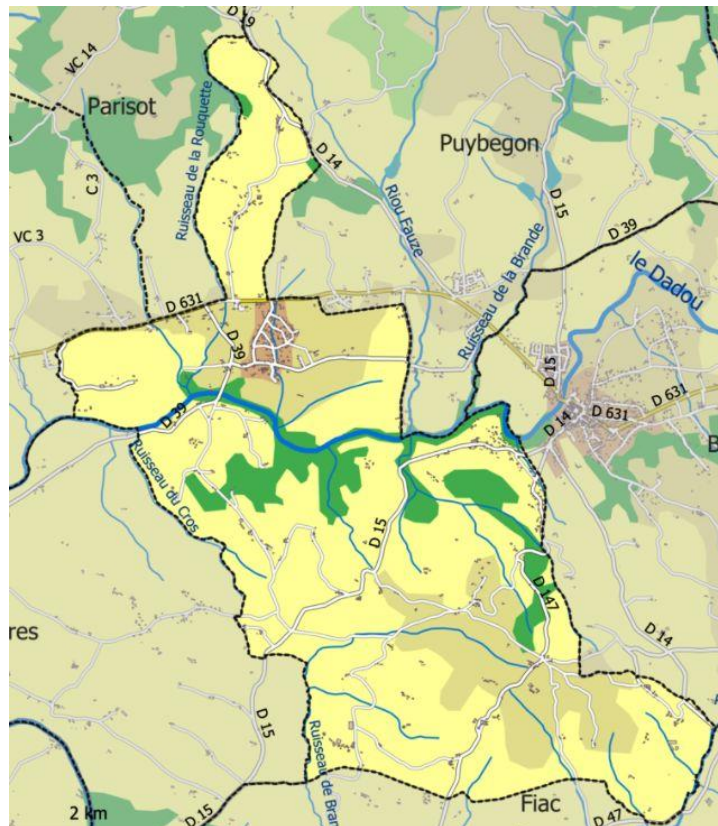


DEPARTEMENT du TARN

COMMUNE de SAINT GAUZENS

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



RAPPORT du COMMISSAIRE ENQUETEUR

1^{ère} partie : RAPPORT d'ENQUÊTE

Préambule

1^{ère} partie : le RAPPORT D'ENQUETE

1. Caractéristiques de l'enquête	p.4
1.1 Cadre général du projet	
1.2 Objet et cadre juridique de l'enquête	
1.3 Présentation du projet	
1.4 Composition du dossier	
1.5 Evaluation environnementale	
1.6 Concertation	
2. Organisation de l'enquête	p.8
2.1 Désignation du commissaire enquêteur	
2.2 Phase préparatoire à l'enquête	
2.3 Arrêté d'ouverture de l'enquête	
3. Déroulement de l'enquête	p.11
3.1 Le public : information, réception, accès au dossier	
3.2 Les permanences	
3.3 La participation du public et le bilan comptable	
3.4 La clôture de l'enquête et des registres	
3.5 Le Procès-verbal de synthèse et la réponse du Maitre d'ouvrage	
3.6 Les relations avec le Maitre d'ouvrage	
4. Synthèse des avis des autorités publiques et des personnes publiques associées.....	p.13
4.1 Avis de l'autorité environnementale	
4.2 Avis des autorités et commissions publiques	
4.3 Avis des personnes publiques associées et autres organismes	
4.4 Les réponses du porteur du projet aux avis des autorités publiques et des PPA	
5. Les observations du public et du Commissaire enquêteur.....	p.16
5.1 Observations du public,	
5.2 Observations du commissaire enquêteur,	
5.3 Les réponses du Maitre d'ouvrage	
6. CONCLUSION sur le RAPPORT d'ENQUETE.....	p.18

Pièces annexes (les pièces annexes sont contenues dans un fascicule séparé).

Préambule :

Le présent rapport d'enquête publique concerne le projet de modification n°2 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint Gauzens, située dans le département du Tarn, en région Occitanie.

Il s'agit d'une enquête publique prescrite par le Code de l'Urbanisme (CU) et conduite selon les dispositions du Code de l'Environnement(CE). Il s'agit donc d'une enquête environnementale.

Ce rapport comprend deux parties :

- la première partie « Le rapport d'enquête » concernant l'objet de l'enquête, les caractéristiques du projet, la présentation du dossier, le déroulement de l'enquête, la synthèse des observations des personnes publiques associées et des différentes autorités, les observations du public recueillies et l'analyse de ces observations ; elle comprend des annexes ;
- la deuxième partie expose « les conclusions et l'avis du Commissaire enquêteur ».

* *

*

1. CARACTERISTIQUES DE L'ENQUETE

1.1 Cadre général du projet :

La commune de Saint Gauzens, peuplée de 900 habitants, est située à l'ouest du département du Tarn à 8 km environ de Graulhet et de Lavaur. Cette commune de 1842 ha, est peu dense et classée commune rurale. Située à 50 km environ du périphérique de Toulouse, elle fait partie de l'aire d'attraction de la métropole toulousaine.

L'occupation du sol fait ressortir des surfaces urbanisées faibles par rapport aux zones naturelles. On peut néanmoins constater que ces zones naturelles sont parsemées de maisons individuelles relativement isolées, sans lien avec l'activité agricole.

La commune de Saint Gauzens s'est dotée d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 8 février 2014. Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU s'articule autour de 3 axes :

AXE 1 : Assurer le renouvellement de la population, programmer l'urbanisation dans le temps, et affirmer la vocation du bourg centre.

AXE 2 : Maintenir voire développer les activités économiques et accompagner le développement résidentiel (équipements, réseaux)

AXE 3 : Préserver et valoriser les atouts paysagers et environnementaux de la commune.

Sur cette base, 68 ha de zone U ont été créés, le reste soit 1774 ha étant classé en zone naturelle. Aucune OAP (orientation d'aménagement et de programmation) , ni des STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limité) n'ont été prévus dans le PLU.

Une première modification a été approuvée le 17 septembre 2018, pour introduire 5 OAP sur les zones AU1 et 2, plus des modifications de détail du règlement.

1.2 Objet et cadre juridique de l'enquête

La présente enquête publique concerne le projet de modification n°2 du PLU.

Elle a été engagée par arrêté du 19 octobre 2020 du Président de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet à laquelle appartient la commune de SAINT GAUZENS. La modification envisagée porte sur :

- La modification de certains articles du règlement pour clarifier et harmoniser certaines règles ;
- La modification des OAP pour rendre plus cohérent le projet attendu ;
- La création d'un STECAL à vocation d'hébergement touristique ;
- La modification de certains emplacements réservés.

De par son contenu, cette modification du PLU doit être soumise préalablement à son approbation et après consultation des personnes publiques associées (PPA) et autres autorités publiques, à une enquête publique conformément aux obligations résultant de :

- l'article L153-41 du Code de l'urbanisme (CU) relatif à l'obligation d'enquête publique pour une modification de PLU;
- l'article L123-1 à 19 du Code de l'Environnement (CE) relatif aux enquêtes publiques.

Aujourd'hui ce projet élaboré suivant les dispositions du Code de l'Urbanisme (CU), a satisfait aux obligations de :

- consultation du Préfet
- consultation de la CDPENAF,
- consultation des personnes publiques associées (PPA),

- consultation de la Mission régionale de l’Autorité environnementale (MRAe)

Il peut donc être 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 mentionnées à l'article L. 123-2 du CE. Les observations et propositions du public parvenues pendant le délai de l'enquête seront prises en considération par le Maître d'ouvrage, autorité compétente pour prendre la décision. (cf. article L123-1 du CE).

Par conséquent en date du 10 décembre 2021, le Président de la C.A. Gaillac-Graulhet a prescrit l’ouverture d’une enquête publique du 10 janvier au 11 février 2022. Le détail de cet arrêté est donné au paragraphe 2.3 du présent rapport.

1.3 Présentation du projet

La modification n°2 du PLU de la commune de SAINT-GAUZENS a plusieurs objectifs :

- **Au niveau des orientations d’aménagement et de programmation (OAP) :**

- La modification du point n°6 « La desserte des terrains par les voies et réseaux » des zones d’OAP AU1 et AU2 à la Bédisse pour préciser que le secteur est relié à l’assainissement collectif ;
- La modification de l’intitulé, du schéma de principe ainsi que des orientations de l’OAP AU1 à l’Ouest du village (parcelles 109, 111 et 863 partie) concernant la voirie ;

- **Au niveau du zonage :**

- La création d’un secteur de taille et de capacité d’accueil limitées STECAL (A4) à vocation touristique en zone agricole au lieu-dit Langelet ;

- **Au niveau du règlement écrit :**

- La modification de l’article 6 « implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques » pour les zones U1 et U2 pour laisser la possibilité de construire en deuxième rideau même lorsque le 1^{er} rideau n’est pas construit ;
- La modification de l’article 11 « Aspect extérieur des constructions » pour les zones U1 et U2 pour limiter la hauteur des parties maçonnées des clôtures à 0,60m en façade sur voie publique
- La modification de l’article 11 « Aspect extérieur des constructions » pour les zones U1, U2, AU1, A1, A2 et N1 pour limiter les toits terrasses aux extensions sur les secteurs d’habitations de la commune. Cette configuration n’est pas adaptée à l’identité du territoire et certaines réalisations peuvent dénaturer la qualité architecturale de la commune ;
- La modification de l’intitulé de la zone N5, maintenue pour un projet d’équipement public différent ;
- La création d’un secteur de taille et de capacité d’accueil limitées – STECAL (A4) à vocation touristique en zone agricole au lieu-dit Langelet , avec un règlement écrit adapté :
Ce projet consiste notamment à créer 10 hébergements insolites (à occupation passagère) sur le domaine de Langelet ainsi que deux salles de séminaires modulables et d’une mise à disposition d’un espace traiteur dans les bâtiments existants.

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

1.4 Composition du dossier

Le dossier présenté à l'enquête était conforme à la réglementation.

Le dossier est composé du dossier d'enquête et du dossier de la modification n°2 du PLU. Ce dernier a été élaboré par le groupement CITADIA/EVEN, bureau d'étude et de conseil en aménagement du territoire et urbanisme dont une agence est domiciliée à MONTAUBAN (82000).

Le dossier d'enquête comprend :

- l'arrêté du 10 décembre 2021 modifié le 17 décembre 2021 du Président de la C.A. Gaillac-Graulhet prescrivant l'enquête (format A4, 4 pages)
- l'avis de l'Etat-Préfet du Tarn, de la MRAE, de la CDPNAF et des personnes publiques associées (format A4, 14 pages)
- le projet de réponse du Maître d'ouvrage aux observations du Préfet du Tarn, de la MRAE, de la CDPNAF et des personnes publiques associées, document demandé par le Commissaire enquêteur pour pouvoir répondre au public qui s'interrogerait sur la suite qui pourrait être donnée à ces observations (format A4 – 14 pages)
- copies des parutions de l'avis d'enquête dans la presse.

Un registre d'enquête coté et paraphé par le Commissaire enquêteur est joint pour la Mairie de Saint Gauzens et le siège de la C.A. Gaillac-Graulhet.

Le dossier du PLUi est composé de :

0 –Les PIECES ADMINISTRATIVES :

- L'arrêté du 11 décembre 2020 modifié par l'arrêté du 21 février 2021 du président de la CA Gaillac-Graulhet portant engagement de la modification n°2 du PLU de Saint Gauzens.(format A4, 4 pages)
- l'examen au cas par cas : document destiné à l'Autorité environnementale dans le cadre de l'évaluation environnementale et la procédure du cas par cas auquel est soumis ce projet (format A4- 39 pages)

1– NOTICE DE PRESENTATION : (format A4 45 pages)

Document présentant :

1. le contexte et les objets de la procédure de droit commun du PLU de Saint Gauzens ;
2. l'exposé du projet ;
3. les conclusions sur les modifications apportées par la modification du PLU de Saint Gauzens.

2-Les PIECES MODIFIEES du PLU :

- modification du zonage : 1 plan de la commune à l'échelle 1/8000 ème
- règlement écrit (format A4- 61 pages)
- orientations d'aménagement et de programmation (format A4- 20 pages)

3– Présentation du projet du domaine de LANGELET :

- étude urbaine et paysagère pour le développement du domaine de Langelet (format A4- 44 pages)

1.5 Evaluation environnementale

Le PLU étant modifié, il relève concernant l'évaluation environnementale, de la procédure du « cas par cas » (cf. article R 122-17 du code de l'Environnement).

Le Maître d'ouvrage a saisi l'Autorité environnementale selon les formes dictées par les Codes de l'Urbanisme et de l'Environnement.

La Mission régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) a décidé le 17 septembre 2021 de ne pas soumettre ce dossier à l'évaluation environnementale. Les considérations sont présentées au chapitre 4, §4-1 du présent rapport.

1.6 Concertation :

L'arrêté du 11 décembre 2020 du Président de la Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet, mentionne que les modalités de la concertation prévoient la mise à disposition du public d'un registre de concertation.

Aucune observation n'ayant été formulée sur le registre ouvert le 10 juin 2021, il n'y a pas de bilan formalisé de cet aspect de l'étude de la modification.

2. ORGANISATION DE L'ENQUETE

2.1 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision du Président du Tribunal Administratif de Toulouse en date du 26 juillet 2021, M. BRESSOLLES Jean-Louis est désignée commissaire d'enquêteur pour la présente enquête publique :

Préalablement à cette décision un contact a eu lieu entre les services du Tribunal Administratif de Toulouse et M. BRESSOLLES, pour s'assurer du type d'enquête proposé, du territoire concerné, de son indépendance par rapport au projet et juger de l'absence d'intérêts directs ou indirects qu'il pourrait avoir avec le projet.

2.2 Phase préparatoire à l'enquête

Après la décision du 26 juillet 2021 du Tribunal administratif, le Commissaire enquêteur prend contact avec le service administratif de la C.A. Gaillac-Graulhet pour connaître la situation du dossier à soumettre à l'enquête publique.

Une réunion de prise de contact a lieu le 15 septembre avec M. BOULVRAIS, Maire de SAINT GAUZENS et la secrétaire de mairie Mme DOS SANTOS. Au cours de celle-ci, le point est fait sur les réponses et l'absence de réponse des PPA, la date limite de réponse de la MRAe et la date prévisible de l'examen du dossier par la CDPENAF (Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers).

Une esquisse de planning est bâtie pour un démarrage de l'enquête vers mi-novembre 2021. Enfin un dossier papier provisoire est remis au Commissaire enquêteur.

La CDEPNAF n'ayant examiné le dossier que le 25 octobre 2021 et ayant émis un avis défavorable sur la rédaction des modifications du règlement écrit, une nouvelle réunion en Mairie de SAINT GAUZENS a lieu le 26 novembre avec le Maire et le bureau d'étude du projet de modification. Le but de cette réunion est d'examiner les observations de la CDPENAF sur le projet de STECAL et apprécier si son avis est de nature à remettre en cause totalement le projet.

Le Maire souhaite poursuivre la démarche de l'enquête publique, puisque les observations peuvent être prises en compte et surtout qu'elles ne compromettent pas sur le principe le projet de création du STECAL. De plus l'avis de la CDPENAF n'est qu'un avis simple.

Compte tenu de cette décision, le Commissaire enquêteur demande que figure dans le dossier d'enquête, un mémoire en réponse du Maître d'ouvrage à toutes les observations du Préfet, de la CDPENAF et des PPA. Ceci afin que le public soit informé des suites probables qui seront données à ces avis, si l'enquête publique se termine favorablement.

Le 8 décembre 2021, une réunion a lieu en Mairie avec le Maire, la Secrétaire de mairie pour arrêter les modalités de l'enquête publique

*éléments pour l'arrêté d'enquête: siège de l'enquête, durée, localisation des dossiers et des registres d'enquête, localisation et nombres de permanences, publicité, procédures de dématérialisation ;

* prise en compte de l'épidémie du COVID 19 : il est convenu que la réception du public se fera uniquement sur rendez-vous. La prise de rendez-vous se fera auprès de la Mairie de SAINT GAUZENS.

2.3 Arrêté d'ouverture de l'enquête :

Le Président de la C.A. Gaillac-Graulhet prescrit l'ouverture de l'enquête publique par arrêté du 10 décembre 2021, modifié le 17 décembre 2021, pour une durée de l'enquête de 33 jours, du 10 janvier au 11 février 2022 inclus.

L'information du public :

L'avis d'enquête sera porté à la connaissance du public par voie de :

- publication dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département du Tarn:
 - La Dépêche du Midi
 - Le Midi Libre
- affichage à la Mairie, et au siège de la C.A. Gaillac-Graulhet
- publication dématérialisée sur le site Internet de la C.A. Gaillac-Graulhet et sur l'application City All.

La consultation du dossier d'enquête publique :

Le dossier d'enquête est mis à disposition du public pour être consulté aux jours et heures habituels d'ouverture au public dans les lieux suivants :

- au siège de la communauté
- à la Mairie de SAINT GAUZENS.

Le dossier d'enquête publique est aussi consultable sur le site suivant : **www.gaillac-graulhet** (rubrique urbanisme) et sur l'application City All. Un poste informatique est réservé pour une consultation dématérialisée au siège de la commune.

La présentation des observations

Le public peut prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations et propositions sur les registres d'enquête papier dans les lieux précités ou les adresser par écrit à la Mairie de SAINT GAUZENS – à l'attention de M. le Commissaire enquêteur ou par messagerie électronique à l'adresse : **www.gaillac-graulhet** et **plustgauzens@gmail.com**.

L'accueil du public par le commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur se tient à la disposition du public pour recevoir ses observations dans le cadre de permanences définies ci-dessous. En raison des conditions sanitaires dues au Covid19, ces permanences se tiennent uniquement sur rendez-vous, étant précisé que les gestes barrières doivent être respectés (port du masque obligatoire, lavage des mains au gel hydro-alcoolique) et l'aération des locaux.

Vis-à-vis du risque sanitaire, les entretiens sur rendez-vous permettent de gérer correctement l'afflux du public dans la salle d'attente, et évitent de refouler un public trop nombreux à l'extérieur pendant les mois de janvier et février.

Les permanences auront lieu à la Mairie de SAINT GAUZENS, le :

- vendredi 14 janvier 2022 de 14h à 17h ;
- samedi 5 février de 9h à 12h ;
- mardi 8 février de 9h à 12h.

Enfin l'arrêté précise qu'à l'expiration du délai de l'enquête publique, le Commissaire enquêteur clôture les registres. Son rapport et ses conclusions transmis au responsable du projet dans un délai d'un mois à

l'expiration de l'enquête, sont tenus à la disposition du public à la Mairie de SAINT GAUZENS et au siège de la C.A. Gaillac-Graulhet et sur son site internet.

A l'issue de l'enquête publique, le conseil de communautaire se prononce par délibération sur l'approbation de la modification du PLU de SAINT GAUZENS. Il peut au vu des conclusions de l'enquête publique et de l'avis des autorités et des personnes publiques associées, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet de modification du PLU en vue de cette approbation.

3. DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Le dossier d'enquête a été signé et paraphé par le Commissaire enquêteur le 10 janvier 2022 à 9h, avec les 2 registres d'enquête papier, dans les locaux de la Mairie de SAINT GAUZENS.

3.1 Le public : information, réception, accès au dossier,

L'enquête s'est déroulée normalement pendant la durée prévue et les permanences ont été tenues aux dates et heures fixées par l'arrêté communautaire. Le public a eu libre accès au dossier pendant la durée de l'enquête aux heures d'ouverture habituelles de la Mairie et de la C.A. Gaillac-Graulhet pour exprimer toute observation ou proposition sur le registre d'enquête ou par courrier ou par message numérique.

La Mairie n'a reçu aucune demande pour la fourniture d'un dossier, le dossier étant téléchargeable sur le site internet de consultation.

Les publications dans la presse ont été effectuées de manière régulière et dans les délais règlementaires :

- la Dépêche du midi du 24 décembre 2021 et 14 janvier 2022 ;
- le Midi libre du 24 décembre 2021 et 14 janvier 2022.

L'affichage de l'avis d'enquête a eu lieu sous l'autorité du Maire de SAINT GAUZENS qui a produit l'attestation certifiant la régularité de l'affichage toute la durée de l'enquête.

En plus des mesures de publicité règlementaires portées dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique, la Mairie de SAINT GAUZENS a procédé à :

- l'affichage sur les panneaux disséminés sur le territoire communal,
- l'affichage aux abords immédiats du domaine Langelet,
- la publication dans le site City All sur la commune de SAINT GAUZENS.
- la publication dans le bulletin d'informations municipales de Saint Gauzens, « Le petit Saint-Gauzinois » du mois de janvier 2022, d'une information sur la mise à l'enquête de la modification n°2 du PLU, plus une autre information d'urbanisme avec l'annonce de la révision de ce même PLU pour devenir PLUi en 2024.

L'enquête a eu lieu sans incident, dans le respect des dispositions de l'arrêté en matière de prévention et de protection contre l'épidémie de la COVID19. La prise de rendez-vous a été effectuée avec rigueur par le service de la Mairie de SAINT GAUZENS.

3.2 Les permanences :

Les permanences ont bien eu lieu aux jours et heures prévus dans l'arrêté de prescription de l'enquête.

La salle mise à disposition du Commissaire enquêteur au siège de l'enquête était convenable. Il n'y a rien à signaler, tout s'est déroulé correctement. Les permanences étaient en nombre suffisant.

3.3 La participation du public et le bilan comptable :

Pendant les permanences il y a eu 3 entretiens.

Une seule personne s'est présentée en Mairie pour consulter le dossier et mais aucune observation n'a été portée sur les deux registres papier.

Des consultations du dossier ont été effectuées sur le site internet dédié à cette enquête (507 visiteurs). Mais personne n'a porté un avis ou une remarque sur le registre d'enquête numérique.

Au total on ne dénombre donc qu' 1 lettre d'observations. Les autres visiteurs n'ont posé que des questions pour la compréhension de l'enquête et de la modification du PLU. Ils n'ont exprimé aucune observation positive ou négative sur le sujet.

3.4 La clôture de l'enquête et des registres :

Le 11 février 2022, à 12h00 pour les 2 registres et pour la réception des mails, l'enquête a été clôturée.

3.5 Le procès-verbal de synthèse et la réponse du Maitre d'ouvrage :

Après avoir analysé les observations évoquées au § 3.3 ci-dessus, le Commissaire enquêteur a établi le procès-verbal de synthèse comportant ces observations et les propres questionnements du Commissaire enquêteur.

Ce procès-verbal a été remis personnellement à M. BOULVRAIS, Maire de SAINT GAUZENS, représentant le Président de la C.A. Gaillac-Graulhet, le 15 février 2022 à 10h lors d'une réunion tenue au siège de l'enquête.

Le mémoire en réponse complet de la Commune de SAINT GAUZENS a été adressé au Commissaire enquêteur le 24 février 2022 par messagerie électronique et par voie postale le 25 février 2022.

3.6 Les relations avec le porteur du Maitre d'ouvrage :

Durant la préparation et le déroulement de l'enquête, le Commissaire enquêteur a été en relation avec le Maire de SAINT GAUZENS, M. BOULVRAIS, et ses collaboratrices. La préparation effectuée par la Mairie a été excellente, rigoureuse et participative. Ces personnes ont répondu immédiatement et avec précision à toutes ses demandes.

4. LES OBSERVATIONS SUR LE PROJET DE PLUI

4.1 Avis de l'autorité environnementale :

La MRAe justifie sa décision du 17 septembre 2021 de ne pas soumettre à l'évaluation environnementale cette modification de PLU en considérant que le projet n'est pas susceptible de produire des impacts notables sur l'environnement, à savoir:

- des modifications concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques, la hauteur des murs de clôture en façade sur rue, l'aspect extérieur des constructions et des intitulés et contenus des OAP, qui ne présentent pas de risques notables pour l'environnement ;
- de la localisation du STECAL en zone agricole proche de constructions existantes et en dehors de secteurs répertoriés pour des enjeux écologiques, des continuités écologiques, des périmètres de captage d'eau potable et des zones de risques et de nuisances ;
- des dimensions du STECAL limitées à 1.97 ha, avec une emprise au sol de 20% maximum limitant l'artificialisation des sols ;
- de l'aspect des constructions dans le STECAL, devant s'intégrer dans le paysage local, et de l'absence de défrichement et du maintien de la trame arboré.

4.2 Avis des autorités et commissions publiques :

4.2.1 : L'ETAT Préfet du Tarn :

Dans son avis du 24 septembre 2021, l'ETAT par le Sous-préfet de Castres avec la DDT (direction départementale des Territoires) porte son jugement sur le projet de modification du PLU de SAINT GAUZENS, en formulant les observations suivantes :

- le dimensionnement du STECAL : la superficie de 1.97 ha est trop importante et les constructions envisagées trop dispersées et trop éloignées des bâtiments existants ;
- les secteurs n'ayant pas vocation à accueillir des constructions et des aménagements conduisant à artificialiser les sols, sont à exclure ;
- il conviendrait de limiter le périmètre du STECAL à l'enveloppe déjà bâtie et des projets de constructions ;
- les règles applicables au sein du STECAL devraient être revues, en particulier :
 - * l'emprise au sol des annexes et des extensions devrait être réglementée, et celle des habitations et leurs annexes limitée à 250 m²
 - * l'emprise au sol des constructions nouvelles proposée à 20% du terrain d'assiette de l'opération est trop importante et doit être modifiée en imposant une emprise maximum pour chaque construction en cohérence avec sa vocation ;
 - * la hauteur maximum autorisée de 10 m pour les hébergements est trop importante et doit être ramenée à 5 m.
- il serait opportun de définir une orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

4.2.2 : CDPENAF (Commission départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) :

Suite à sa séance du 30 septembre 2021, un avis écrit a été fourni le 25 octobre 2021 avec les observations suivantes, reprenant en grande partie les observations de l'Etat :

- le caractère exceptionnel du STECAL se justifie au regard du caractère singulier du projet, lequel est dédié à une activité touristique axé sur des habitats insolites démontables ;
- le secteur (STECAL) est jugé trop grand compte tenu du nombre de constructions envisagées ;
- le règlement est jugé trop permissif au regard des potentialités de construction offertes sur ce vaste espace.

A cet effet, les motifs suivants ont été évoqués :

- la commission est très favorable au projet en relevant le dynamisme et l'apport de valeur ajouté dans cette zone du département où les structures d'accueil sont peu présentes ;
- la délimitation du secteur doit être limitée à la zone de projet où sont implantées les constructions, en excluant le plus possible les espaces naturels ;
- il faut limiter l'étalement des constructions et ne pas gêner l'activité agricole ;
- il est recommandé fortement de transcrire le projet dans une orientation d'aménagement et de programmation
- l'emprise au sol des constructions recommandée est de 250 m² et ne doit en aucun cas dépasser 500 m².

4.3 Avis des personnes publiques associées et autres organismes :

4.3.1 : Département du Tarn, CCI du Tarn et CRPF Centre régional de la Propriété Forestière :

Ces trois personnes publiques émettent un avis favorable au projet de modification du PLU.

4.3.2 : Chambre d'agriculture du Tarn:

Dans son avis du 7 septembre 2021, la Chambre d'Agriculture du Tarn a fait part de ses observations concernant :

- la nécessité de créer une zone de non-traitement (ZNT) en bordure des parcelles agricoles, en raison de la construction de logements ;
- la prise en compte des règles de la Loi sur l'Eau pour la réalisation d'un étang et de bassins de rétention ;
- la concertation à mener avec les agriculteurs voisins, pour la création d'un départ de randonnées.

4.4 La réponse du porteur de projet aux avis des autorités et des personnes publiques associées :

Les avis des autorités et des PPA ont été joints au dossier d'enquête.

Pour que le public puisse disposer d'une réponse vis-à-vis d'une observation d'une autorité ou d'une PPA, le Commissaire enquêteur a demandé au porteur du projet un document apportant des réponses ou des précisions aux avis et remarques des autorités publiques et des personnes associées. Ce n'est pas une obligation réglementaire mais cela relève d'une meilleure information du public. Dans le cas présent, c'était indispensable vis-à-vis de l'avis défavorable de la CDPENAF sur le règlement écrit.

Cela a donc été fait et de manière tout à fait satisfaisante dans un document de 14 pages.

Au vu des réponses exhaustives fournies par la commune de SAINT GAUZENS, le Commissaire enquêteur estime donc que presque toutes les remarques, observations et réserves des PPA ont été prises en compte.

Dans ses conclusions, il prendra en considération les réponses nécessaires pour analyser l'atteinte des objectifs recherchés par les modifications du PLU envisagées.

5. Les Observations du public et du Commissaire enquêteur, les réponses du porteur du projet

Le Commissaire enquêteur estime que la participation du public a été moyenne pour ce type de projet, qui présente des modifications simples du PLU existant. Hormis la création du STECAL qui est un cas bien particulier, ce manque d'intérêt de la population provient vraisemblablement du fait qu'il n'y a pas d'enjeux sur la constructibilité des terrains à vocation d'habitation, dans ce dossier.

Parallèlement à cette enquête, la Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet a ouvert la concertation dans le cadre de l'élaboration du futur PLU intercommunal : les habitants sont davantage attirés par cette démarche que par la modification n°2 du PLU local.

5.1 Les observations du public :

Au total on dénombre donc 1 observation, déposée et parvenue pendant la durée de l'enquête.

Elle a été formulée par Mme et Mr MARTOREL de SAINT GAUZENS de la manière suivante :

Concernant la zone AU1 du Bourg :

- *Tronçon sur chemin communal à sens unique (largeur de 4 m) puis à double sens ;*
- *Accès aux lots non sécurisé pour les piétons du chemin de randonnée Gaudentius et des lots, sans cheminement piéton mais obligatoire sur les autres zones ;*
- *Tracé du chemin erroné, clou du bornage au milieu de la chaussée ;*
- *Constructibilité de cette parcelle au minimum de 7 lots, cela n'est-il pas un lotissement ?*
- *Aucune information concernant la collecte des déchets ;*
- *Courrier des pompiers concernant la couverture du risque incendie ; (courrier du SDIS du 10 avril 2018 joint aux observations)*
- *Capacité du réseau AEP insuffisante.*

5.2 Les observations du Commissaire enquêteur :

Dans le P.V. de synthèse visé au § 3.5 , le Commissaire enquêteur a fait part de ses réflexions et du questionnement qui en résulte à propos du projet de STECAL et du projet d'hébergement touristique du domaine de Langelet :

En réponse aux observations de la CDPENAF du 21 octobre 2021, le porteur du projet se propose :

- *Pour réduire la grandeur du STECAL, d'exclure les parties qui sont vouées à rester en l'état naturel (cultivées ou non) et ainsi diminuerait la superficie à 1,16 ha au lieu de 1.97 ha. Cette modification a pour effet de créer 5 « petits » STECAL. **En l'absence d'une OAP qui pourrait assurer le lien nécessaire à la globalité du projet, ne peut-on pas prévoir un autre ajustement du périmètre du STECAL qui conserverait son unité ?***

- *Un coefficient d'emprise au sol de 10% pour les constructions nouvelles, plus des extensions non négligeables pour les bâtiments existants. Sans autre définition plus précise sur le type d'hébergement envisagé (l'article A2 proposé dit simplement: les constructions liées à l'hébergement hôtelier et touristique), en multipliant l'emprise au sol permise par 2 (constructions à 2 niveaux), on obtient une surface de plancher possible 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. 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. Tout en respectant les règles proposées, il serait donc possible de réaliser un autre projet d'hébergement hôtelier et touristique d'une autre nature, loin du caractère mesuré et naturel des hébergements insolites du projet Langelet. **En l'absence d'une OAP, n'y a-t-il pas une autre rédaction possible de l'article A2 et des compléments à faire sur l'article A9 (emprise au sol)***

5.3 Les réponses du Maitre d'ouvrage :

Dans sa réponse du 24 février préparée par le Maitre d'œuvre du dossier de modification, le Maitre d'ouvrage explique que les observations portées Mme et Mr Martorell ne concernent pas directement le projet de modification n°2 pour lequel l'enquête publique est menée.

Les points soulevés relèvent de l'instruction du ou des permis de construire concernés par l'OAP du Bourg et les terrains voisins.

Cette réponse paraît correcte.

Pour les observations du commissaire enquêteur ayant trait à :

- à l'éclatement du STECAL en 5 « mini STECAL » pour réduire la superficie du terrain de 1,97 ha à 1,16 ha, le Maitre d'ouvrage se borne à défendre sa proposition initiale.
- aux précisions qu'il faudrait apporter à l'article A2, le Maitre d'ouvrage propose d'ajouter après hébergement hôtelier et touristique : **(cabanes dans les arbres et sur pilotis, habitat troglodytique).**
- aux compléments qui pourraient être apportés à l'article A9 sur l'emprise au sol, le Maitre d'ouvrage réitère sa proposition d'un coefficient de 10% (à appliquer sur une superficie de 1.16ha de surface foncière).

Cette réponse apporte un peu plus de précision dans la définition des constructions autorisées dans le nouveau secteur A4 (celui du STECAL). Mais pas de proposition positive sur les autres points.

6. CONCLUSIONS sur le RAPPORT d'ENQUETE :

Les règles formelles de l'enquête publique, à savoir :

- le cadre juridique du projet et de l'enquête,*
- la composition du dossier,*
- les publications dans la presse, les affichages de l'avis d'enquête,*
- la fixation et la tenue des permanences du commissaire enquêteur,*

ont été respectées.

Le contenu du dossier d'enquête était suffisamment développé et explicite.

Malgré les mesures de publicité et les informations données par la Mairie, le public n'a pas marqué beaucoup d'intérêt pour cette enquête. Cette défection de la population provient vraisemblablement du fait qu'il n'y a pas d'enjeux sur la constructibilité des terrains à vocation d'habitation, dans ce dossier.

Parallèlement à cette enquête, la Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet a ouvert la concertation dans le cadre de l'élaboration du futur PLU intercommunal : les habitants sont davantage attirés par cette démarche que par la modification n°2 du PLU local, car ils pourront faire connaître et défendre leur demande pour que leurs terrains deviennent ou restent constructibles.

Les renseignements recueillis, la visite des sites et les entretiens ont permis au commissaire enquêteur d'enrichir sa perception du projet.

Dans ces conditions le commissaire enquêteur estime que :

- l'enquête s'est déroulée de manière régulière ;*
- il est en mesure d'émettre un avis personnel et une conclusion sur le projet de modification n°2 du PLU de SAINT GAUZENS.*

Fait à ALBI le 1^{er} mars 2022,

Le Commissaire enquêteur,

Signé : Jean-Louis BRESSOLLES

ANNEXES

- 1- arrêté du 10 décembre 2021 (modifié le 17 décembre 2021) du Président de la communauté d'Agglomération de Gaillac-Graulhet portant ouverture de l'enquête publique ;**
- 2- avis d'enquête publique ;**
- 3- publication de l'avis d'enquête dans :**
 - la Dépêche du Midi du 24-12-2021 et 14-01-2022;**
 - le Tarn libre du 24-12-2021 et 14-01-2022 ;**
- 4- attestation du 11 février 2022 du Maire de SAINT GAUZENS sur la régularité de l'affichage de l'enquête**
- 5- lettre du 15 février 2022 et procès-verbal de synthèse du 15 février 2022 ;**
- 6- réponse du Maître d'ouvrage du 25 février 2022.**