



Mission régionale d'autorité environnementale

OCCITANIE

**Avis de la mission régionale d'autorité environnementale  
de la région Occitanie  
sur la modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU)  
de Mazamet (81)**

n° saisine 2019-7185  
n° MRAe 2019AO51

## Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

***Pour tous les plans et documents soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit rendre un avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.***

***Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet de plan ou document, mais sur la qualité de la démarche d'évaluation environnementale mise en œuvre par le maître d'ouvrage, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement par le projet.***

***Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou du document et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.***

Par courrier reçu le 12 février 2019 par la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et de logement (DREAL) Occitanie, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) du conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) a été saisie pour avis sur le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de Mazamet (81). L'avis est rendu dans un délai de 3 mois à compter de la date de réception de la saisine en DREAL.

Conformément aux articles R104-23 et R104-24 du Code de l'urbanisme, l'avis a été préparé par la DREAL avant d'être proposé à la MRAe. Pour ce faire, la DREAL a consulté l'agence régionale de santé Occitanie et la direction départementale des territoires le 13 février 2019.

Le présent avis contient les observations que la MRAe Occitanie formule sur le dossier. Cet avis est émis collégalement lors de la séance du 2 mai 2019, par les membres de la MRAe suivants : Philippe Guillard (président), Maya Leroy, Jean-Michel Soubeyroux.

Conformément aux dispositions de l'article R104-25 du Code de l'urbanisme, l'avis devra être joint au dossier d'enquête publique ou, le cas échéant, mis à disposition du public. Il est par ailleurs publié sur le site internet de la MRAe<sup>1</sup> ainsi que sur celui de la DREAL Occitanie<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> [www.mrae.developpement-durable.gouv.fr](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr)

<sup>2</sup> Système d'information de l'environnement et du développement durable SIDE Occitanie

## Synthèse de l'avis

Le projet de modification du PLU de Mazamet vise à ouvrir à l'urbanisation à des fins d'activités commerciales, artisanales ou industrielles 20,4 ha d'une zone 2AUa (actuellement fermée à l'urbanisation) sur le secteur de « la Trille », en entrée est de la commune.

Le site retenu présente de fortes sensibilités environnementales notamment en matière de biodiversité, zones humides, paysages et risques naturels. L'évaluation environnementale et la justification du projet au regard des dispositions du code de l'urbanisme présentent des insuffisances notables.

Considérant l'absence de projets concrets d'activités économiques ou industrielles et les sensibilités environnementales du site, la MRAe recommande de démontrer l'absence d'alternative à l'aménagement du secteur en justifiant le type d'activités ayant vocation à s'y implanter et le besoin foncier associé, et en analysant de manière plus complète et précise les disponibilités foncières existantes à l'échelle de la communauté de communes de Castres-Mazamet et de la commune limitrophe du Bout-du-Pont-de-l'Arn.

Malgré le souci d'adapter le schéma d'aménagement du secteur à certains enjeux environnementaux, la modification du PLU prévoit l'urbanisation d'espaces à enjeux environnementaux forts à très forts, en particulier des prairies, haies et des zones humides. La MRAe recommande d'exclure l'ensemble de ces secteurs, ainsi que les zones d'alimentation des zones humides, des secteurs destinés à être urbanisés.

La MRAe considère que la modification du PLU entraîne en l'état actuel du dossier des risques d'incidences résiduelles notables sur la biodiversité et les continuités écologiques, l'activité agricole et le paysage. Elle recommande que l'évaluation environnementale soit revue et complétée de manière à réinterroger les choix d'aménagement, compléter les mesures environnementales au stade du PLU et proposer une analyse fiable des incidences environnementales du projet.

L'ensemble des recommandations de la MRAe est détaillé dans les pages suivantes.

## Avis détaillé

### 1. Contexte juridique du projet de modification du PLU au regard de l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme résulte de l'application de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 « plans et programmes », transposée par l'ordonnance n° 2004-489 du 3 juin 2004 et le décret n° 2012-995 du 23 août 2012, dont les dispositions ont été codifiées aux articles L. 104 et R. 104 et suivants du Code de l'urbanisme.

Au regard de la décision du Conseil d'État n° 400420 du 19 juillet 2017 annulant en partie les articles R. 104-1 à R. 104-16 du code de l'urbanisme, les modifications de PLU susceptibles d'avoir des incidences sur l'environnement doivent faire l'objet d'un examen préalable au cas par cas.

La modification du PLU de Mazamet a été soumise à évaluation environnementale par décision de la MRAe d'Occitanie en date du 10 avril 2018, prise après demande d'examen au cas par cas. La MRAe a considéré qu'au vu des enjeux identifiés et des éléments du dossier, la modification du PLU était susceptible d'entraîner des incidences notables sur l'environnement.

Le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique et sera publié sur le site internet de la MRAe<sup>3</sup> ainsi que sur celui de la DREAL Occitanie<sup>4</sup>.

Il est rappelé qu'en application de l'article 9 de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 « plans et programmes », la collectivité compétente pour approuver le document doit, lors de son adoption, mettre à la disposition de l'autorité environnementale et du public les informations suivantes :

- le plan approuvé ;
- une déclaration résumant la manière dont les considérations environnementales ont été intégrées dans le plan et dont le rapport sur les incidences environnementales, les avis exprimés et les résultats des consultations effectuées ont été pris en considération, ainsi que les raisons du choix du plan, compte tenu des autres solutions raisonnables qui avaient été envisagées ;
- les mesures arrêtées concernant le suivi de la mise en œuvre du plan.

En parallèle, une révision du zonage d'assainissement est prévue pour placer en assainissement collectif la zone de « la Trille ». Cette révision devra faire l'objet d'un examen préalable au cas par cas selon l'article R.122-18 du Code de l'environnement.

La MRAe rappelle également que le projet d'aménagement, de par ses caractéristiques (projet d'aménagement d'un terrain d'assiette supérieur à 10 ha), devra faire l'objet d'une étude d'impact globale selon l'article R.122-2 du Code de l'environnement et son annexe (rubrique n°39). L'étude d'impact devra porter sur l'ensemble des aménagements liés au projet de zone d'activités, notamment le raccordement routier.

### 2. Présentation du territoire et du projet communal

La commune de Mazamet est située dans le département du Tarn. En 2016, la population de la commune de Mazamet était de 9 969 habitants, la commune connaît ces dernières années un déclin de sa population, soit -0,2 % par an de 2011 à 2016 (source INSEE). Aussi, elle souhaite créer de l'emploi pour retrouver un sursaut démographique.

La commune est un pôle secondaire au sein de l'agglomération de Castres-Mazamet. Un projet de PLUi dit « Thoré-Montagne noire » est en cours d'élaboration sur l'agglomération. Enfin, elle appartient au SCoT du Pays d'Autan, approuvé le 24 janvier 2011 et dont la révision est en cours.

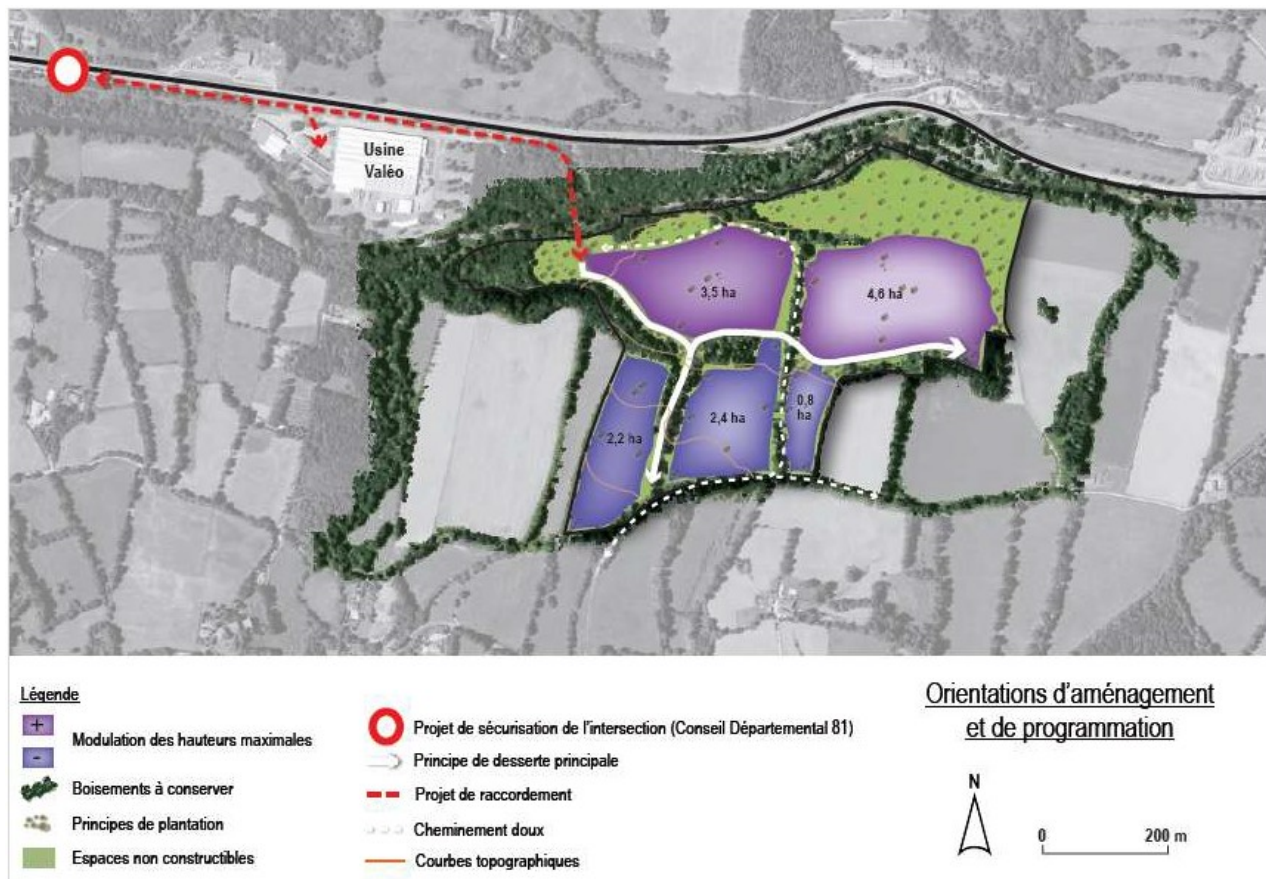
La commune dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 06 octobre 2010, et a prescrit, par délibération du 09 mai 2017, la modification de son PLU.

<sup>3</sup> [www.mrae.developpement-durable.gouv.fr](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr)

<sup>4</sup> [www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr/les-avis-et-decisions-de-l-autorite-r7142.html](http://www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr/les-avis-et-decisions-de-l-autorite-r7142.html)

Le projet de modification du PLU prévoit sur la zone 2AUa de « la Trille » de 54,8 ha :

- l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone, 20,4 ha étant zonés en 1AUa1 et 1AUa2 pour l'aménagement d'une zone d'activités économiques, 10,1 ha restant en zone 2AUa fermée à l'urbanisation ;
- le reclassement de 12,1 ha en zone agricole ;
- le reclassement de 12,1 ha en zone naturelle ;
- la création de plusieurs espaces boisés classés (EBC) et le classement de certaines haies comme éléments de paysage à préserver ;
- la création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur le secteur ouvert à l'urbanisation ;
- de préciser les dispositions du règlement écrit applicable à la zone 1AUa.



Extrait du document graphique du règlement du PLU avant modification



Extrait du document graphique du règlement du PLU après modification



### 3. Principaux enjeux environnementaux relevés par la MRAe

Pour la MRAe, les principaux enjeux de ce projet de modification du PLU sont :

- la maîtrise de la consommation d'espace naturel et agricole ;
- la préservation de la biodiversité et des continuités écologiques ;
- la prise en compte des risques inondation et mouvement de terrains ;
- la préservation du paysage du fait de l'implantation en contrebas de la Montagne noire et en entrée de ville

### 4. Analyse de la qualité du rapport de présentation et de la démarche d'évaluation environnementale

#### 4.1. Caractère complet du rapport de présentation

Le dossier de modification du PLU de Mazamet soumis à évaluation environnementale après examen préalable au cas par cas doit présenter un rapport de présentation établi conformément aux dispositions de l'article R.151-3 du Code de l'urbanisme.

Le rapport de présentation est jugé incomplet par la MRAe dans la mesure où il ne comporte aucune analyse de l'articulation du plan avec le SCoT d'Autan et les autres plans et programmes applicables au secteur (notamment le schéma régional de cohérence écologique (SRCE), le SDAGE Adour-Garonne). Par ailleurs, l'évaluation environnementale présente des insuffisances concernant la justification des choix et certaines thématiques, qui sont développées ci-après.

Le rapport de présentation dans la partie sur les indicateurs et les modalités de suivi, propose des indicateurs, dont la pertinence d'un point de vue environnemental interroge pour certains (nombre d'emplois créés). Ce dispositif mériterait d'être complété par des indicateurs directs en lien avec les impacts et mesures liées au projet de modification (par exemple suivi du linéaire de haies existant et créé, suivi des paysages, des fonctionnalités écologiques).

#### **La MRAe recommande de compléter :**

- **le rapport de présentation conformément au Code de l'urbanisme, par une argumentation de l'articulation de cette modification du PLU avec les documents d'urbanisme et les plans et programmes applicable à la zone de la Trille. Cette analyse doit être conduite en identifiant les dispositions applicables au projet d'aménagement et en démontrant leur bonne prise en compte.**
- **le dispositif de suivi proposé par des indicateurs adaptés au suivi des impacts et mesures liées au projet de modification du PLU. Il est par ailleurs important que ces indicateurs soient, lorsque c'est possible, pourvus d'une valeur initiale.**

#### 4.2. Qualité des informations présentées

##### 4.2.1. Résumé non technique

Le résumé non technique est clair, bien que peu synthétique. Certaines thématiques seraient cependant à compléter et certaines conclusions à revoir selon les remarques formulées dans la suite de l'avis.

##### 4.2.2. Justification des choix au regard des alternatives

La commune justifie le choix du secteur de développement de l'activité économique par les contraintes et la pénurie d'offre foncière sur la commune, notamment en lien avec la prise en compte du plan de prévention des risques inondation (PPRI) du bassin versant du Thoré, approuvé le 06 juin 2016. Il évoque certaines solutions de substitution existantes (foncier encore disponible sur les zones d'activités existantes et friches industrielles), qui sont décrites comme inadaptées.

La justification proposée est peu précise. Le rapport de présentation n'évoque pas les disponibilités foncières à l'échelle de toutes les communes du bassin Mazamétain (notamment Bout-du-pont-de-l'Arn) et de l'agglomération proche de Castres. Par ailleurs, il ne justifie pas le

besoin affiché de 20 ha à 30 ha de foncier, ni n'expose le type d'activités industrielles dont l'accueil est souhaité sur la zone de la Trille.

Le secteur de la Trille présente des sensibilités environnementales non négligeables, la justification de ce secteur au regard des alternatives à une échelle intercommunale revêt donc une importance particulière. En l'état la MRAe considère les justifications apportées comme insuffisantes.

**La MRAe recommande de justifier le choix d'ouvrir à l'urbanisation le secteur de la Trille au regard d'une analyse portant sur :**

- **le type d'activités dont l'accueil est souhaité, la justification de la demande à l'échelle intercommunale et la justification du besoin foncier associé ;**
- **une analyse complète et plus argumentée des fonciers économiques disponibles à l'échelle de la communauté de communes Castres-Mazamet et de la commune limitrophe de Bout-du-pont-de-l'Arn ;**
- **une comparaison des alternatives existantes sur la base des enjeux environnementaux.**

**La MRAe rappelle que la démonstration d'absence d'alternatives est une condition indispensable à l'obtention d'une éventuelle dérogation à la législation relative aux espèces protégées, si une telle autorisation s'avérait nécessaire pour l'aménagement de la zone.**

#### **4.2.3. Démarche d'évaluation environnementale**

L'objectif de la démarche d'évaluation environnementale au stade de la modification du PLU est en premier lieu de justifier le choix du site retenu au regard des objectifs poursuivis, des alternatives existantes et des risques d'impacts sur l'environnement, et de démontrer l'engagement d'une démarche d'évitement et de réduction des impacts environnementaux de l'aménagement de la zone, qui doit être précisée au cours des phases d'aménagement opérationnels et de la sollicitation des autorisations nécessaires au projet.

L'état initial de l'environnement est globalement satisfaisant à ce stade et démontre que la zone de la Trille présente des sensibilités modérées à très fortes en matière de biodiversité et de continuités écologiques, de paysage, de risques naturels et de déplacements notamment. Il n'aborde pas l'utilisation agricole du secteur, alors que les parcelles concernées présentent une très bonne valeur agronomique.

La commune a fait évoluer son projet depuis la soumission à évaluation environnementale en cherchant à éviter des impacts sur une partie des zones comprenant les enjeux les plus forts. Aussi sur une vaste zone initiale de 54 ha, près de 25 ha sont rendus aux espaces agricoles et naturels sur les secteurs aux enjeux les plus forts et des espaces boisés classés (EBC) sont créés, ce qui est positif.

**Toutefois, la démarche d'évitement n'est pas allée à son terme puisqu'une parcelle de prairie à forts enjeux environnementaux en zone 1AUa2 et des secteurs de zones humides et de boisements à forts enjeux seront impactés par le schéma d'aménagement .**

L'évaluation des impacts résiduels conclut systématiquement à des impacts faibles à nuls sur l'ensemble des thématiques environnementales, malgré le peu de précisions des mesures proposées à ce stade et l'absence d'information sur les futures activités.

L'OAP se présente sous la forme d'un schéma, qui se contente de reprendre les éléments du règlement graphique (zone N, EBC et haies à préserver) et écrit (le zonage indicé servant uniquement à réglementer la hauteur des constructions). Elle n'est donc pas le support de réelles mesures environnementales. Le règlement quant à lui, présente peu de contraintes environnementales, en l'absence totale d'information sur les activités futures du site. A la fois l'OAP et le règlement sont insuffisants pour garantir l'absence d'impacts notables sur l'environnement.

Par ailleurs, le dossier ne comporte aucune analyse des incidences environnementales de la desserte routière, encore inexistante, qui va traverser un cours d'eau, une voie verte (dite "Passa-Pais", la voie verte du Haut-Languedoc) et une zone à enjeux forts. Le règlement

graphique prévoit pourtant une rupture dans le tracé de l'EBC, justifié à priori pour permettre cette desserte.

**La MRAe recommande que la démarche d'évitement soit complétée en évitant toute urbanisation des secteurs qualifiés à enjeux forts ou très forts et que le rapport de présentation soit corrigé par une évaluation argumentée des incidences résiduelles du projet d'urbanisation.**

## **5. Analyse de la prise en compte de l'environnement dans le projet**

### **5.1. Consommation d'espaces naturels et agricoles**

Le projet de modification du PLU de Mazamet vise à ouvrir à l'urbanisation à des fins d'activités commerciales, artisanales ou industrielles 20,4 ha d'une zone 2AUa sur le secteur de « la Trille », en entrée est de la commune. Le règlement permet jusqu'à 90 % d'imperméabilisation des surfaces à aménager.

La MRAe rappelle que l'artificialisation des sols et l'étalement urbain font partie des principaux facteurs d'érosion de la biodiversité et entraînent également des impacts négatifs en matière de consommation d'énergie et d'émissions de gaz à effet de serre. Le dossier ne comporte pas d'éléments concernant un éventuel phasage dans l'ouverture à l'urbanisation entre les zones 1AUa1, 1AUa2 et 2AU permettant d'adapter le rythme de la consommation d'espace en fonction des besoins. Le zonage semble l'indiquer, mais ni l'OAP, ni le règlement ne viennent préciser ce point.

Dans le scénario au fil de l'eau (partie 2.7 du rapport de présentation), le dossier décrit l'agriculture intensive comme une menace pour l'évolution du site et conclut que cette "tendance d'évolution n'apparaît pas plus opportune que l'ouverture à l'urbanisation ". Cette conclusion interroge en l'absence d'éléments sur le volet agricole. Les parcelles concernées présentent une très bonne valeur agronomique et sont exploitées pour l'élevage et non en culture intensive. Le dossier ne comporte pas de diagnostic foncier agricole et rural, ni d'étude sur cette thématique permettant d'arriver à cette conclusion. Le SCoT préconise par ailleurs que le développement de l'activité économique ne se fasse pas aux dépens de l'activité agricole.

Le classement de 12 ha en zone agricole ne suffit pas à conclure que l'impact sur l'agriculture passe de fort à modéré dans l'analyse des incidences.

**La MRAe recommande que le rapport de présentation soit complété par un diagnostic agricole des parcelles concernées et par une analyse des incidences du projet sur l'activité agricole.**

### **5.2. Prise en compte des milieux naturels**

Le site concerné par le projet constitue un ensemble riche de milieux ouverts maillés de grandes haies avec un aspect bocager, de milieux forestiers, et de milieux humides, qui malgré l'absence de périmètre d'inventaire ou de protection de la biodiversité, constituent un milieu qui abrite potentiellement une biodiversité importante. Sont présents aussi sur les parcelles plusieurs cours d'eau : les ruisseaux de la Trille et du Rieucros et le cours d'eau du Thoré avec des enjeux associés liés aux risques et aux zones humides.

Le dossier présente des inventaires ayant conduit à une cartographie des zones à enjeux, avec 14 passages terrain entre février et septembre 2017, ce qui paraît satisfaisant.

La zone de la Trille est située à proximité immédiate de corridor de milieux boisés et de milieux ouverts à semi-ouverts identifiés par le SRCE Midi-Pyrénées, sans que le rapport de présentation n'analyse les impacts du projet sur les continuités écologiques. Le déplacement des espèces n'est pas pris en compte dans les règles relatives aux clôtures (clôtures de 2,20 m autorisées).

Le secteur présente plusieurs zones humides fonctionnelles, dont certaines sont susceptibles d'être impactées par les aménagements prévus notamment dans la zone 1AUa1. Par ailleurs, le rapport de présentation n'analyse pas les impacts potentiels de l'imperméabilisation sur l'alimentation et le fonctionnement de ces zones humides, susceptibles d'être importants au vu de l'artificialisation importante permise par le règlement.



L'impact sur les masses d'eau est analysé de manière succincte. Les risques liés aux pollutions et aux dégradations de la qualité des eaux superficielles est jugé faible, malgré l'absence d'information sur les projets à venir. Le règlement encadre peu le type d'activités autorisées et limite peu l'artificialisation du sol. Le raccordement à un réseau collectif pour la gestion des eaux usées et pluviales, avec un réseau encore à créer, s'il constitue un point positif, n'est pas suffisant pour conclure à l'absence d'impact au regard des enjeux en présence.

**La MRAe recommande que :**

- **le rapport de présentation soit complété par l'analyse des impacts potentiels de la modification du PLU sur les continuités et les zones humides, et que l'analyse des incidences soit revue pour proposer une analyse fiable des incidences résiduelles ;**
- **les zones humides et leur zone d'alimentation, ainsi que tous les secteurs à enjeux écologiques qualifiés de « forts à très forts », soient préservés de toute urbanisation.**

### **5.3. Prise en compte des risques inondation et mouvement de terrain**

La commune de Mazamet et plus particulièrement le secteur de "la Trille" est fortement impactée par le risque inondation lié au Thoré. L'ouverture à l'urbanisation est en partie justifiée par l'approbation du plan de prévention du risque inondation (PPRI) du Thoré, qui rend inconstructible certaines zones d'activités où du foncier restait disponible.

Les cours d'eau du secteur sont sensibles aux apports rapides en eau. La collecte et le traitement des eaux usées, pluviales et de ruissellement constituent un enjeu fort afin que les aménagements futurs ne renforcent pas le risque inondation du secteur à la fois par débordement des cours d'eau exutoire et par remonté de nappe en période hivernale.

Le dossier conclut pourtant à l'absence d'impact résiduel sur cette thématique sans vraiment le démontrer.

Le site est également pour partie soumis à des prescriptions du plan de prévention du risque mouvement de terrain (PPRmt). Ce dernier admet des constructions, sous réserve de la réalisation d'une série d'études géotechniques et du respect de prescriptions spécifiques. Le règlement écrit ne fait pas mention du PPRmt, de la réalisation de telles études, qui sont de fait renvoyées au niveau du projet.

### **5.4. Prise en compte du paysage**

L'implantation du site en contrebas de la Montagne noire et en entrée de ville, dans un secteur actuellement vierge de toute urbanisation, rend le site particulièrement visible (co-visibilités en particulier avec lieux dits Rieucros et Montfort et la voie verte) et sensible sur le plan paysager. L'évitement devrait donc être favorisé. Une attention particulière est nécessaire sur l'insertion dans le paysage de toutes les constructions.

Les bâtiments peuvent atteindre d'après le règlement 14 mètres de hauteur en zone 1AUa1 et 11 mètres en zone 1AUa2, le règlement permettant de déroger à cette règle dans le cas de nécessité économique ou technique. Les toitures végétalisées sont seulement privilégiées dans le règlement et l'imperméabilisation peut atteindre 90 % de la surface. Or, l'OAP ne donne aucun élément en matière d'insertion paysagère. Un photomontage de l'aspect futur de la zone est proposé dans le rapport de présentation, mais pour la MRAe il sous-estime nettement les impacts potentiels de bâtiments industriels dans ce secteur.

**La MRAe estime que les impacts résiduels de l'aménagement de la zone sur le paysage seront forts et recommande que des mesures complémentaires d'insertion paysagère soient prévues notamment dans l'OAP.**