

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

LE RAPPORT D'ENQUETE

COMMISSAIRE ENQUETEUR

M. CUSSAC Jean-Marc

SOMMAIRE :

LE RAPPORT D'ENQUETE :

A) GENERALITES.

- a) Cadre général du projet
- b) Objet de l'opération envisagée
- c) Les objectifs poursuivis
- d) Le cadre juridique de l'enquête.
- e) Le dossier d'enquête publique
 - 1 – composition du dossier
 - 2 – analyse du dossier

B) ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE.

- a) Désignation du commissaire enquêteur
- b) Période de l'enquête et lieu de l'enquête
- c) Contacts préalables, visite des lieux
- d) Modalités de consultation du dossier d'enquête
- e) Permanences du commissaire enquêteur
- f) Mesures de publicité
- g) Avis des personnes publiques associées
- h) Phase de concertation

C) OBSERVATIONS RECUEILLIES.

- a) Remarques générales et bilan comptable des observations
- b) Observations du public
- c) Analyse des observations.
- d) Réponses du maître d'ouvrage

ANNEXES.

I- Décision de nomination du commissaire enquêteur en date du 16/05/2023 émise par le Tribunal Administratif de TOULOUSE

II- Arrêté du Président de la Communauté d'agglomération GAILLAC-GRAULHET, en date du 22/10/2021 prescrivant le lancement d'une procédure de modification n°3 du Plan local d'Urbanisme intercommunal VERE-GRESIGNE

III- Publications et certificat d'affichage

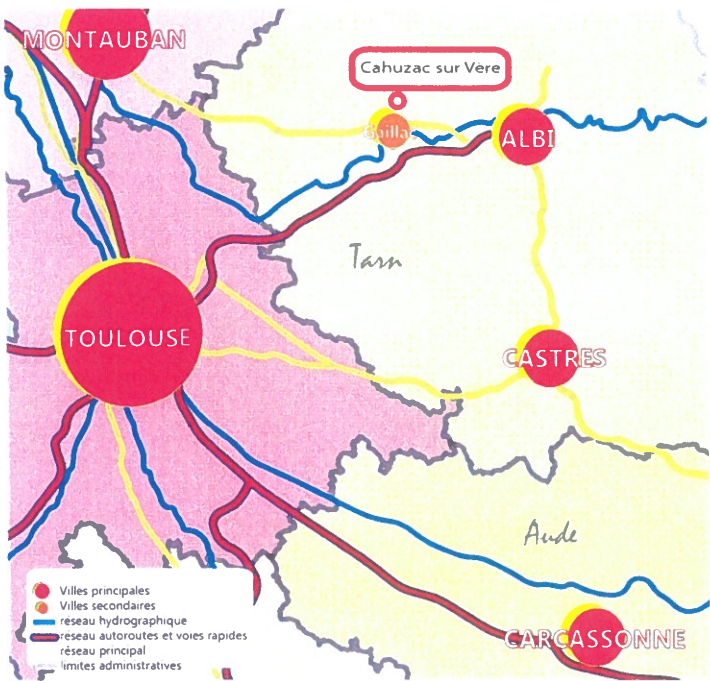
IV- Registre d'Enquête

A) GENERALITES.

a) Le cadre général du projet

Cahuzac-sur-Vère se situe dans le département du Tarn à 69 km de la capitale régionale à laquelle elle est reliée par l’A61. La commune se situe également à 25 km de la Préfecture Albigeoise et à proximité immédiate de Gaillac à laquelle elle est relié par la RD 922. Cahuzac-sur-Vère bénéficie donc d’une position stratégique à proximité des pôles régionaux mais également à proximité de pôles secondaires.

Il faut également souligner que la commune de Cahuzac-sur-Vère s’est développée proche de la Vallée du Tarn, considérée comme une commune de pôle secondaire au sein de l’agglomération de Gaillac- Graulhet.



Positionnement régional de Cahuzac-sur-Vère, réalisation : Paysages

Cahuzac-sur-Vère est catégorisée, selon l’INSEE, comme une commune intégrée à la couronne du pôle Gaillacois, catégorisation qui témoigne du lien fort que la commune entretient avec le pôle local.

Si l'on observe les typologies des espaces périphériques, elle est en lien direct avec la couronne du pôle Albigeois, induisant également des liens probables avec ce pôle régional.

b) Objet de l'opération envisagée.

Par délibération en date du 30/06/2021, le conseil municipal de Cahuzac-sur-Vère a demandé l'engagement d'une modification du PLUi Vère-Grésigne.

L'objet de cette modification porte sur la création d'un secteur de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL) dédié au développement d'une activité touristique existante.

La zone concernée par cette modification se trouve Lieu-dit Puech Gaubil, Commune de Cahuzac-sur-Vère, parcelles Section E n° 407,408, 409 et 413, sur une surface de 811 m².

Le secteur concerné par le développement de l'activité touristique est situé en zone N. Le zonage est donc modifié pour créer un secteur dédié permettant l'implantation de structures légères d'hébergement touristique, secteur NT. Le règlement graphique doit donc évoluer en ce sens avec la création de plusieurs zone NT afin de régulariser les constructions existantes et d'implanter les nouvelles.

Le terrain du projet est situé sur l'emprise d'une activité touristique existante. La création de ce STECAL permettra de la conforter et de développer les habitats légers de loisirs, à savoir :

- 2 chalets de 50m² et 75 m²
- 4 bulles de 25 m²
- 1 tiny house de 28 m²
- 2 cabanes de 30 m²

Il est rappelé que les STECAL sont des secteurs délimités au sein des zones inconstructibles des PLU (zones A et N) et au sein desquels certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire.

A ce titre, la justification du projet de création de STECAL est la suivante : les parcelles concernées sont des terres non utiles pour l'agriculture du fait de leur faible potentiel agronomique. De plus, la demande touristique est forte pour ce type d'hébergement.

L'attractivité du projet pour le territoire au-delà de la commune, participe au développement des services et des différents commerces et contribue à la valorisation des paysages.

Suite à cette sollicitation, la 3ème modification du PLUi a été engagée par le Président de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet, qui dispose de la compétence urbanisme, en date du 22 octobre 2021 pour :

- la création d'un secteur de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL) dédié au développement d'une activité touristique existante sur la commune de Cahuzac-sur-Vère,
- l'adaptation du règlement écrit.

c) Les objectifs poursuivis

Dans ce contexte, la collectivité souhaite accompagner le développement des activités évoluant dans ce secteur touristique et étant en capacité de développer et de diversifier l'offre d'hébergement local.

L'activité d'hébergement touristique insolite est implantée depuis 2019 au lieu-dit « Puech Gaubil », dans la vallée de la Vère.

Le porteur de projet souhaite développer l'offre existante et répondre à une demande croissante d'hébergement touristique insolite 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 sont étudiés et réalisés dans le respect de l'environnement en mettant l'accent sur la conservation des arbres et végétation existants.

L'activité d'hébergement touristique est 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.



localisation du site d'études sur la commune de Cahuzac sur Vère, réalisation Paysages

d) Le cadre juridique de l'enquête

Le PLUi Vère-Grésigne a été approuvé par délibération du 16/12/2012 et a fait l'objet de modifications en date du 16/04/2014 et du 18/01/2021.

Par délibération en date du 30/06/2021, le conseil municipal de Cahuzac-sur-Vère a demandé l'engagement d'une modification du PLUi Vère-Grésigne.

Suite à cette sollicitation, la 3ème modification du PLUi a été engagée par le Président de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet, qui dispose de la compétence urbanisme, en date du 22 octobre 2021.

En application de l'arrêté en date du 22/10/2021 et conformément à l'article L 103-2 du Code de l'Urbanisme, une procédure de concertation a été menée.

Par délibération en date du 03 avril 2023, le Conseil de Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet a déclaré positif le bilan de la concertation menée sur la modification n°3 du PLUi Vère-Grésigne.

Par décision en date du 16 mai 2023, le Président du tribunal Administratif de Toulouse a désigné Monsieur Jean-Marc CUSSAC en qualité de Commissaire Enquêteur.

e) **Le dossier d'enquête publique**

1 - Composition du dossier :

Le dossier d'enquête publique comporte les pièces suivantes :

0. Partie Administrative

0.1 Délibérations

- Arrêté n°105_2021 A du Président de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet portant engagement de la modification n°3 du PLUi Vère Grésigne

0.2 Avis PPA et MRAE

- Avis de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)
- Avis de la Communauté d'agglomération Gaillac Graulhet sur la dérogation à la règle d'urbanisation limitée dans le cadre de la modification n°3 du PLUi Vère Grésigne au titre de l'article L.142-4 du Code de l'Urbanisme

- Avis de la Direction Départementale des Territoires –
Service connaissance des Territoires Urbanisme
- Avis de la Mission Régionale d'autorités
environnementales MRAE Occitanie
- Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat du
Tarn

0.3 Notice d'enquête

1. Notice descriptive
2. Règlement écrit
3. Document graphique

A également été joint au dossier le bilan de la concertation.

2 – Analyse du dossier

La notice explicative permet d'appréhender parfaitement les enjeux du projet en abordant successivement le contexte de la procédure, le contexte communal, les objectifs poursuivis, les évolutions du PLUi, la compatibilité du projet avec les plans et programmes et enfin les incidences de la modification sur l'environnement.

La partie relative au règlement graphique et règlement écrit est très détaillée et précise. Cela donne une bonne vision de l'état des lieux et de l'impact du projet.

B) ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE.

a) Désignation du commissaire enquêteur.

Suite à la demande du Président de la Communauté d'agglomération Gaillac Graulhet, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse a désigné, par ordonnance du 16/05/2023, Monsieur Jean-Marc CUSSAC comme commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique relative à la modification n°3 du PLUi Vère-Grésigne.

b) Période de l'enquête et lieu de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée du 18/03/2024 au 19/04/2024, durant 33 jours consécutifs.

c) Contacts préalables / Visite des lieux.

Le commissaire enquêteur est allé visiter les lieux à deux reprises à savoir le 18 mars et le 19 avril. Ceci lui a permis de prendre concrètement connaissance de la configuration du terrain, d'appréhender avec une idée plus exacte les enjeux du présent projet. Le commissaire enquêteur a également rencontré sur place le porteur du projet qui lui a permis de faire une visite des lieux.

d) Modalités de consultation du dossier d'enquête.

Les pièces et les registres d'enquête ont été tenus à la disposition du public à la mairie de Cahuzac-sur-Vère et sur le site internet de la Communauté d'Agglomération durant 33 jours consécutifs aux jours et heures habituels d'ouverture du lundi 18 mars 2024 à 09H00 au vendredi 19 avril 2024 à 17h.

e) **Permanences du commissaire enquêteur**

Le commissaire-enquêteur s'est tenu à la disposition du public comme suit :

- le lundi 18/03/2024 de 09H à 12H
- le vendredi 19/04/2024 de 14H à 17H.

f) **Mesures de publicité**

Les publications ont été faites en temps et en heure.

L'affichage a été fait sur plusieurs sites de la commune. Toutefois, il est à signaler un incident d'affichage sur le panneau qui a fait l'objet d'une dégradation au lieudit du projet. La mairie a rapidement remédié au problème en procédant à un nouvel affichage.

- Publications dans les journaux suivants :

. «Le Tarn Libre ».

1^{ère} publication : 01/03/2024 (soit un délai conforme aux 8 jours minimums réglementaires avant le début de l'enquête)

2^{ème} publication : le 22/03/2024 (soit un délai conforme aux exigences réglementaires puisque la seconde publication a bien eu lieu dans les huit premiers jours de l'enquête publique)

. « La Dépêche du Midi ».

1^{ère} publication : le 01/03/2024 (soit un délai conforme aux 8 jours minimums réglementaires avant le début de l'enquête).

2^{ème} publication : le 22/03/2024 (soit un délai conforme aux exigences réglementaires puisque la seconde publication a bien eu lieu dans les huit premiers jours de l'enquête publique).

g) Avis des personnes publiques associées

Conformément aux dispositions légales, des personnes publiques associées ont été amenées à donner leur avis sur le projet soumis à enquête publique.

La direction départementale des territoires via la Commission départementale de la prévention des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) a émis un avis favorable en application de l'article L151-13 du code de l'urbanisme concernant la création de STECAL avec la remarque suivante : la commission demande que le règlement associé aux différents secteurs NT délimités au sein d'un plus vaste secteur N soit clarifié, afin de limiter les surfaces maximales cumulées des constructions autorisées à 320 m² et de préciser la localisation des HLL et des aménagements connexes par le biais d'une orientation d'aménagement programmée.

La direction départementale des territoires, service Connaissance des Territoires et Urbanisme, a accordé une dérogation à l'urbanisation limitée du lieudit Puech Gaubil sous respect de la réserve émise par le CDPENAF, ci-dessus reportée.

La Communauté d'Agglomération Gaillac Graulhet a donné un avis favorable à la dérogation à la règle d'urbanisation limitée pour la création d'un STECAL.

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale et du Développement Durable a émis un avis conforme de dispense environnementale rendu en application de l'article R.104-35 du code de l'urbanisme considérant que le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement et sur la santé humaine.

Enfin, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat Occitanie Tarn a émis un avis favorable au projet, ce dernier contribuant au développement du territoire.

h) Concertation du public

Une phase de concertation préalable du public a été réalisée.

En application de l’arrêté en date du 22/10/2021 et conformément à l’article L 103-2 du Code de l’Urbanisme, la procédure de concertation a été menée tout au long de la démarche de modification du Plan Local d’Urbanisme Intercommunal Vère Grésigne.

Un registre à destination de la population a été ouvert le 22/10/2021. Pendant toute la durée de la procédure aucune demande n’a été recueillie sur le registre ou par courrier à la mairie.

C) OBSERVATIONS RECUEILLIES.

a) Remarques générales et bilan comptable des observations :

Conformément à la loi un registre papier d’enquête a été ouvert.

Un registre dématérialisé accessible depuis le site internet de l’agglomération a été également ouvert.

Durant l’enquête publique, le commissaire a rencontré six (6) personnes ;

deux (2) annotations ont été consignées sur le registre d’enquête papier.

un courriel (1) a été envoyé à l’attention du commissaire enquêteur,

un (1) courrier recommandé avec accusé de réception a été adressé à la mairie de Cahuzac sur Vère

un (1) appel téléphonique a été reçu par le commissaire enquêteur.

b) Observations du public :

Synthèse des questions et observations	Réponses apportées par le Maître de l’ouvrage
<u>Madame Noyer et Monsieur Burato dont la parcelle et la maison sont situées dans le quartier de la Gare à proximité immédiate du projet sont venus rencontrer le commissaire enquêteur et ont envoyé un courrier pour poser plusieurs questions et soulever plusieurs observations. Ils ont également fait une annotation sur le registre d’enquête publique :</u>	

Point 1 Sur le dossier de présentation, ils soulèvent une observation relative à l'image satellite présentée dans le dossier sur laquelle n'apparaît pas la maison en bois construite en décembre 2019.

Cette construction d'environ 160m² posée sur des fondations béton et d'une hauteur supérieure à un étage n'a fait l'objet d'aucune demande de permis de construire et est située dans une zone N parcelles 408 et 409. Lors de la rencontre du Commissaire Enquêteur avec ces derniers, ils ont alerté sur cette construction édifée en 2019 sans autorisation et pour laquelle ils ont engagé des démarches parallèles à l'enquête publique avec dépôt de plainte et courriers aux autorités compétentes.

Qu'en est-il de ces autorisations notamment le permis de construire ?

De plus ils s'interrogent sur le fait de savoir si cette construction correspond à la définition d'un habitat léger HLL selon le code de l'urbanisme, le projet prévoyant seulement l'autorisation de ce type de construction compte tenu de la zone impactée.

Point 2

Sur le dossier de présentation n'apparaît pas non plus l'installation de panneaux photovoltaïques construits également en 2019.

Qu'en est-il des autorisations ?

Sont-ils intégrés dans le projet soumis à enquête publique ?

Point 3

L'état de dégradation et le manque d'entretien de la voie publique D1A donnant accès au site concerné et en prolongement du quartier de la gare interroge sur l'aptitude à supporter un flux de circulation adapté au projet. Avec l'augmentation de la capacité de logements en plus des habitations déjà desservies, les accès ne semblent plus adaptés.

A cela s'ajoute les accès aux véhicules lourds ou semi-lourds liés à l'exploitation du site concerné par le projet.

Enfin s'ajoute la problématique de l'accès des véhicules lourds ou semi-lourds dans le cadre de la sécurité incendie. A ce sujet, les services compétents du SDIS 81 ont-ils été sollicités ou concertés dans le cadre de l'évaluation de ce projet. Plus généralement, est-il prévu un dispositif de Sécurité Incendie.

Point 4

Les six habitations du quartier de la gare et la zone ne sont pas raccordées au réseau d'assainissement public.

Tous les logements actuels bénéficient d'un système d'assainissement autonome privé et font donc l'objet d'un contrôle obligatoire.

Dans le projet de présentation, l'article NT-4 prévoit ce dispositif mais ne précise pas ce qui est déjà en place et ce qui doit être fait au niveau des constructions existantes et futures.

Qu'en est-il des constructions existantes bulles et maison en bois déjà en exploitation depuis 2019 ? Qu'en est-il des constructions futures ?

Un contrôle a-t-il été fait ou prévu ?

Point 5

Dans une thématique proche du point 4, Mme Noyer et Monsieur Burato alertent sur un enfouissement de sacs plastiques en limite de propriété, ces derniers étant visibles et proches d'un chemin public de randonnée.

Ils s'interrogent sur ce point laissant à penser qu'il s'agit de déchets provenant de toilettes sèches avec un risque de pollution.

Un éclaircissement doit être fait sur le point 4 et en parallèle sur ce point 5.

Point 6

L'article NT-8 présente le projet avec neuf hébergements pour une surface totale de 313 m². Dans le descriptif, il est noté : 2 chalets de 40 m² et 75 m². Dans le cas où la construction bois existante est comptabilisée, sa surface étant de 100 m² et non 72 m² suivant les informations du site internet du propriétaire, la surface du projet serait de 338 m² et non 313 m² et donc au-dessus du seuil des 320 m² prévus au projet. Ce projet ne serait donc pas conforme compte tenu de l'existant.

Point 7

Il est signalé une erreur matérielle sur l'écriture de l'article 9 intitulé NL69 (zone naturelle loisir) ; or, ce projet concerne une zone NT (zone naturelle tourisme)

L'usage de cette dénomination entraîne un changement statutaire qui sort du règlement écrit tel que défini en introduction page 15 : "le règlement du secteur NT est un STECAL dans lequel le règlement définit les conditions d'emprise, d'implantation et d'intégration des constructions dans leur environnement"

La zone NT est confirmée par le courrier de Mr Le Préfet du Tarn en date du 06/12/2023. Dans ce même courrier, l'inversion de zone NL par NT apparaît dans les réserves. Qu'en est-il exactement ? L'inversion de la zone NL pour NT dans la dénomination de l'article 9 du règlement écrit a pour incidence un changement d'affectation de la zone, alors que le règlement écrit stipule une zone NT. Les données du dossier sont-elles suffisamment fiables pour avoir permis aux commissions compétentes, dont la CDPENAF d'émettre un avis éclairé ? En raison des manquements et des erreurs indiquées, cela questionne sur la construction, le bien fondé et la validité du dossier.	
Point 8 Une remarque plus générale liée à cette activité touristique est soulevée, celle des nuisances liées : -à l'augmentation de la circulation avec des demi-tours au niveau du quartier de la gare. - aux nuisances sonores relatives à l'activité elle-même durant le séjour des clients. Cette nuisance existante sera amplifiée avec l'augmentation du nombre d'hébergements.	
<u>Monsieur Escande dont la parcelle et la maison sont situées dans le quartier de la Gare, à proximité immédiate du projet, est venu rencontrer le commissaire enquêteur et est venu faire des annotations sur le registre d'enquête pour soulever plusieurs questions et observations :</u>	
Point 1 Les demandes formulées par la CDPENAF rassurent quant à l'encadrement du développement de l'activité touristique dans le cadre du STECAL au lieu dit Puech Gaubil d'autant plus qu'elles conditionnent la dérogation. Cette observation n'amène aucune réponse.	
Point 2 Dans le projet soumis à enquête publique, le document graphique permet de visualiser les implantations à venir. Cela est aussi de nature à rassurer dans la mesure où aucune nouvelle zone Nt ne pourra être ajoutée à l'avenir dans le cadre du STECAL.	

Cette observation demande à être précisée et confirmée pour s'assurer du caractère limité de cette extension immédiate et future et ce, pour qu'à terme cette zone ne se transforme pas en véritable zone d'habitation de plein air.	
Point 3 Comme déjà soulevé par Mme Noyer et Mr Burato, la photo choisie relative au projet pour donner à voir le lieu dit n'est pas récente et n'y apparaissent pas toutes les constructions existantes, ce qui ne permet pas de se faire une idée juste des HLL existantes et futures. Une prise de vue aérienne récente aurait permis aux différents acteurs intervenants dans la création du STECAL et de sa validation de se faire une idée plus juste.	
Point 4 Une erreur matérielle semble s'être glissée à l'article NT-8 page 17 de la modification n°3 du PLU de Vère Grèsigne. Il est écrit "2 Chalets, 2 de 50m² et 75 m². Le deuxième 2 semble de trop et doit être corrigé pour éviter tout malentendu sur le nombre de chalets à construire.	
Point 5 Bien qu'il soit clairement notifié à l'article NT-8 que le projet comportera 9 hébergements légers, il serait souhaitable que le nombre précis de Tiny House soit notifié.	
Point 6 Autre erreur matérielle supposée en page 17 du dossier de modification N°3 du PLU où il est écrit : "article NL-9 emprise au sol des constructions" or il doit s'agir de l'article NT-9. Cette erreur a pour effet que l'article dans son intégralité n'a pas sa place dans le règlement NT au sein duquel il se trouve, ce qui peut avoir pour effet sa nullité. Il ne s'agit pas ici de définir le cadre d'une zone NL (loisir) mais bien d'une zone NT (tourisme). Cela est d'autant plus important qu'il s'agit de définir l'emprise au sol des constructions.	

Point 7

Dans sa lettre du 22 Novembre la CDPENAF évoque un nouveau secteur de type STECAL en zone naturelle sur une emprise de 2,9 ha au Lieu Dit Puech Gaubil dédié à une activité touristique afin de permettre l'implantation de 9 nouvelles habitations légères de loisir assorties de petits aménagements de loisir et d'espace de stationnement. Considérant que l'activité projetée existe à ce jour sur une unité foncière de 6,7 ha et comporte déjà 4 ou 5 unités d'hébergement sur les mêmes parcelles, il est demandé de préciser si les 9 HLL projetées comprennent les 4 ou 5 existantes.

Si c'est le cas, se pose le problème évoqué par Mme Noyer et Mr Burato des surfaces projetées, l'existant couvrant déjà plus de 100 m² selon les informations commerciales.

Il est donc demandé des précisions sur ce sujet entre les surfaces existantes et projetées afin de rester dans la limite des 320 m² posés comme limite maximale de surface constructible en HLL que peut supporter l'ensemble du STECAL.

Ce dépassement irait à l'encontre des réserves que rappelle le préfet dans sa lettre du 06 décembre 2023 qui précise que "l'emprise totale des constructions doit être calculée sur l'ensemble des zones NT". Cela rendrait donc caduque la dérogation préfectorale accordée sous réserve de la levée des réserves émises par la CDPENAF. Le projet doit donc être vérifié et clarifié avec l'existant. Les surfaces attachées à chacune des constructions existantes et futures doivent être précisées afin de lever tout ambiguïté.

Point 8

Mr Escande, comme Mme Noyer et Mr Burato, interroge sur la notion de structure d'hébergement légère et démontables comme indiqué en page 6 du modificative du PLU.

Parmi les HLL existante, il interroge sur la cabane existante qui n'est pas conforme aux définitions des articles R111-37 et R111-39 du code de l'urbanisme.

Un contrôle sera-t-il réalisé pour vérifier que les HLL déjà construites dans le cadre de ce STECAL correspondent bien à celles définies dans l'article NT-8.

Le projet comportera-t-il bien 9 hébergements légers à savoir 2 chalets de 50 et 75 m2, 4 bulles de 25 m2, une Tiny House de 28 m2 et conformes aux critères de définition des HLL définis par le code de l'urbanisme.	
Point 9 Mr Escande s'interroge sur le système d'assainissement des constructions existantes et futures du projet. Pour les constructions existantes, il n'y a pas de précisions En 2023, les systèmes d'assainissement autonome des habitations du quartier de la Gare on fait l'objet d'un contrôle. Qu'en est-il des installations légères déjà existantes situées sur les parcelles du projet ? L'une des HLL n'est jamais démontée, à savoir la cabane. Construite entre 2019 et 2020 sans autorisation, celle-ci est-elle équipée d'un système autonome et contrôlé ? Plus généralement, quels dispositifs d'assainissement existent pour les constructions existantes et sont-ils conformes et contrôlés ? Qu'est-il prévu pour les futures constructions du projet ?	
Point 10 Mr Escande s'interroge et regrette que le dossier d'examen au cas par cas transmis à la DREAL Occitanie ne figure pas dans les documents mis à la disposition des citoyens et des citoyennes dans le cadre de l'enquête publique.	
Point 12 Les HLL sont-elles soumise à l'impôt foncier ? se pose notamment la question pour la cabane qui n'est jamais démontée.	
<u>Madame Rey dont la parcelle et la maison sont situées quartier de la Gare à proximité immédiate du projet et séparées par la voie ferrée, est venu rencontrer le commissaire enquêteur pour soulever plusieurs questions et observations :</u>	
Point 1 Mme Rey émet une observation générale relative à l'utilité et aux motivations de transformer une zone N en zone NT.	

Point 2 Ces constructions mêmes légères participent au saucissonnage de la zone N. Ce projet n'est pas cohérent avec les notions de préconisations et dispositions légales visant à limiter le mitage, densifier les centres bourgs et limiter l'artificialisation des sols.	
Point 3 Mme Rey s'interroge du pourquoi de l'absence d'étude d'impact pour ce projet ou a minima d'une étude d'évaluation environnementale. Il y a de la flore, de la faune, pas de réseau d'assainissement. Cette extension lui semble impactante pour le milieu naturel même s'il n'y a pas de ZNIEF ou d'espaces boisés classés dans le secteur.	
Point 4 Il est évoqué là aussi la notion d'habitat léger, Mr Rey invoquant qu'ils ne sont pas ou partiellement démontés.	
Point 5 Le type même d'habitat léger de type bulle en matériaux plastique interroge sur l'intégration à l'environnement et sur le caractère écologique de ces matériaux. Même pour ces habitats légers démontables, une prescription des matériaux utilisables n'est-elle pas possible ?	
Point 6 Cette modification du PLU pour satisfaire un intérêt privé ne lui paraît pas opportune.	
Point 7 Il est demandé de préciser que d'autres extensions ne pourront plus être autorisées au risque de transformer cette zone naturelle en véritable camping.	
Point 8 Comme évoqué par les autres personnes rencontrées, ce projet selon Mr Rey va aggraver les nuisances sonores dans un environnement calme et protégé.	
Point 9 Ce projet est présenté comme historique alors qu'il ne remonte qu'à 2019. Cette notion est donc contestable.	

Observations et demande d'informations complémentaires émises par le commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur s'est interrogé sur la chronologie du projet.

Au regard de l'enquête publique, il est apparu que le projet devait permettre d'implanter de nouvelles constructions d'habitat mais aussi de régulariser celles déjà existantes.

Ce projet de régularisation des habitats déjà implantés et du développement de l'activité a été expliqué sommairement et oralement au commissaire enquêteur par les élus en fin de première permanence. Il a été notamment précisé que cette régularisation a posteriori était liée à des contraintes du PLUi, à la période de COVID ainsi qu'à d'autres problématiques rapidement évoquées.

Le commissaire enquêteur a donc demandé que soient précisées les contraintes expliquant la nécessité de régulariser une situation de fait existante ainsi que la chronologie qui en a découlé.

Enfin, le commissaire enquêteur a demandé que soit précisé le cadre légal qui viendra régulariser la situation actuelle relative aux habitats déjà existants.

c) Analyse des observations

L'analyse des observations fait apparaître 6 thématiques :

- 1 - Les imprécisions et erreurs matérielles du dossier.
- 2 - Les surfaces, le nombre et la nature des constructions autorisées.
- 3 – Le type d'assainissement prévu pour ce projet.
- 4 – Les nuisances inhérentes au projet.
- 5 – L'impact environnemental du projet.

Les personnes venues rencontrer le commissaire enquêteur et faire des observations résident toutes à proximité immédiate du site à aménager.

Leurs observations et interrogations auprès du commissaires enquêteurs portent sur les impacts de ce projet compte tenu des aménagements projetés.

Ces observations et questions sont liées :

- à la nécessité de préciser et corriger le dossier avec des erreurs matérielles ou imprécisions,
- à la nécessité d’apporter des précisions par rapport aux constructions existantes et futures, savoir le type d’habitat, leur nombre, leur surface
- aux craintes liées au type d’assainissement existant et futur
- aux nuisances pouvant découler de ce projet à savoir nuisance sonores, visuelles, problématiques d’accès
- à une problématique de compatibilité du projet avec l’environnement : gestion des déchets, impacts sur le faune et la flore, compatibilité avec la zone naturelle existante.

d) Réponses du maître d’ouvrage

Par courrier en date du 06/05/2024, la Direction Aménagement service urbanisme de la Communauté d’Agglomération Gaillac-Graulhet a adressé au Commissaire Enquêteur le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations du public, dont le détail figure ci-dessous :

Synthèse des questions et observations	Réponses apportées par le Maître de l’ouvrage
<u>Madame Noyer et Monsieur Burato dont la parcelle et la maison sont situées dans le quartier de la Gare à proximité immédiate du projet sont venus rencontrer le commissaire enquêteur et ont envoyé un courrier pour poser plusieurs questions et soulever plusieurs observations. Ils ont également fait une annotation sur le registre d’enquête publique :</u>	La collectivité prend acte de cette observation
<u>Point 1</u> Sur le dossier de présentation, ils soulèvent une observation relative à l’image satellite présentée dans le dossier sur laquelle n’apparaît pas la maison en bois construite en décembre 2019.	La collectivité prend acte de cette observation qui appelle la réponse suivante : Une photo arienne plus récente (type : Géoportail) sera intégrée dans le dossier d’approbation pour garantir une meilleure transparence du dossier d’approbation.

Cette construction d'environ 160m² posée sur des fondations béton et d'une hauteur supérieure à un étage n'a fait l'objet d'aucune demande de permis de construire et est située dans une zone N parcelles 408 et 409. Lors de la rencontre du Commissaire Enquêteur avec ces derniers, ils ont alerté sur cette construction édifiée en 2019 sans autorisation et pour laquelle ils ont engagé des démarches parallèles à l'enquête publique avec dépôt de plainte et courriers aux autorités compétentes. Qu'en est-il de ces autorisations notamment le permis de construire ? De plus ils s'interrogent sur le fait de savoir si cette construction correspond à la définition d'un habitat léger HLL selon le code de l'urbanisme, le projet prévoyant seulement l'autorisation de ce type de construction compte tenu de la zone impactée.	Concernant cette habitation, le code de l'urbanisme apporte les éléments de réponse suivants : « Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. » Article R111-37 « Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux habitations légères de loisirs situées dans l'enceinte des lieux définis à l'article R. 111-38. Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables. » Article R111-39 L'ensemble des habitats correspondent à cette définition y compris le chalet dont les fixations au sol permettent un démontage facile et rapide.
Point 2 Sur le dossier de présentation n'apparaît pas non plus l'installation de panneaux photovoltaïques construits également en 2019. Qu'en est-il des autorisations ? Sont-ils intégrés dans le projet soumis à enquête publique ?	La demande d'autorisation pour les panneaux photovoltaïques sera déposée au même moment que l'ensemble des demandes d'autorisation dès lors que ce projet STECAL sera validé.
Point 3 L'état de dégradation et le manque d'entretien de la voie publique D1A donnant accès au site concerné et en prolongement du quartier de la gare interroge sur l'aptitude à supporter un flux de circulation adapté au projet. Avec l'augmentation de la capacité de logements en plus des habitations déjà desservies, les accès ne semblent plus adaptés. A cela s'ajoute les accès aux véhicules lourds ou semi-lourds liés à l'exploitation du site concerné par le projet. Enfin s'ajoute la problématique de l'accès des véhicules lourds ou semi-lourds dans le cadre de la sécurité incendie. A ce sujet, les services compétents du SDIS 81 ont-ils été sollicités ou concertés dans le cadre de l'évaluation de ce projet. Plus généralement, est-il prévu un dispositif de Sécurité Incendie.	La voie publique concernée est une départementale dont l'entretien est par définition sous la responsabilité du département. Son état est tout à fait satisfaisant au rapport du nombre de véhicule qui emprunte cette partie de route départementale qui a la spécificité d'être sans issue. La faible augmentation de la capacité de logement ne peut, en aucun cas, générer un flux de circulation comme évoqué. L'accès est largement adapté. A noter que la quasi-totalité des véhicules qui se rendent sur ce site sont des véhicules légers et qu'il n'y a pas de véhicules lourds réguliers liés à l'exploitation du site.

Point 4

Les six habitations du quartier de la gare et la zone ne sont pas raccordées au réseau d'assainissement public. Tous les logements actuels bénéficient d'un système d'assainissement autonome privé et font donc l'objet d'un contrôle obligatoire.

Dans le projet de présentation, l'article NT-4 prévoit ce dispositif mais ne précise pas ce qui est déjà en place et ce qui doit être fait au niveau des constructions existantes et futures.

Qu'en est-il des constructions existantes bulles et maison en bois déjà en exploitation depuis 2019 ?

Qu'en est-il des constructions futures ?

Un contrôle a-t-il été fait ou prévu ?

L'habitation principale des exploitants du site bénéficie d'un assainissement autonome (fosse septique). De plus, pour le chalet, une micro station a été installée. L'ensemble de ces installations sont aux normes avec un contrôle de moins de 10 ans. Pour les installations futures prévues au projet, un raccordement ou nouveau système devra être proposé sur la demande d'autorisation d'urbanisme.

Point 5

Dans une thématique proche du point 4, Mme Noyer et Monsieur Burato alertent sur un enfouissement de sacs plastiques en limite de propriété, ces derniers étant visibles et proches d'un chemin public de randonnée.

Ils s'interrogent sur ce point laissant à penser qu'il s'agit de déchets provenant de toilettes sèches avec un risque de pollution.

Un éclaircissement doit être fait sur le point 4 et en parallèle sur ce point 5.

La collectivité prend acte de cette observation qui appelle la réponse suivante : Concernant la gestion des déchets, il appartiendra au porteur de projet de prendre les mesures nécessaires pour la gestion des déchets liés à son activité sur place

Point 6

L'article NT-8 présente le projet avec neuf hébergements pour une surface totale de 313 m². Dans le descriptif, il est noté : 2 chalets de 40 m² et 75 m². Dans le cas où la construction bois existante est comptabilisée, sa surface étant de 100 m² et non 72 m² suivant les informations du site internet du propriétaire, la surface du projet serait de 338 m² et non 313 m² et donc au-dessus du seuil des 320 m² prévus au projet. Ce projet ne serait donc pas conforme compte tenu de l'existant.

Point 7

Il est signalé une erreur matérielle sur l'écriture de l'article 9 intitulé NL69 (zone naturelle loisir) ; or, ce projet concerne une zone NT (zone naturelle tourisme)

L'usage de cette dénomination entraîne un changement statutaire qui sort du règlement écrit tel que défini en introduction page 15 :

La collectivité prend acte de cette observation qui appelle la réponse suivante : Il s'agit en effet d'une erreur matérielle, qui sera corrigée suite à l'enquête publique dans le dossier finalisé pour l'approbation de la procédure.

“le règlement du secteur NT est un STECAL dans lequel le règlement définit les conditions d’emprise, d’implantation et d’intégration des constructions dans leur environnement” La zone NT est confirmée par le courrier de Mr Le Préfet du Tarn en date du 06/12/2023. Dans ce même courrier, l’inversion de zone NL par NT apparaît dans les réserves. Qu’en est-il exactement ? L’inversion de la zone NL pour NT dans la dénomination de l’article 9 du règlement écrit a pour incidence un changement d’affectation de la zone, alors que le règlement écrit stipule une zone NT. Les données du dossier sont-elles suffisamment fiables pour avoir permis aux commissions compétentes, dont la CDPENAF d’émettre un avis éclairé ? En raison des manquements et des erreurs indiquées, cela questionne sur la construction, le bien fondé et la validité du dossier.	Il est précisé que malgré cette coquille, le règlement concerne bien la création d’un secteur NT pour un STECAL dans lequel le règlement définit les conditions d’emprise, d’implantation et d’intégration des constructions dans leur environnement. La CDPENAF a émis une demande de clarification de l'article 9 « Emprise au sol des constructions » qui permet de souligner qu'elle fait bien référence à la zone NT. L'emprise au sol totale des constructions devra être calculée sur l'ensemble des zones « Nt ». Pour éviter une mauvaise interprétation, cette reformulation sera effectuée suite à l'enquête publique dans le dossier finalisé pour L'approbation de la procédure
Point 8 Une remarque plus générale liée à cette activité touristique est soulevée, celle des nuisances liées : -à l’augmentation de la circulation avec des demi-tours au niveau du quartier de la gare. - aux nuisances sonores relatives à l’activité elle-même durant le séjour des clients. Cette nuisance existante sera amplifiée avec l’augmentation du nombre d’hébergements.	La collectivité prend acte de cette observation et rappelle les éléments suivants : La commune est concernée par un PPRn inondation et mouvements de terrain. Le secteur du projet n’est pas classé à risque. La procédure ne concerne pas des secteurs directement soumis à des nuisances. Le projet envisagé ne créera pas de nouvelles nuisances, compte tenu de sa nature (pas de multiplication de fréquentation) et de l’activité déjà en place. L’activité devra respecter le cadre environnemental déjà présent sur le site. Le projet envisagé créera peu de nuisances sonores au niveau de son activité de loisir. Compte tenu de sa nature (de multiplication de fréquentation), il est possible que le projet entraîne des nuisances, il appartiendra au porteur de projet de prendre les mesures nécessaires pour atténuer au maximum ces risques de nuisances sonores et visuelles.
<u>Monsieur Escande dont la parcelle et la maison sont situées dans le quartier de la Gare, à proximité immédiate du projet, est venu rencontrer le commissaire enquêteur et est venu faire des annotations sur le registre d’enquête pour soulever plusieurs questions et observations :</u>	La collectivité prend acte de cette observation.

Point 1 Les demandes formulées par la CDPENAF rassurent quant à l'encadrement du développement de l'activité touristique dans le cadre du STECAL au lieu dit Puech Gaubil d'autant plus qu'elles conditionnent la dérogation. Cette observation n'amène aucune réponse.	La collectivité prend acte de cette observation.
Point 2 Dans le projet soumis à enquête publique, le document graphique permet de visualiser les implantations à venir. Cela est aussi de nature à rassurer dans la mesure où aucune nouvelle zone Nt ne pourra être ajoutée à l'avenir dans le cadre du STECAL. Cette observation demande à être précisée et confirmée pour s'assurer du caractère limité de cette extension immédiate et future et ce, pour qu'à terme cette zone ne se transforme pas en véritable zone d'habitation de plein air.	La collectivité prend acte de cette observation et rappelle les éléments suivants : Il est détaillé dans la notice que ce projet comportera seulement 9 hébergements légers. De plus, l'emprise au sol des constructions fixée dans l'article 9 permet de répondre aux seuls besoins du projet envisagés sans possibilités supplémentaires. L'extension de la zone correspond seulement aux stricts besoins du projet, aucune autre création ne sera donc possible dans le STECAL.
Point 3 Comme déjà soulevé par Mme Noyer et Mr Burato, la photo choisie relative au projet pour donner à voir le lieu dit n'est pas récente et n'y apparaissent pas toutes les constructions existantes, ce qui ne permet pas de se faire une idée juste des HLL existantes et futures. Une prise de vue aérienne récente aurait permis aux différents acteurs intervenants dans la création du STECAL et de sa validation de se faire une idée plus juste.	La collectivité prend acte de cette observation qui appelle la réponse suivante : Une photo aérienne plus récente (type : Géoportail) sera intégrée dans le dossier d'approbation pour garantir une meilleure transparence du dossier d'approbation.
Point 4 Une erreur matérielle semble s'être glissée à l'article NT-8 page 17 de la modification n°3 du PLU de Vère Grèsigne. Il est écrit "2 Chalets, 2 de 50m² et 75 m². Le deuxième 2 semble de trop et doit être corrigé pour éviter tout malentendu sur le nombre de chalets à construire.	La collectivité prend acte de cette observation qui appelle la réponse suivante : Il s'agit en effet d'une erreur matérielle, qui sera corrigée suite à l'enquête publique dans le dossier finalisé pour l'approbation de la procédure.
Point 5 Bien qu'il soit clairement notifié à l'article NT-8 que le projet comportera 9 hébergements légers, il serait souhaitable que le nombre précis de Tiny House soit notifié.	La collectivité prend acte de cette observation qui appelle la réponse suivante : le nombre de Tiny Houses sera précisé dans le dossier d'approbation pour permettre une meilleure compréhension du dossier.
Point 6 Autre erreur matérielle supposée en page 17 du dossier de modification N°3 du PLU où il est écrit : "article NL-9 emprise au sol des constructions" or il doit s'agir de l'article NT-9.	La collectivité prend acte de cette observation qui appelle la réponse suivante : Il s'agit en effet d'une erreur matérielle, qui sera corrigée suite à l'enquête publique dans le dossier finalisé pour l'approbation de la procédure.

Cette erreur a pour effet que l'article dans son intégralité n'a pas sa place dans le règlement NT au sein duquel il se trouve, ce qui peut avoir pour effet sa nullité. Il ne s'agit pas ici de définir le cadre d'une zone NL (loisir) mais bien d'une zone NT (tourisme). Cela est d'autant plus important qu'il s'agit de définir l'emprise au sol des constructions.	Il s'agit bien de l'article NT-9 correspondant à une zone dédiée au tourisme
Point 7 Dans sa lettre du 22 Novembre la CDPENAF évoque un nouveau secteur de type STECAL en zone naturelle sur une emprise de 2,9 ha au Lieu Dit Puech Gaubil dédié à une activité touristique afin de permettre l'implantation de 9 nouvelles habitations légères de loisir assorties de petits aménagements de loisir et d'espace de stationnement. Considérant que l'activité projetée existe à ce jour sur une unité foncière de 6,7 ha et comporte déjà 4 ou 5 unités d'hébergement sur les mêmes parcelles, il est demandé de préciser si les 9 HHL projetées comprennent les 4 ou 5 existantes. Si c'est la cas, se pose le problème évoqué par Mme Noyer et Mr Burato des surfaces projetées, l'existant couvrant déjà plus de 100 m2 selon les informations commerciales. Il est donc demandé des précisions sur ce sujet entre les surfaces existantes et projetées afin de rester dans la limite des 320 m² posés comme limite maximale de surface constructible en HLL que peut supporter l'ensemble du STECAL. Ce dépassement irait à l'encontre des réserves que rappelle le préfet dans sa lettre du 06 décembre 2023 qui précise que "l'emprise totale des constructions doit être calculée sur l'ensemble des zones NT". Cela rendrait donc caduque la dérogation préfectorale accordée sous réserve de la levée des réserves émises par la CDPENAF. Le projet doit donc être vérifié et clarifié avec l'existant. Les surfaces attachées à chacune des constructions existantes et futures doivent être précisées afin de lever tout ambiguïté.	
Point 8 Mr Escande, comme Mme Noyer et Mr Burato, interroge sur la notion de structure d'hébergement légère et démontables comme indiqué en page 6 du modificative du PLU.	Cette observation appelle la réponse suivante : Les 9 hébergements prévus dans le cadre de ce projet devront être conformes aux dispositions législatives prévues aux articles suivants : Articles R111-37 à R111-40.

Parmi les HLL existante, il interroge sur la cabane existante qui n'est pas conforme aux définitions des articles R111-37 et R111-39 du code de l'urbanisme. Un contrôle sera-t-il réalisé pour vérifier que les HLL déjà construites dans le cadre de ce STECAL correspondent bien à celles définies dans l'article NT-8. Le projet comportera-t-il bien 9 hébergements légers à savoir 2 chalets de 50 et 75 m2, 4 bulles de 25 m2, une Tiny House de 28 m2 et conformes aux critères de définition des HLL définis par le code de l'urbanisme.	En effet, « Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. » R111-37. Concernant le contrôle des HLL déjà construites, la procédure concerne le développement d'une activité touristique existante. Comme énoncé sur la note explication, le projet est limité à 9 hébergements. Les contrôles nécessaires seront effectués au fur et à mesure des autorisations délivrées.
Point 9 Mr Escande s'interroge sur le système d'assainissement des constructions existantes et futures du projet. Pour les constructions existantes, il n'y a pas de précisions. En 2023, les systèmes d'assainissement autonome des habitations du quartier de la Gare ont fait l'objet d'un contrôle. Qu'en est-il des installations légères déjà existantes situées sur les parcelles du projet ? L'une des HLL n'est jamais démontée, à savoir la cabane. Construite entre 2019 et 2020 sans autorisation, celle-ci est-elle équipée d'un système autonome et contrôlé ? Plus généralement, quels dispositifs d'assainissement existent pour les constructions existantes et sont-ils conformes et contrôlés ? Qu'est-il prévu pour les futures constructions du projet ?	L'habitation principale des exploitants du site bénéficie d'un assainissement autonome (fosse septique). De plus, pour le chalet, une micro station a été installée. L'ensemble de ces installations sont aux normes avec un contrôle de moins de 10 ans. Pour les installations futures prévues au projet, un raccordement ou nouveau système devra être proposé sur la demande d'autorisation d'urbanisme.
Point 10 Mr Escande s'interroge et regrette que le dossier d'examen au cas par cas transmis à la DREAL Occitanie ne figure pas dans les documents mis à la disposition des citoyens et des citoyennes dans le cadre de l'enquête publique.	La collectivité prend acte de cette observation et rappelle que l'avis de dispense formulé par la MRAe est disponible sur le site internet de la CA Gaillac-Graulhet ainsi que sur le site internet de la MRAe, comme cela est précisé dans l'avis d'enquête publique.
Point 11 Les HLL sont-elles soumises à l'impôt foncier ? se pose notamment la question pour la cabane qui n'est jamais démontée.	La collectivité prend acte de cette observation et rappelle les éléments suivants : Pour être soumise à cette taxe, une propriété doit remplir deux critères : être fixée au sol (à titre d'exemple : les caravanes et les baraquements mobiles sont exonérés de taxe foncière sauf s'ils sont fixés par des attaches de maçonnerie), présenter le caractère de véritable bâtiment. Par conséquent, les HLL reposant sur des fondations sont soumis à la taxe foncière sur les propriétés bâties.

<u>Madame Rey dont la parcelle et la maison sont situées quartier de la Gare à proximité immédiate du projet et séparées par la voie ferrée, est venu rencontrer le commissaire enquêteur pour soulever plusieurs questions et observations :</u>	La collectivité prend acte de cette observation
<u>Point 1</u> Mme Rey émet une observation générale relative à l'utilité et aux motivations de transformer une zone N en zone NT.	La collectivité prend acte de cette observation.
<u>Point 2</u> Ces constructions mêmes légères participent au saucissonnage de la zone N. Ce projet n'est pas cohérent avec les notions de préconisations et dispositions légales visant à limiter le mitage, densifier les centres bourgs et limiter l'artificialisation des sols.	La collectivité prend acte de cette observation et rappelle les éléments suivants : Les aménagements envisagés sont déjà existants pour partie, à savoir les chalets, les cabanes et les bulles. Il s'agit ici d'aménager des terrasses en bois autour de ces structures, et en permettre l'évolution. Aussi l'impact sur le milieu est réduit voir nul, compte tenu de l'existence de l'activité depuis 1985. Le STECAL ne prévoit pas d'autoriser l'extension des bâtiments existants en zone N du PLUi en vigueur. La superficie de la zone N reste identique avant et après le STECAL. Un secteur NT sera créé sur le site exclusif de l'activité touristique en place. De plus, la mise en place d'un STECAL en zone naturelle n'engendre pas de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.
<u>Point 3</u> Mme Rey s'interroge du pourquoi de l'absence d'étude d'impact pour ce projet ou a minima d'une étude d'évaluation environnementale. Il y a de la flore, de la faune, pas de réseau d'assainissement. Cette extension lui semble impactante pour le milieu naturel même s'il n'y a pas de ZNIEF ou d'espaces boisés classés dans le secteur.	La collectivité prend acte de cette observation et rappelle les éléments suivants : Dans le cadre de la procédure, la collectivité a sollicité l'avis de la MRAe à ce sujet. Au regard des éléments transmis par la collectivité et des enjeux connus par la MRAe, le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. Le projet de 3ème modification du PLUi Vère Grésigne ne nécessite donc pas d'évaluation environnementale.
<u>Point 4</u> Il est évoqué là aussi la notion d'habitat léger, Mr Rey invoquant qu'ils ne sont pas ou partiellement démontés.	

Point 5 Le type même d'habitat léger de type bulle en matériaux plastique interroge sur l'intégration à l'environnement et sur le caractère écologique de ces matériaux. Même pour ces habitats légers démontables, une prescription des matériaux utilisables n'est-elle pas possible ?	La collectivité prend acte de cette observation et rappelle les éléments suivants : Dans l'article NT13, il est rappelé que « toute construction susceptible de perturber l'environnement devra être intégrée dans un environnement végétalisé. »
Point 6 Cette modification du PLU pour satisfaire un intérêt privé ne lui paraît pas opportune.	La collectivité prend acte de cette observation et rappelle les éléments suivants : La collectivité souhaite accompagner le développement des activités évoluant dans ce secteur touristique et étant en capacité de développer et de diversifier l'offre d'hébergement local.
Point 7 Il est demandé de préciser que d'autres extensions ne pourront plus être autorisées au risque de transformer cette zone naturelle en véritable camping.	La collectivité prend acte de cette observation et rappelle les éléments suivants : Il est détaillé dans la notice que ce projet comportera seulement 9 hébergements légers. De plus, l'emprise au sol des constructions fixé dans l'article 9 permet de répondre aux seuls besoins du projets envisagées sans possibilités supplémentaires.
Point 8 Comme Evoqué par les autres personnes rencontrées, ce projet selon Mr Rey va aggraver les nuisances sonores dans un environnement calme et protégé.	La collectivité prend acte de cette observation et rappelle les éléments suivants : La commune est concernée par un PPR inondation et mouvements de terrain. Le secteur du projet n'est pas classé à risque. La procédure ne concerne pas des secteurs directement soumis à des nuisances. Le projet envisagé ne créera pas de nouvelles nuisances, compte tenu de sa nature (pas de multiplication de fréquentation) et de l'activité déjà en place. L'activité devra respecter le cadre environnemental déjà présent sur le site.
Point 9 Ce projet est présenté comme historique alors qu'il ne remonte qu'à 2019. Cette notion est donc contestable.	La collectivité prend acte de cette observation et rappelle les éléments suivants : La collectivité souhaite accompagner le développement des activités évoluant dans ce secteur touristique et étant en capacité de développer et de diversifier l'offre d'hébergement local. L'activité d'hébergement touristique insolite est implantée depuis 2019 au lieu-dit « Puech Gaubil », dans la vallée de la Vère. Les porteurs de projet souhaitent donc depuis plusieurs années développer l'offre existante et répondre à une demande croissante d'hébergement touristique insolite connecté avec la nature.

Réponses aux Observations et demande d'informations complémentaires émises par le commissaire enquêteur :

❖ Le commissaire enquêteur s'est interrogé sur la chronologie du projet. Au regard de l'enquête publique, il est apparu que le projet devait permettre d'implanter de nouvelles constructions d'habitat mais aussi de régulariser celles déjà existantes.

Ce projet de régularisation des habitats déjà implantés et du développement de l'activité a été expliqué sommairement et oralement au commissaire enquêteur par les élus en fin de première permanence.

Il a été notamment précisé que cette régularisation a posteriori était liée à des contraintes du PLUi, à la période de COVID ainsi qu'à d'autres problématiques rapidement évoquées. Le Commissaire enquêteur a donc demandé que soient précisées les contraintes expliquant la nécessité de régulariser une situation de fait existante ainsi que la chronologie qui en découle.

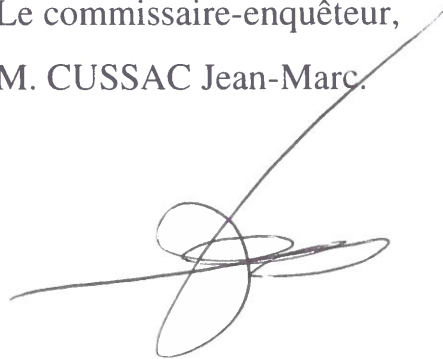
Réponse de la collectivité : Ce projet de STECAL date, en effet, de plusieurs années. Lors de la construction du chalet en bois, un PLUi en cours de réalisation et proche de son aboutissement devait intégrer ce projet (PLUi du territoire Vère Grésigne et Pays Salvagnacois). Le porteur du projet a, à ce moment-là, fait l'erreur d'anticiper l'installation du chalet pensant pouvoir rapidement régulariser. Malheureusement, la préfecture a stoppé le PLUi qui était en cours de validation et demandé à l'agglomération Gaillac-Graulhet d'élaborer un PLUi sur la totalité du territoire géographique de l'Agglomération. Compte tenu du délai de réalisation et validation de ce nouveau PLUi, nous avons engagé une modification du PLUi en cours afin de pouvoir régulariser l'implantation de ce chalet et de permettre au projet de voir le jour dans un version limitée.

- ❖ Enfin, le Commissaire enquêteur a demandé que soit précisé le cadre légal qui viendra régulariser la situation actuelle relative aux habitats déjà existants.

Réponse de la collectivité : Dans l'hypothèse où ce STECAL serait validé, les porteurs du projet devront déposer l'ensemble des demandes d'urbanisme nécessaires à la régularisation de leurs installations. La commune de Cahuzac-sur Vère veillera alors d'effectuer tous les contrôles nécessaires.

Le 08 Mai 2024

Le commissaire-enquêteur,
M. CUSSAC Jean-Marc.



Envoyé en préfecture le 22/07/2024

Reçu en préfecture le 22/07/2024

Publié le 22/07/2024

ID : 081-200066124-20240708-134_2024-DE



**ANNEXE 1 - Décision de nomination du commissaire
enquêteur en date du 16/05/2023 émise par le Tribunal
Administratif de TOULOUSE**

DECISION DU
16/05/2023

RÉPUBLIQUE

Envoyé en préfecture le 22/07/2024
Reçu en préfecture le 22/07/2024
Publié le 22/07/2024
ID : 081-200066124-20240708-134_2024-DE

S²LO

N° E23000065 /31

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE TOULOUSE

La présidente du tribunal administratif

Décision désignation commission ou commissaire du 16/05/2023

Vu enregistrée le 10/05/2023, la lettre par laquelle Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération Gaillac Graulhet demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

la modification n° 3 du plan local d'urbanisme intercommunal Vère-Grésigne ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2023 ;

Vu l'arrêté de délégation du 7 novembre 2022 de la présidente du tribunal administratif de Toulouse ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Jean-Marc CUSSAC est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

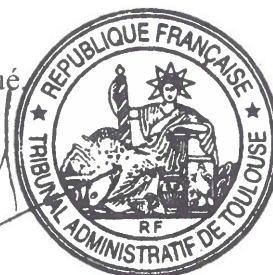
ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée à Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération Gaillac Graulhet et à Monsieur Jean-Marc CUSSAC.

Fait à Toulouse, le 16/05/2023

Le magistrat délégué

Philippe GRIMAUD



**ANNEXE 2 - Arrêté du Président de la Communauté
d'agglomération GAILLAC-GRAULHET, en date du
22/10/2021 prescrivant le lancement d'une procédure de
modification n°3 du Plan local d'Urbanisme intercommunal
VERE-GRESIGNE**

ARRÊTÉ N°105_2021A

portant engagement de la modification n°3 du PLU intercommunal Vère Grésigne

Le Président de la Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 153-36 et suivants,
Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal Vère Grésigne approuvé le 17 décembre 2012, modifié le 16 avril 2014 et le 18 janvier 2021, mis à jour le 23 juillet 2018,
Vu l'arrêté préfectoral du 26 décembre 2016 portant sur les statuts de la Communauté d'agglomération et notamment l'article 6.1.2 – compétences en matière de plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale,
Vu le projet de modification n°3 du PLU intercommunal Vère Grésigne présenté en Commission Aménagement en date du 14 septembre 2021.

Considérant que la modification a notamment pour objet :

- La création d'un secteur de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL) dédié au développement d'une activité touristique existante sur la commune de Cahuzac sur Vère,

ARRETE

Article 1^{er} :

En application des articles L.153-36 à L.153-45 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification du PLU intercommunal Vère Grésigne est engagée.

Article 2 :

La modification n°3 du PLU intercommunal Vère Grésigne porte notamment sur les points suivants :

- La création d'un secteur de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL) dédié au développement d'une activité touristique existante sur la commune de Cahuzac-sur-Vère
- l'adaptation du règlement écrit

Article 3 :

Les modalités de concertation seront les suivantes :

- la mise à disposition du public d'un registre de concertation.

Article 4 :

En application des articles L 132-7 et L 132-9 du Code de l'Urbanisme, le dossier de modification du PLU intercommunal Vère Grésigne sera notifié à la Préfète, aux Personnes Publiques Associées (PPA), à la Mission Régionale d'Autorité environnementale, et le cas échéant à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, avant l'ouverture de l'enquête publique. Le cas échéant, les avis émis seront joints au dossier d'enquête.

Article 5 :

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement amendé pour tenir compte des avis de la Préfète, des Personnes Publiques Associées, de la Mission Régionale d'Autorité environnementale, et le cas échéant, de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du conseil communautaire.

Envoyé en préfecture le 22/07/2024

Reçu en préfecture le 22/07/2024

Publié le 22/07/2024

ID : 081-200066124-20240708-134_2024-DE

Envoyé en

Reçu en pr

Affiché le

ID : 081-200066124-20211022-105_2021A-AR

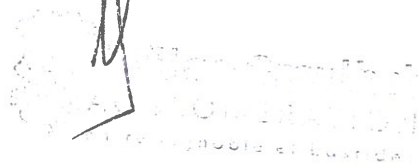
S²LO

Article 6 :

Conformément aux articles R 153-20 et R 153-21 du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet. Il fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté d'agglomération et en Mairie pendant un mois. Mention de ces affichages sera effectuée dans un journal diffusé dans le département (Le Tarn Libre).

Fait à Técou, le 22 octobre 2021

Paul SALVADOR,
Président



La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux devant son auteur dans les deux mois à compter de sa notification ou publication. La présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de sa notification ou publication devant le tribunal administratif de Toulouse. Précision faite que la requête présentée devant le tribunal administratif fait obligation d'acquitter la contribution pour l'aide juridique prévue à l'article 1635bis Q du code général des impôts ou, à défaut, de justifier du dépôt d'une demande d'aide juridictionnelle. Le Tribunal administratif peut être saisi par courrier et par l'application informatique Télérecours citoyens, accessible à l'ensemble des justiciables à titre individuel lorsqu'ils ne sont pas représentés par un avocat, par le lien : <http://www.telerecours.fr> ».

Envoyé en préfecture le 22/07/2024

Reçu en préfecture le 22/07/2024

Publié le 22/07/2024

ID : 081-200066124-20240708-134_2024-DE



ANNEXE 3 – PUBLICATIONS ET CERTIFICAT D’AFFICHAGE

TARN

Un Carmausin remporte 100 000 € au Quinté **P18**

TARN

LA DÉPÊCHE

DU MIDI

Le journal de la démocratie

VENDREDI 1 MARS 2024 - 1,30 € (ESPAGNE : 1,70 €)

TEL : 05 62 11 33 00 / contact@ladepeche.com / www.ladepeche.fr / TEL Abonnés : 09 70 80 80 81 ou serviceclient.ladepeche.fr



Autoroute : déjà une nouvelle ZAD

CASTRES-TOULOUSE. Alors que la crémaie est toujours en cours d'évacuation par les forces de l'ordre, une nouvelle ZAD des anti-A 69 s'installe à Saix. **PAGE 17**



/Photo DDM, Made-Pierre Valls

ÉLECTIONS

Européennes la bataille a démarré

À cent jours du scrutin européen, toutes les têtes de listes françaises sont prêtes pour des élections cruciales qui pourraient être marquées partout en Europe par une poussée de l'extrême droite.

PAGES 2 ET 3



Le Stade Toulousain récupère plusieurs joueurs clés. /Photo DDM L.Dard

TOULOUSE-CASTRES

Avant le derby, le Stade rentre du costaud

Avec Meafou, Flament, Willis, Akhi, le Stade Toulousain récupère du lourd avant d'aborder le derby face à Castres samedi à 15 heures à Ernest-Wallon.

PAGE 11



31

Constitutions

AVIS DE CONSTITUTION

Aux termes d'un ASSP en date du 28/02/2024, il a été constitué une EURL à capital variable ayant les caractéristiques suivantes :

Dénomination sociale : ETOILE GRANT

Statut : ETG

Objet social : COMMERCE INTER-ENTREPRISE - COMMERCE DE GROS

SIEGE social : 10 IMPASSE PRATESCOU, 81090 VALDURENQUE

Capital initial : 20 000 €

Capital minimum : 10 000 €

Capital maximum : 20 000 €

Durée : 99 ans à compter de son immatriculation au RCS de CASTRES

Gérance : Mme SPLETTE CARLINE, demeurant 10 IMPASSE PRATESCOU, 81090 VALDURENQUE

GALLAC

AVIS DE CONSTITUTION

Par acte sous signature privée en date du 14 février 2024, est constituée la Société présentant les caractéristiques suivantes :

DENOMINATION : AGRI SERVICES GALLAC

FORME : Société par actions simplifiée

CAPITAL : 1 000 euros

SIEGE : Rue Mayse Bastik, Bâtiment Tour, Apt.4243, 81000 GALLAC

OBJET : - Prestations de services viticoles et agricoles ;

- La prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés ou brevets concernant ces activités ;
- La participation directe ou indirecte de la société dans toutes opérations commerciales ou industrielles pouvant se rattacher à l'objet social, notamment par voie de création de sociétés nouvelles ; d'apports de commandes, de souscription ou d'achat de titres ou droits sociaux de sociétés d'alliance ou d'association en participation ou autrement ;
- La prise d'intérêt ou de participation dans toutes sociétés ou entreprises quel qu'en soit l'objet ;
- Et généralement, toutes opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'un des objets énumérés ou à tout autre objet similaire ou connexe.

DURÉE : 99 années

ADMISSION AUX ASSEMBLÉES ET DROIT DE VOTE : Tout associé peut participer aux assemblées sur justification de son identité et de l'inscription en compte de ses actions.

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent.

INALIÉNABILITÉ : Les actions de la société sont inaliénables pendant une durée d'un an à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

AGREMENT : Les cessions d'actions sont soumises à l'agrément de la collectivité des associés statuant selon les règles édictées à l'article 15 "Agrément des cessions" des statuts sans prise en compte des voix du cédant.

PRESIDENT : Monsieur Karim OUAHMOU, demeurant Rue Mayse Bastik, Bâtiment Tour, Apt.4243, 81000 GALLAC

IMMATRICULATION : au RCS d'ALBI

Pour avis,

Vie des sociétés

S.A.R.L. BELIE

Société à responsabilité limitée
Au capital de 4 000 Euros
Siège social : CUMAS (Tarn)
8, Rue des Alouettes
R.C.S. ALBI 829 291 238
S.I.R.E.T. 829 291 238 00028

MODIFICATION DE LA GERANCE

Aux termes des délibérations en date du 25 août 2023, les associés ont constaté que la gérance sera assurée par Madame Isabelle BOULOC, seule à compter du 2 août 2024, date du décès de Madame Nathalie GINIERS.

Les modifications résultant, dans l'avis antérieurement publié, de la décision ci-dessus, sont les suivantes :

Ancienne mention : Gérance : Madame Isabelle LEGER, épouse BOULOC, demeurant à CAMBON D'ALBI (Tarn) 17, Chemin d'Alouettes.

Nouvelle mention : Gérance : Madame Isabelle LEGER, épouse BOULOC, demeurant à CAMBON D'ALBI (Tarn) 17, Chemin d'Alouettes.

Pour avis, le gérant.

celene
AVOCATS

2 Rue François Arago
81000 ALBI

TAMI CAPITAL INVESTISSEMENT
SA au capital de 161 224 €
1 avenue Général ESCOFFIER
81000 ALBI
378 783 427 RCS ALBI

La société SARL, administrateur de la Société TAMI CAPITAL INVESTISSEMENT SA, par décision du 19/02/2024, désigne en qualité de représentant permanent au Conseil d'administration de ladite société, Monsieur Marc VERLEYEN demeurant 20 rue des Martinis 31170 TOURNIE-REUILLE, en remplacement de Madame Muriel BIASATO.

celene
AVOCATS

2 Rue François Arago
81000 ALBI

IMP GROUP
SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE
AU CAPITAL DE 500 €
SIEGE SOCIAL :
10 RUE PIERRE BARNAL
81000 CAMBON
917 978 595 RCS ALBI

L'associé unique, statuant dans le cadre des dispositions de l'article L 225-248 du Code de commerce, a décidé le 31 octobre 2023, de ne pas dissoudre la société.

Pour avis

S.E.I.A.R.L. LA CLE DES CHAMPS

Société d'Agriculture
62, rue des Agriculteurs
81000 ALBI

ELENAIRE NANCY
Société civile d'exploitation agricole
Au capital de 177 800 euros
81 Chemin du Puygros
81110 SAINT-AMARANT
952 850 857 RCS CASTRES

Par acte sous signature privée en date du 13 février 2024, les associés de la SCEA « ELEVAJE NANCY » ont procédé avec effet au 1^{er} janvier 2024 à la modification de la dénomination sociale ainsi que de l'objet social.

Ces décisions entraînent la publication des mentions suivantes :

ANCIENNES MENTIONS : ELEVAJE NANCY
Objet social : exploitation de biens agricoles, production d'énergie photovoltaïque

NOUVELLES MENTIONS : ELEVAJE NANCY
Objet social : exploitation de chevaux de course dont la société peut avoir la propriété ou la location, et toute activité en rapport avec le cheval, l'élevage, achat et vente et production d'énergie photovoltaïque

S.E.A. Pichon
1901 Chemin du Château de Ravel
81120 TERRE DE BANCAL
R.S. ALBI 9 300 278 002

CONVOCACTION A L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE

Les associés de la coopérative sont convoqués en assemblée générale le : MARDI 19 MARS 2024 au restaurant LE MILLESIÈME 10 PLACE DES ECOLES

81440 MONTRAGON - à 10 h 30 pour débattre sur l'ordre du jour suivant :

- Rapport sur associé du conseil d'administration sur l'exercice 2022-2023
- Examen, approbation des comptes et affectation du résultat
- Constatation de la variation du capital social
- Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels
- Rapport sur les conventions réglementées
- Quitus aux administrateurs
- Fixation de l'allocation globale pour indemnité aux administrateurs
- Renouvellement des administrateurs sortants
- Budget de formation pour les administrateurs
- Renouvellement du mandat de commissaire aux comptes titulaire et suppléant
- Pouvoirs pour les formalités et questions diverses

Les associés ont la faculté de prendre connaissance au siège social à partir du 15^{ème} jour précédant l'assemblée générale, des rapports du conseil d'administration du commissaire aux comptes et des comptes annuels.

Le conseil d'administration

Dissolutions

Entreprise Unipersonnelle à Responsabilité Limitée
HENRI CHAMPAGNE
Au capital social de mille euros (1 000 euros)
siège social au Lieu-Dit La Prègre
81200 PAILLET
immatriculé au R.C.S d'Albi sous le n° 809 325 487

AVIS DE DISSOLUTION

Par décision du 10/02/24, l'associé unique a décidé la dissolution anticipée de la société à compter du 28/02/24 et sa liquidation amiable sous le régime conventionnel, conformément aux dispositions statutaires. La société substatuera pour les besoins de la liquidation et jusqu'à la clôture de celle-ci. Le lieu où la correspondance doit être adressée et celui où les actes et documents concernant la liquidation doivent être notifiés a été fixé à Lieu-Dit La Prègre 81200 PAILLET, siège de la liquidation. Monsieur NICOLAS HENRI, associé unique, assume personnellement les fonctions de liquidateur en vue de réaliser l'actif et d'acquiescer le passif. Le dépôt des actes et pièces relatifs à la liquidation sera effectué au Greffe du Tribunal de Commerce d'Albi en annexe au registre du commerce et des sociétés.

Pour avis,

DE BULHON
Société Par Actions Simplifiée
au capital de 100,00 €
Siège social :
Zone Industrielle Les Clergues
12 rue Jean Rostand
81000 GALLAC
888 478 740 RCS ALBI

Aux termes du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 31 août 2023 :

Il a été décidé la dissolution anticipée de la Société à compter du 31 août 2023 et sa mise en liquidation.

L'assemblée générale susvisée a nommé comme liquidateur Monsieur Adrien NEGRIER demeurant 42 Rue Jean Mermoz, 81000 GALLAC, avec les pouvoirs les plus étendus pour réaliser les opérations de liquidation et parvenir à la clôture de celle-ci.

Le siège de la liquidation est fixé Zone Industrielle Les Clergues, 12 Rue Jean Rostand, 81000 GALLAC, adresse à laquelle toute correspondance devra être envoyée, et, actes et documents relatifs à la liquidation doivent être notifiés.

Le dépôt des actes et pièces relatifs à la liquidation sera effectué au greffe du tribunal de commerce d'ALBI.

Mention sera faite au RCS d'ALBI.

Pour avis,

Avis au public

Avis d'appel public à la concurrence

Pouvoir adjudicataire : Désignation : Commune de LAGRAVE 14, place de l'Eglise - 81 150 LAGRAVE Téléphone : 05 63 61 44 45 Adresse Internet : marie-lagrove@wanadoo.fr - jour : // www.lagrove.fr

Statut : Collectivité territoriale. Le pouvoir adjudicataire n'agit pas pour le compte d'autres pouvoirs adjudicateurs.

Profil d'acheteur : <http://www.marches-securites.fr>

L'avis concerne un marché.

Objet du marché : Mission de maîtrise d'œuvre pour les travaux de construction à Lagrave, d'un ensemble de 12 maisons patriciennes, d'un local commun, des voies et des réseaux.

Marché couvert par l'accord sur les marchés publics (AMP) : non

Forme du marché : Marché ordinaire

Type de marché de services : Services courants hors services sociaux, spécifiques et juridiques

Prestations intellectuelles : Mission de maîtrise d'œuvre pour les travaux de construction, de structures, d'études de sol et pollution, de fluides et thermiques/bioclimatiques (poutres, murs, courants, tables, plomberie, chauffage, ventilation naturelle et climatisation), d'acquisition de SSI et d'ordonnement, Pilotage et Organisation (OPC).

L'architecte devra être inscrit à l'Ordre des architectes (ou équivalent pour les candidats non établis en France).

Un candidat ne disposant pas de l'intégralité de ces compétences devra se constituer une équipe ad hoc.

La présente consultation s'adresse à une équipe de maîtrise d'œuvre constituée soit en groupement, soit en candidat individuel, qui devra obligatoirement réunir les compétences pluridisciplinaires suivantes : en matière d'architecture, d'économie de la construction, de structures, d'études de sol et pollution, de fluides et thermiques/bioclimatiques (poutres, murs, courants, tables, plomberie, chauffage, ventilation naturelle et climatisation), d'acquisition de SSI et d'ordonnement, Pilotage et Organisation (OPC).

L'architecte devra être inscrit à l'Ordre des architectes (ou équivalent pour les candidats non établis en France).

Un candidat ne disposant pas de l'intégralité de ces compétences devra se constituer une équipe ad hoc.

La présente consultation s'adresse à une équipe de maîtrise d'œuvre constituée soit en groupement, soit en candidat individuel, qui devra obligatoirement réunir les compétences pluridisciplinaires suivantes : en matière d'architecture, d'économie de la construction, de structures, d'études de sol et pollution, de fluides et thermiques/bioclimatiques (poutres, murs, courants, tables, plomberie, chauffage, ventilation naturelle et climatisation), d'acquisition de SSI et d'ordonnement, Pilotage et Organisation (OPC).

CPV principal : 71310000-4 Services de conseil en matière d'ingénierie et de construction

Les prestations sont traitées à prix forfaitaires. Les prix sont révisibles annuellement.

Dévolution en marché unique.

Variantes : il n'est pas prévu de variantes esgées et les variantes ne sont pas autorisées.

Le marché a une durée prévisionnelle de 18 mois.

Retenue de garantie : il n'est pas prévu de retenue de garantie.

Avance : L'avance obligatoire est possible. A minima, son montant est égal à 5 % du montant du marché. Une garantie à première demande pour le versement de l'avance est exigée.

Conditions relatives au marché : Délai global de paiement des prestations de 30 jours. Modalités de financement des prestations : Budget communautaire.

Forme juridique que le candidat pourra proposer : un projet de qualité sur l'ensemble des thèmes suivants (4 pages RV maximum) :

- Caractéristiques esthétiques, fonctionnelles et opérationnelles pendant et après les travaux ;
- Accessibilité ;
- Diversité au sens large du terme (matériaux utilisés, volumes, etc...).
- Fonctionnalité des bâtiments pour les

ers de preuve acceptables :

Présentation de candidature : Dépôt classique. La candidature peut être faite au moyen des formulaires DC1 et DC2 (formulaires à jour sur le site <http://www.economie.gouv.fr/del/formulaires-declaration-de-candidat>). Les documents et renseignements demandés par l'acheteur aux fins de vérification de l'aptitude à exécuter l'activité professionnelle, de la capacité économique et financière et des capacités techniques et professionnelles du candidat sont :

- Capacité économique et financière : « Indications concernant le chiffre d'affaires annuel global sur 3 ans.
- Prestations réservées : Qualification professionnelle exigée des candidats : Conformité à la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture.

La présente consultation s'adresse à une équipe de maîtrise d'œuvre constituée soit en groupement, soit en candidat individuel, qui devra obligatoirement réunir les compétences pluridisciplinaires suivantes : en matière d'architecture, d'économie de la construction, de structures, d'études de sol et pollution, de fluides et thermiques/bioclimatiques (poutres, murs, courants, tables, plomberie, chauffage, ventilation naturelle et climatisation), d'acquisition de SSI et d'ordonnement, Pilotage et Organisation (OPC).

L'architecte devra être inscrit à l'Ordre des architectes (ou équivalent pour les candidats non établis en France).

Un candidat ne disposant pas de l'intégralité de ces compétences devra se constituer une équipe ad hoc.

La présente consultation s'adresse à une équipe de maîtrise d'œuvre constituée soit en groupement, soit en candidat individuel, qui devra obligatoirement réunir les compétences pluridisciplinaires suivantes : en matière d'architecture, d'économie de la construction, de structures, d'études de sol et pollution, de fluides et thermiques/bioclimatiques (poutres, murs, courants, tables, plomberie, chauffage, ventilation naturelle et climatisation), d'acquisition de SSI et d'ordonnement, Pilotage et Organisation (OPC).

CPV principal : 71310000-4 Services de conseil en matière d'ingénierie et de construction

Les prestations sont traitées à prix forfaitaires. Les prix sont révisibles annuellement.

Dévolution en marché unique.

Variantes : il n'est pas prévu de variantes esgées et les variantes ne sont pas autorisées.

Le marché a une durée prévisionnelle de 18 mois.

Retenue de garantie : il n'est pas prévu de retenue de garantie.

Avance : L'avance obligatoire est possible. A minima, son montant est égal à 5 % du montant du marché. Une garantie à première demande pour le versement de l'avance est exigée.

Conditions relatives au marché : Délai global de paiement des prestations de 30 jours. Modalités de financement des prestations : Budget communautaire.

Forme juridique que le candidat pourra proposer : un projet de qualité sur l'ensemble des thèmes suivants (4 pages RV maximum) :

- Caractéristiques esthétiques, fonctionnelles et opérationnelles pendant et après les travaux ;
- Accessibilité ;
- Diversité au sens large du terme (matériaux utilisés, volumes, etc...).
- Fonctionnalité des bâtiments pour les

AVIS AU PUBLIC

COMMUNITE D'AGGLOMERATION GALLAC-ORAGNET
Modification n°3 du plan local d'urbanisme Intercommunal
Vire Originale Commune de Cahuzac-sur-Vère

Le public est informé que, par arrêté n°01_2024 en date du 25 janvier 2024, le Président de la Communauté d'Agglomération a prescrit l'enquête publique relative à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Vire Originale. Elle aura lieu sur la commune de Cahuzac-sur-Vère du lundi 19 mars 2024 à 9h00 et du vendredi 19 avril 2024 à 17h00, soit 33 jours consécutifs.

Monsieur Jean-Marc CUSSAC a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par M. Le Président du Tribunal Administratif.

Le dossier de modification n°3 du PLUI Vire Originale sera consultable en mairie de Cahuzac-sur-Vère, aux jours et heures habituels (les lundis, mardis, mercredis et vendredis 9h00-12h00 et 14h00-17h00), les jeudis 9h00-12h00 et sur le site Internet de la Communauté d'Agglomération <https://www.gallac-oragnet.fr/mon-agglomeration/amenagement-du-territoire/documents-en-vigueur-plan-local-durbanisme-plui/>.

Les observations et remarques du public pourront être consignées :

- sur le registre d'enquête ouvert à cet effet en Mairie de Cahuzac-sur-Vère,
- sur le registre dématérialisé disponible sur le site Internet de la Communauté d'Agglomération,
- en les adressant par écrit au Commissaire Enquêteur à la Mairie de Cahuzac-sur-Vère, Place d'Hautpoul, 81140 Cahuzac-sur-Vère.

En les transmettant par courrier électronique à mairie@cahuzac-sur-vere.fr

Monsieur le Commissaire enquêteur recevra le public en Mairie de Cahuzac-sur-Vère :

- lundi 18 mars 2024 de 9h00 à 12h00,
- vendredi 19 avril 2024 de 14h00 à 17h00.

A l'expiration du délai de l'enquête, le registre papier sera clos et signé par Monsieur le Commissaire-enquêteur et le registre numérique fermé.

Le rapport et les conclusions motivées de Monsieur le Commissaire-enquêteur seront tenus à la disposition du public, durant un an, aux jours et heures habituels d'ouverture, en Mairie de Cahuzac-sur-Vère et le site Internet de la Communauté d'Agglomération.

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication de ces pièces à Monsieur le Maire, Place d'Hautpoul 81140 Cahuzac-sur-Vère.

AVIS AU PUBLIC

Commune de Talt
Approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
de la Commune de Talt ;
et inscription du Droit de Préemption Urbain
dans les zones urbaines (U)
et à urbaine (AU) dudit PLU

Le public est informé que, par délibérations du 7 février 2024, le Conseil municipal de la Commune de Talt :

- Approuvé l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Talt ;
- A instauré le Droit de Préemption Urbain sur les zones urbaines (U) et à urbaine (AU) dudit PLU.

Ces délibérations sont affichées en mairie pendant un mois.

Ces délibérations ; ainsi que le dossier correspondant ; sont tenus à la disposition du public en mairie.

Le Maire, Didier GOMEN

Ventes aux enchères

HOTEL DES VENTES DU TAMI LALL
Agrément 2009 - 707
M^{re} Philippe AMIGUES
Commissaire Priseur et Commissaire de Justice
17-65, rue Antoine-Lavoisier - 81000 ALBI

VENTE
AUX ENCHERES
PUBLIQUES
Le Jeudi 7 mars 2024
à 14h

MATÉRIELS ET STOCKS
PROFESSIONNELLS
EXPLOITATION VITICOLE
VEHICULES - VITEMENTS
à l'issue des Ventes
17-65, rue Antoine-Lavoisier - 81000 ALBI

Rango Rover Evoque 60 2015 - tracteur agricole Renault Corres 95, 1005 - stock de quincaillerie, acis à panneaux Holz, important stock de goudres métalliques, étagères galvanisées, matériel de restaurant : agencement, vaisselle, petit électroménager, plonge inox, lessiveuse, stock de vêtements homme, femme, enfant, stock de chaussures, machine à vendanger, égrenoir, autotrans, cove et garnis vins, pompe à eau, presse à huile, compast Chateau, embouteilleuse, une pompe à marc, matériel informatique, moteur de bureau, copieur, outillage manuel, débroussailluse, accouffours, mobilier, tapis, tondeuses, aspirateur et matériel de jardinage, frigo, matériel de bureau en un seul lot

Expo :

Rele en sus 14,26 % T.T.C. et 22 % T.T.C.

Vente en présentiel et en live
Voir conditions de ventes et d'achats
à l'étude et sur internet
Tél : 05 63 78 27 27
ou envoyer plus sur
www.interventes.com/61001

Passer votre annonce
par téléphone
05 63 48 75 48

Albi, le 27 février 2024

PARUTION :

Département : 81

Journal : TARN LIBRE

Date de parution : 22 mars 2024

AVIS AU PUBLIC

*Cette annonce est commandée pour paraître sous réserve de conformité à son usage.
Cette attestation est produite, sous réserve d'incidents techniques et/ou de cas de force majeure.*

AVIS AU PUBLIC

**COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
GAILLAC-GRAULHET
Modification n°3 du plan local
d'urbanisme intercommunal Vère
Grésigne
Commune de Cahuzac-sur-Vère**

Vère et le site Internet de la Communauté d'Agglomération.

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication de ces pièces à Monsieur le Maire, Place d'Hautpoul 81140 Cahuzac-sur-Vère.

Le public est informé que, par arrêté n°01_2024A en date du 29 janvier 2024, le Président de la Communauté d'Agglomération a prescrit l'enquête publique relative à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Vère Grésigne. Elle aura lieu sur la commune de Cahuzac-sur-Vère du lundi 18 mars 2024 à 9h00 et du vendredi 19 avril 2024 à 17h00, soit 33 jours consécutifs.

Monsieur Jean-Marc CUSSAC a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par M. Le Président du Tribunal Administratif.

Le dossier de modification n°3 du PLUI Vère Grésigne sera consultable en mairie de Cahuzac-sur-Vère, aux jours et heures habituels (les lundis, mardis, mercredis et vendredis 8h30-12h00 et 14h00-17h00, les jeudis 8h30-12h00) et sur le site Internet de la Communauté d'Agglomération <https://www.gaillac-graulhet.fr/mon-agglomeration/amenagement-du-territoire/documents-en-vigueur-plan-local-durbanisme-plui/>.

Les observations et remarques du public pourront être consignées :

- sur le registre d'enquête ouvert à cet effet en Mairie de Cahuzac-sur-Vère,
- sur le registre dématérialisé disponible sur le site Internet de la Communauté d'Agglomération,
- en les adressant par écrit au Commissaire Enquêteur à la Mairie de Cahuzac-sur-Vère, Place d'Hautpoul, 81140 Cahuzac-sur-Vère,
- en les transmettant par courrier électronique à mairie@cahuzac-sur-vere.fr

Monsieur le Commissaire enquêteur recevra le public en Mairie de Cahuzac-sur-Vère :

- lundi 18 mars 2024 de 9h00 à 12h00,
- vendredi 19 avril 2024 de 14h00 à 17h00.

A l'expiration du délai de l'enquête, le registre papier sera clos et signé par Monsieur le Commissaire-enquêteur et le registre numérique fermé.

Le rapport et les conclusions motivées de Monsieur le Commissaire-enquêteur seront tenus à la disposition du public, durant un an, aux jours et heures habituels d'ouverture, en Mairie de Cahuzac-sur-

Le Directeur



Envoyé en préfecture le 22/07/2024

Reçu en préfecture le 22/07/2024

Publié le 22/07/2024

ID : 081-200066124-20240708-134_2024-DE



ANNEXE 4 – REGISTRE D'ENQUETE

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Cocher la case correspondante

- ☐ Installations classées pour la protection de l'environnement
- ☐ Schéma régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (S.R.A.D.D.E.T)
- ☐ Schémas de cohérence territoriale (S.C.O.T.)
- ☒ Plan local d'urbanisme (P.L.U.) *intercommunal*
- ☐ Plan d'occupation des sols (P.O.S.)
- ☐ Carte communale
- ☐ Classement de voirie
- ☐ Divers

relatif à : *la Modification n°3 du Plan local
d'Urbanisme inter-communal Vère Grésigne
- Commune de Cahuzac - sur - Vère*

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Objet de l'enquête : Modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Vère Gésigne - Commune de Cahuzac-sur-Vère

Arrêté d'ouverture de l'enquête :

arrêté n° 01/2024 A en date du 29 janvier 2024 de
☒ M. le Maire de Président de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet
☐ M. le Préfet de :

Président de la commission d'enquête — Commissaire enquêteur :

Membres titulaires :	M. <u>Jean Marc Cussac</u>	qualité <u>Commissaire enquêteur</u>
	M. _____	qualité _____
	M. _____	qualité _____
	M. _____	qualité _____
Membres suppléants :	M. _____	qualité _____
	M. _____	qualité _____
	M. _____	qualité _____

Durée de l'enquête : date(s) d'ouverture : du 18/03/24 à 9h00 au 19/04/24 à 17h00
les lundi, mardi, mercredi, vendredi de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h00
les jeudi de 8h30 à 12h00 et de _____ à _____
les _____ de _____ à _____ et de _____ à _____

Siège de l'enquête : Mairie de Cahuzac-sur-Vère

Autres lieux de consultation du dossier : site internet www.gaillac-graulhet.fr

Registre d'enquête :

comportant 23 feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, destiné à recevoir les observations du public ; ces dernières peuvent aussi être adressées par écrit au nom du commissaire enquêteur à :

Mairie de Cahuzac-sur-Vère, Place d'Hautpoul, 81140 Cahuzac-sur-Vère

Rapport et conclusions du commissaire enquêteur :

seront tenus à la disposition du public dès leur réception à : la Mairie de Cahuzac-sur-Vère au siège de la Communauté d'Agglomération et site internet www.gaillac-graulhet.fr
aux heures et jours habituels d'ouverture des bureaux et dans chacune des mairies où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné.

Réception du public par le commissaire enquêteur :

les <u>lundi 18 mars 2024</u>	de <u>9h00</u> à <u>12h00</u>	et de _____ à _____
les <u>vendredi 19 avril 2024</u>	de <u>14h00</u> à <u>17h00</u>	et de _____ à _____
les _____	de _____ à _____	et de _____ à _____
les _____	de _____ à _____	et de _____ à _____
les _____	de _____ à _____	et de _____ à _____
les _____	de _____ à _____	et de _____ à _____

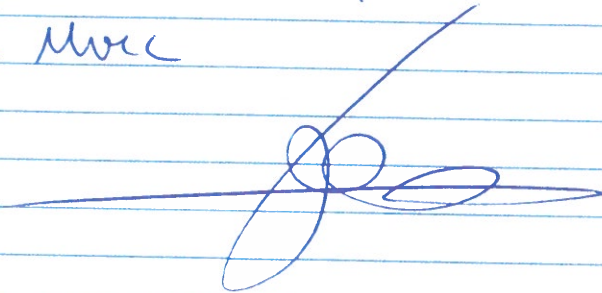
une réunion publique ☐ a été ☒ n'a pas été organisée par le Commissaire enquêteur.

PREMIÈRE JOURNÉE

Les _____ de _____ heures _____ à _____ heures _____

Observations de M⁽¹⁾ _____

Ouverture du registre le 18 mars 2024
par le Commissaire enquêteur Monsieur
CUSSAC Jean - Marc



mercredi 10 avril 2024 14h11

Le lieu-dit Puech Goubil est un quartier d'habitation comptant 6 maisons (zone N1) sur lequel est venue se greffer en 2019 une activité économique d'hébergement touristique (Coem de Bull⁽¹⁾). Je salue cette enquête publique qui doit permettre, en recueillant les observations de chacun, de garantir le juste équilibre entre le cadre de vie des habitants du quartier et le développement économique de la commune.

J'habite depuis février 2019 au 468 route de la Gare à Cahuzac sur Vère l'ancienne gare dont je suis propriétaire depuis 2009. Après lecture du dossier, j'ai l'honneur et la responsabilité d'inscrire les observations suivantes :

Observation 1 : Les demandes formulées par la COPENAF me rassurent quant à l'encadrement du développement de l'activité touristique dans le cadre du STECAL du lieu-dit Puech Goubil ; d'autant plus qu'elles conditionnent la dérogation préfectorale.

Observation 2 : Le document graphique permet de visualiser les implantations à venir. Cela est aussi de nature à rassurer dans la mesure où aucune nouvelle zone N1 ne pourra être ajoutée à l'avenir dans le cadre du STECAL.

⁽¹⁾ Pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent

Observation 3 : l'article 1a relatif plan local d'urbanisme intercommunal Vère-Guérisigne manque de précision quant à la hauteur maximale que ne doivent pas dépasser les Habitations Légères de Loisir (HLL). En effet, il est écrit : " la hauteur des constructions ne peut excéder un niveau maximum". Mais lequel ? Une donnée métrique précise semblerait nécessaire pour servir de cahier des charges aux HLL édifiées sur le STECAL et à venir.

Observation 4 : Il est regrettable que la photo choisie pour donner à voir le lieu dit Puech Garbil, et le territoire du STECAL en particulier (p. 13 de la Modification n°3 du PLU de Vère-Guérisigne) ne soit pas récente. En effet, les HLL existantes sont bien visibles du ciel que ce soit sur géoportail ou sur google Earth. Pourquoi avoir choisi une photo ancienne ? Une prise de vue aérienne récente aurait permis aux différents acteurs intervenants dans la création du STECAL et dans la validation de se faire une idée plus juste des HLL existantes.

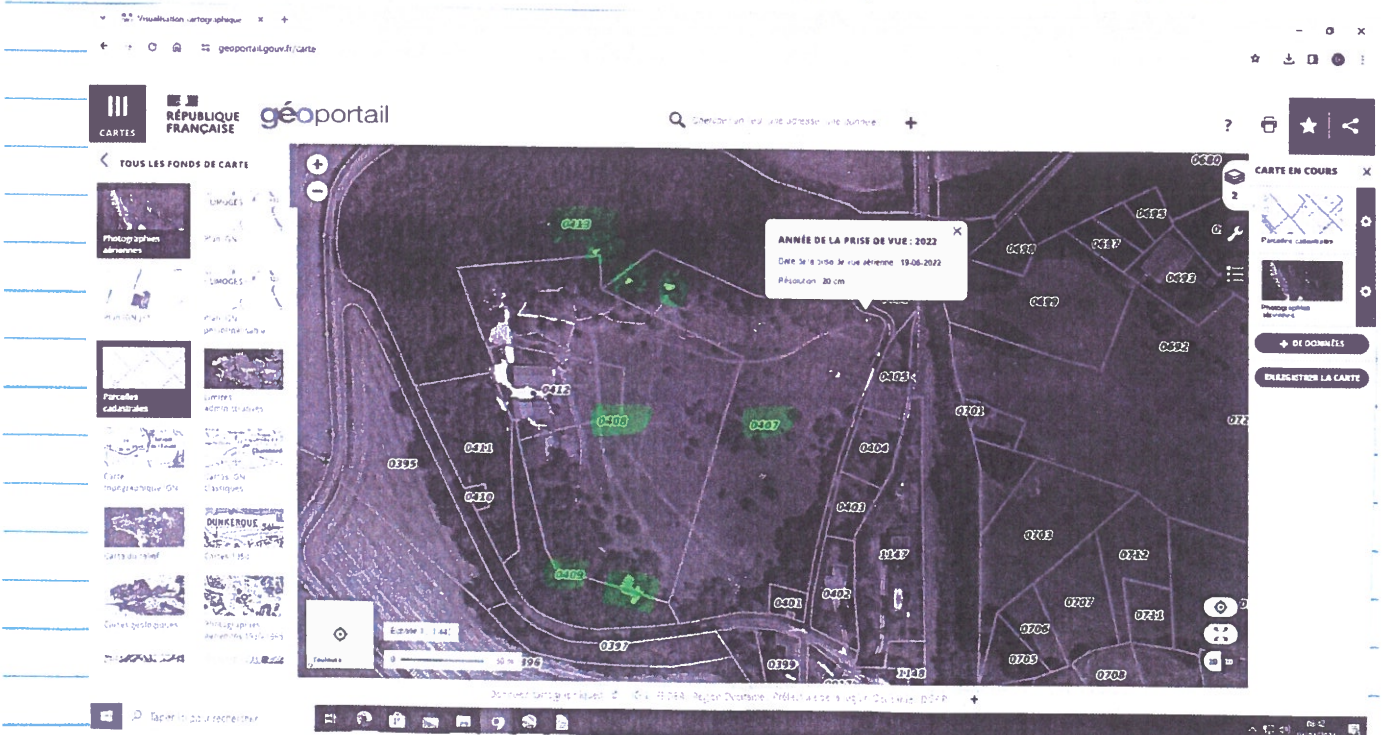
Observation 5 : Une coquille semble s'être glissée à l'article NT-8 p 17 de la Modification n°3 du PLU de Vère-Guérisigne. Il est écrit : "2 chalets 2 de 50m² et 75m²". Le deuxième "2" semble être une erreur qu'il faudrait corriger pour éviter tout malentendu quant au nombre de chalets de 50m² à construire.

Observation 6 : Bien qu'il soit clairement notifié à l'article NT-8 que le projet comptera 9 hébergements légers, il serait souhaitable que le nombre précis de Tiny House à venir soit indiqué (a priori 1).

Observation 7 : autre coquille p. 17 du dossier de Modification n°3 du PLU de Vère-Guérisigne : il est écrit "Article NL-9 : emprise au sol des constructions". Or il doit s'agir de l'article NT-9. Cette coquille a pour effet que l'article dans son intégralité (cité dans la lettre du Préfet du 6 décembre 2023) n'a pas sa place dans le règlement NT au sein duquel il se trouve ce qui peut avoir pour effet sa nullité. Il semble impératif de procéder à sa correction car il ne s'agit pas ici de définir le cadre d'une zone NL (loisir) mais bien d'une zone NT (tourisme). Cela est d'autant plus préjudiciable qu'il s'agit ici de définir l'emprise au sol des constructions, notamment leur surface totale.

Observation 8 : La CD PENAF écrit dans sa lettre du 22 novembre 2023 : "considérant que le projet comporte la réalisation d'un nouveau secteur de type STECAL en zone naturelle sur une emprise de près de 2,9 ha, au lieu-dit "Puech garbil" dédiée une activité touristique afin de permettre l'implantation de nouvelles habitations légères de loisir (HLL) assorties de petits aménagements de loisir et d'espace de stationnement ; Conséquemment l'activité projetée existe à ce jour sur une unité foncière de 6,7 ha, et comporte déjà 3 ou 4 unités d'hébergement."

Sachant que l'existant et le projet sont supportés par les mêmes parcelles : section E n° 407, 408, 409 et 413 ; les 9 HLL projetées comprennent-elles les 3 ou 4 en fait 5 HLL existantes ou s'agit-il de deux éléments distincts ? Cette demande de clarification a son importance car d'après l'article NT-8, les 9 HLL projetées couvrent une surface de 313 m². Or, avec l'existant qui couvre déjà plus de 100 m² si l'on s'en réfère aux données commerciales de Coeur de Bull' cela excéderait les 320 m² posés comme limite maximale de surface constructible en HLL que peut supporter l'ensemble du STECAL, territoire qui comprend l'existant et le projet comme on peut le voir sur cette image extraite de géoportail où les parcelles cadastrales se superposent au paysage.



zones NT" et rendrait donc caduque la "qui a été accordée" sous réserve de la levée des réserves émises par la CDPENAF"

Le projet manque ainsi de précision sur ce point et nécessite d'être clarifié.

Observation 9 : Au chapitre II - les objectifs poursuivis dans le cadre de la procédure de modification (p. 6 Modification n° 3 du PLU de Vère-Grésigne) il est écrit : "le projet vise à installer des structures d'hébergements légères et démontables."

D'après l'article R.111-37 du code de l'urbanisme "sont regardées comme Habitations Légères de loisir les constructions démontables ou transportables"

L'article R.111-39 du code de l'urbanisme précise que les terrasses amovibles et les rampes d'accès : "ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou tout autre fixation définitive doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables"

Parmi les HLL existantes, la "cabane" dont les photos sont disponibles sur le site marchand Cœur de Bulle sur Facebook et sur Booking, comprend une vaste terrasse qui semble difficile à démonter rapidement et facilement. La "cabane" dans son ensemble ne paraît pas correspondre non plus aux critères d'une Habitation Légère de loisir tels que définis par le code de l'urbanisme (art. R.111-37) mais ressemble davantage à une maison sur pilotis.

Question : un contrôle, réalisé par une entreprise ou une administration indépendante, sera-t-il réalisé pour vérifier que les HLL construites dans le cadre de ce STECAL correspondent bien à celles décrites et définies dans l'article NT-8 : "le projet comptera 9 hébergements légers, à savoir : 2 chalets de 50 m² et de 75 m², 4 bulles de 25 m², (4) Tiny house de 28 m², 2 cabanes de 30 m²" (p. 7 Modification n° 3 du PLU de Vère-Grésigne) et qu'elles correspondent en outre aux critères de définition des HLL définis par le Code de l'urbanisme ?

Cette demande de contrôle me paraît légitime.

Observation 10 : Le plan local d'urbanisme Vère-Grésigne pose les conditions suivantes en matière d'assainissement : "tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public d'assainissement s'il existe."

En l'absence de réseau public, ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires, directement raccordé au réseau quand celui-ci sera réel.

Les Habitations du quartier de Puech Gaubil ont été soumises en 2023 à un contrôle des fosses septiques. Les HLL existantes ont - elles fait l'objet du même contrôle. L'une d'elle, la "cabane", construite entre novembre 2019 et le printemps 2020, à cheval sur les parcelles 408 et 409 sans autorisation préalable et sans publicité, n'est jamais démontée, pas même en hiver. Elle est très probablement équipée d'un assainissement autonome car le quartier dans son ensemble (lieu-dit Puech Gaubil) n'est pas raccordé au réseau public. S'il n'a pas été réalisé, un contrôle aux toutes sa pertinence ne serait-ce que pour évaluer les possibles incidences environnementales.

En général, de quels dispositifs d'assainissement autonome sont pourvus les HLL existantes et servent-elles équipées les HLL projetées? Sont-elles conformes aux dispositions réglementaires?

Observation 11 : on pourra regretter que le dossier d'examen au cas par cas transmis à la DREAL Occitanie ne figure pas dans les documents mis à la disposition des citoyens et des citoyennes dans le cadre de l'enquête publique.

Observation 12 : Les HLL sont-elles soumises à l'impôt foncier lorsque, comme la "cabane" inaugurée en 2020, elles ne sont jamais démontées?

Pour information : le samedi 6 avril, l'affiche informant le quartier de l'existence de l'enquête publique placardée au bas de la route de la gare, a été vandalisée.

Conclusion : Le STECAL a le mérite d'encadrer le développement de l'activité d'hébergement touristique au lieu-dit Puech Gaubil mais nécessite d'être plus précis, et clair, en ce qui concerne la place des HLL existantes dans le projet final.

Par ailleurs, une fois le projet réalisé, une inspection des HLL par une autorité indépendante est souhaitable et nécessaire afin de constater que ces HLL sont

bien en conformité avec les réserves émises (notamment en ce qui concerne la surface de 320 m² à ne pas dépasser par l'ensemble des HLL présentes sur le territoire délimité par le STECAL⁶ Zones NT présentes sur les parcelles 407, 408, 409 et 4113) mais aussi qu'elles correspondent au projet défini dans le cadre du STECAL (en particulier par l'article NT-8) ainsi qu'à la définition réglementaire d'une HLL telle que posée par le Code de l'urbanisme.

Monsieur Daniel Escande, citoyen français et européen.

le mercredi 10 avril 2024

S. Comet

En tant que citoyenne et habitant le quartier de la gare, je dépose ce jour, le 16 Avril 2024, en mairie de CAHUZAC S/VERE, à l'attention de Monsieur le Commissaire enquêteur, un cahier comportant 9 pages et 10 photos évoquant 10 points que nous soulevons à la lecture du dossier de projet Modification n°3 PLUi Vère-Gre'signe dont l'objet porte sur la création d'un secteur STECAL.

Nous soulevons une autre conséquence liée à ce projet due à la proximité directe du site avec notre habitation.

L'activité touristique en projet dans ce dossier aura une incidence négative sur la qualité de notre cadre de vie en mettant fin à notre quiétude de par :

- 1) une augmentation de la circulation des véhicules qui font déjà régulièrement demi-tour devant notre portail
- 2) les nuisances sonores dues aux visiteurs plus ou moins bruyants durant leur séjour, déjà constatées par l'activité actuelle, qui va s'empêcher avec l'augmentation du nombre d'hébergements.

Et par conséquent, tout ceci va engendrer une dévaluation de notre bien immobilier en perdant ses atouts : Cadre de vie dans un lieu naturel et quiétude de l'environnement actuel.

Mme NOYER Agnès

Acahuzac S/Verre
le 16 avril 2024

Agnès Noyer

Mme NOYER Agnès
M. BURATTO Philippe
425 route de la gare
81140 CAHUZAC SUR VERE

Mail : noyer.agnes@wanadoo.fr

Monsieur le Commissaire enquêteur
MAIRIE DE CAHUZAC SUR VERE
Place d'Hautpoul
81140 CAHUZAC SUR VERE

Par courrier électronique

COPIE adressée par LR/AR :

à M. le Préfet du TARN

à la mairie de CAHUZAC S/VERE

Cahuzac sur Vère, le 10 avril 2024

Monsieur le Commissaire enquêteur,

En tant que citoyens de CAHUZAC SUR VERE et habitants du quartier de la Gare depuis plus de 20 ans, nous souhaitons nous exprimer concernant l'enquête publique ouverte pour la modification n°3 du PLUI Vère-Grésigne dont l'objet porte sur la création d'un secteur STECAL.

Le dossier de l'enquête nous pose plusieurs questionnements et nous souhaitons faire part de nos remarques à la suite desquelles nous attendons des réponses éclairées et précises sur de nombreux points.

➤ 1° point

Paragraphe III - page 13

- L'image satellite présentée dans le dossier est obsolète, voir l'image satellite actuelle ci-jointe (**photos 1 et 2** : capture géoportail).
En effet, nous constatons que sur l'image figurant au dossier (figure 7) n'apparaît pas la maison en bois construite en décembre 2019.
Cette construction en bois d'une emprise au sol d'environ 160m² (source information : capture géoportail **photo 1**) n'a fait l'objet d'aucune demande de permis de construire, et est située dans une zone naturelle (zone N) sur les parcelles 408 et 409.

photo 1

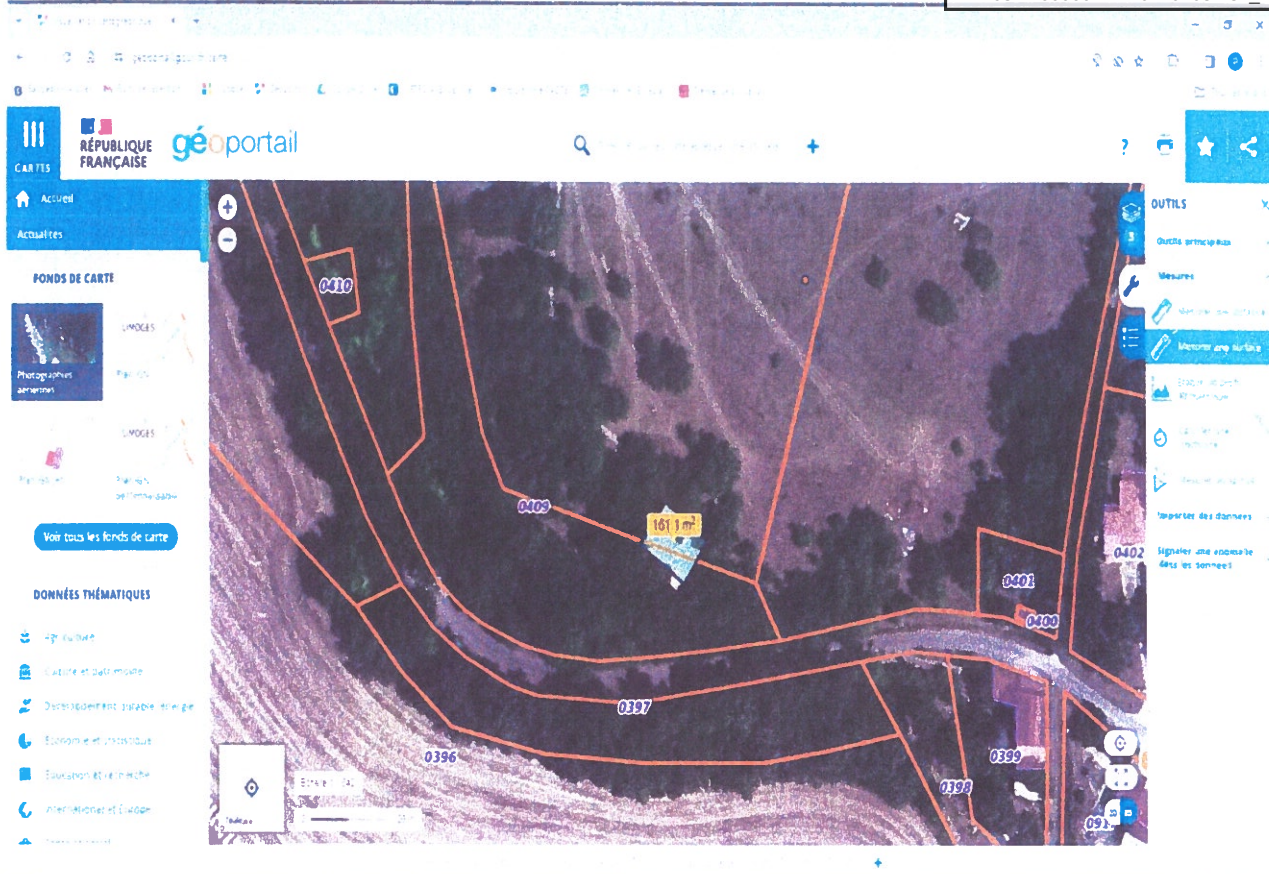
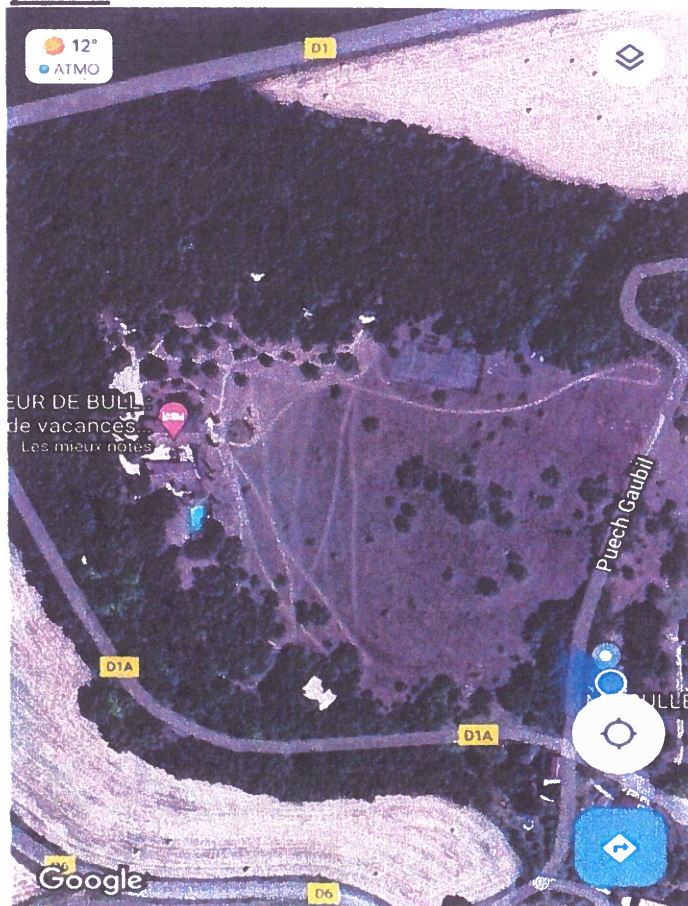


photo 2



➤ **2° point****Paragraphe IV - 1 – page 14 :**

- Sur la **figure 9 AVANT modification** n'apparaissent pas :
 - La maison en bois construite en 2019 (voir **photo 3** ci-dessous)
 - L'installation de panneaux photovoltaïques au sol constatés en 2019 (voir **photos 4** ci-dessous)

photo 3

15 décembre 2019 11:47

[Modifier](#)

15 décembre 2019 11:47
 Samsung SM-A510F
 Cahuzac-sur-Vère

Samsung SM-A510F

Cahuzac-sur-Vère

Puech Gaubil, 81140 Cahuzac sur Vère, France



Cahuzac-sur-Vère

ES TUILERIES

Google

Puech Gaubil, 81140 Cahuzac sur Vère, France

photo 4

15 décembre 2019 11:48

[Modifier](#)

15 décembre 2019 11:48
 Samsung SM-A510F
 Cahuzac-sur-Vère

Samsung SM-A510F

Cahuzac-sur-Vère

Puech Gaubil, 81140 Cahuzac sur Vère, France



Cahuzac-sur-Vère

ES TUILERIES

Google

Puech Gaubil, 81140 Cahuzac sur Vère, France

- Sur la **figure 9 APRES modification** la position de la maison en bois représentée sur la parcelle 408 n'est pas en corrélation avec la réalité du terrain puisqu'elle est sur les parcelles 408 et 409 (voir **photo 1** capture géoportail en page2)

Force est de constater que cette maison bois construite depuis 2019 avec les caractéristiques suivantes :

- Surface d'emprise au sol environ 160m² selon source géoportail
- Posée sur fondations béton (vue capture écran site internet propriétaire CŒUR DE BULL **photo 5**)
- Hauteur totale supérieure à 1 étage (vue capture écran site internet propriétaire CŒUR DE BULL **photo 5**)

ne répond pas aux règles de construction HLL selon le code de l'urbanisme ARTICLE R111-37 et R111-39 – 111-38 (source Légifrance).

Elle n'a fait l'objet d'aucune autorisation de construction. Or, au vu de tous ces éléments, elle doit faire l'objet d'une demande de permis de construire selon le code de l'urbanisme R 421-14.

photo 5

➤ **3° point**

Paragraphe IV - 2 - Article NT-2 - page 15 :

Il est stipulé dans cet article que les constructions doivent répondre aux conditions HLL ce qui ne correspond pas à la construction bois existante (vue capture écran site internet propriétaire CŒUR DE BULL **photo 5**)

➤ **4° point**

Paragraphe IV – 2 - Article NT-3 - page 15 :

L'état de dégradation et la manque d'entretien de la voie publique D1A interroge sur l'aptitude à supporter un flux de circulation en termes de visiteurs, soit une estimation au minima de 9 véhicules correspondant à la capacité d'hébergements en projet, et un flux de véhicules lourds ou semi lourds dû à la logistique liée à l'exploitation du site, ceci venant en supplément des 6 habitations desservies.

De même les conditions d'accès et l'état de la voirie dégradée sont-elles compatibles et adaptées pour l'accès des services de secours, en particulier les véhicules lourds de lutte incendie.

Les services compétents du SDIS 81 ont-ils été sollicités et ont-ils validés les accès dans ces conditions ?

➤ **5° point**

Paragraphe IV – 2 - Article NT-4 - page 16 :

Les 6 habitations du quartier et la zone du projet ne sont actuellement pas raccordées au réseau d'assainissement public. Par conséquent, nous sommes tous contraints d'avoir un système d'assainissement autonome privé qui fait l'objet d'un contrôle de conformité tous les 10 ans mené par les services de la Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet (article L.2224-8, II du CGCT).

L'article NT-4 prévoit ce dispositif, mais ne précise en rien ce qui est en place et ce qui doit être fait.

Nous pouvons nous questionner sur les systèmes mis en place pour les 4 bulles en exploitation depuis 2019 et pour la maison bois depuis 2020, sachant que tous ces hébergements sont équipés de points d'eau et douches (selon source site internet du propriétaire Cœur de Bull).

Nous mettons très sérieusement en doute un éventuel contrôle, sachant que l'installation actuelle fonctionne sans autorisation.

De plus, nous avons pu observer depuis 2021, un enfouissement de sacs plastiques en limite de propriété, à proximité directe d'un chemin public de randonnée (voir photos 6, 7, 8 et 9 ci-dessous et page 6).

Le contenu de ces sacs laisse à penser qu'il s'agirait des déchets provenant de toilettes sèches.

Si le contenu était avéré, nous serions alors en présence d'une pollution des sols, à proximité de possibles nappes phréatiques et d'un chemin public.

Nous suspectons que cet enfouissement constaté en 2021 aurait commencé avec le début de l'activité en 2019.

photo 6



30 octobre 2021 16:03

[Modifier](#)

Samsung SM-G973F

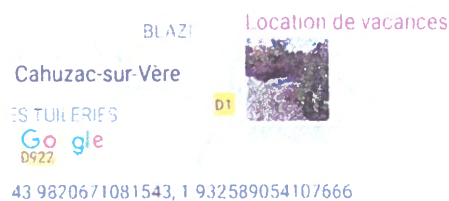


photo 7



7 avril 2023 13:17

[Modifier](#)

Samsung SM-G973F



photo 8



20 mars 2024 18:39

[Modifier](#)

Samsung SM-G973F

BLAZI Location de vacances...
Cahuzac-sur-Vère
ES TUILLERIES
Google
Puech Gaubil, 81140 Cahuzac-sur-Vère, France

photo 9



➤ 6° point**Paragraphe IV – 2 - Article NT-8 et NL-9 - page 17 :**

L'article NT-8 présente le projet avec 9 hébergements pour surface totale de 313m².

Dans le descriptif, il est noté 2 chalets de 50 m² et 75m².

Dans le cas où la construction bois existante est comptabilisée, sa surface est de 100 m² et non 75m², suivant les informations du site internet du propriétaire Cœur de Bull (voir capture écran ci-dessous **photo 10**).

Par conséquent la surface totale est de 338 m² et non 313 m².

Or, dans l'article NL-9, il est notifié que l'emprise au sol n'excédera pas 320 m², de fait la surface du projet excède de 18m².

photo 10➤ 7° point

Nous constatons une erreur sur l'écriture de l'article 9 intitulé NL-9 (zone naturelle loisir) or, ce projet concerne une zone NT (zone naturelle tourisme).

L'usage de cette dénomination entraîne un changement statutaire qui sort du règlement écrit tel que défini en introduction page 15 : « le règlement du secteur NT est un STECAL dans lequel le règlement définit les conditions d'emprise, d'implantation et d'intégration des constructions dans leur environnement ».

La zone NT est confirmée par le courrier de M. le Préfet du Tarn daté du 06/12/2023, et dans ce même courrier, l'inversion de zone NL pour NT apparaît dans les réserves.

L'inversion de zone NL pour NT dans la dénomination de l'article 9 du règlement écrit a pour incidence un changement d'affectation de la zone, alors que le règlement écrit stipule une zone NT. Par conséquent nous nous questionnons sur la validité de cet article essentiel du dossier.

Par ailleurs, les données du dossier sont-elles suffisamment fiables pour avoir permis aux commissions compétentes, dont la CDPENAF, d'émettre un avis éclairé ?

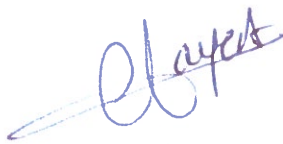
En raison des manquements et des erreurs, notamment l'article 9 mal identifié (zone NL pour NT) que nous avons pu constater et dont nous vous avons fait part dans ce courrier, cela nous questionne sur la construction, le bienfondé et la validité de ce dossier.

Nous espérons que notre courrier retiendra votre attention, et que des réponses éclairées seront apportées.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de nos salutations distinguées.

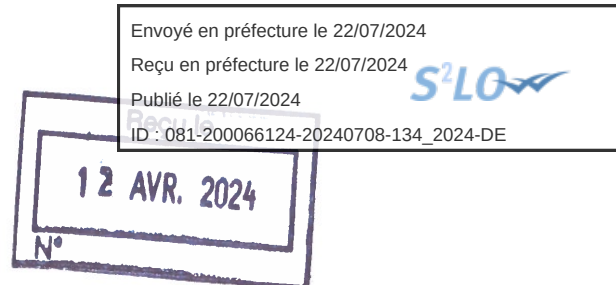
Mme NOYER Agnès

M.BURATTO Philippe



Mme NOYER Agnès
M. BURATTO Philippe
425 route de la gare
81140 CAHUZAC SUR VERE

Mail : noyer.agnes@wanadoo.fr



MAIRIE DE CAHUZAC SUR VERE
Place d'Hautpoul
81140 CAHUZAC SUR VERE

Lettre Recommandée avec A.R.

COPIE adressée par LR/AR :
à M. le Préfet du TARN

COPIE adressée par courrier électronique :
à la mairie de CAHUZAC S/VERE
à l'attention du commissaire enquêteur

Cahuzac sur Vère, le 10 avril 2024

Monsieur le Maire,

En tant que citoyens de CAHUZAC SUR VERE et habitants du quartier de la Gare depuis plus de 20 ans, nous souhaitons nous exprimer concernant l'enquête publique ouverte pour la modification n°3 du PLUI Vère-Grésigne dont l'objet porte sur la création d'un secteur STECAL.

Le dossier de l'enquête nous pose plusieurs questionnements et nous souhaitons faire part de nos remarques à la suite desquelles nous attendons des réponses éclairées et précises sur de nombreux points.

➤ 1° point

Paragraphe III - page 13

- L'image satellite présentée dans le dossier est obsolète, voir l'image satellite actuelle ci-jointe (**photos 1 et 2** : capture géoportail).
En effet, nous constatons que sur l'image figurant au dossier (figure 7) n'apparaît pas la maison en bois construite en décembre 2019.
Cette construction en bois d'une emprise au sol d'environ 160m² (source information : capture géoportail **photo 1**) n'a fait l'objet d'aucune demande de permis de construire, et est située dans une zone naturelle (zone N) sur les parcelles 408 et 409.

photo 1

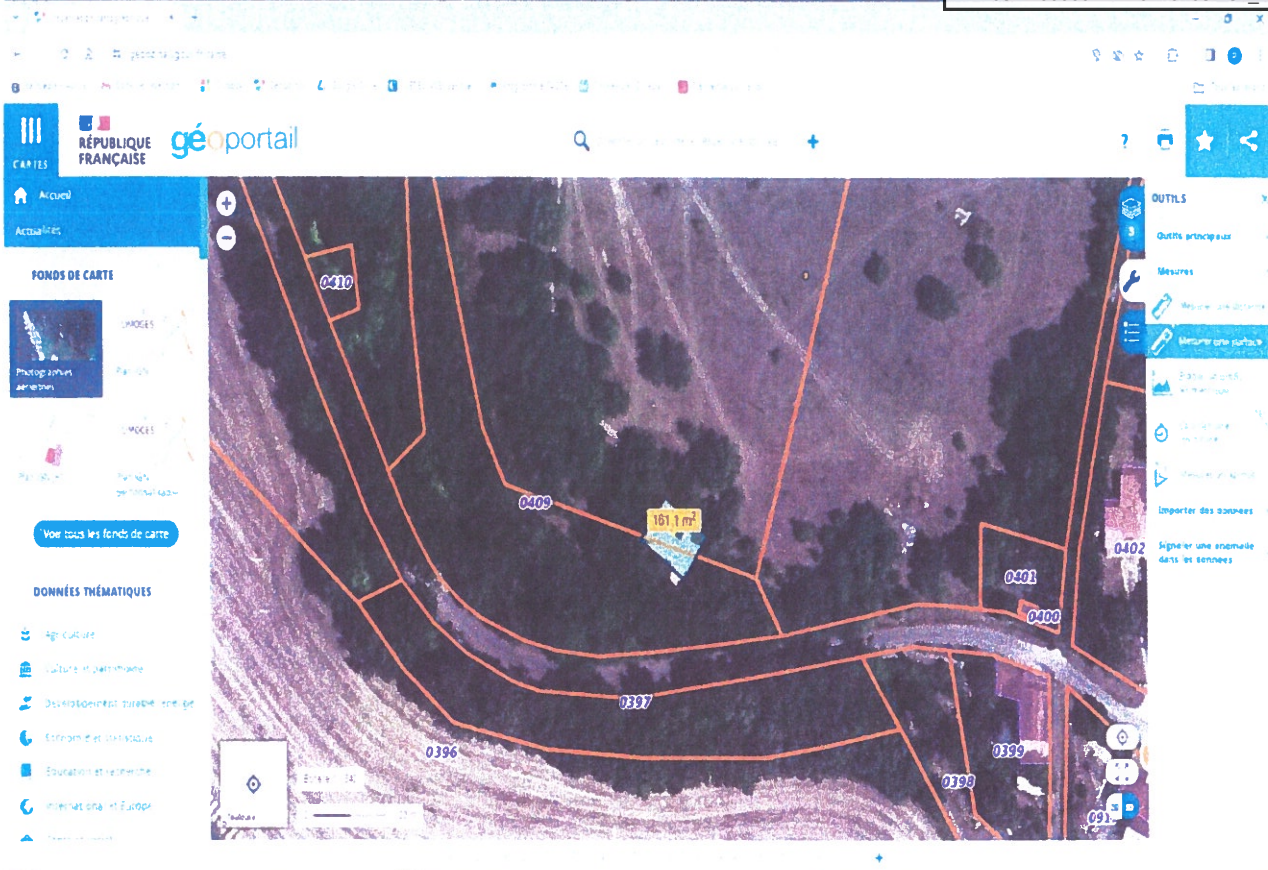
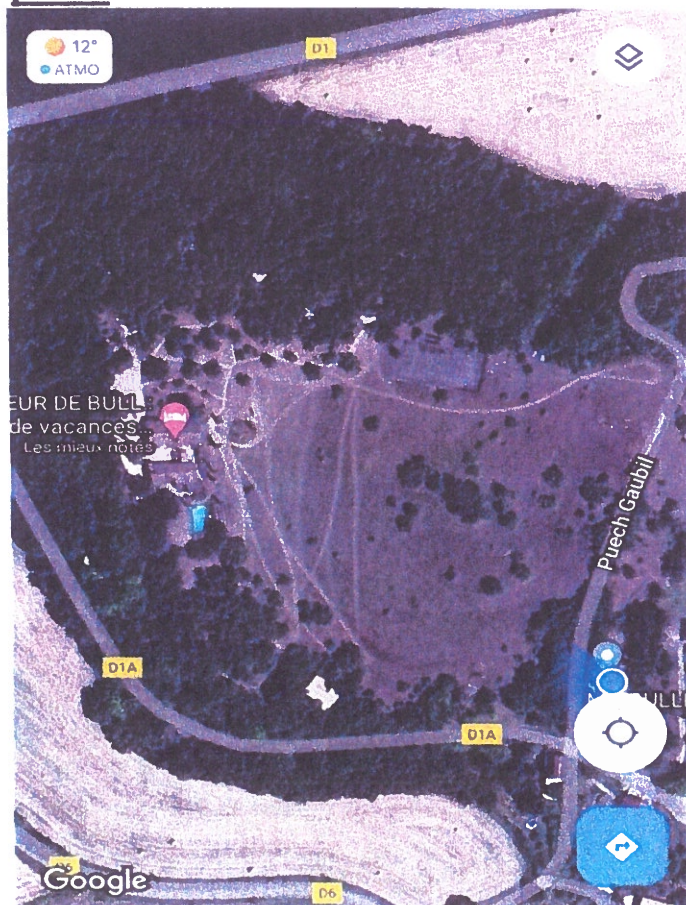


photo 2



➤ **2° point****Paragraphe IV - 1 – page 14 :**

- Sur la **figure 9 AVANT modification** n'apparaissent pas :
 - La maison en bois construite en 2019 (voir **photo 3** ci-dessous)
 - L'installation de panneaux photovoltaïques au sol constatés en 2019 (voir **photos 4** ci-dessous)

photo 3

15 décembre 2019 11:47

Modifier

15 décembre 2019 11:47
 Samsung SM-A510F
 15 décembre 2019 11:47

Samsung SM-A510F

15 décembre 2019 11:47
 Samsung SM-A510F
 15 décembre 2019 11:47

BLAZI
 Cahuzac-sur-Vère
 ES TUILERIES
 Google

Puech Gaubil, 81140 Cahuzac sur Vère, France

photo 4

15 décembre 2019 11:48

Modifier

15 décembre 2019 11:48
 Samsung SM-A510F
 15 décembre 2019 11:48

Samsung SM-A510F

15 décembre 2019 11:48
 Samsung SM-A510F
 15 décembre 2019 11:48

BLAZI
 Cahuzac-sur-Vère
 ES TUILERIES
 Google

Puech Gaubil, 81140 Cahuzac sur Vère, France

- Sur la **figure 9 APRES modification** la position de la maison en bois représentée sur la parcelle 408 n'est pas en corrélation avec la réalité du terrain puisqu'elle est sur les parcelles 408 et 409 (voir **photo 1** capture géoportail en page2)

Force est de constater que cette maison bois construite depuis 2019 avec les caractéristiques suivantes :

- Surface d'emprise au sol environ 160m² selon source géoportail
- Posée sur fondations béton (vue capture écran site internet propriétaire CŒUR DE BULL **photo 5**)
- Hauteur totale supérieure à 1 étage (vue capture écran site internet propriétaire CŒUR DE BULL **photo 5**)

ne répond pas aux règles de construction HLL selon le code de l'urbanisme ARTICLE R111-37 et R111-39 – 111-38 (source Légifrance).

Elle n'a fait l'objet d'aucune autorisation de construction. Or, au vu de tous ces éléments, elle doit faire l'objet d'une demande de permis de construire selon le code de l'urbanisme R 421-14.

photo 5



➤ **3° point**

Paragraphe IV - 2 - Article NT-2 - page 15 :

Il est stipulé dans cet article que les constructions doivent répondre aux conditions HLL ce qui ne correspond pas à la construction bois existante (vue capture écran site internet propriétaire CŒUR DE BULL **photo 5**)

➤ **4° point**

Paragraphe IV – 2 - Article NT-3 - page 15 :

L'état de dégradation et la manque d'entretien de la voie publique D1A interroge sur l'aptitude à supporter un flux de circulation en termes de visiteurs, soit une estimation au minima de 9 véhicules correspondant à la capacité d'hébergements en projet, et un flux de véhicules lourds ou semi lourds dû à la logistique liée à l'exploitation du site, ceci venant en supplément des 6 habitations desservies.

De même les conditions d'accès et l'état de la voirie dégradée sont-elles compatibles et adaptées pour l'accès des services de secours, en particulier les véhicules lourds de lutte incendie.

Les services compétents du SDIS 81 ont-ils été sollicités et ont-ils validés les accès dans ces conditions ?

➤ **5° point**

Paragraphe IV – 2 - Article NT-4 - page 16 :

Les 6 habitations du quartier et la zone du projet ne sont actuellement pas raccordées au réseau d'assainissement public. Par conséquent, nous sommes tous contraints d'avoir un système d'assainissement autonome privé qui fait l'objet d'un contrôle de conformité tous les 10 ans mené par les services de la Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet (article L.2224-8, II du CGCT).

L'article NT-4 prévoit ce dispositif, mais ne précise en rien ce qui est en place et ce qui doit être fait.

Nous pouvons nous questionner sur les systèmes mis en place pour les 4 bulles en exploitation depuis 2019 et pour la maison bois depuis 2020, sachant que tous ces hébergements sont équipés de points d'eau et douches (selon source site internet du propriétaire Cœur de Bull).

Nous mettons très sérieusement en doute un éventuel contrôle, sachant que l'installation actuelle fonctionne sans autorisation.

De plus, nous avons pu observer depuis 2021, un enfouissement de sacs poubelles de propriété, à proximité directe d'un chemin public de randonnée (voir photos 6, 7, 8 et 9 ci-dessous et page 6).

Le contenu de ces sacs laisse à penser qu'il s'agirait des déchets provenant de toilettes sèches.

Si le contenu était avéré, nous serions alors en présence d'une pollution des sols, à proximité de possibles nappes phréatiques et d'un chemin public.

Nous suspectons que cet enfouissement constaté en 2021 aurait commencé avec le début de l'activité en 2019.

photo 6



30 octobre 2021 16:03

Modifier

Samsung SM-G973F

BLAZI Location de vacances

Cahuzac-sur-Vère

ES TUILERIES

Google

43 9820671081543, 1 932589054107666

photo 7



7 avril 2023 13:17

Modifier

Samsung SM-G973F

BLAZI Location de vacances

Cahuzac-sur-Vère

ES TUILERIES

Google

Puech Gaubil, 81140 Cahuzac-sur-Vère, France

photo 8



20 mars 2024 18:39

[Modifier](#)

Samsung SM-G973F

BLAZI Location de vacances
Cahuzac-sur-Vère
D1
Puech Gaubil, 81140 Cahuzac-sur-Vère, France

photo 9



➤ 6° point**Paragraphe IV – 2 - Article NT-8 et NL-9 - page 17 :**

L'article NT-8 présente le projet avec 9 hébergements pour surface totale de 313m².

Dans le descriptif, il est noté 2 chalets de 50 m² et 75m².

Dans le cas où la construction bois existante est comptabilisée, sa surface est de 100 m² et non 75m², suivant les informations du site internet du propriétaire Cœur de Bull (voir capture écran ci-dessous **photo 10**).

Par conséquent la surface totale est de 338 m² et non 313 m².

Or, dans l'article NL-9, il est notifié que l'emprise au sol n'excédera pas 320 m², de fait la surface du projet excède de 18m².

photo 10➤ 7° point

Nous constatons une erreur sur l'écriture de l'article 9 intitulé NL-9 (zone naturelle loisir) or, ce projet concerne une zone NT (zone naturelle tourisme).

L'usage de cette dénomination entraîne un changement statutaire qui sort du règlement écrit tel que défini en introduction page 15 : « le règlement du secteur NT est un STECAL dans lequel le règlement définit les conditions d'emprise, d'implantation et d'intégration des constructions dans leur environnement ».

La zone NT est confirmée par le courrier de M. le Préfet du Tarn daté du 06/12/2023, et dans ce même courrier, l'inversion de zone NL pour NT apparaît dans les réserves.

➤ **8° point**

Paragraphe IV – 2 - Article NT-10 - page 17 :

Il est stipulé que la hauteur des constructions légères ne peut excéder 1 niveau maximum, or, comme évoqué précédemment, la construction comporte plus de 1 niveau (voir **photo 5** en page 4)

➤ **9° point**

Paragraphe V – 2. Respect des normes, plans et schémas supérieurs - page 20 :

La présente modification ne s'inscrit pas en tout point dans le respect des dispositions législatives en vigueur, notamment du code de l'urbanisme : HLL non respecté sur les points évoqués précédemment dans nos remarques au **3° point** sur le paragraphe IV - 2 - article NT-2 - page 15.

➤ **10° point**

On notera l'absence totale de descriptif sur la protection incendie qui est indispensable compte tenu des risques potentiels posés par les installations faites sur la zone, la situation géographique et végétale conjugués aux changements climatiques aggravants.

Les installations à risque présentes sur le site :

- Une installation de panneaux photovoltaïques au sol à proximité de végétations qui peut présenter un risque de départ d'incendie.
- Un bain nordique fonctionnant au feu de bois, qui plus est, **géré par les occupants** dans une cabane en bois (voir publicité du site internet du propriétaire Cœur de Bull)

Conjugués aux différents facteurs :

- Végétation propice à la propagation rapide de tout départ de feu : broussailles et nombreux arbres
- La sécheresse qui rend la végétation très sèche et donc très inflammable, particulièrement pendant la saison touristique.
- Les vents forts et dominants orientés ouest, donc en direction des habitations riveraines à proximité (100 m) provoquant un danger immédiat pour les biens et les personnes.
- Absence totale de poteau incendie dans le quartier.

Nous demandons d'avoir la certitude que les services du SDIS valident les conditions d'accès au site, que les protections incendie mises en place soient conformes à la réglementation en vigueur, et soient en capacité d'assurer la sécurité des usagers, des riverains et de leurs biens en cas d'incendie au vu des éléments évoqués précédemment.

Pour conclure,

En tant qu'administrés de CAHUZAC SUR VERE et résidents du quartier de la gare, nous déplorons que l'activité du site ait démarré à l'été 2019 avec l'installation de 4 bulles, que la construction en bois ait été réalisée fin 2019, tout ceci, sans aucune demande ni autorisation préalable, et que la mairie ait mis 2 ans, soit le 30 juin 2021, à demander une modification du PLUI alors qu'elle avait connaissance de cette situation depuis Janvier 2020.

Selon la loi, tous citoyens et toutes entreprises sont soumis aux taxes, redevances et impôts en vigueur, qu'en est-il pour l'exploitation de constructions ne faisant l'objet d'aucune autorisation réglementaire ?

L'inversion de zone NL pour NT dans la dénomination de l'article 9 du règlement écrit a pour incidence un changement d'affectation de la zone, alors que le règlement écrit stipule une zone NT. Par conséquent nous nous questionnons sur la validité de cet article essentiel du dossier.

Par ailleurs, les données du dossier sont-elles suffisamment fiables pour avoir permis aux commissions compétentes, dont la CDPENAF, d'émettre un avis éclairé ?

En raison des manquements et des erreurs, notamment l'article 9 mal identifié (zone NL pour NT) que nous avons pu constater et dont nous vous avons fait part dans ce courrier, cela nous questionne sur la construction, le bienfondé et la validité de ce dossier.

Nous espérons que notre courrier retiendra votre attention, et que des réponses éclairées seront apportées.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Mme NOYER Agnès

M.BURATTO Philippe



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

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 minimales 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.

