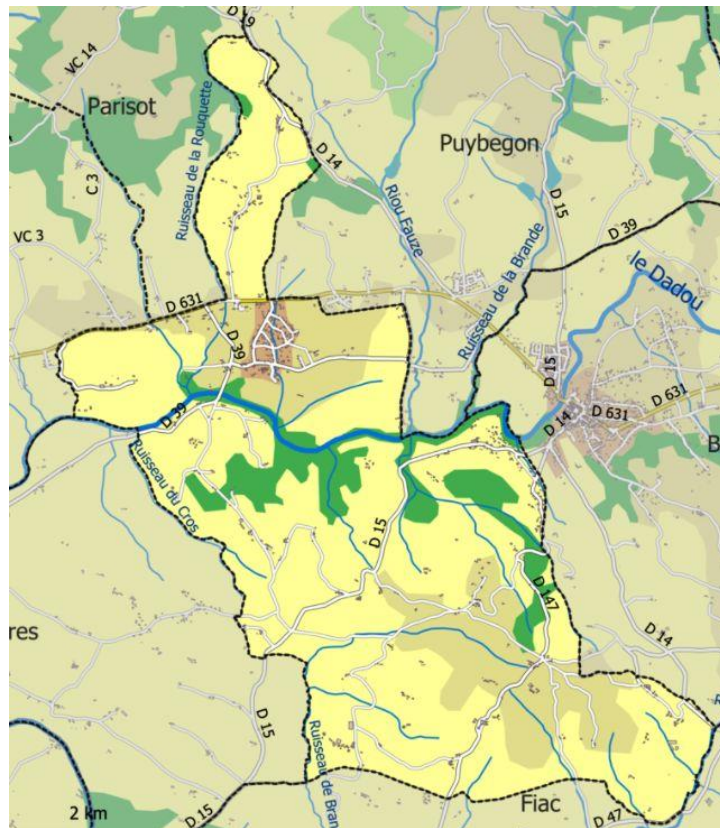


DEPARTEMENT du TARN

**COMMUNE de SAINT GAUZENS**

**ENQUETE PUBLIQUE relative au projet  
de modification n°2  
du PLAN LOCAL d'URBANISME communal**



**RAPPORT du COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**2<sup>ème</sup> partie : CONCLUSIONS et AVIS**

## **2<sup>ème</sup> partie : CONCLUSIONS et AVIS**

<b>1. Le projet : objectifs et motivations .....</b>	<b>p.3</b>
<b>2. Cohérence et impact sur l'environnement .....</b>	<b>p.4</b>
<b>3. Oppositions et difficultés .....</b>	<b>p.6</b>
<b>4. Points forts et points faibles du projet de modification.....</b>	<b>p.7</b>
<b>5. Les réserves.....</b>	<b>p.8</b>
<b>6. AVIS FINAL du COMMISSAIRE ENQUETEUR.....</b>	<b>p.9</b>

## 1. Le projet : objectifs et motivations

La modification n°2 du PLU de la commune de SAINT-GAUZENS concerne :

### ➤ Des modifications mineures :

-a) pour l'OAP de la Bédisse en zone AU1 et AU2 : la modification du point n°6 « La desserte des terrains par les voies et réseaux » pour préciser que le secteur est relié maintenant à l'assainissement collectif ;

-b) pour l'OAP à l'Ouest du village en zone AU1 et AU2 : la modification de l'intitulé (du Bourg en lieu et place de l'Ouest du Village) et du schéma de principe de la voirie pour créer un lot supplémentaire et supprimer le cheminement piéton et l'intégrer en voirie partagée compte tenu du nombre peu élevé des futures habitations (7 environ) ;

-c) pour les zones U1 et U2 : l'article 6 « implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques » du règlement écrit, est modifié pour laisser la possibilité de construire en 2ème rideau même lorsque le 1<sup>er</sup> rideau n'est pas construit, suite aux refus de permis de construire opposés à des projets à réaliser sur des terrains dont les propriétaires ne maîtrisaient pas la constructibilité du 1<sup>er</sup> rideau ;

-d) pour la zone U2 : l'article 11 « Aspect extérieur des constructions » est modifié pour limiter la hauteur des parties maçonnées des clôtures sur voie publique à 0,60m (au lieu de 0,80m) en façade sur rue et s'harmoniser avec la zone U1 qui prévoit 0,60m ;

-e) pour les zones U, AU, A et N : la modification de l'article 11 vise à limiter le recours à des toitures terrasses pour les seules extensions de constructions existantes ayant un toit à une ou plusieurs pentes, pour des motifs d'esthétique et de respect de l'architecture locale ;

-f) en zone N5, les articles N2, 10 et 11 sont modifiés pour tenir compte du désir de la Commune de ne pas réaliser une station d'épuration sur son tènement mais un autre projet d'équipement public ;

### ➤ Une modification majeure :

**-g) La création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à vocation touristique en zone agricole au lieu-dit Langelet :**

dans la zone A (agricole), ce projet consiste à créer 10 hébergements insolites démontables (à occupation passagère) sur le domaine de Langelet (ancien domaine agricole) ainsi que deux salles de séminaires modulables et d'un espace traiteur pour une superficie de 130 m2 dans les bâtiments existants.

Cette modification entraîne la création d'un secteur A4 et les modifications des articles A2, A4, A9, A10 et A11.

Ce projet se veut respectueux de l'environnement naturel et de l'activité agricole. Il vise à créer une synergie avec la production agricole locale dans la mise en valeur des produits et la connaissance du terroir.

Ces modifications ne remettent pas en cause l'économie générale du PLU.

## 2. Cohérence et impact sur l'environnement

### Sur les modifications mineures :

Ni les PPA ni le public n'ont fait d'observation qui remette en cause les objectifs recherchés et les moyens de les atteindre. Ces moyens sont exclusivement concentrés sur la modification de quelques articles du règlement écrit.

Pour ma part, je pense que ces modifications relèvent de :

- la correction d'erreurs de rédaction sur le document d'origine pour les modifications **c)** construction en 2<sup>ème</sup> rideau et **d)** hauteur des murs de clôture ;
- l'évolution du contexte ou des besoins locaux pour les modifications **a)** présence d'un réseau d'assainissement dans l'OAP de la Bédisse, et **f)** remplacement d'un projet de station d'épuration par un projet d'équipement public ;
- pour la modification **e)**, la prise en compte d'une préoccupation prise tardivement par la Commune sur l'aspect des constructions et le constat de bâtiments aux toitures en terrasse pas toujours de bon goût dans un terroir où les toits en tuile à plusieurs pentes constituent une tradition ancestrale ;
- pour l'OAP renommée « du Bourg », modification **a)**, une évolution minimale de la voirie pour créer un autre lot, entraînant la mise en impasse de la future voie. Ce qui aura pour effet de réduire la circulation automobile et le nombre de piétons, d'où la suppression somme toute logique du cheminement piéton en site propre. La cohabitation auto- 2 roues- piétons sur une même voie n'est pas toujours dangereuse dès lors que le trafic est très modéré et relativement lent. De surcroît cette situation permet aux différents usagers de la rue d'apprendre à vivre ensemble.

En conclusion, il s'agit de modifications qui s'imposent pour une meilleure application du règlement ou qui sont nécessaires pour tenir compte d'évolutions normales dans la conduite d'un projet public ou privé. Les modifications envisagées sur le cahier des OAP et le règlement écrit sont bien en cohérence avec les objectifs recherchés. Ces objectifs sont simples, en accord avec le patrimoine local, les espaces et le mode de vie de ses habitants.

Enfin j'estime qu'ils n'ont pas d'impact négatif sur l'environnement faiblement urbanisé et marqué par une dominante rurale dans la commune de SAINT GAUZENS, ni sur l'économie du PLU.

### Sur la modification majeure :

C'est le point le plus important de ce projet de modification du PLU de SAINT GAUZENS. L'objectif de créer un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limité) nécessite dans la zone agricole A, la création d'un secteur A4 dans le règlement graphique et de modifier les articles du règlement écrit de la zone A, relatifs :

- aux constructions autorisées sous conditions (article A2),
- à la desserte par les réseaux (article A4),
- à l'emprise au sol (article A9),
- à la hauteur maximale des constructions (article A10),
- à l'aspect extérieur (article A11).

Sur l'objectif de création d'une telle zone, personne ne s'y oppose. Les PPA, même si certaines font des observations sur les moyens, les règles ou les impacts, sont favorables et certaines la soutiennent avec des arguments tels que :

- projet relevant les potentialités en termes de dynamisme et d'apport de valeur ajoutée dans cette zone du département où les structures d'accueil sont peu présentes,
- située en dehors des secteurs répertoriés pour leurs enjeux écologiques, des continuités écologique, des périmètres de captage d'eau et des zones de risques et de nuisances,
- les impacts potentiels sont réduits,
- ne porte pas atteinte à l'activité économique.

Personnellement j'estime que ce projet d'hébergement hôtelier et touristique est modeste par sa consistance.

La superficie foncière concernée (soit 1,97 ha) est relativement faible. Faible en terme d'impact sur le paysage puisque les surfaces supplémentaires aménagées seront constituées par 10 hébergements dont la superficie au sol devrait se situer dans une fourchette de 300 à 400 m<sup>2</sup> environ. A cette surface, on peut ajouter une piscine naturelle et une zone aquatique plantée. Par conséquent le reste, déduction faite des constructions existantes, restera en l'état actuel soit des surfaces cultivées et des surfaces en état de pâturage.

Le projet prévoit un certain éloignement des hébergements du type cabanes au sol et sur pilotis, par rapport aux bâtiments existants sur le vallon, imposé par le fondement « hétéroclite » du projet et par la situation de l'espace boisé en fond de vallée. Cette situation a donc pour effet de générer la superficie foncière précitée.

Son impact dans le paysage environnant tel qu'il est présenté dans l'étude urbaine et paysagère jointe en annexe du dossier de modification du PLU, sera faible car il requalifie des bâtiments existants sans modification notable, et apporte des constructions nouvelles qui se fondent très bien dans un milieu boisé, à l'exception des 2 hébergements troglodytiques qui par essence sont incrustés dans la pente du terrain naturel. Les grands arbres de la partie boisée vont dissimuler facilement les 8 autres hébergements.

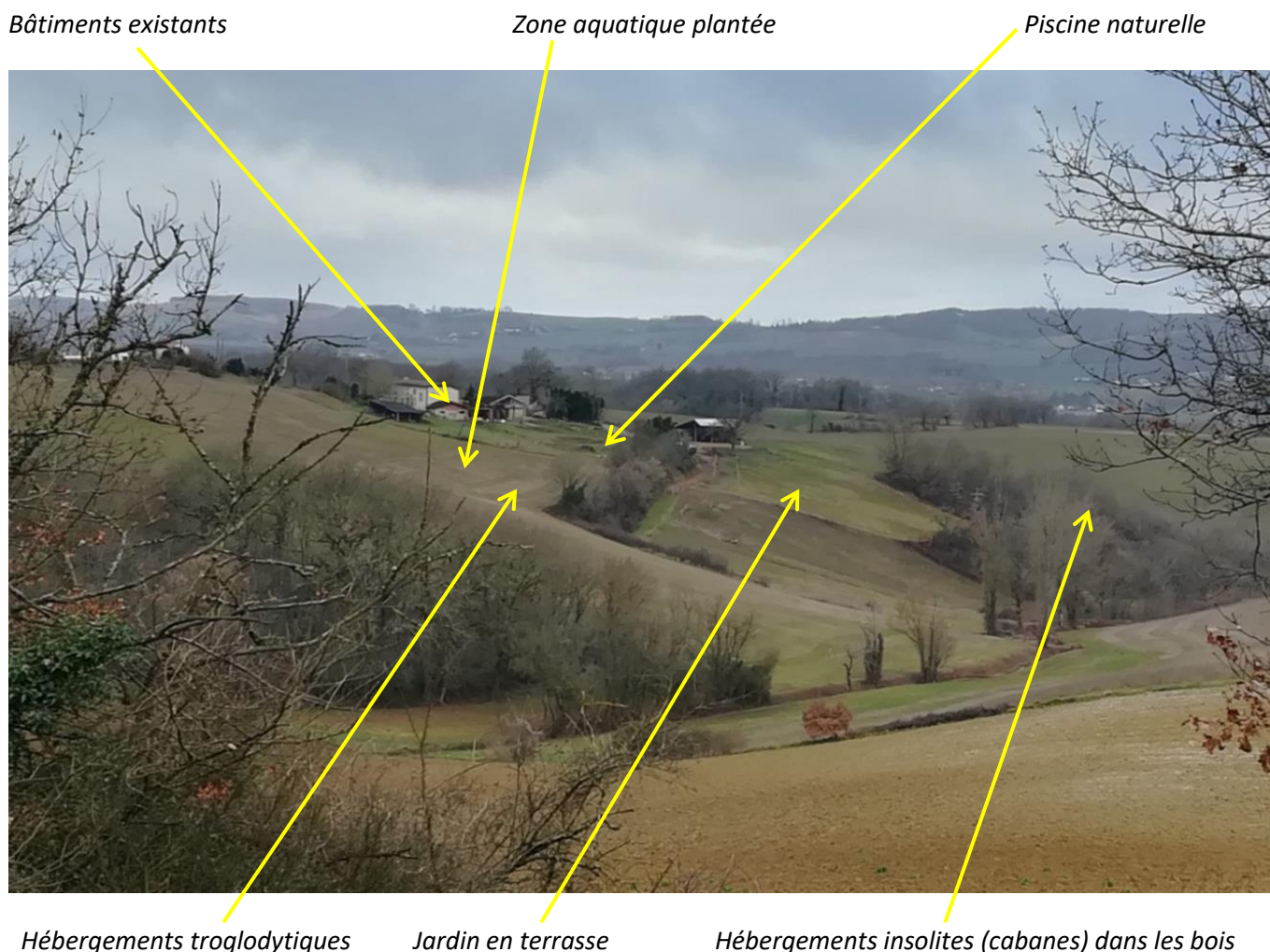
Je vois mal un projet qui aurait regroupé les hébergements hétéroclites près du bâtiment existant, en partie haute du vallon, implanté dans des espaces dépourvus de plantations hautes. Il créerait vraisemblablement un mauvais ensemble comme on peut le voir encore sur le littoral méditerranéen (mais en voie de disparition). Et cet ensemble serait particulièrement visible.

Le projet prévoit des aménagements, tels une zone aquatique plantée, une piscine naturelle, et un grand jardin en terrasse, le tout avec une conception dans l'esprit champêtre, en harmonie avec l'espace environnant.

**En conclusion sur le principe, ce projet recueille personnellement un avis favorable.**

Mais pour atteindre les objectifs de ce projet de STECAL, les modifications envisagées sur le règlement écrit, citées ci-dessus, méritent à mon avis d'être corrigées comme je vais l'expliquer au chapitre suivant.

N.B. : j'ai pris cette photographie depuis la route départementale 15 Briatexte-Lavaur, puis mentionné la localisation des éléments que j'ai cités dans mon exposé ci-dessus.



### 3. Oppositions et difficultés

#### -Sur les modifications mineures :

Les seules observations émanant du public (une seule personne) concernent directement et indirectement l'OAP du Bourg. Comme l'indique le Maître d'ouvrage, elles ne concernent pas directement le projet de modification n°2. Cependant les points soulevés pourront être examinés lors de l'instruction de l'autorisation d'aménager ou des permis de construire.

#### -Sur la modification relative à la création du STECAL :

Il n'y a pas d'observations de la part du public.

Au chapitre 4 du rapport d'enquête, relatif aux avis des autorités et personnes publiques consultées, il est fait état des avis de :

- l'Autorité environnementale qui considère que le STECAL présente des dimensions limitées avec une superficie de 1,97 ha et un coefficient d'emprise au sol de 20% acceptable ;

- l'avis de la CDPENAF qui demande de réduire la superficie de 1,97 ha trop vaste et l'emprise au sol des constructions. A noter que l'Etat fait les mêmes observations.

Les autres observations font l'objet d'une prise en considération et d'explications plus précises de la part du Maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse fourni pour l'information du public.

Concernant la superficie du STECAL donc du projet, j'ai détaillé au chapitre précédent mon point de vue sur cet aspect : j'estime que la surface de la zone créée est acceptable et que des mesures pour la réduire comme celle de rapprocher les hébergements des bâtiments existants auront un effet déplorable sur la vision que l'on aurait de cet établissement à vocation touristique.

De plus l'idée avancée par le porteur du projet de supprimer de l'emprise du STECAL le terrain qui ne supportera pas des constructions et des aménagements liés à l'activité hôtelière et touristique, et qui ainsi morcèlerait le STECAL en 5 parties distinctes sans lien physique, n'est pas acceptable car il aboutit à délimiter 5 « mini STECAL ».

Pour l'emprise au sol, mon jugement rejoint davantage celui de la CDPENAF et l'Etat, que celui de l'Autorité environnementale. En effet comme je l'ai exposé sur le procès-verbal de synthèse au Maître d'ouvrage :

*En multipliant l'emprise au sol permise par 2 (constructions à 2 niveaux), on obtient une surface de plancher qui dépasse très largement les besoins exposés dans le projet du domaine de Langelet et qui pourrait servir un autre projet touristique nettement plus important. Ce projet ne pourrait pas être refusé puisque l'article A2 proposé dit simplement pour le secteur A4: les constructions liées à l'hébergement hôtelier et touristique, sans autre précision sur le type d'hébergement envisagé, en terme qualitatif et quantitatif.*

ce coefficient d'emprise au sol tel qu'il est cité dans le projet et dans le mémoire en réponse pour la rédaction des modifications de l'article A9 du règlement, ouvre grandement les portes à la réalisation d'un autre projet. Il pourrait être sans commune mesure par son importance avec celui présenté en annexe au dossier de modification du PLU, et ceci d'autant plus que l'article A2 n'est pas assez précis sur la qualité des constructions autorisées. Dans ce cas, le caractère « limité » du secteur devient un vœu pieux, l'impact sur l'environnement naturel et agricole augmentent notablement, les besoins en viabilité changent de nature et de dimension, les nuisances au voisinage s'accroissent, etc.

**Il me paraît donc nécessaire d'apporter des précisions dans les modifications de l'article A2 et de l'article A9 pour le secteur A4. Je porterai ces observations en réserves de mon avis final.**

#### **4. Points forts et points faibles du projet de modification**

Compte tenu de ce qui précède, les points forts et les points faibles de ce projet de modification du PLU de SAINT GAUZENS soumis à l'enquête publique afin d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers vis à vis des décisions susceptibles d'affecter l'environnement, se répartissent ainsi :

##### **Points forts :**

- il n'y a pas d'observations du public s'opposant à ce projet ;
- les avis des autorités et personnes publiques sont favorables, dont certains sont accompagnés d'observations que le Maître d'ouvrage se propose de lever ;
- les modifications mineures qui ont trait à des points du règlement qui présentent des difficultés d'application, sont simples et justifiées ;

- les modifications mineures qui découlent d'une évolution normale du contexte local, n'ont pas d'impact sur l'économie du PLU et l'environnement ;
- la création d'un STECAL et le projet d'hébergement insolite à vocation touristique du Domaine de Langelet qui le justifie, sont modestes, bien intégrés dans l'environnement rural dans lequel ils se situent ;

#### Points faibles :

- la traduction en termes de règlement d'urbanisme dans le STECAL du projet Langelet n'est pas satisfaisante car elle est trop permissive et pourrait aboutir à la création d'un ensemble d'une dimension bien plus importante et plus impactante pour l'économie, les nuisances au voisinage, et l'environnement naturel.  
Cependant ce point faible doit pouvoir être surmonté en apportant des compléments et des corrections aux articles du règlement d'urbanisme modifiés.

**Je conclus donc que les points positifs dominant largement les points négatifs**

## 5. Les réserves

Pour poursuivre mon exposé ci-dessus, relatif aux points faibles du projet, et faire en sorte que le projet de Langelet ne se transforme au fil du temps en un ensemble hôtelier et touristique nettement plus important, il conviendrait de « limiter la capacité d'accueil » du futur secteur A4.

A cet effet deux articles du règlement du secteur A4 doivent être corrigés :

- l'article A2 qui permet « **les constructions liées à l'hébergement hôtelier et touristique** », sans autre précision sur leur nature et leur quantité.  
Il convient donc de spécifier qu'il s'agira de « **de caractère insolite et composé exclusivement de cabanes dans les arbres et sur pilotis et d'habitat troglodytique, en nombre limité et d'emprise au sol réduite** » ;
- l'article A9 relatif à l'emprise au sol des constructions nouvelles est fixé à « **20% du terrain d'assiette de l'opération** » ce qui permet d'édifier presque 4000 m<sup>2</sup> au sol de construction (plus les planchers aux étages).  
Dans la réponse à mes questions figurant dans le PV de synthèse, le Maître d'œuvre du projet indique pourtant que : « *le zonage du STECAL n'est qu'une traduction réglementaire permettant d'offrir une construction limitée tel que défini par le Code de l'Urbanisme* ».  
Je propose donc de **limiter les constructions nouvelles dans une emprise au sol à définir dans la fourchette 5%-10%**, et de **limiter la grandeur des hébergements** individuellement ou mieux pour permettre une certaine flexibilité **par une moyenne**. Elle devra être fixée **dans la fourchette 30m<sup>2</sup>-40m<sup>2</sup>**.

Ces réserves peuvent être levées sans difficulté car elles respectent bien le projet de Langelet tel qu'il est présenté dans le dossier soumis à l'enquête publique. Elles veulent seulement garantir qu'il n'y aura pas une dérive inflationniste du projet immobilier ou d'un autre projet.



## 6. AVIS FINAL du COMMISSAIRE ENQUETEUR

Considérant que :

- l'enquête publique du projet de modification n°2 du Plan local d'urbanisme de SAINT GAUZENS a été prescrit de manière régulière et qu'elle s'est déroulée correctement ;
- le public a été correctement informé et qu'il a manifesté peu d'intérêt pour ce dossier ;
- les observations du public ;
- les avis et les observations des autorités et des personnes publiques associées qui ne s'opposent pas fondamentalement au projet;
- le Maitre d'ouvrage a répondu au P.V. de synthèse du Commissaire enquêteur ;
- le projet de modification présente plus de points positifs que d'aspects négatifs ;
- les points négatifs peuvent être corrigés par la prise en compte des réserves qui sont émises ci-après, sans dénaturer le projet ;
- le Maitre d'ouvrage devra prendre en considération les observations du public, des autorités et des personnes publiques;

j'émet un AVIS FAVORABLE au projet de modification n°2 du PLU de SAINT GAUZENS, sous les 2 réserves suivantes :

- l'article 2 du règlement écrit du secteur A4 devra spécifier de manière plus précise la qualité des constructions qui composeront l'hébergement hôtelier et touristique, à savoir « de caractère insolite et composé exclusivement de cabanes dans les arbres et sur pilotis et d'habitat troglodytique, en nombre limité et d'emprise au sol réduite » ;
- dans l'article 9 du règlement écrit du secteur A4 , le coefficient d'emprise au sol pour l'ensemble des constructions nouvelles devra être limité dans une fourchette de 5% - 10% de la superficie du terrain, avec une emprise au sol des hébergements n'excédant pas une surface (calculée sur la moyenne des emprises au sol des hébergements) une valeur à définir dans une fourchette de 30m<sup>2</sup> – 40m<sup>2</sup>.

Fait à ALBI le 1<sup>er</sup> mars 2022

Signé : Jean-Louis BRESSOLLES  
Commissaire enquêteur