

DEPARTEMENT DU TARN

COMMUNE DE VERE-GRESIGNE

**Enquête Publique relative à la modification n°3 du plan local
d'urbanisme intercommunal VERE-GRESIGNE – Commune de
CAHUZAC-SUR-VERE**

LES CONCLUSIONS ET AVIS

COMMISSAIRE ENQUETEUR

M CUSSAC JEAN-MARC

Révision n°3 du PLUi VERE-GRESIGNE - Enquête N°E23000065/31

Le commissaire enquêteur, après avoir étudié le dossier soumis à l'enquête publique, tenu les permanences pour recevoir le public, procédé aux recherches nécessaires, développe les conclusions suivantes.

A / - Le contexte de l'enquête publique

La commune de Cahuzac sur Vère bénéficie d'un PLUi qui a été approuvé en décembre 2012. Le projet de territoire exprimé dans le PADD s'articule autour de plusieurs orientations d'aménagement et d'actions, savoir :

- Développer et consolider l'armature urbaine du territoire
- Valoriser le cadre de vie rural et le patrimoine
- Assurer un développement respectueux des grands enjeux environnementaux
- Et enfin renforcer la dynamique économique et commerciale, notamment conforter et diversifier les activités touristiques, valoriser l'offre territoriale touristique et de loisir

Dans le respect de ces orientations, la Communauté d'Agglomération Gaillac Graulhet, compétente en matière d'élaboration du plan local d'urbanisme s'est engagée dans la modification du PLUi avec pour objectif la création d'un secteur de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL) dédié au développement d'une activité touristique existante.

Dans ce contexte, la collectivité souhaite accompagner le développement d'une activité d'hébergement touristique insolite implantée depuis 2019 au lieudit « Puech Gaubil » dans la vallée de la Vère.

Le porteur du projet souhaite développer une offre existante et répondre à une demande croissante d'hébergement touristique connecté avec la nature.

Dans ce cadre, le projet vise à installer des structures d'hébergements légères et démontables pour limiter leur impact environnemental (bulles, tiny house, chalets, ...). L'ensemble des aménagements et constructions est étudié et réalisé dans le total respect de l'environnement en mettant l'accent sur la conservation des arbres et végétation existants.

L'activité d'hébergement touristique est déjà existante mais ne peut se développer en raison d'un classement en zone N dans le PLUi en vigueur.

Aussi la collectivité souhaite-t-elle faire évoluer le PLUi et l'adapter afin d'accompagner le développement de cette activité d'hébergement touristique.

B / - Avis du commissaire Enquêteur

1. Sur la régularité de procédure.

Le commissaire enquêteur a constaté :

- le respect des strictes obligations réglementaires concernant la préparation et le déroulement de l'enquête.
- la fourniture d'un dossier d'enquête complet et détaillé.
- Le respect des mesures de publicité avec la publication dans la presse dans deux journaux différents.
- l'affichage sur place en divers points et le contrôle régulier du maintien de ces affichages.

- la possibilité de consulter le dossier d'enquête publique en ligne.
- la mise à disposition du public d'un dossier papier en Mairie de Cahuzac sur Vère. Dans la commune de Cahuzac sur Vère, il a été ajouté à la disposition du public un accès informatique.
- la mise à disposition d'un registre numérique venant compléter le registre papier.
- l'accueil du public lors de deux permanences tenues par le commissaire enquêteur, de trois heures chacune, en début et fin de semaine, matin et après-midi .

2. Sur le dossier soumis à enquête publique.

Le commissaire enquêteur constate que le dossier comporte les pièces prévues par les dispositions réglementaires.

Le dossier est composé de rapports écrits et de documents graphiques.

Le dossier est clair, précis, détaillé et accessible.

3. Sur les dires synthétiques du public

A l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur a rencontré six personnes.

Deux personnes ont rédigé des observations sur le registre papier.

Deux courriers recommandés ont été envoyés au commissaire enquêteur et à Monsieur le Maire de la commune.

Une personne a fait des observations orales au commissaire enquêteur.

Une personne a rencontré le commissaire enquêteur à titre de simple information.

C / - Analyse bilancielle du projet

Au bilan des **avantages** de la modification n°3 du PLUi Vère Grésigne, commune de Cahuzac sur Vère, le commissaire enquêteur estime que :

- Le projet de création d'un secteur de taille et capacité d'accueil limitées STECAL est en cohérence avec les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable PADD visant à renforcer la dynamique économique et commerciale des territoires, conforter et diversifier les activités touristiques et soutenir l'activité artisanale et commerciale de proximité.
- La situation géographique de la commune à proximité de pôles régionaux et surtout de sites à intérêt touristique, tels que Cordes sur Ciel ou le domaine de Gaillac prédispose à la réalisation d'une activité touristique limitée.
- Le projet porte sur une activité touristique saisonnière et limitée sur quelques mois de l'année seulement.
- Le projet de STECAL doit venir encadrer, limiter, préciser l'activité touristique déjà existante sur le site ainsi que le projet d'extension. Cela est un élément permettant de rassurer les personnes résidant à proximité immédiate, au lieudit Puech Gaubil.
- Le projet doit permettre de régulariser une situation existante. Dans l'hypothèse où le STECAL serait validé, le porteur du projet devra déposer l'ensemble des demandes d'urbanisme nécessaires à la régularisation de ces installations existantes et futures. La commune veillera alors à effectuer tous les contrôles nécessaires, ce qui correspond aux attentes des riverains du lieudit. Ce cadre légal sera protecteur des riverains.

- Le maître de l'ouvrage a répondu précisément et de façon argumentée aux questions du commissaire enquêteur sur les interrogations suscitées par la chronologie du projet venant ainsi préciser et justifier le projet en l'état.
- Le maître de l'ouvrage a répondu précisément et de façon argumentée aux observations du public. Le maître de l'ouvrage a ainsi accepté de procéder à certaines corrections, précisions sans pour autant remettre en cause l'équilibre général du projet et en préservant l'intérêt général et les orientations choisies. Les réponses ont été apportées à la très grande majorité des questions et craintes des riverains.
- Le projet de révision du PLUi présente véritablement un intérêt général pour la commune favorisant son activité économique tout en préservant les intérêts de la très grande majorité de ceux-ci.
- Le projet est situé dans une zone qui n'est pas considérée à risque dans le cadre d'un PPRn. De plus, la mise en place d'un STECAL en zone naturelle n'engendre pas de consommation d'espaces naturels agricoles ou forestiers. L'impact sur l'environnement est limité et ne nécessite d'ailleurs pas d'évaluation environnementale. Le projet tel qu'il est défini doit et devra respecter le cadre environnemental existant.
- L'activité touristique est existante depuis plusieurs années ; les nuisances liées à la fréquentation du site sont minimes au regard de ce que le commissaire enquêteur a pu constater à deux reprises en se rendant sur place. L'extension restant très limitée, elle n'engendrera pas une augmentation importante de fréquentation.

L'extension reste proportionnée et ne doit pas transformer le quotidien des voisins immédiats. Il appartiendra donc au porteur du projet de faire respecter les règles de bon voisinage en cas d'abus ou d'excès.

Au bilan des **inconvenients**, le commissaire enquêteur estime que :

- L'extension du projet fait suite à un existant qui doit être régularisé. La chronologie de ce projet a engendré des interrogations, des doutes, des incompréhensions, voire même des suspicions sur l'ensemble du projet de la part des riverains. L'enquête publique doit permettre de lever la majorité de celles-ci. Toutefois, des contrôles semblent être nécessaires afin de s'assurer que la mise en œuvre et la réalisation finale du projet soient bien conformes aux règles d'urbanisme, d'hygiène, de sécurité ainsi qu'aux règles administratives en vigueur.
- Le projet de STECAL limite la surface maximale cumulée des constructions autorisées à 320 m². Le cumul des surfaces des neuf hébergements légers faisant l'objet du projet est de 313m². Cependant, la cabane déjà existante devant être régularisée à l'occasion de ce projet semble avoir une surface d'environ 100m² laissant entrevoir le dépassement de la limite que peut supporter l'ensemble du STECAL, soit 320 m². Du fait de l'existant à régulariser et des constructions futures, le doute n'est pas totalement levé sur les surfaces projetées. Le risque est de porter atteinte au caractère limitée des surfaces constructibles dans le cadre d'un STECAL.

Au bilan de ces deux analyses, le commissaire enquêteur considère que les avantages l'emportent sur les inconvenients et que le projet d'aménagement soumis à l'enquête publique correspond véritablement à l'intérêt général de la commune.

D / Conclusion Générale et motivée du commissaire enquêteur.

- L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions et conformément à la réglementation.
- Le dossier contenait toutes les informations nécessaires à une bonne appréciation du projet.
- La publicité légale a permis au public d'être parfaitement averti et informé du projet d'aménagement foncier et de l'enquête publique qui en découle.
- Le public a pu s'exprimer valablement sans contrainte.
- Le maître d'ouvrage du projet a fourni sur le fond les réponses aux observations et interrogations formulées, à l'exception d'une d'entre elle.
- Le projet contribue à l'atteinte de la majorité des objectifs recherchés.
- L'appréciation synthétique des dires du public ne fait pas ressortir de problème majeur d'une ampleur à remettre en cause la totalité du projet.

Le résultat de l'analyse bilancielle fait ressortir des avantages plus nombreux que des inconvénients laissant à penser que ce projet est conforme à l'intérêt général.

En conséquence Le Commissaire Enquêteur donne donc un :

AVIS FAVORABLE

Cet avis est cependant assorti **d'une recommandation, savoir :**

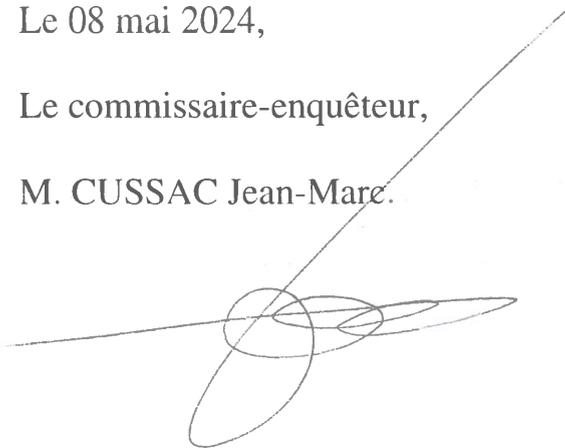
❖ Afin de lever tout doute sur les surfaces totales du projet, il paraît nécessaire de s'assurer au préalable de la surface de la cabane déjà existante dont la construction doit faire l'objet d'une régularisation par le présent projet. La surface maximale cumulée des constructions autorisées dans le cadre du STECAL étant de 320 m², le projet ne peut en aucun cas y déroger. Cette problématique a été soulevée par des riverains et n'a pas fait l'objet d'une réponse de la part du maître d'ouvrage. Selon le commissaire enquêteur, il apparaît nécessaire de s'assurer de la surface de la cabane existante afin de rester conforme au projet STECAL dont la définition même est le caractère limité de la superficie des constructions projetées.

Fait à Flourens,

Le 08 mai 2024,

Le commissaire-enquêteur,

M. CUSSAC Jean-Marc.

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the left.