une révision générale du PLU initiée en 2021.

Les buts du projet sont de renforcer l'attractivité économique de la commune et de créer des emplois, en remobilisant le tissu urbain actuel. Pour cela, le projet doit permettre à court terme l'accueil de nouveaux projets économiques en reclassant ou en ajustant l'affectation zonale des secteurs urbains identifiés à les recevoir et localisés sur le plan ci-dessous.

Globalement, le projet correspond à la modification des règlements écrit et graphique. Il se décline en trois objectifs présentés ci-dessous :

<u>Objectif 1</u> : Faire évoluer le secteur de l'ancien camping municipal de la Lauze, en reclassant l'intégralité des parcelles en zonage UL2 et U3 indiquées dans le schéma ci-dessous, en zonage Ua2.

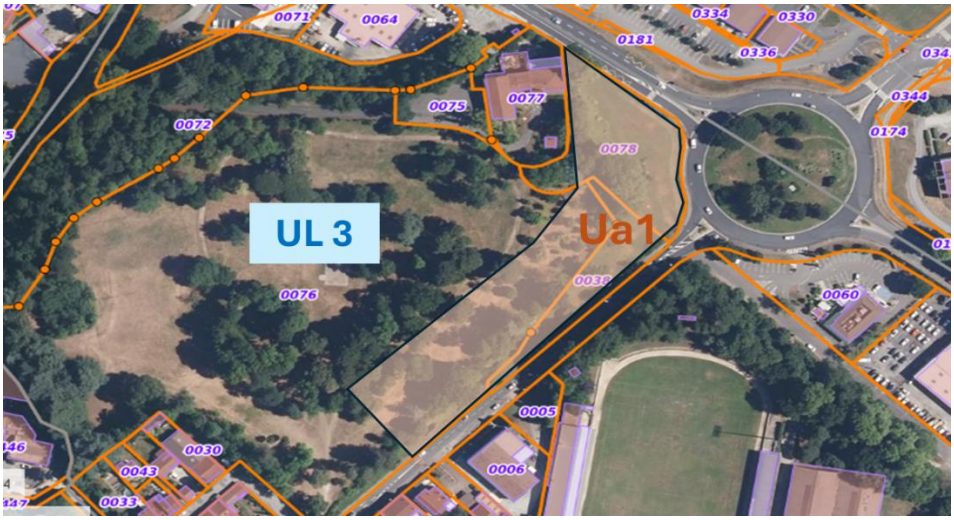


Cette modification du règlement graphique permettra de faciliter l'implantation d'activités économiques, ce qui n'est pas le cas avec le zonage actuel.
Le secteur comprend, outre l'emprise de l'ancien camping, les ateliers municipaux, le local du moto club mazamétain et le club-house du Sporting Club Mazamet.

Au total le secteur impacté par le changement de zonage représente environ 2,5 ha.
Cette modification entraîne *de facto* la disparition de la référence UL2 dans les règlements.

Un projet d'implantation d'une entrepôt de l'entreprise Espace Aubade (secteur sanitaire – carrelage – chauffage) sur l'emplacement du camping a déjà été identifié.

<u>Objectif 2</u> : Faire évoluer le secteur de la Molière, en reclassant en zone Ua1 une partie de ses parcelles actuellement classées UL3 (Cf. schéma ci-dessous). Il s'agit d'autoriser l'implantation d'un projet d'un centre de santé en R+2 ou R+3 que le zonage UL3 ne permet pas, compte tenu des règles trop restrictives du règlement.
La superficie d'espace qui bascule de UL3 à Ua1 correspond à environ 1,5 ha.



Un projet très attendu et bien avancé de centre de santé (*ndlr : sur un modèle innovant de collaboration interdisciplinaire*) et porté par l'association ISOM Santé, a fait l'objet d'une présentation publique en décembre 2024 et en février 2025.

<u>Objectif 3</u> :

- 31/ Retirer du règlement écrit l'obligation de recours obligatoire aux tuiles en toiture pour les équipements et services publics. Cette modification des articles 11 des zones U1, U2, U3, U4 et 1AU du PLU a pour but de faciliter l'installation de panneaux solaires et éviter des blocages administratifs ;
- 32/ Rajouter à l'article Ua2 une consigne à l'occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières ;
- 33/ Préciser dans l'article Ua13 des règles concernant la zone Ua1 et les aires de stationnement ;
- 34/ *rajouté en cours d'enquête* - Intégrer les activités de sport comme autorisées dans la zone UL3 et modifier l'article UL12, dans le but d'aménager des terrains de sport (Cf. dossier – lettre du porteur de projet du 11 février 2025).

1.5 Le dossier d'enquête

Le dossier d'enquête a été mis en ligne sur le site web de la mairie de Mazamet, le 31 janvier 2025.
Il était consultable par le public au siège de l'enquête, sous forme papier et sous forme électronique sur un ordinateur mis à disposition du public.

Le dossier se compose des pièces suivantes :

- Une notice de présentation	21 pages
- Le règlement écrit du PLU avec les modifications proposées	71 pages
- Le règlement graphique du secteur sud-ouest avec les modifications proposées	1 page
- L'arrêté 2024-Arr 717 portant prescription de la 3 modification du PLU	2 pages
- La délibération du conseil municipal 2024-Del84 approuvant le projet	4 pages
- La fiche d'examen au cas par cas	14 pages
- La fiche d'autoévaluation	15 pages
- L'avis de la MRAe	2 pages
- Les lettres de notification aux PPA	14 pages
- Le lettres de notifications aux communes limitrophes	11 pages
- Les lettres réponses des PPA	5 pages
- Les lettres réponses des communes limitrophes	3 pages
- *La lettre relative une nouvelle évolution du règlement du PLU à porter au dossier*[1]	*2 pages*
- *PADD du PLU*[1]	*14 pages*
- *Le règlement zone UL modifié du 11 février*[1]	*8 pages*
Total :	**187 pages**

2 ORGANISATION DE L'ENQUETE

2.1 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision du tribunal administratif de Toulouse du 10/12/2025 (Cf. annexes), monsieur François Pauthe est désigné en qualité de commissaire enquêteur (CE) pour l'enquête publique ayant pour objet la troisième modification du plan local d'urbanisme de la commune de Mazamet, avec monsieur Jean-Claude Barthes en qualité de suppléant.

2.2 L'arrêté d'ouverture d'enquête

Monsieur le maire de Mazamet a pris le 14 janvier 2025 l'arrêté 2025-Arr 023 prescrivant la réalisation de l'enquête publique relative à la 3e modification du PLU de la commune de Mazamet, et en en fixant les modalités et le déroulement du 03 février à 09h00 au 18 février 2025 à 12h00 (Cf. annexes).
Le siège de l'enquête est établi aux services techniques de la ville, 63 rue des Cordes.

[1] *Rajouté en cours d'enquête.*

2.3 Préparation de l'enquête

Une réunion initiale s'est tenue le 8 janvier 2025 de 14h00 à 16h00, dans les locaux des services techniques de la mairie de Mazamet entre le commissaire enquêteur et M. Jérémie Lemoine en charge du projet. Cette réunion a permis de faire le point du dossier, des modalités d'organisation et de déroulement de l'enquête, et de procéder à une visite des lieux.

2.4 Prolongation de l'enquête

Le 11 février 2025 le porteur de projet informe le CE par lettre (Cf. annexes) de son intention de faire évoluer le règlement de la zone UL3 inscrite au PLU en y autorisant les activités de sport, élément qui ne figure pas au dossier d'enquête.

Le CE considère que ce nouveau point à intégrer ne remet pas en cause la nature du projet ni son équilibre. Malgré tout, au regard du potentiel impact de cette évolution sur la zone UL3, il doit être porté à la connaissance du public dans des délais raisonnables, afin d'être convenablement apprécié. Cette analyse, renforcée par le constat d'un affichage de l'avis d'enquête réalisé avec un retard de huit jours sur la réglementation, décide le CE à prolonger l'enquête de 14 jours (Cf. annexes)

Un arrêté prescrivant la prolongation est pris le 11 février (Cf. annexes).

2.5 Publicité

En amont de l'enquête, le projet de 3e modification du PLU a fait l'objet d'une concertation publique informelle. Il a également été évoqué par M. le maire à l'occasion des réunions de quartier.

L'avis d'enquête a été publié dans deux journaux (CF. attestations en annexes) :

- La dépêche du midi le 18 janvier et le 08 février ;
- Le Tarn libre.com le 17 janvier ;
- Le Tarn libre le 07 février.

Puis à la suite de la décision de prolongation dans :

- La dépêche du midi le 18 février ;
- Le Tarn libre le 14 février.

L'avis d'enquête, puis l'avis de prolongation d'enquête ont également été affichés à la mairie, aux services techniques de la commune (siège de l'enquête) et sur les deux lieux concernés par le projet. Il est à noter cependant que l'affichage initial sur ces lieux n'a pu se faire que le 27 janvier, soit sept jours uniquement avant la date du début d'enquête.

Ci-dessous illustrations de l'affichage sur le terrain.

Enfin, l'avis d'enquête et de prolongation étaient visibles sur la page d'accueil du site internet de la mairie et sur la page Facebook de la ville de Mazamet.

L'information sur la tenue de l'enquête a été également diffusée sur les deux panneaux lumineux de la ville.

3 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête établie sur une durée initiale de 16 jours du 03 au 18 février, a été prolongée jusqu'au 04 mars. Au bilan elle aura duré 30 jours.

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions. Le porteur de projet a été attentif aux demandes et recommandations du CE. Les locaux mis à disposition pour recevoir le public étaient bien adaptés.

Les observations du public pouvaient être formulées :

- Sur un registre d'enquête disponible aux heures d'ouverture du siège de l'enquête, ainsi que durant les permanences du CE ;
- Via une adresse électronique dédiée ;
- Par courrier à adresser au siège de l'enquête.

3.1 Permanences du CE

Le CE a effectué trois permanences au siège de l'enquête/

- Le vendredi 07 février de 09h00 à 11h30 ;
- Le mercredi 12 février de 16h00 à 18h30 ;
- Le lundi 24 février de 13h30 à 16h30.

3.2 Comptabilisation des observations

Au cours de ses permanences, le CE a reçu cinq visites, trois au cours de sa 1re permanence, deux durant la seconde et aucune pendant la 3e permanence. Ces visites ont fait l'objet de contributions orales, que le CE a porté par écrit sur le registre d'enquête.

Le bilan s'établit de la façon suivante :

Formulées sur le registre	1
Reçues oralement et retranscrites sur le registre	5
Notifiée par courrier	5
Exprimées par courriel	226
Total	**237**

3.3 Clôture de l'enquête

L'enquête publique s'est clôturée le 04 mars 2025 à 12h00. Le registre a été arrêté par le porteur de projet et transmis au CE par courrier postal et reçu le 8 mars.

4 SYNTHESE DES AVIS DES PPA ET DE LA DECISION DE LA MRAe

Le projet de 3e modification du PLU de la commune de Mazamet a fait l'objet d'une notification, par lettre du 26 novembre 2024, aux organismes mentionnés dans le tableau ci-dessous, leur demandant une réponse dans le délai d'un mois après réception.

Par ailleurs, le pétitionnaire a sollicité les onze communes limitrophes de Mazamet sur leur intérêt porté au projet de 3e modification du PLU. Il s'agit dans le Tarn de : Aussillon, Aiguefonde, Bout du Pont de l'Arn, Labruguière, Pont de l'Arn et Saint Amans Soult, et dans l'Aude de : Mas Cabardès, les Martys, Roquefère, Pradelles Cabardès et Castans.

Quatre réponses seulement ont été reçues. Deux communes - Labruguière et du Bout du Pont de l'Arn - se sont montrées intéressées pour disposer du dossier complet, sans plus de précision.

Organisme	Avis donné
Préfecture du Tarn	Formulé par la DDT, l'avis sur le projet est favorable, toutefois assorti d'une recommandation en matière de traitement et d'insertion paysagère compte tenu de la localisation des projets envisagés en entrée de ville.
CD 81	Donne un avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations faites sur la gestion sécurisée des accès aux secteurs identifiés au regard de l'installation de projets industriels le long des axes routiers.
UDAP du Tarn	Pas d'observation
CACM	Pas d'observation
Région Occitanie	*N'a pas transmis d'avis.*
PNR HL	*N'a pas transmis d'avis.*
CCI du Tarn	*N'a pas transmis d'avis.*
CMA du Tarn	*N'a pas transmis d'avis.*
CA du Tarn	*N'a pas transmis d'avis.*
INAO Aurillac	*N'a pas transmis d'avis.*
INAO Gaillac	*N'a pas transmis d'avis.*
CRPF	*N'a pas transmis d'avis.*
CDPENAF	*N'a pas transmis d'avis.*
DREAL Toulouse	*N'a pas transmis d'avis.*

Le porteur de projet n'a pas exprimé de réponses aux avis reçu.

5 ANALYSE DES OBSERVATIONS

En application de l'article R123-18 du Code de l'Environnement, le CE a rencontré le porteur de projet le 12 mars 2025 à 10h00 au siège de l'enquête. Il lui a présenté puis remis le procès-verbal synthèse des observations, sous forme papier et sous forme électronique.
Ce PV, assorti des réponses du porteur de projet, est annexé au présent rapport. Il présente l'analyse comptable et thématique des observations formulées, les questions du CE et l'ensemble des contributions du public.

5.1 Observations du public

La participation du public a été *in fine* très large. Assez modeste durant les deux tiers de l'enquête, une mobilisation massive est intervenue dans les derniers jours, avec 205 contributions sur 237 au total.

Au bilan, 230 observations ont été retenues, dont une écrasante majorité favorable (90%) au projet de 3e modification du PLU, avec comme thème principal les perspectives très positives pour le dynamisme et le développement économique de Mazamet.
Cependant, les 23 contributions défavorables au projet ne doivent pas être négligées. Elles mettent en évidence certaines inquiétudes ou préoccupations, qui sont synthétisées dans le tableau suivant.

Thèmes majeurs abordés dans les observations	Nombre	Réponse du porteur de projet	Avis du CE
Préservation des espaces verts, des arbres, du paysage sur les sites de la Molière et de la Lauze	21	Si le porteur de projet rappelle que ces secteurs sont considérés espaces urbains, en partie déjà artificialisés, il tient à rassurer le public : - en préservant les arbres et le site paysager du secteur de la Lauze (camping, chemin) ; - en limitant les coupes sur le site de la Molière et les dommages sur les végétaux ; - en replantant sur zone ; - en aménageant le parc pour une meilleure déambulation.	Les considérations sur le sujet du maintien d'arbres et plus généralement d'espaces verts et d'aspect paysager sont avérées pour le porteur de projet.
Perturbations, nuisances et/ou dommages pour le voisinage et les usagers des secteurs de la Molière et de la Lauze	10	Le porteur de projet soutient ces choix dans les deux secteurs. Conscient cependant des nuisances possible, il restera vigilants aux restrictions d'implantation qu'imposent le règlement écrit dans le secteur Ua2 (la Lauze) et UL3 (la Molière). Il entend également prendre des mesures en cas de nuisances trop importantes à la Molière (stationnements, bruit).	La justification des options retenues est cohérente et pertinente. Le porteur de projet a pris en compte les préoccupations des riverains de la Lauze et de la Molière.

5.2 Questions du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a interrogé le porteur de projet sur principalement cinq sujets :

- L'impact du changement de zonage secteur la Lauze sur l'accessibilité du chemin de la Lauze qui semble être une voie communale ;
- Quels aménagements et consignes sont à attendre pour les constructions dans le secteur la Lauze au regard des contraintes liées à une bande de zone inondable ?
- Les travaux de construction d'un centre de santé sur l'ex zone UL3 n'auront-ils pas d'impact sur la circulation de la D612 ?
- La zone Ua2 secteur la Lauze qui comprend actuellement des terrains de rugby et football est-elle susceptible d'un aménagement à court terme, comme le laisse entendre certaines contributions et en rapport avec le besoin d'autoriser les activités sportives en UL3 ?
- L'installation envisagée de terrains de sports sur le parc de la Molière n'est-elle pas de nature à remettre en cause le souhait de la ville de valoriser cet espace dans son projet de coulée verte ?

Commentaire du CE :
Les réponses du porteur de projet aux questions du CE sont mentionnées dans le PV synthèse des observations annexé au présent rapport. La commune assure une prise en compte de chacun des points, avec une cohérence d'ensemble entre d'une part les besoins de développement économique et sportif, et d'autre part les aspects sécuritaires et la conservation d'espaces verts.

Fait à Castres, le 3 avril 2025
Le commissaire enquêteur

LISTE DES SIGLES ET ACRONYMES

CA 81	Chambre d'Agriculture du Tarn
CACM	Communauté d'Agglomération Castres Mazamet
CCI 81	Chambre de Commerce et d'Industrie du Tarn
CD 81	Conseil Départemental du Tarn
CDPENAF	Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
CMA 81	Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Tarn
CRPF	Centre Régional de la Propriété Forestière
DDT 81	Direction Départementale des Territoires du Tarn
DREAL	Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
EBC	Espace Boisé Classé
ENAF	Espace Naturel Agricole et Forestier
EP	Enquête Publique
INAO	Institut National de l'Origine et de la qualité
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PNR HL	Parc Naturel Régional du Haut Languedoc
SCOT	Schéma de Cohérence Territorial
UDAP	Union Départementale de l'Architecture et du Patrimoine