

DÉPARTEMENT DU TARN

Élaboration du Plan local d'Urbanisme de la commune de Sainte-Gemme

RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

**Enquête publique du 5 décembre 2022 au
6 janvier 2023**

Commissaire enquêteur :

Christian NIVAL

Envoyé en préfecture le 06/02/2023

Reçu en préfecture le 06/02/2023

Publié le

ID : 081-218102499-20230125-2022-AR



DÉPARTEMENT DU TARN

Élaboration du Plan local d'Urbanisme de la commune de Sainte-Gemme

RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

**Enquête publique du 5 décembre 2022 au
6 janvier 2023**

Commissaire enquêteur :

Christian NIVAL

Envoyé en préfecture le 06/02/2023

Reçu en préfecture le 06/02/2023

Publié le

ID : 081-218102499-20230125-2022-AR



SOMMAIRE

Rapport d'enquête publique

I – CARACTÉRISTIQUES DE L'ENQUÊTE.....	6
I.1 – Cadre général du projet	
I.2 – Objet de l'enquête	
I.3 – Cadre juridique de l'enquête publique	
I.4 – Présentation du projet	
I.5 – Liste de l'ensemble des pièces présentes dans le dossier	
II - ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....	7
II.1 – Désignation du commissaire enquêteur	
II.2 – L'arrêté d'ouverture d'enquête	
II.3 – Échanges avec le maire et le responsable du service urbanisme	
II.5 – Mesures publicitaires – Information du public	
II.5.a Affichage	
II.5.b Insertions dans la presse	
II.5.c Publicité sur le site internet de la commune de Sainte Gemme	
III – LE DOSSIER D'ENQUÊTE ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR...9	
IV - DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....	28
V – LISTE DES ANNEXES.....	42

I – CARACTÉRISTIQUES DE L'ENQUÊTE

I.1 – Objet de l'enquête

La délibération du conseil municipal du 1^{er} août 2022 a arrêté le projet de PLU de Sainte-Gemme.

Par arrêté municipal en date du 10 novembre 2022, monsieur le Maire de la commune de Sainte-Gemme a prescrit une enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de sa commune (voir annexe).

Le présent rapport d'enquête décrit l'organisation et le déroulement de l'enquête, analyse le dossier et les observations du public.

Le Commissaire enquêteur présente par la suite dans un document séparé ses conclusions motivées et son avis sur l'objet de l'enquête.

I.2 – Cadre juridique

I.2.1 Le cadre légal et réglementaire de l'élaboration du PLU

La procédure d'élaboration du PLU découle des articles L 151-1 et suivants du code de l'urbanisme :

En particulier, l'article L 151-2 indique que le PLU comprend :

- un rapport de présentation ;
- un projet d'aménagement et de développement durables ;
- des orientations d'aménagement et de programmation ;
- un règlement
- des annexes

Par ailleurs, les articles R 153-1 et suivants du code de l'urbanisme définissent les procédures d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du PLU;

I.2.2 Le cadre légal et réglementaire de l'enquête publique

Les articles L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants du code de l'environnement fixent l'organisation et le déroulement de l'enquête publique.

I.3 – Nature et caractéristiques du projet

La commune de Sainte-Gemme fait partie de la communauté de communes Carmausin Ségala (3CS) qui comprend 31 communes autour de Carmaux au nord du département du Tarn. Elle bénéficie de la proximité de Carmaux et de la RN 88. Par ailleurs elle est dotée d'équipements publics : école, gymnase, salle multi-accueil communale et bientôt une crèche intercommunale.

Aujourd'hui, la commune est régie par le Règlement National d'Urbanisme (RNU). Par délibération du 12 avril 2018, la commune estimant que ce régime ne lui procurait que peu de solutions face à son besoin d'urbanisation a décidé d'élaborer un Plan Local d'Urbanisation (PLU).

Ce projet a été élaboré dans le cadre d'une commande groupée avec les communes de Monestiés, Taïx, Pampelonne, Valdériés et Tanus.

Il vise notamment à répondre aux besoins liés à l'évolution démographique en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Carmausin Ségala Causse et Cordais approuvé le 4 mars 2019 qui regroupe 70 communes.

II – ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

II.1 – Désignation du commissaire enquêteur

Par décision du 18/10/2022 référencée sous le n° E22000154 / 31 du Président du Tribunal Administratif de Toulouse, j'ai été désigné en qualité de commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

« l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Sainte-Gemme »

II.2 – Organisation de l'enquête

Suite à ma désignation, j'ai contacté la mairie de Sainte-Gemme afin d'obtenir le dossier. J'ai eu des échanges téléphoniques et par mail avec monsieur Jean-Claude Clergue maire de Sainte-Gemme le 9 novembre 2022 afin de fixer les dates d'ouverture et de clôture de l'enquête ainsi que le nombre et les dates des permanences du commissaire enquêteur.

Monsieur le Maire de Sainte-Gemme a prescrit l'enquête publique par arrêté municipal en date du 10 novembre 2022.

J'ai rencontré monsieur le Maire de Sainte-Gemme le 15 novembre 2022 pour finaliser l'organisation de l'enquête publique (notamment le choix du lieu d'accueil de la permanence physique). A cette occasion, monsieur le Maire a également attiré mon attention sur l'historique du dossier.

Le dossier d'enquête publique m'a été transmis sous forme numérisée le 8 novembre 2022. Il m'a été remis sous forme « papier » par monsieur le Maire de Sainte-Gemme le 15 novembre 2022.

II.3 – Mesures publicitaires – Information du public

II.3.a Affichage

L'affichage portant avis au public de l'enquête a été effectué à la porte de la mairie de Sainte-Gemme 5 route de Fontbonne, à la porte de la salle communale « Les Farguettes » et sur les trois panneaux d'affichages municipaux (Mairie de Sainte-

Gemme, école des Farguettes et salle communale « Les Farguettes »). Il comportait toutes les informations requises et respectait les caractéristiques et dimensions fixées par l'arrêté du 24-04-2012 du Ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement.

Voir annexe: certificat d'affichage de l'avis d'enquête publique.

II.3.b Insertions dans la presse

L'avis d'enquête a été publié dans la rubrique des annonces légales de la presse régionale ou locale à savoir :

- La Dépêche du Midi, éditions des 17 novembre et 6 décembre 2022
- Le Tarn Libre, éditions des 18 novembre et 9 décembre 2022

Les dates de publication correspondent aux exigences réglementaires en la matière, soit 15 jours au moins avant le début et dans les 8 premiers jours de l'enquête.

Voir annexe : Insertion dans la presse.

II.3.c Publicité sur le site internet de la commune de Sainte-Gemme

L'avis d'enquête publique et le dossier d'enquête publique ont été mis en ligne sur le site internet dédié de la commune de Sainte-Gemme (www.sainte-gemme-81.com) à la page d'accueil pendant toute la durée de l'enquête conformément à l'article L 123-12 du code de l'environnement.

II.4 – Modalités de consultation des documents d'enquête

II.4.a Le dossier d'enquête

Pendant toute la durée de l'enquête, un exemplaire du dossier est resté à la disposition du public à la mairie de Sainte-Gemme 5 route de Fontbonne.

Le dossier pouvait être consulté sur place pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, à savoir :

- ✓ Lundi, Mardi et Jeudi de 9h à 12h.

II.4.b Le registre d'enquête

Le registre d'enquête à feuillets non mobiles a été paraphé par mes soins au cours de ma rencontre avec monsieur le Maire de Sainte-Gemme le 15 novembre 2022. En dehors de mes heures de permanence, ce registre a été mis à la disposition du public à la mairie de Sainte-Gemme 5 route de Fontbonne.

Les observations du public pouvaient également être transmises au commissaire enquêteur :

- soit par courrier adressé à la Mairie de Sainte-Gemme, à l'attention du commissaire enquêteur, 5 route de Fontbonne, Le Bourg 81190 Sainte-Gemme
- soit à l'adresse électronique suivante :
ep.plu.saintegemme81@gmail.com

Toutes les observations ont été publiées sur le site internet de la Mairie de Sainte-Gemme : <https://www.sainte-gemme-81.com/>

A l'expiration du délai de l'enquête, soit le vendredi 6 janvier 2023, le registre d'enquête a été clos et signé par mes soins.

II.5 – Permanences du commissaire enquêteur

Les permanences se sont tenues à la Mairie de Sainte-Gemme 5 route de Fontbonne, Le Bourg 81190 Sainte-Gemme les jours et heures suivants :

- Lundi 5 décembre 2022 de 9h à 12h
- Jeudi 15 décembre 2022 de 14h à 17h
- Vendredi 6 janvier 2023 de 9h à 12h

III – LE DOSSIER D'ENQUÊTE : ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Ce dossier arrêté le 1^{er} août 2022 est le résultat du travail mené conjointement par la commission urbanisme et le bureau d'études OC'TEHA 31 Av de la Gineste 12000 RODEZ, chargé de l'élaboration du document d'urbanisme.

Le dossier d'enquête publique comprend les pièces suivantes :

- Pièce N°1 : Pièces administratives

Pièce N°1.1- Documents administratifs

3 délibérations du Conseil Municipal de Sainte-Gemme et 3 comptes-rendus de réunion relatives à l'élaboration du PLU.

Pièce N°1.2- Concertation

10 pages

Après avoir décrit les modalités et le déroulement de la concertation, ce document en fait le bilan.

Trois réunions d'information avec les Personnes Publiques Associées (PPA) ont eu lieu les 5-09-2019, 5-11-2020 et 3-05-2022. Les remarques formulées par les PPA ont été prises en compte par la Collectivité avant d'arrêter son projet de PLU.

Une réunion publique d'information sur le PLU de la commune de Sainte-Gemme a eu lieu le 29 mars 2022. Cette réunion publique a notamment eu pour objet la présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et des

pièces réglementaires (zonage, règlement, Orientations d'Aménagement et de Programmation ou OAP)

Pièce N°1.3- Avis

Pièce N°1.3.1 : Avis des Personnes Publiques Associées 25 pages

Pièce N°1.3.2 : Réponses aux avis des Personnes Publiques Associées
25 pages

- Pièce N°2 : Rapport de présentation

Pièce N°2.1- Rapport de Présentation 549 pages

Pièce N°2.2- Annexes au Rapport de Présentation

Annexe 2.2.1: Annexes de l'État Initial de l'Environnement

Annexe 2.2.3: Diagnostic agricole foncier 118 pages

Cette étude très détaillée précise notamment qu'en 2019, il y avait 51 exploitations agricoles à Sainte-Gemme. Ces exploitations sont essentiellement tournées vers l'élevage (bovin viande, porcins et volailles de chair). Il y a également un centre équestre. Parmi les contraintes évoquées par les exploitants agricoles, il y a notamment les contraintes de voisinage liées à la proximité parfois trop grande des parcelles bâties. Toutefois, il n'y a pas de problème de voisinage majeur.

Annexe 2.2.4: Résumé non technique 36 pages

- Pièce N°3 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Pièce N°3.1- Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
18 pages

Pièce N°3.2- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
40 pages

- Pièce N°4 : Documents graphiques

Pièce 4a - PLU zones agricoles et naturelles à l'échelle 1:6500

Pièce 4b – PLU zones urbaines à l'échelle 1:2500

- Pièce N°5 : Règlement

Pièce N°5 – Règlement 70 pages

Pièce N°5.2- Annexes au Règlement

Pièce 5.2.1 - Liste du patrimoine bâti, paysager et environnemental

1 page

Pièce 5.2.2 – Implanter une maison sur un terrain

4 pages

Il s'agit d'un document du CAUE de la Haute-Garonne.

Pièce 5.2.3 – Recommandations pour l'intégration paysagère et la qualité architecturale des bâtiments agricoles.

8 pages

Il s'agit d'un document du CAUE du Tarn

Pièce 5.2.4 – Préconisations pour les nouvelles plantations. 43 pages

Il s'agit essentiellement d'une brochure intitulée « Arbres et Paysages Tarnais » éditée par l'association Arbres & Paysages Tarnais.

- Pièce N°6 : Annexes

Pièce N°6.1.1- Liste des Servitudes d'Utilité Publique sur la commune de Sainte-Gemme

Pièce N° 6.1.2- Plan des Servitudes d'Utilité Publique sur la commune de Sainte-Gemme

Pièce N° 6.1.3.1 PPR Inondations du CEROU (Note de présentation et Règlement)

Pièce N° 6.1.3.2 PPR Retrait et Gonflement des argiles du Tarn.

Pièce N° 6.1.4 Guides méthodologiques relatifs à différentes servitudes (périmètres de protection des eaux potables et minérales, ouvrages de transport et de distribution de l'électricité, plans de prévention des risques naturels, voies ferrées)

Pièce N° 6.2- Eau potable et défense incendie

Pièce N° 6.3- Assainissement

Pièce N°6.4- Ordures Ménagères

Pièce N° 6.5- Classement sonore des infrastructures terrestres

Pièce N°6.6- Zones contaminées par plomb et termites

Pièce N°6.7- Taxe d'aménagement

Les quatre pièces suivantes :

- Pièce N°2 : Rapport de présentation
- Pièce N°3.1 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Pièce N°3.2 : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Pièce N°1.3.1 : Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

sont détaillées et analysées ci-après.

Rapport de présentation

Quelques éléments de ce rapport sont listés ci-après.

A- Bilan de l'existant et analyse les besoins en logements

Il en ressort notamment que :

- La commune de Sainte-Gemme bénéficie de la proximité de Carmaux, de la proximité de la RN 88 et dispose d'équipements suivants : école, gymnase, salle multi-accueil communale. Il est également signalé qu'il y a un projet de crèche intercommunale.
- Dans la commune, l'habitat est assez peu diversifié avec plus de 50 % du parc de logement en maisons individuelles de grande taille (5 pièces ou plus). Compte tenu de la diminution observée dans la taille des ménages, un besoin en petits et moyens logements apparaît.
- Sur la commune, on ne recense que peu de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Il y a également peu de biens à la location.
- Il ressort du bilan de l'analyse du marché immobilier que les prix du foncier et de l'immobilier se situent en dessous de ceux d'Albi. Ces prix constituent un facteur d'attractivité pour les ménages.
- Sur la période 2012 à 2021 inclus (10 ans), les logements individuels neufs représentent la plus grande part de la demande de permis (80,3%). 19 logements ont été autorisés soit 1,9 logement par an. Ces logements se répartissent en 15 logements neufs et 4 logements produits depuis un bâti existant.
- Au regard des objectifs fixés par le SCOT, il faudrait 41 logements neufs sur 10 ans ce qui impliquerait une accélération de la construction sur la commune.

Prescriptions du SCOT pour l'habitat

En matière d'habitat il fixe notamment les objectifs suivants :

- encourager et maîtriser la densification pavillonnaire.

- maîtriser les extensions urbaines afin d'éviter une consommation foncière trop importante.

- prendre en compte les besoins de la population. En particulier, l'objectif est d'assurer un parcours résidentiel complet à la population en adaptant les types et les tailles de logements.

Concernant la population, le SCOT souligne que l'influence directe du bassin d'emploi albigeois est perceptible sur le territoire. En particulier, sur Sainte-Gemme, il y a deux flux importants : il s'agit des actifs allant travailler vers Albi (93 actifs) et Carmaux (83 actifs)

Concernant le secteur agricole, le SCOT prévoit plusieurs prescriptions et notamment :

- le PLU devra intégrer un diagnostic agricole local.

- le PLU doit intégrer un diagnostic environnemental local notamment avec

→ la délimitation des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques identifiés dans l'atlas de la trame verte et bleue (TVB).

→ les espaces et aménagements participant de la « nature en ville » et leurs enjeux associés.

- Le changement de destination des bâtiments n'ayant plus de vocation agricole, s'il a pour objet une transformation vers l'habitat ne devra pas générer de conflits d'usage.

La préservation du foncier agricole est l'un des objectifs du SCOT. A cet effet, il projette de réduire le rythme de consommation foncière par l'urbanisation.

Les équipements

1) Réseau d'alimentation en eau potable

La gestion de la distribution en eau potable est assurée par le Pôle des Eaux du Carmausin (SIVOM). Il apparaît qu'il n'y a aucun problème de manque d'eau ou de points noirs sur le réseau. La commune de Sainte-Gemme est concernée par deux périmètres de protection (retenue de la Roucarié et retenue de Fontbonne).

2) Réseau d'assainissement

Le PADD du SCOT souhaite :

- renforcer les modalités de gestion des eaux pluviales (limitation de l'imperméabilisation des sols).

- optimiser l'assainissement des eaux usées notamment avec l'amélioration des systèmes épuratoires.

La commune compte deux réseaux d'assainissement collectif : un sur le bourg de Sainte-Gemme (capacité nominale : 50 Equivalent Habitants), un autre collectant les eaux usées de La Mélonié, Les Farguettes, Vers et la zone d'activités de La Croix de Mille (capacité nominale : 700 EH).

Concernant l'assainissement non collectif, il est notamment signalé que le SPANC mis en place par la Communauté de Communes a recensé 185 installations d'assainissement non collectif sur la commune de Sainte-Gemme.

3) Traitement des ordures ménagères

La collecte et le transport des ordures ménagères sont assurés par le service collecte des déchets de la Communauté de Communes. La gestion des déchets est assurée par le Syndicat mixte TRIFYL.

4) Enjeux pour la commune de Sainte-Gemme

Compte tenu des prescriptions du SCOT plusieurs enjeux apparaissent pour la commune de Sainte-Gemme en particulier :

- Maintenir et développer les services et équipements scolaires, culturels et sportifs du territoire
- Soutenir l'adéquation équipement / réponse aux besoins, notamment en ce qui concerne les réseaux et les ressources (eau potable, assainissement)
- Favoriser une mobilité plus durable de la population sur les territoires proches (mobilité douce, transports en commun) afin de limiter la place de la voiture

B – État initial de l'environnement et perspectives d'évolution

1) Climat, air, énergies

Il est rappelé que le Schéma Régional Climat-Air-Energie (SRCAE) de Midi-Pyrénées fixe notamment des orientations :

- visant à la réduction des gaz à effet de serre
- destinées à réduire la pollution atmosphérique
- axées sur l'adaptation des territoires aux effets du changement climatique

Le SRCAE a notamment pour objectifs de :

- réduire le nombre de nouvelles constructions implantées à l'extérieur des taches urbaines
- réduire le rythme de l'artificialisation des sols au moins de moitié par rapport à celui constaté entre 2000 et 2010

Par ailleurs, le Plan Climat Energie Territorial (PCET) du Tarn adopté en 2012 fixait des objectifs en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, de maîtrise des consommations d'énergie et de développement des énergies renouvelables. La Communauté de Communes du Carmausin Ségala (3CS) est en train d'élaborer un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET). Ce document prévoit notamment une division par 4 des gaz à effet de serre à l'horizon 2050.

Toutes les orientations du SRCAE et du PCAET seront à prendre en compte dans le PLU.

Concernant **les énergies renouvelables**, au niveau régional il y a un objectif de multiplier par 3 la production d'ici 2050.

La commune de Sainte-Gemme se trouve dans une zone favorable au développement de l'éolien mais il n'y a pas de projet actuellement. Des panneaux photovoltaïques sont présents sur certaines toitures (mairie, école et l'ancienne gare). Par ailleurs, il n'existe pas de projet de méthanisation sur la commune.

2) État initial de l'environnement

La commune de Sainte-Gemme fait partie de l'entité paysagère du Ségala Carmausin. Cette région offre des paysages contrastés avec une trame bocagère sur les prairies pâturées. Les cours d'eau sont très présents dans le paysage (Céret, Céroc) et donnent naissance à plusieurs retenues d'eau (Fontbonne et La Roucarié sur le Céret). L'activité agricole y est importante avec près de 3/4 de la surface communale en terres arables. **Pérenniser cette activité agricole est un enjeu pour le territoire.**

La commune de Sainte-Gemme ne possède pas d'espaces naturels patrimoniaux.

La trame Verte et Bleue (TVB) représentée au sein du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) ainsi que les enjeux et objectifs en terme de continuités écologiques doivent être prises en compte dans le PLU. Le Céret, le Céroc ainsi que les autres cours d'eau constituent des corridors écologiques dont la connectivité avec les réservoirs biologiques existants est importante. Par ailleurs, la commune de Sainte-Gemme présente des zones humides à préserver.

Les différents risques naturels doivent être pris en compte dans le PLU.

En particulier, la commune de Sainte-Gemme est soumise au risque majeur inondation. Le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) du Cérou concerne 45 communes dont Sainte-Gemme. Ce PPRi doit être annexé au PLU.

Le risque de pollution est également à prendre en compte. L'ensemble du territoire communal est considéré comme une zone sensible en particulier pour protéger les retenues d'eau de Fontbonne et de La Roucarié qui alimentent en eau potable une

partie de la population locale. La commune de Sainte-Gemme fait également partie d'une zone vulnérable aux nitrates.

La commune est aussi concernée par un PPR Retrait-gonflement des argiles, mais cet aléa y est considéré comme faible.

Parmi **les prescriptions du SCOT en matière d'environnement on peut citer :**

- intégrer un diagnostic paysager en lien avec le diagnostic agricole dans le PLU
- prévoir un zonage adapté de certaines zones agricoles (élevages intensifs hors sols) à distance des habitations, afin de prévenir toutes nuisances.
- assurer la pérennité et la fonctionnalité de la TVB
- limiter la fragmentation de la trame éco-paysagère
- assurer une bonne gestion de l'eau et limiter la pollution du milieu naturel
- préserver certains éléments filtrants du paysage (zones humides, haies/alignements d'arbres, ripisylves...)

L'habitat

La commune de Sainte-Gemme présente deux centralités : Le bourg et les Farguettes. Outre le bourg, elle comprend 9 hameaux.

Le bourg a essentiellement une fonction résidentielle. Il ne compte aucun commerce ou service, ces fonctions étant localisées sur le hameau des Farguettes.

La vocation des hameaux (plus ou moins agricole) a été prise en compte pour orienter le zonage des documents d'urbanisme, notamment afin de protéger l'activité agricole. Ainsi, il y a 6 hameaux à vocation mixte avec une dominante résidentielle (dont Les Farguettes), 2 hameaux à vocation mixte à dominante agricole et un hameau à dominante résidentielle. Le hameau des Farguettes est l'un des hameaux les plus importants de la commune puisqu'il concentre une grande partie de la population communale. On y trouve des services et la plupart des équipements de la commune (école, gymnase, salle multi-accueil, projet de crèche intercommunale). Chaque hameau a fait l'objet d'une analyse détaillée dégagant les enjeux locaux en vue du zonage dans le PLU.

Parmi **les enjeux pour les zones bâties** on peut citer :

- Affirmer la centralité des Farguettes
- Programmer et phaser l'urbanisation
- Préserver les villages et hameaux, leur permettre des évolutions tout en préservant les espaces agricoles.

- Organiser le développement du territoire en intégrant des principes de gestion économe de l'espace.

3) Bilan des documents d'urbanisme en vigueur

La commune ne dispose actuellement d'aucun document d'urbanisme et se trouve donc soumise au Règlement National d'Urbanisme (RNU). Par délibération du 12 avril 2018, la commune a prescrit l'élaboration d'un PLU répondant plus précisément à son besoin d'urbanisation.

Il apparaît que :

- la vocation résidentielle est le principal consommateur d'espaces libres. Les constructions nouvelles se concentrent sur les hameaux de Vers et des Farguettes.
- la maison individuelle est le modèle le plus demandé pour la construction nouvelle
- les constructions en extension et en densification s'équilibrent sur la commune (49 % en densification pour 51 % en extension).

Sur les 10 dernières années, on constate une importante baisse du nombre de permis de construire accordés. Ce ralentissement peut notamment s'expliquer par l'absence de document d'urbanisme sur la commune ce qui ne permet pas à la collectivité d'encadrer les projets privés sur son territoire.

Pour élaborer le document d'urbanisme, la projection de la population à l'horizon 2033 a été calculée en vue d'évaluer le besoin en logements.

C- Choix et dispositions du projet de PLU

1) Le projet de PADD vise notamment à :

- Fixer des objectifs de modération de consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain ;
- Arrêter les orientations générales en matière d'habitat, transport, déplacements, développement des communications numériques, équipement commercial, développement économique et loisirs.

La stratégie de développement durable de la commune s'articule autour de 4 grands axes :

- **Poursuivre tout en maîtrisant le développement de la commune.**

L'objectif est d'atteindre 1035 habitants à l'horizon 2033, soit environ 100 habitants supplémentaires. Ceci implique la création d'environ 56 logements.

La collectivité a un **objectif de modération de la consommation de l'espace** car elle fixe une taille moyenne des lots à 1100 m² (9 logements / ha) soit une réduction de 50 %. Ces objectifs se retrouvent dans le zonage, le règlement et les OAP.

- Accompagner l'accueil de nouvelles populations par le **renforcement, la mise à niveau ou la création d'équipements et de services.**

Plusieurs projets sont portés par différents acteurs sur la commune de Sainte-Gemme. On peut notamment citer :

→ les travaux en cours au niveau de l'ancienne gare des Farguettes afin de créer une Maison multi-accueil intergénérationnelle et des associations

→ le projet de crèche intercommunale aux Farguettes porté par la Communauté de Communes du Carmausin Ségala.

Ces objectifs se traduisent par la mise en place de 6 emplacements réservés dans le PLU.

Le projet de PLU prévoit également une amélioration des équipements et services liés aux mobilités.

- Soutenir l'activité économique de la commune

L'activité agricole, activité prépondérante sur la commune de Sainte-Gemme est intégrée au projet de PLU (zonage et règlement). Par ailleurs, des secteurs Ux et Ax ont été mis en place dans le zonage et le règlement afin de permettre le développement des activités économiques présentes sur le territoire.

- Protéger et valoriser les paysages agricoles et naturels

Cet objectif passe notamment par une identification et une protection de la trame verte et bleue du territoire. Ainsi, les éléments à protéger tels que les haies, arbres remarquables, ensembles boisés, zones humides sont identifiés sur les documents graphiques.

Le projet vise également à assurer une gestion équilibrée des ressources face au développement de la commune. En particulier, le règlement et les OAP en secteurs U et 1AU favorisent, autant que possible, une densification de l'existant.

La préservation de l'activité agricole est un enjeu fort du PLU. Celui-ci prévoit donc, dans les OAP, la gestion des transitions entre espaces agricoles et espaces à vocation résidentielle de manière à prévenir les conflits d'usage.

2) Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été établies pour 8 secteurs pour encadrer les projets susceptibles d'émerger. Les 3 secteurs à urbaniser (1AU) font l'objet d'une OAP ainsi que des espaces du secteur U.

Deux types d'OAP ont été prévues :

→ des OAP « densité » qui concernent des espaces de surface réduite dont l'objectif principal est de faire respecter les objectifs de densité définis dans le PADD.

→ des OAP « aménagements » concernant des espaces d’une superficie plus importante.

3) Les différentes zones du PLU

Pour chaque zone il est notamment précisé les occupations et utilisations du sol interdites et les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

Dans les zone agricoles ou naturelles il est prévu des **Secteurs de Taille et de Capacité d’Accueil Limité (STECAL)** :

- le secteur Ae pour des constructions et aménagements collectifs en lien avec le nouveau city-stade.
- le secteur At qui correspond au centre équestre de la Melonié.
- 4 secteurs Ax qui permettent de conforter des activités isolées existantes
- le secteur Nt qui correspond à un domaine touristique en activité


Concernant les **dispositions relatives au patrimoine environnemental**, plusieurs éléments ont été repérés sur les plans de zonage. Il s’agit des haies, des arbres remarquables, des ensembles boisés, des murets en pierres sèche et des zones humides. Ces éléments listés dans le règlement sont associés à des prescriptions visant à assurer la protection du patrimoine.

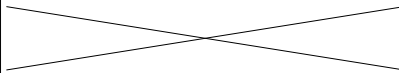
6 emplacements réservés ont été délimités. Ils sont destinés à des aménagements de voiries, à la création d’un espace public et d’une crèche intercommunale.

Le bilan des secteurs U et 1AU en termes d’assiettes de zones et d’espaces libres peut se résumer comme suit :

- Le secteur U du projet de PLU représente 52,81 ha avec 3,36 ha d’espaces libres effectifs
- Le secteur 1 AU a une superficie de 5,11 ha avec 3,46 ha d’espaces libres effectifs

Le bilan des surfaces des différentes zones du PLU peut se résumer comme suit :

Secteur	Surface (ha)	Espaces libres pour l’urbanisation (ha)
U (vocation résidentielle)	52,81	3,36 (densification)
1AU (vocation résidentielle)	5,11	3,46
A et At (vocation agricole)	1619,96	

N (vocation naturelle)	332,39	
Ux (vocation économique)	1,88	1,13
Ax (vocation économique)	2,58	0
Nt (vocation touristique)	0,74	0
Ae (vocation équipement)	0,52	0

Compte tenu d'une rétention foncière potentielle, il est estimé que le projet de PLU ouvre 5,41 ha mobilisables à l'urbanisation pour la vocation résidentielle ce qui est compatible avec le PADD (objectif de consommation de 5,5 ha entre 2023 et 2033) et avec le Document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCOT. L'accent est mis sur la densification du tissu bâti existant avec près de 50 % des espaces libres dédiés à la densification.

Sur ces 5,41ha mobilisables, il est prévu d'implanter 57 logements. Par ailleurs, 6 logements seraient créés à partir de bâtis existants. Le projet de PLU permet ainsi la création de 63 nouveaux logements. L'objectif d'accueil de 80 habitants à l'horizon des 10 ans du PLU (2033) pourrait donc être atteint.

De plus, le projet de PLU vise à la diversification de l'offre en logements. Ainsi, l'OAP 01.2 dans le secteur des Farguettes il est prévu une diversification du parc de logements en faveur des logements locatifs.

Il ressort de ce chapitre que le PLU répond aux enjeux communaux en soutenant l'économie communale dans le respect de l'activité agricole et des enjeux environnementaux.

4) Compatibilité avec les Plans, Programmes et Schémas de rang supérieur

4-1 Avec le SCOT du Carmausin, du Ségala, du Causse et du Cordais.

Le rapport montre comment les objectifs du SCOT déclinés en 8 axes ont été traduits dans le PLU. Parmi les objectifs du SCOT on peut notamment citer :

- Encourager et maîtriser la densification pavillonnaire.

A ce titre, l'objectif de 1100 m² par logement fixé dans le PADD du PLU s'intègre dans l'objectif du SCOT (1200m²).

- Favoriser une typologie d'habitat plus diversifiée pour plus de qualité environnementale et sociale.

Dans le projet de PLU, cela se traduit notamment au sein des OAP qui favorisent les formes urbaines plus denses. Ainsi, les OAP « les écoles » et « La Mélonié » fixent

des densités de l'ordre de 950 m² par lot. De plus, dans l'OAP « la Mélonié », un secteur est dédié à la production de logements locatifs susceptible d'accueillir de jeunes ménages.

- Affiner localement la connaissance des espaces agri-environnementaux.

A ce titre, pour l'élaboration des documents d'urbanisme, une analyse de la trame verte et bleue a été réalisée afin d'apporter des informations sur les milieux en présence. Les enjeux environnementaux ont été hiérarchisés avant d'être pris en compte au moment du zonage.

- Préserver le foncier agricole

Cet objectif constitue l'un des axes du PADD I « Créer des conditions favorables à la pérennité de l'activité agricole et forestière ». Il se traduit notamment dans le règlement graphique et le zonage.

- Entretenir l'image du territoire en soignant la qualité paysagère et environnementale

A cet effet, le PLU a mis en place des OAP qui imposent, si nécessaire de réaliser des plantations en limite de secteurs à aménager afin d'assurer la bonne intégration des nouvelles constructions et la transition entre l'espace bâti et les espaces agricoles.

- Développer un territoire responsable en matière de gestion de l'eau

La commune de Sainte-Gemme est actuellement alimentée en eau potable par la station de production de Fontbonne sur la commune de Sainte-Gemme. La nouvelle usine d'eau potable de la Roucarié doit la remplacer afin de garantir une eau de qualité et de sécuriser la production.

La commune possède deux stations d'épuration dont les capacités libres ne posent pas de contraintes particulières par rapport au PLU sachant que 84 % des logements neufs seraient raccordés à un réseau d'assainissement collectif.

Par ailleurs, diverses dispositions des règlements écrit et graphique favorisent une gestion économe et qualitative de l'eau comme la limitation des surfaces imperméabilisées et la protection des zones humides et de leur aire d'alimentation.

- Favoriser une politique commerciale en adéquation avec les différents niveaux de l'armature territoriale.

Dans le PLU, les secteurs U et 1AU permettent la création de nouveaux bâtiments à destination commerciale.

- Favoriser le potentiel touristique.

Dans ce cadre, le PLU prévoit la mise en place d'un secteur Nt au droit d'une activité d'accueil existante.

4-2 Avec le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la région Occitanie.

Le rapport expose la façon dont les règles du SRADDET ont été prises en compte, comme l'adaptation des logements aux besoins du territoire ou atteindre la non perte de biodiversité à l'échelle régionale à l'horizon 2040. (Cf. paragraphe précédent)

D- Analyse des incidences du projet de PLU sur l'environnement et mesures compensatoires envisagées

1) Gestion économe de l'espace

Le PLU de Sainte-Gemme s'est efforcé de trouver un équilibre entre le développement urbain, l'activité agricole et la protection des espaces naturels notamment en :

→ réservant une proportion importante du territoire communal (96,84%) à l'exploitation agricole (zones A, At et la quasi totalité de la zone N).

→ en préservant la richesse naturelle, agricole, environnementale et patrimoniale de la commune notamment les zones naturelles et agricoles liées au réseau hydrographique, les zones humides et les espaces boisés.

2) L'eau potable et l'assainissement

En l'état, les caractéristiques du réseau d'adduction en eau potable sont compatibles avec le projet de PLU.

Concernant l'assainissement, le PLU prend en compte les capacités actuelles et futures envisagées du réseau collectif.

3) Les risques naturels et technologiques

Concernant les risques naturels, le zonage du PPRi du Cérou a été pris en compte dans l'élaboration du PLU. Ainsi, aucune zone constructible ne se trouve dans les secteurs d'aléa inondation du PPRi.

Les risques technologiques ont également été pris en compte dans le PLU. Il s'agit en particulier des risques liés aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

4) Analyse des incidences du PLU sur l'environnement et mesures

Les principaux enjeux et les impacts peuvent se décliner comme suit :

- Les enjeux « micro-habitats » : haies et murets de pierre sèche ; Chacun de ces items a fait l'objet d'un classement selon leur niveau d'enjeu (faible, modéré ou fort). Les arbres remarquables ont également été recensés. Tous les murets, haies et

arbres remarquables présents sur et autour des surfaces libres ont été classés et localisés.

- Les enjeux « habitats surfaciques ». Il s'agit notamment des milieux agricoles cultivés et en particulier des prairies naturelles. L'élaboration du PLU a permis de limiter son impact sur ces prairies.

Pour chaque secteur à urbaniser, une analyse des incidences a été réalisée et des mesures pour éviter ou réduire ces dernières ont été précisées.

Le bilan des incidences du PLU sur l'environnement montre que parmi les espaces voués à l'urbanisation, les impacts résiduels après les mesures d'évitement, de réduction et de compensation (mesures ERC) sont potentiellement faibles.

Les mesures d'évitement concernent surtout les haies, murets et arbres remarquables.

Les mesures de réduction sont principalement liées au fait que le PLU concentre l'urbanisation en périphérie immédiate ou au sein des espaces déjà anthropisés.

D'autre part, en cas d'impossibilité de préserver un muret en pierres sèches, celui-ci devra être remonté sur un linéaire équivalent (article 1.4 du règlement). Il sera également évité de construire à proximité immédiate des zones humides afin de réduire au maximum les impacts potentiels sur celles-ci.

Des mesure de compensation sont prévues en cas d'impossibilité de préserver des haies (article 1.1 du règlement), des arbres (article 1.2 du règlement) ou des murets remarquables identifiés sur le règlement graphique.

Par ailleurs, compte tenu de l'effort de densification de l'urbanisation au niveau des bourgs existants, le PLU n'aura pas d'incidence significative sur la trame verte et bleue.

E- Critères retenus pour l'analyse des résultats de l'application du PLU

Le rapport de présentation se termine par la définition des critères d'évaluation du PLU conformément à l'article R151.3 du Code de l'Urbanisme. Ces critères ont été regroupés en 5 grandes catégories reprenant les orientations établies dans le PADD, à savoir :

- Habitat et social
- Économie
- Mobilité
- Environnement – Paysage- Patrimoine
- Risques

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le PADD de la commune de Sainte-Gemme s'articule autour de quatre grandes orientations :

- Axe 1: Poursuivre tout en maîtrisant le développement de la commune.

Cela se traduit notamment par un renforcement de l'attractivité du territoire. A cet effet, il est prévu

→ de créer environ 56 logements dont 50 logements neufs auxquels s'ajouteront 6 logements au minimum créés par réinvestissement du bâti existant et d'ouvrir environ 5,5 ha à l'urbanisation.

→ d'optimiser l'occupation du foncier en respectant une densité de 9 logements par hectare afin de prendre en compte les objectifs de modération de la consommation d'espace

→ de prioriser la densification sur les secteurs stratégiques, sous réserve de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers, marqueurs du territoire.

- Axe 2: Accompagner l'accueil de nouvelles populations par le renforcement, la mise à niveau ou la création d'équipements et de services

Le PADD affirme la nécessité de maintenir et conforter les équipements et les services (école, gymnase, salle communale et réalisation en cours d'une Maison Multi accueil intergénérationnelle et des associations, projet de crèche intercommunale...)

- Axe 3: Soutenir l'activité économique de la commune

Le PADD prévoit de créer des conditions favorables à la pérennité de l'activité agricole et de développer l'offre commerciale et l'accueil de services dans les taches urbaines principales. Il encourage le développement d'un accueil touristique « diffus » et diversifié (tourisme à la ferme...)

- Axe 4: Protéger et valoriser les paysages agricoles et naturels

Le PADD prévoit une identification et une protection de la trame verte et bleue du territoire. Il apporte une attention particulière à la valorisation des paysages et du patrimoine du Ségala Carmausin (préservation des haies et murets délimitant les espaces et les jardins).

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été établies pour 8 secteurs : 3 secteurs en zone 1AU et 5 secteurs en zone U. Il s'agit d'OAP dites « sectorielles » à l'intérieur desquelles les autorisations d'urbanisme devront à la fois

être conformes au règlement écrit du PLU et compatibles avec les règles de ces OAP.

Chacune des OAP fait l'objet d'une présentation accompagnée d'un plan et des dispositions qui leur sont propres (nombre minimum de lots à produire, taille moyenne des lots...). Il s'avère que les mesures proposées prennent en compte les périmètres de réciprocité, par l'aménagement d'espaces tampons, ce qui est pertinent dans cette zone d'élevage.

Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

- **L'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)** n'a pas formulé de remarque sur ce projet.

- **La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)** a notamment émis un avis favorable sur la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers sur le PLU de Sainte-Gemme avec deux recommandations :

→ un phasage de l'ouverture des zones AU en vue de limiter le risque de mitage des espaces

→ pour le secteur des écoles, tenir compte de la zone de non traitement en limite d'urbanisation (5 à 10m) et de prévoir une desserte ou un chemin doux au sein de cette zone AU.

Après avoir considéré que la création de Secteurs de Taille et Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) portait sur des surfaces raisonnables au regard des enjeux et des projets, elle a également émis un avis favorable à la réalisation de sept STECAL sur le PLU de Sainte-Gemme.

- **La Direction Départementale des Territoires** a émis un avis favorable au projet accompagné de l'avis de synthèse de l'État sur le projet de PLU. Dans cet avis, il est notamment relevé que les objectifs de développement de la commune à l'horizon 2033 (construction de 50 logements pour accueillir 80 habitants supplémentaires) sont compatibles avec ceux prescrits par le SCOT du Carmausin, Ségala, Causse et Cordais qui couvre la commune de Sainte-Gemme. Il est également rappelé que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent définir, à l'échelle du PLU, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

Concernant la zone agricole, elle a relevé que le règlement (article A 1.2) permet une augmentation maximum de 100 % de l'emprise au sol d'une construction d'habitation

de moins de 50 m². Elle souligne que cette extension doit être mesurée et qu'elle ne doit jamais dépasser le seuil d'extension de 50 % de la surface du bâtiment initial.

- **La Chambre de Commerce et d'Industrie du Tarn** a émis un avis favorable au projet

- **La Chambre d'Agriculture du Tarn** a émis un avis favorable au projet assorti d'un point de vigilance portant sur le changement de destination du bâtiment situé au lieu-dit Lebin en limite Nord de la commune. En particulier, les projets proposés sur ce site devront avoir un impact limité sur l'espace agricole environnant.

- **La Mission Régionale d'Autorité Environnementale Occitanie (MRAE)** a noté que le PLU de Sainte-Gemme s'inscrit dans un développement urbain relativement maîtrisé. Elle recommande notamment :

→ de restituer la démarche ayant conduit à la localisation des secteurs de développement de l'urbanisation retenus par le projet de PLU au regard des enjeux environnementaux.

→ de préciser comment et à quelle échelle le projet de PLU s'inscrit dans la trajectoire de réduction de moitié de l'artificialisation des sols prévue dans la loi climat et résilience d'ici 2030.

Concernant la préservation des enjeux écologiques, la MRAE recommande la réalisation d'un pré-diagnostic écologique sur les secteurs susceptibles d'être affectés de manière notable par la mise en œuvre du PLU et de renforcer la traduction réglementaire de la trame verte et bleue (TVB).

Dans son mémoire en réponse à l'avis de la MRAE relatif à la préservation des espaces naturels et de la biodiversité, la Collectivité détaille l'analyse environnementale proportionnée aux enjeux en présence telle qu'elle a été faite dans le rapport de présentation.

- **Le Syndicat Mixte du SCOT du Carmausin, du Causse et du Cordais** a noté qu'il a été largement associé aux travaux d'élaboration du PLU tout au long de la démarche. Il a formulé trois remarques mineures avant d'émettre un avis favorable au projet de PLU en soulignant la qualité du travail produit par la commune.

- **Réponses de la commune :**

→ à l'avis de la MRAE : La Collectivité indique que l'élaboration du PLU de Sainte-Gemme a suivi une démarche itérative multicritères. Aussi, les choix du projet de PLU correspondent aux secteurs de moindre impact environnemental.

La Collectivité propose notamment de compléter le diagnostic par l'exploitation des données bibliographiques disponibles dans le but de déterminer les enjeux du territoire et de la commune.

→ à l'avis de la Direction Départementale des Territoires : Au sujet des extensions de l'emprise au sol de l'habitat en zone agricole, la Collectivité signale qu'elle a tenu compte de trois typologies d'habitations présentes sur le territoire et qu'elle a retenu trois seuils d'extension différents :

- de 0 à 50 m² d'emprise au sol, il sera permis au maximum de doubler l'emprise au sol de l'habitation existante. Seuls 2 bâtiments sont concernés par cette règle.

- de 50 à 100 m² d'emprise au sol, l'extension maximum est fixée à 50 % de l'emprise au sol existante.

- au-delà de 100 m² d'emprise au sol, l'extension maximum est fixée à 30 % de l'emprise existante sans dépasser une emprise totale de 250 m².

La Collectivité fait observer que ces extensions sont mesurées et indique que compte tenu de ces éléments, elle ne souhaitait pas apporter de modification sur ce point du règlement.

Analyse du dossier d'enquête par le commissaire enquêteur

Le dossier d'enquête publique montre notamment comment le projet de PLU envisage de répondre aux besoins liés à l'évolution démographique de la commune de Sainte-Gemme en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Carmausin Ségala Causse et Cordais. En effet, depuis 1999, il apparaît que la commune de Sainte-Gemme gagne de nouveaux habitants chaque année.

Je note que :

- Les objectifs d'accueil de 80 habitants à l'horizon des 10 ans du PLU (horizon 2033) et de création de 56 logements, dont 6 à réinvestir dans le parc de logements vacants, correspondent aux attentes du SCOT.
- Le Syndicat Mixte du SCOT a été largement associé aux travaux d'élaboration du PLU.
- La procédure engagée pour élaborer le projet de PLU est réglementaire.
- Conformément à la loi SRU, une large consultation de la population a été organisée par la commune de Sainte-Gemme. En particulier, une réunion publique pour la présentation du diagnostic territorial et du PADD ainsi que ses pièces réglementaires (zonage, règlement et OAP) a eu lieu le 29 mars 2022 dans le gymnase au bourg des Farguettes.
- Le projet de PLU a été présenté aux PPA le 3 mai 2022.

Le rapport de présentation est clair. Après avoir expliqué le mode d'élaboration du PLU, il en détaille les différents documents. Pour chacun d'eux, il explique leur rôle et leurs objectifs.

Le PADD est cohérent dans ses objectifs (notamment le soutien de l'agriculture).

Le Plan de zonage est précis. Il comprend deux plans :

- les zones agricoles et naturelles à l'échelle 1:6500

- les zones urbaines à l'échelle 1:2500

Ces deux plans comprennent notamment le zonage réglementaire et le patrimoine environnemental identifié par l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.

Le Règlement, qui liste les prescriptions applicables à tout le territoire communal ainsi que les prescriptions applicables aux différentes zones est explicite.

Les OAP complètent le règlement dans les secteurs U et 1 AU en tenant compte de leur contexte et de leurs objectifs propres (densité minimale, réseau de circulation, aménagements et équipements à prévoir...).

IV – DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein du 5 décembre 2022 au 6 janvier 2023. La participation du public a été faible malgré la publicité effectuée par la commune de Sainte-Gemme (affichagees, communiqués de presse...).

IV.1- Bilan comptable des observations du public

Les observations du public pouvaient être recueillies sous trois formes :

- ✓ oralement lors de mes permanences,
- ✓ par mention sur le registre d'enquête,
- ✓ par courrier adressé à mon intention.

Observations orales : 4

Observations formulées sur le registre d'enquête :4

Courriers adressés au commissaire enquêteur :4

IV.2- Détail de l'ensemble des observations recueillies

IV.2.1 Observations orales

- Permanence du 05-12-2022

ORA 1 : Monsieur Frédéric LAFON demeurant 8 route de Pampelonne à Sainte-Gemme (parcelle 202) m'a déclaré qu'il gérait la SARL Frédéric LAFON qui est une entreprise d'élagage et d'aménagements paysagers. Il stocke actuellement son matériel dans un bâtiment sur la commune d'Arthès dont il est locataire. Or, le bail correspondant va arriver à terme. Compte tenu de ces éléments, Monsieur LAFON envisage de recentrer son activité sur Sainte-Gemme. A cet effet, il envisage

d'acquérir la parcelle 127 afin d'y installer son dépôt. Je lui ai fait constater que dans le PLU, cette parcelle est située dans un secteur U au sein de l'OAP 01.3. La réalisation de ce projet lui permettrait de réduire ses déplacements. Il demande si ce projet sera autorisé dans le cadre du PLU. Il a reporté cette observation sur le registre (REG 1)



Mr Frédéric LAFON

Parcelle 127

Réponse de la collectivité :

La collectivité indique qu'une Orientation d'Aménagement et de Programmation a été réalisée sur ce secteur. La construction sur la parcelle 127 est ainsi conditionnée par cette OAP : le bâtiment existant doit être démolé et toute autorisation d'urbanisme doit être compatible avec l'OAP et permettre la réalisation d'au moins 5 lots.

L'objectif est de supprimer un bâtiment agricole désaffecté présentant un faible intérêt urbain et de densifier le tissu urbain sur le hameau de Les Farguettes. Par ailleurs, ce secteur est stratégiquement situé, à proximité notamment de l'école et du projet de crèche intercommunale.

Par ailleurs, la collectivité rappelle que du foncier à vocation économique (zone Ux) a été délimité à proximité du bourg de Les Farguettes, sur la parcelle ZB 162, qui serait favorable à ce type de projets.

Avis du commissaire enquêteur :

Il ne me paraît pas possible de donner une suite favorable à la demande de M. LAFON car dans le projet de PLU, la parcelle 127 est située dans un secteur U au sein de l'OAP 01.3. J'estime que la modification engendrée par la demande de M. LAFON remettrait en cause l'équilibre du PLU.

ORA 2 : Monsieur Lauras artisan plâtrier dans le secteur « La Bartié » en zone A sur la parcelle ZE 36 souhaite construire un hangar pour stocker du matériel derrière sa maison.



M. LAURAS

Il demande si ce projet sera autorisé avec le PLU et reporte cette observation sur le registre (REG 2).

Réponse de la collectivité :

La parcelle ZE 36 est située en zone A. Cette zone a une vocation agricole et la construction y est donc interdite par définition. Peuvent toutefois être autorisés :

- Les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole, sous conditions,
- Les annexes et les extensions des constructions d'habitation existantes, sous conditions.

En l'espèce, ce projet de construction d'un nouveau hangar n'est donc pas possible dans le cadre du projet de PLU.

La collectivité précise que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU indique la politique de la commune en matière d'urbanisme. Le secteur de La Barthié n'a pas été identifié comme secteur de développement au sein du PADD du PLU car l'urbanisation y est particulièrement linéaire et a été réalisée au coup par coup, sans

réflexion d'ensemble. La collectivité n'a pas souhaité encourager la poursuite de ce modèle consommateur d'espace et générateur de mitage.

Par ailleurs, la collectivité rappelle que du foncier à vocation économique (zone Ux) a été délimité à proximité du bourg de Les Farguettes, sur la parcelle ZB 162, qui serait favorable à ce type de projets.

Avis du commissaire enquêteur :

Le projet de construction d'un hangar de stockage sur la parcelle ZE 36 ne peut pas être autorisé dans le cadre du projet de PLU car cette parcelle se situe en zone agricole. En revanche, ce type de projet pourrait être envisagé dans la zone à vocation économique (Ux) sur la parcelle ZB 162.

ORA 3 : Madame Dominique LAVAYRE propriétaire des parcelles 50 et 51 à La Bartié souhaite vendre sa grande maison à étages et construire sur le reste de sa propriété une maison de plain-pied en raison de son invalidité. Elle signale qu'une demande sur la parcelle 51 a déjà été refusée.



Mme LAVAYRE

Sachant que les parcelles ZE 50 et 51 se situent en zone A, elle demande si cette opération sera possible avec le PLU **et** reporte cette observation sur le registre (REG 3).

Réponse de la collectivité :

Les parcelles ZE 50 et 51 sont situées en zone A. Cette zone a une vocation agricole et la construction y est donc interdite par définition. Peuvent toutefois être autorisés :

- Les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole, sous conditions,
- Les annexes et les extensions des constructions d'habitation existantes, sous conditions.

La collectivité précise que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU indique la politique de la commune en matière d'urbanisme. Le secteur de La Barthié n'a pas été identifié comme secteur de développement au sein du PADD du PLU car l'urbanisation y est particulièrement linéaire et a été réalisée au coup par coup, sans réflexion d'ensemble. La collectivité n'a pas souhaité encourager la poursuite de ce modèle consommateur d'espace et générateur de mitage.

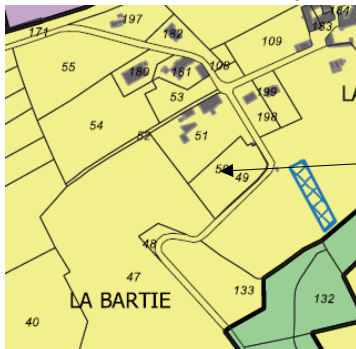
La construction d'une nouvelle habitation de plain-pied n'est donc pas possible sur la parcelle ZE 50. Le règlement du PLU autorise toutefois les adaptations du bâti existant, notamment en ce qui concerne les installations nécessaires aux Personnes à Mobilité Réduite.

Par ailleurs, les hangars situés sur la parcelle ZE 50 ne répondent pas aux critères définis par la collectivité pour l'identification des bâtiments susceptibles de changer de destination dans la mesure où ceux-ci ne revêtent aucun caractère patrimonial.



Avis du commissaire enquêteur :

Le projet de construction d'une maison de plain-pied sur la parcelle ZE 50 ne peut pas être autorisé car cette parcelle se situe au milieu d'une zone agricole.



Parcelle ZE 50

Par contre, comme le souligne la collectivité, Mme LAVAYRE est autorisée à adapter son habitation actuelle avec des installations nécessaires aux Personnes à Mobilité Réduite en respectant le règlement du PLU.

- Permanence du 15-12-2022

Aucune personne ne s'est présentée pour formuler des observations. J'ai pu constater une nouvelle observation (REG4) sur le registre d'enquête publique.

- Permanence du 06-01-2023

ORA 4 : MM ROUCAYROL Sébastien et Fabrice entrepreneurs à Sainte-Gemme et gérants de la société Faseb avec une activité de vente de fruits et légumes signalent qu'ils ont un projet d'agrandissement avec construction d'un bâtiment de stockage et couverture photovoltaïque en vue de réduire leur facture énergétique. Or, le projet d'agrandissement initial sur la parcelle 2265 dépasse la zone Ax et se situe en zone agricole qui n'autorise pas ce type de projet.

Zone Projet initial**Zone projet 2**

M ROUCAYROL propose un projet 2 sur la parcelle 2526 mais la surface de cette parcelle est insuffisante pour réaliser son projet d'agrandissement. Il demande donc d'agrandir la zone Ax de Perbounal d'environ 5 m au-delà des limites de la parcelle 2526 sur les parcelles 2527 et 2529 et 10 m sur les parcelles 2265 et 2528. Il précise que la zone concernée par sa demande d'extension nord ne lui appartient pas. Au cas où cette demande ne pourrait pas aboutir, il déclare vouloir revenir à son projet initial qui impliquerait un agrandissement plus important de la zone Ax sur la parcelle 2265. A ce sujet, M ROUCAYROL m'a remis un exemplaire du courrier (LET 2) daté du 5-01-2023 adressé à Monsieur le Maire de Sainte-Gemme ayant pour objet une demande de permis de construire.

Réponse de la collectivité :

Le projet de PLU arrêté classe le bâtiment en secteur Ax. Il s'agit d'un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) qui vise à permettre le maintien voire le développement des activités économiques existantes. Ce secteur n'autorise que les annexes et les extensions des constructions ou installations existantes.

En l'espèce, la réalisation d'un nouveau bâtiment aux dimensions demandées par le pétitionnaire ne peut être considéré comme une annexe. Ce projet n'est donc pas réalisable dans le cadre du projet de PLU arrêté.

Il est à noter que cette activité économique est située en bordure de la route départementale 988 menant à Carmaux. Son implantation revêt donc un important enjeu paysager.

Par ailleurs, le secteur de Perbounal est aujourd'hui principalement résidentiel, posant la question de l'interface entre les deux vocations (résidentielle et économique).

La collectivité souhaite favoriser le maintien sur la commune des activités économiques existantes. Cela passe notamment par l'accompagnement des projets connus et par la délimitation dans le PLU de secteurs dédiés : Ux et Ax.

La collectivité propose de remplacer le STECAL Ax par une zone Ux qui permettra notamment les nouvelles constructions liées à l'activité en place. Par ailleurs, cette nouvelle zone Ux sera plus large que l'actuel secteur Nx afin de permettre ce projet de bâtiment photovoltaïque, à destination d'auto-consommation.

Suite à l'enquête publique, des échanges ont eu lieu entre la collectivité et les porteurs de projet afin de trouver une solution qui convienne à tous. Un nouveau plan a donc été proposé qui servira de base au zonage sur ce secteur :



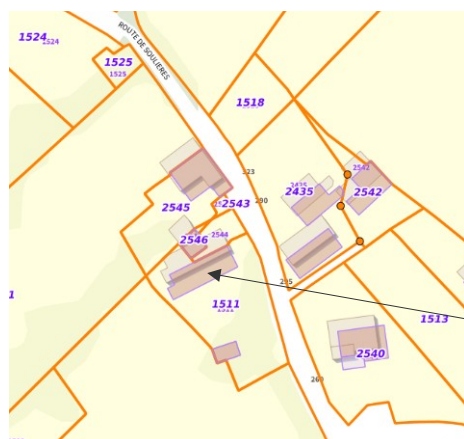
Avis du commissaire enquêteur :

La Collectivité souhaite favoriser le maintien sur la commune des activités économiques existantes. C'est pourquoi, en vue de permettre l'agrandissement avec construction d'un bâtiment de stockage (projet 2) demandé par M ROUCAYROL, la Collectivité envisage de modifier le document graphique sur le secteur concerné. J'émetts un avis favorable au remplacement du secteur Ax par un secteur Ux qui permettra notamment les nouvelles constructions liées à l'activité en place. Par ailleurs, cette zone Ux devra être plus large que l'actuel secteur Ax afin de permettre la réalisation de ce projet de bâtiment photovoltaïque.

IV.2.2 Observations écrites

REG1, REG2, REG3 cf observations orales

REG 4 : Monsieur Vincens Gilles demeurant 535 route de Soulières à Sainte-Gemme demande que la parcelle B 1511 située en zone A contenant une maison + grange attenante soit classée dans les habitats ou ensemble de bâtis identifiés comme tels pour entrer dans la destination « habitation ».



ensemble bâti de M. Vincens
Gilles parcelle B1511

M le Maire m'a précisé qu'un permis de construire PC 081 249 17 A0006 pour réhabilitation de l'habitation et aménagement de la grange en réfection avait été déposé sur la parcelle B 1511. Cette demande a été annulée par le pétitionnaire le 03/11/2017 suite à préemption de la SAFER de la parcelle agricole B1510 attenante, qui faisait partie du projet du futur acquéreur.

Réponse de la collectivité :

La parcelle B 1511 est située en zone A. Cette zone a une vocation agricole et la construction y est donc interdite par définition. Peuvent toutefois être autorisés :

- Les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole, sous conditions,
- Les annexes et les extensions des constructions d'habitation existantes, sous conditions.

La collectivité confirme l'existence sur cette parcelle d'une ancienne habitation. Le règlement de la zone A autorise ainsi l'aménagement, la mise aux normes, l'extension et les annexes aux habitations existantes. La collectivité considère que l'identification du bâtiment pour en changer la destination n'est pas nécessaire.

Avis du commissaire enquêteur :

Il s'avère que la parcelle B 1511 située en zone A contient une maison + grange attenante. Monsieur Vincens Gilles propriétaire demande que cet habitat entre dans la destination « habitation ». Je rejoins l'avis de la Collectivité qui considère que l'identification de l'habitat concerné pour en changer la destination n'est pas nécessaire.

IV.2.3 Courriers adressés au commissaire enquêteur

LET 1: Monsieur Granier Bernard demeurant à Soulière 81190 Sainte-Gemme souhaite savoir si son projet de carport sur la parcelle 2498 située en zone A pourra se réaliser avec le PLU.

Il précise que ce carport de 30 m² avec panneaux photovoltaïques en toiture servira notamment à abriter des véhicules.

Projet de carport

Visualisation cartographique - Géoportail

<https://www.geoportail.gouv.fr/carte>

géoportail
projet carport



© IGN 2022 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

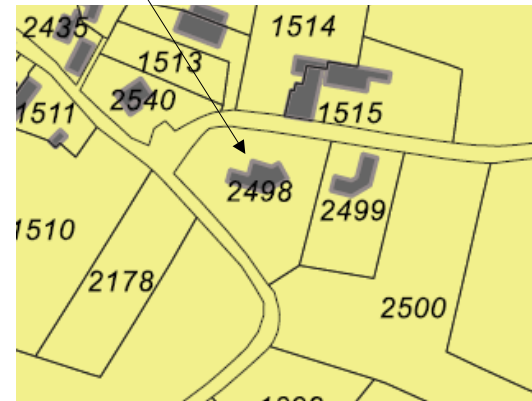
Longitude : 2° 10' 39" E
Latitude : 44° 04' 30" N

Localisation d'un car-port de 30 m² implanté à 5 m de distance de la limite communale. Il servira à abriter un tracteur agricole, une voiture et du bois de chauffage. La toiture sera en panneau photovoltaïque pour auto-consommation

1 sur 1

04/01/2023, 18:33

parcelle 2498



Réponse de la collectivité : Néant

Avis du commissaire enquêteur :

L'installation de ce carport est soumise à permis de construire car l'abri génère une emprise au sol supérieure à 20 m² et elle devra respecter le règlement du PLU.

LET 2 : MM ROUCAYROL Sébastien et Fabrice entrepreneurs à Sainte-Gemme et gérants de la société Faseb 2655 route de Sainte-Gemme à Sainte-Gemme ont déposé un courrier adressé à Monsieur le Maire de Sainte-Gemme par lequel ils formulent une demande de permis de construire (cf ORA 4). Dans ce courrier, MM ROUCAYROL qui gèrent une entreprise de vente de fruits et légumes détaillent leur projet d'agrandissement qui vise notamment à installer des panneaux photovoltaïques en toiture afin de devenir plus autonomes en électricité. Ils joignent deux plans de masse illustrant leur projet initial et leur projet 2.

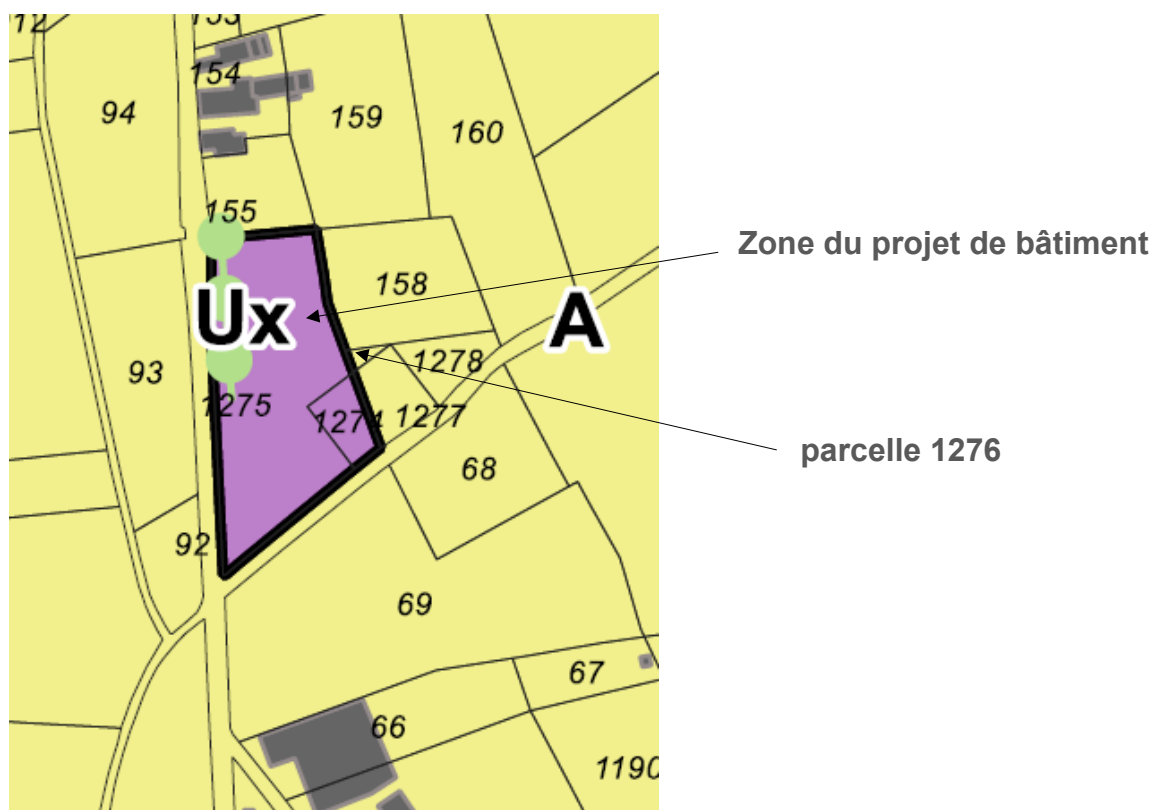
Réponse de la collectivité :

Cf réponse à la requête ORA 4 ci-avant

Avis du commissaire enquêteur :

cf avis sur la requête ORA 4 ci-avant.

LET 3 : M DIAS Tony exploitant Tony DIAS TP à la lauzière Sainte-Gemme m'a adressé un courrier daté du 5-01-2023 dans lequel il me signale qu'il réalise actuellement un bâtiment pour le stockage de son matériel nécessaire à son entreprise de Travaux Publics. Il précise qu'il prévoit la pose de panneaux photovoltaïques en toiture. La construction envisagée est prévue sur la parcelle A 1275 en zone Ux et une partie de la parcelle A 158. Ce courrier est accompagné de 2 plans du projet ainsi que de deux demandes alternatives d'extension de la zone Ux avec une extension sur une partie de la parcelle A 158 ou sinon une extension englobant les parcelles A 1277, A 1276 et une partie de la A 158.



Réponse de la collectivité :

La collectivité souhaite favoriser le maintien sur la commune des activités économiques existantes. Cela passe notamment par l'accompagnement des projets connus et par la délimitation dans le PLU de secteurs dédiés : Ux et Ax.

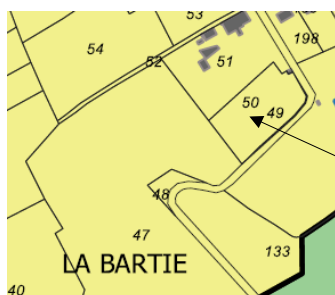
La collectivité étendra donc la zone Ux comme demandé par le pétitionnaire, afin de permettre la réalisation de ce projet économique. Cette modification représente une extension de 1000 m² de la zone Ux.



Avis du commissaire enquêteur :

Afin de favoriser le maintien sur la commune d'activités économiques existantes, la Collectivité envisage d'étendre la zone Ux comme demandé par le pétitionnaire. J'émetts un avis favorable à cette proposition sachant que cette modification entraîne une augmentation de 1000 m² de la zone Ux.

LET 4 : Mme LAVAYRE Dominique demeurant 374 route de la Branié à Sainte-Gemme m'a remis un courrier lors de la permanence du 6-01-2023. Par ce courrier, elle renouvelle sa demande formulée oralement (cf ORA 3 et REG 3). Étant atteinte d'une maladie évolutive handicapante, elle se trouve contrainte d'envisager de construire une maison adaptée à sa situation médicale et à cet effet, elle demande que sa parcelle 50 à La Bartié soit constructible.



Parcelle 50

Réponse de la collectivité :

Cf réponse à la requête ORA 3 ci-avant

Avis du commissaire enquêteur :

cf avis sur la requête ORA 3 ci-avant.

IV.2.4 Courrier reçu hors délai relatif à une demande de changement de destination de bâtiments agricoles

Un courrier m'a été transmis par mail le 16-01-2023. Il s'agit d'une lettre adressée au Maire de Sainte-Gemme dans laquelle Mr JEAN Laurent domicilié 9 côte de la guignerette à Saint Benoît de Carmaux, lui demande s'il serait possible de réaliser l'aménagement de 3 gîtes dans un bien familial situé au lieu dit « Lebin » 1575 route du Lacas à Sainte-Gemme. A cet effet, il sollicite un changement de destination de bâtiments agricoles pour entrer dans la destination « Autres hébergements touristiques ». Ce courrier est accompagné d'un plan de situation et d'une photo des bâtiments concernés.

Avis du commissaire enquêteur :

Ce courrier reçu après la fin de l'enquête publique et qui de ce fait n'a pas pu être mis à la disposition du public n'est pas pris en compte par le commissaire enquêteur. Je rappelle simplement que dans son avis, la Chambre d'Agriculture du Tarn a demandé un point de vigilance portant sur le changement de destination du bâtiment situé au lieu-dit Lebin en limite Nord de la commune. En particulier, les projets proposés sur ce site devront avoir un impact limité sur l'espace agricole environnant.

IV.3- Procès-verbal de synthèse des observations du public et réponses de la commune

J'ai achevé la rédaction du procès-verbal des observations du public le 9 janvier 2023. Ce procès-verbal a été remis et commenté le 10 janvier 2023 à Monsieur le Maire de Sainte-Gemme.

Par mail du 19 janvier 2023 la commune de Sainte-Gemme m'a communiqué ses réponses aux observations portées au cours de l'enquête publique dans le cadre du projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sainte-Gemme. Ces réponses ont été insérées ci-avant dans le détail des observations recueillies.

IV.4- Remise du rapport d'enquête et des conclusions

Mon rapport d'enquête et mes conclusions ont été transmis le 25 janvier 2023 à Monsieur le Maire de Sainte-Gemme. Un exemplaire a été également transmis le même jour au Président du Tribunal Administratif de Toulouse.

Fait le 25 janvier 2023

Le commissaire enquêteur



Christian NIVAL

ANNEXES

- ❖ Arrêté de Monsieur Jean-Claude CLERGUE, Maire de Sainte-Gemme en date du 10 novembre 2022 prescrivant l'enquête publique
- ❖ Avis d'enquête
- ❖ Certificat d'affichage de l'avis d'enquête publique
- ❖ Insertions des avis d'enquête dans la presse
- ❖ Procès verbal de synthèse des observations du public et réponses de la Commune aux observations portées au cours de l'enquête publique

DÉPARTEMENT DU TARN

Élaboration du Plan local d'Urbanisme de la commune de Sainte-Gemme

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

**Enquête publique du 5 décembre 2022 au
6 janvier 2023**

Commissaire enquêteur :

Christian NIVAL

Envoyé en préfecture le 06/02/2023

Reçu en préfecture le 06/02/2023

Publié le

ID : 081-218102499-20230125-2022-AR



SOMMAIRE

Conclusions et avis du commissaire enquêteur

1 – Rappel des textes réglementaires concernés.....	46
2 – Rappel de l’objet et de l’organisation de l’enquête publique.....	46
3 – Le déroulement de l’enquête et la participation du public.....	50
4 – Synthèse des observations des Personnes Publiques Associées, du public, du commissaire enquêteur et des réponses de la commune de Sainte-Gemme.....	50
5 – Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur sur le projet de Plan Local d’Urbanisme de la commune de Sainte-Gemme.....	55

Nota : Ces conclusions sont présentées indépendamment du rapport d’enquête qui a permis de les élaborer mais elles ne peuvent être dissociées.

Conclusions du commissaire enquêteur

1- Rappel des textes réglementaires concernés

1.1 Le cadre légal et réglementaire de l'élaboration du PLU

La procédure d'élaboration du PLU découle des articles L 151-1 et suivants du code de l'urbanisme :

En particulier, l'article L 151-2 indique que le PLU comprend :

- un rapport de présentation ;
- un projet d'aménagement et de développement durables ;
- des orientations d'aménagement et de programmation ;
- un règlement
- des annexes

Par ailleurs, les articles R 153-1 et suivants du code de l'urbanisme définissent les procédures d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du PLU;

1.2 Le cadre légal et réglementaire de l'enquête publique

Les articles L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants du code de l'environnement fixent l'organisation et le déroulement de l'enquête publique.

2- Rappel de l'objet et de l'organisation de l'enquête publique

2.1 L'objet de l'enquête

La délibération du conseil municipal du 1^{er} août 2022 a arrêté le projet de PLU de Sainte-Gemme.

Par arrêté municipal en date du 10 novembre 2022, monsieur le Maire de la commune de Sainte-Gemme a prescrit une enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de sa commune.

2.2 L'organisation de l'enquête publique

1) Par décision du 18/10/2022 référencée sous le n° E22000154 / 31 du Président du Tribunal Administratif de Toulouse, j'ai été désigné en qualité de commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

« l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Sainte-Gemme »

2) L'affichage portant avis au public de l'enquête a été effectué à la porte de la mairie de Sainte-Gemme 5 route de Fontbonne, à la porte de la salle communale « Les Farguettes » et sur les trois panneaux d'affichages municipaux (Mairie de Sainte-Gemme, école des

Farguettes et salle communale « Les Farguettes »). Il comportait toutes les informations requises et respectait les caractéristiques et dimensions fixées par l'arrêté du 24-04-2012 du Ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement.

Tous ces affichages ont été certifiés par un certificat d'affichage du maire.

3) Les insertions réglementaires dans la presse de l'avis au public de l'enquête ont paru dans les délais prescrits.

4) L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions du 5 décembre 2022 à 9h au 6 janvier 2023 à 12h soit pendant 33 jours consécutifs. Pendant toute la durée de l'enquête, un exemplaire du dossier et le registre d'enquête sont restés à la disposition du public à la Mairie de Sainte-Gemme 5 route de Fontbonne, Le Bourg 81190 Sainte-Gemme.

Les observations du public pouvaient être :

- consignées sur le registre mis à la disposition du public à la mairie de Sainte-Gemme 5 route de Fontbonne.
- transmises au commissaire enquêteur :
 - o soit par courrier adressé à la Mairie de Sainte-Gemme, à l'attention du commissaire enquêteur, 5 route de Fontbonne, Le Bourg 81190 Sainte-Gemme
 - o soit à l'adresse électronique suivante :
ep.plu.saintegemme81@gmail.com

Toutes les observations ont été publiées sur le site internet de la Mairie de Sainte-Gemme : <https://www.sainte-gemme-81.com/>

Les permanences du commissaire enquêteur se sont tenues à la Mairie de Sainte-Gemme 5 route de Fontbonne, Le Bourg 81190 Sainte-Gemme les jours et heures suivants :

- Lundi 5 décembre 2022 de 9h à 12h
- Jeudi 15 décembre 2022 de 14h à 17h
- Vendredi 6 janvier 2023 de 9h à 12h

2.3 Le dossier soumis à l'enquête publique

Le dossier d'enquête publique dont on trouvera la composition détaillée dans le rapport d'enquête comprenait notamment les trois pièces suivantes :

- Pièce N°2 : Rapport de présentation
- Pièce N°3.1 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Pièce N°3.2 : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Rapport de présentation

Le rapport de présentation qui comprend 549 pages commence par dresser le **bilan de l'existant et analyse les besoins en logements**.

Il en ressort notamment que :

- La commune de Sainte-Gemme fait partie du **SCOT** (Schéma de Cohérence Territoriale) **du Carmausin, du Causse et du Cordais**.
- La commune de Sainte-Gemme bénéficie de la proximité de Carmaux, de la proximité de la RN 88 et dispose d'équipements suivants : école, gymnase, salle multi-accueil communale. Il est également signalé qu'il y a un projet de crèche intercommunale.
- Dans la commune, l'habitat est assez peu diversifié avec plus de 50 % du parc de logement en maisons individuelles de grande taille (5 pièces ou plus). Compte tenu de la diminution observée dans la taille des ménages, un besoin en petits et moyens logements apparaît.
- Sur la commune, on ne recense que peu de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Il y a également peu de biens à la location.
- Il ressort du bilan de l'analyse du marché immobilier que les prix du foncier et de l'immobilier se situent en dessous de ceux d'Albi. Ces prix constituent un facteur d'attractivité pour les ménages.
- Sur la période 2012 à 2021 inclus (10 ans), les logements individuels neufs représentent la plus grande part de la demande de permis (80,3%). 19 logements ont été autorisés soit 1,9 logement par an. Ces logements se répartissent en 15 logements neufs et 4 logements produits depuis un bâti existant.
- Au regard des objectifs fixés par le SCOT, il faudrait 41 logements neufs sur 10 ans ce qui impliquerait une accélération de la construction sur la commune.

Le bilan des documents d'urbanisme en vigueur met en évidence que la commune de Sainte-Gemme ne dispose actuellement d'aucun document d'urbanisme et se trouve donc soumise au Règlement National d'Urbanisme (RNU). Par délibération du 12 avril 2018, la commune a prescrit l'élaboration d'un PLU répondant plus précisément à son besoin d'urbanisation.

Il apparaît que :

- la vocation résidentielle est le principal consommateur d'espaces libres. Les constructions nouvelles se concentrent sur les hameaux de Vers et des Farguettes.
- la maison individuelle est le modèle le plus demandé pour la construction nouvelle
- les constructions en extension et en densification s'équilibrent sur la commune (49 % en densification pour 51 % en extension).

Sur les 10 dernières années, on constate une importante baisse du nombre de permis de construire accordés. Ce ralentissement peut notamment s'expliquer par l'absence de

document d'urbanisme sur la commune ce qui ne permet pas à la collectivité d'encadrer les projets privés sur son territoire.

Le rapport de présentation développe ensuite les **choix et dispositions du projet de PLU**.

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le projet de PADD vise notamment à :

- Fixer des **objectifs de modération de consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain** ;

- **Poursuivre tout en le maîtrisant le développement de la commune**.

L'objectif est d'atteindre 1035 habitants à l'horizon 2033, soit environ 100 habitants supplémentaires. Ceci implique la création d'environ 56 logements dont 56 logements neufs. La collectivité a un **objectif de modération de la consommation de l'espace** car elle fixe une taille moyenne des lots à 1100 m² (9 logements / ha) soit une réduction de 50 %. Ces objectifs se retrouvent dans le zonage, le règlement et les OAP.

- Accompagner l'accueil de nouvelles populations par le **renforcement, la mise à niveau ou la création d'équipements et de services**.

- **Soutenir l'activité économique de la commune**

L'activité agricole, activité prépondérante sur la commune de Sainte-Gemme est intégrée au projet de PLU (zonage et règlement). Par ailleurs, des secteurs Ux et Ax ont été mis en place dans le zonage et le règlement afin de permettre le développement des activités économiques présentes sur le territoire.

- **Protéger et valoriser les paysages agricoles et naturels**

Cet objectif passe notamment par une identification et une protection de la trame verte et bleue du territoire. Ainsi, les éléments à protéger tels que les haies, arbres remarquables, ensembles boisés, zones humides sont identifiés sur les documents graphiques.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été établies pour 8 secteurs pour encadrer les projets susceptibles d'émerger. Les 3 secteurs à urbaniser (1AU) font l'objet d'une OAP ainsi que des espaces du secteur U.

Deux types d'OAP ont été prévues :

→ des OAP « densité » qui concernent des espaces de surface réduite dont l'objectif principal est de faire respecter les objectifs de densité définis dans le PADD.

→ des OAP « aménagements » concernant des espaces d'une superficie plus importante.

Avis du commissaire enquêteur : Le dossier soumis à l'enquête publique comprenait bien toutes les pièces requises par la réglementation.

Le projet de PLU apparaît compatible avec les orientations du SCOT. En particulier, la prescription n°6 du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT qui fixe pour la commune de Sainte-Gemme, un objectif de consommation foncière de 10 ha en 20 ans à compter du mois de mai 2019 est respectée.

Une large part du territoire communal est classée en zone agricole (80,3 %). Les choix opérés permettent la préservation de la Surface Agricole Utile (SAU) communale et donc le soutien de l'activité agricole.

Les 8 secteurs OAP dont les périmètres ont été délimités avec précision permettront d'encadrer les projets.

Le règlement et les documents graphiques sont compréhensibles pour chaque pétitionnaire.

3- Le déroulement de l'enquête et la participation du public

L'enquête s'est déroulée sans difficulté particulière. Je considère qu'elle a pu s'effectuer conformément à la réglementation et que le public a pu s'exprimer librement en disposant d'une information suffisante pour la compréhension du projet.

4- Synthèse des observations des Personnes Publiques Associées, du public, du commissaire enquêteur et des réponses de la commune de Sainte-Gemme

4.1 Observations des Personnes Publiques Associées

- **La Mission Régionale d'Autorité Environnementale Occitanie (MRAE)** a noté que le PLU de Sainte-Gemme s'inscrit dans un développement urbain relativement maîtrisé. Elle recommande notamment :

→ de restituer la démarche ayant conduit à la localisation des secteurs de développement de l'urbanisation retenus par le projet de PLU au regard des enjeux environnementaux.

→ de préciser comment et à quelle échelle le projet de PLU s'inscrit dans la trajectoire de réduction de moitié de l'artificialisation des sols prévue dans la loi climat et résilience d'ici 2030.

Concernant la préservation des enjeux écologiques, la MRAE recommande la réalisation d'un pré-diagnostic écologique sur les secteurs susceptibles d'être affectés de manière notable par la mise en œuvre du PLU et de renforcer la traduction réglementaire de la trame verte et bleue (TVB).

- **La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)** a notamment émis un avis favorable sur la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers sur le PLU de Sainte-Gemme avec deux recommandations :

→ un phasage de l'ouverture des zones AU en vue de limiter le risque de mitage des espaces

→ pour le secteur des écoles, tenir compte de la zone de non traitement en limite d'urbanisation (5 à 10m) et de prévoir une desserte ou un chemin doux au sein de cette zone AU.

Elle a également émis un avis favorable à la réalisation de sept Secteurs de Taille et Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) sur le PLU de Sainte-Gemme.

- **La Direction Départementale des Territoires** a émis un avis favorable au projet accompagné de l'avis de synthèse de l'État sur le projet de PLU. Dans cet avis, il est notamment relevé que les objectifs de développement de la commune à l'horizon 2033 (construction de 50 logements pour accueillir 80 habitants supplémentaires) sont compatibles avec ceux prescrits par le SCOT du Carmausin, Ségala, Causse et Cordais qui couvre la commune de Sainte-Gemme. Il est également rappelé que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent définir, à l'échelle du PLU, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

Concernant la zone agricole, elle a relevé que le règlement (article A 1.2) permet une augmentation maximum de 100 % de l'emprise au sol d'une construction d'habitation de moins de 50 m². Elle souligne que cette extension doit être mesurée et qu'elle ne doit jamais dépasser le seuil d'extension de 50 % de la surface du bâtiment initial.

- **Le Syndicat Mixte du SCOT du Carmausin, du Causse et du Cordais** a formulé trois remarques mineures avant d'émettre un avis favorable au projet de PLU.

- **La Chambre de Commerce et d'Industrie du Tarn** a émis un avis favorable au projet

- **La Chambre d'Agriculture du Tarn** a émis un avis favorable au projet assorti d'un point de vigilance portant sur le changement de destination du bâtiment situé au lieu-dit Leblin en limite Nord de la commune. En particulier, les projets proposés sur ce site devront avoir un impact limité sur l'espace agricole environnant.

- **L'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)** n'a pas formulé de remarque sur ce projet.

- Réponses de la commune :

→ à l'avis de la MRAE : La Collectivité indique que l'élaboration du PLU de Sainte-Gemme a suivi une démarche itérative multicritères. Aussi, les choix du projet de PLU correspondent aux secteurs de moindre impact environnemental.

La collectivité propose notamment de compléter le diagnostic par l'exploitation des données bibliographiques disponibles dans le but de déterminer les enjeux du territoire et de la commune.

→ à l'avis de la Direction Départementale des Territoires : Au sujet des extensions de l'emprise au sol de l'habitat en zone agricole, la Collectivité signale qu'elle a tenu compte de trois typologies d'habitations présentes sur le territoire et qu'elle a retenu trois seuils d'extension différents :

- de 0 à 50 m² d'emprise au sol, il sera permis au maximum de doubler l'emprise au sol de l'habitation existante. Seuls 2 bâtiments sont concernés par cette règle.

- de 50 à 100 m² d'emprise au sol, l'extension maximum est fixée à 50 % de l'emprise au sol existante.

- au-delà de 100 m² d'emprise au sol, l'extension maximum est fixée à 30 % de l'emprise existante sans dépasser une emprise totale de 250 m².

La Collectivité fait observer que ces extensions sont mesurées et indique que compte tenu de ces éléments, elle ne souhaitait pas apporter de modification sur ce point du règlement.

4.2 Observations du public

Malgré la publicité effectuée, cette enquête publique n'a pas mobilisé beaucoup le public. Les huit observations recueillies dont une hors délai, ont été regroupées selon trois catégories :

- Projets de construction susceptibles d'être réalisés sous réserve de modification du projet de PLU.
- Projets de construction apparaissant incompatibles avec le projet de PLU
- Demandes diverses suite au projet de PLU

4.2.1 Projets de construction susceptibles d'être réalisés sous réserve de modification du projet de PLU

Il s'agit de deux projets de constructions envisagés par des entrepreneurs. A ce sujet, la collectivité a indiqué dans ses réponses qu'elle souhaite favoriser le maintien sur la commune des activités économiques existantes. A cet effet, des secteurs dédiés Ux et Ax ont été délimités dans le PLU.

1) ORA 4 : MM ROUCAYROL Sébastien et Fabrice entrepreneurs à Sainte-Gemme et gérants de la société Faseb avec une activité de vente de fruits et légumes signalent qu'ils ont un projet d'agrandissement avec construction d'un bâtiment de stockage et couverture photovoltaïque en vue de réduire leur facture énergétique. Or, le projet d'agrandissement initial sur la parcelle 2265 dépasse la zone Ax et se situe en zone agricole qui n'autorise pas ce type de projet.

M ROUCAYROL propose un projet 2 sur la parcelle 2526 mais la surface de cette parcelle est insuffisante pour réaliser son projet d'agrandissement. Il demande donc d'agrandir la zone Ax de Perbounal d'environ 5 m au-delà des limites de la parcelle 2526 sur les parcelles 2527 et 2529 et 10 m sur les parcelles 2265 et 2528.

Dans sa réponse, la Collectivité propose de remplacer la zone Ax par une zone Ux qui permettrait notamment les nouvelles constructions liées à l'activité en place. De plus, cette nouvelle zone Ux serait plus large que l'actuel secteur Ax afin de permettre à MM ROUCAYROL de réaliser leur projet de bâtiment.

J'émetts un avis favorable à cette proposition.

2) LET 3 : M DIAS Tony exploitant Tony DIAS TP à la lauzière Sainte-Gemme m'a adressé un courrier daté du 5-01-2023 dans lequel il me signale qu'il réalise actuellement un bâtiment pour le stockage de son matériel nécessaire à son entreprise de Travaux Publics. Il précise

qu'il prévoit la pose de panneaux photovoltaïques en toiture. La construction envisagée est prévue sur la parcelle A 1275 en zone Ux et une partie de la parcelle A 158 en zone A (agricole).

Dans sa réponse, la Collectivité propose d'étendre la zone Ux comme demandé par le pétitionnaire afin de permettre la réalisation de ce projet économique.

J'émet un avis favorable à cette proposition sachant que cette modification entraîne une augmentation de 1000 m² de la zone Ux.

4.2.2 Projets de construction apparaissant incompatibles avec le projet de PLU

1) ORA 1 et REG 1 : Monsieur Frédéric LAFON demeurant 8 route de Pampelonne à Sainte-Gemme (parcelle 202) m'a déclaré qu'il gérait la SARL Frédéric LAFON qui est une entreprise d'élagage et d'aménagements paysagers. Il stocke actuellement son matériel dans un bâtiment sur la commune d'Arthès dont il est locataire. Or, le bail correspondant va arriver à terme. Compte tenu de ces éléments, Monsieur LAFON envisage de recentrer son activité sur Sainte-Gemme. A cet effet, il envisage d'acquérir la parcelle 127 afin d'y installer son dépôt. Je lui ai fait constater que dans le PLU, cette parcelle est située dans un secteur U au sein de l'OAP 01.3. La réalisation de ce projet lui permettrait de réduire ses déplacements. Il demande si ce projet sera autorisé dans le cadre du PLU.

Dans sa réponse, la Collectivité souligne qu'une OAP est prévue sur le secteur concerné à proximité de l'école en vue de réaliser au moins 5 lots. Par ailleurs, elle rappelle que du foncier à vocation économique (zone Ux) a été délimité à proximité du bourg des Farguettes sur la parcelle ZB 162 qui serait favorable à ce type de projet.

Avis du commissaire enquêteur :

Il ne me paraît pas possible de donner une suite favorable à la demande de M. LAFON car dans le projet de PLU, la parcelle 127 est située dans un secteur U au sein de l'OAP 01.3. J'estime que la modification engendrée par la demande de M. LAFON remettrait en cause l'équilibre du PLU.

2) ORA 2 et REG 2: Monsieur Lauras artisan plâtrier dans le secteur « La Bartié » en zone A sur la parcelle 36 souhaite construire un hangar pour stocker du matériel derrière sa maison.

Il demande si ce projet sera autorisé avec le PLU.

Dans sa réponse, la Collectivité indique que la parcelle ZE 36 étant en zone agricole, la construction y est interdite. Par ailleurs, elle rappelle que du foncier à vocation économique (zone Ux) a été délimité à proximité du bourg des Farguettes sur la parcelle ZB 162 qui serait favorable à ce type de projet.

Avis du commissaire enquêteur :

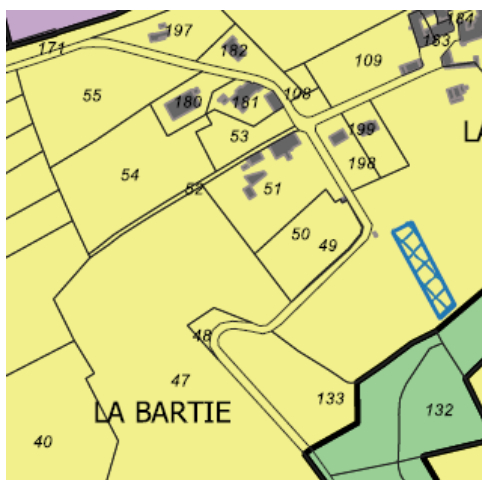
Le projet de construction d'un hangar de stockage sur la parcelle ZE 36 ne peut pas être autorisé dans le cadre du projet de PLU car cette parcelle se situe en zone agricole. En revanche, ce type de projet pourrait être envisagé dans la zone à vocation économique (Ux) sur la parcelle ZB 162.

3) ORA 3 et REG 3 : Madame Dominique LAVAYRE propriétaire des parcelles 50 et 51 à La Bartié souhaite vendre sa grande maison à étages et construire sur le reste de sa propriété une maison de plain-pied en raison de son invalidité. Sachant que les parcelles 50 et 51 se situent en zone A, elle demande si cette opération sera possible avec le PLU.

Dans sa réponse, la Collectivité indique que les parcelles ZE 50 et 51 étant en zone agricole, la construction y est interdite. La construction d'une habitation de plain-pied n'est donc pas possible sur la parcelle ZE 50.

Avis du commissaire enquêteur :

Le projet de construction d'une maison de plain-pied sur la parcelle ZE 50 ne peut pas être autorisé car cette parcelle se situe au milieu d'une zone agricole.



Parcelle ZE 50

Par contre, comme le souligne la Collectivité, Mme LAVAYRE est autorisée à adapter son habitation actuelle avec des installations nécessaires aux Personnes à Mobilité Réduite en respectant le règlement du PLU.

4.2.3 Demandes diverses suite au projet de PLU

1) REG 4 : Monsieur Vincens Gilles demeurant 535 route de Soulières à Sainte- Gemme demande que la parcelle B1511 située en zone A contenant une maison + grange attenante soit classée dans les habitats ou ensemble de bâtis identifiés comme tels pour entrer dans la destination « habitation ».

Dans sa réponse, la Collectivité confirme l'existence sur cette parcelle en zone agricole d'une ancienne habitation. Dans la mesure où le règlement de la zone A autorise l'aménagement, la mise aux normes, l'extension et les annexes aux habitations existantes, la collectivité considère que l'identification du bâtiment concerné pour en changer la destination n'est pas nécessaire.

Avis du commissaire enquêteur :

Il s'avère que la parcelle B 1511 située en zone A contient une maison + grange attenante. Monsieur Vincens Gilles propriétaire demande que cet habitat entre dans la destination

« habitation ». Je rejoins l'avis de la collectivité qui considère que l'identification de l'habitat concerné pour en changer la destination n'est pas nécessaire.

2) LET 1: Monsieur Granier Bernard demeurant à Soulière 81190 Sainte-Gemme souhaite savoir si son projet de carport sur la parcelle 2498 située en zone A pourra se réaliser avec le PLU.

Il précise que ce carport de 30 m² avec panneaux photovoltaïques en toiture servira notamment à abriter des véhicules.

Avis du commissaire enquêteur :

L'installation de ce carport est soumise à permis de construire car l'abri génère une emprise au sol supérieure à 20 m² et elle devra respecter le règlement du PLU.

3) Monsieur Jean Laurent dans un courrier reçu hors délai indique qu'il souhaite réaliser 3 gîtes dans un bien familial situé au lieu-dit « Lebin » et demande un changement de destination de bâtiments agricoles pour entrer dans la destination « Autres hébergements touristiques ».

Avis du commissaire enquêteur :

Ce courrier reçu après la fin de l'enquête publique et qui de ce fait n'a pas pu être mis à la disposition du public n'est pas pris en compte par le commissaire enquêteur. Je rappelle simplement que dans son avis, la Chambre d'Agriculture du Tarn a demandé un point de vigilance portant sur le changement de destination du bâtiment situé au lieu-dit Lebin en limite Nord de la commune. En particulier, les projets proposés sur ce site devront avoir un impact limité sur l'espace agricole environnant.

5- Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur sur le projet de Plan Local d'Urbanisme

Après avoir :

- Analysé le contenu du projet,
- Pris contact avec Monsieur le Maire de Sainte Gemme,
- M'être assuré que les formalités réglementaires d'information du public ont été correctement effectuées, et ce dans les délais,
- Tenu les trois permanences prescrites par l'arrêté de Monsieur le Maire de Sainte-Gemme en date du 10 novembre 2022,
- Informé Monsieur le Maire de Sainte-Gemme des observations émises par le public sur le projet de Plan Local d'Urbanisme et pris note de sa réponse.

Vu :

- L'arrêté de Monsieur le Maire de Sainte-Gemme en date du 10 novembre 2022 prescrivant la présente enquête publique et en précisant les modalités,

- Les articles L 123-10 et suivants et R 123-19 et suivants du code de l'urbanisme qui définissent le contenu des plans locaux d'urbanisme et les procédures d'élaboration, de révision et de modification,
- Les observations émises pendant la durée de l'enquête et dont le détail figure dans mon rapport,
- L'analyse des commentaires et avis développés dans le rapport d'enquête.

Considérant que :**Sur la forme :**

- Le dossier soumis à l'enquête publique comportait les informations nécessaires pour permettre au public qui le souhaitait, d'être convenablement renseigné sur le projet de PLU.
- L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions. Toutes les dispositions relatives à sa publicité et à son organisation ont bien été prises, dans le respect des textes en vigueur, pour informer et accueillir le public. Les personnes intéressées par ce projet ont donc pu en prendre connaissance et s'exprimer pendant la durée de l'enquête.

Sur le fond :

- Pour la commune de Sainte-Gemme actuellement soumise au RNU, le PLU représente une opportunité notamment pour faciliter l'accueil de nouveaux habitants (80 habitants à l'horizon 2033).
- Le projet de PADD permet de poursuivre tout en maîtrisant le développement de la commune. D'une part, il fixe des objectifs de modération de consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain. D'autre part, il prévoit le renforcement, la mise à niveau ou la création d'équipements et de services.
- Le projet densifie les espaces disponibles au sein du tissu urbain en recourant systématiquement à des orientations d'aménagement programmé ce qui contribue à préserver les espaces agricoles.
- La vocation des hameaux a été prise en compte pour orienter le zonage des documents d'urbanisme.
- Le projet de PLU respecte les prescriptions du SCOT en ce qui concerne les objectifs démographiques et en matière d'environnement notamment en intégrant un diagnostic paysager dans le diagnostic agricole.
- Le projet de PLU a fait l'objet d'une concertation avec les Personnes Publiques Associées tout au long de son élaboration.
- Les moyens de communication (publications, expositions, registre et réunion publique du 29-03-2022) mis en œuvre par la commune ont permis une large concertation et la prise en compte des observations du public.

- Les sept personnes ayant déposé des observations au cours de l'enquête publique ont obtenu des réponses conformes de la part de la commune ne remettant pas en cause le projet de PLU.

Compte tenu de ces éléments et de ceux figurant dans mon rapport, j'émet **un avis favorable** au projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sainte-Gemme assorti des **deux recommandations suivantes** :

Recommandation 1 : Remplacer la zone Ax de Perbounal par une zone Ux et élargir cette zone afin de permettre à MM ROUCAYROL de réaliser leur projet de bâtiment.

Recommandation 2 : Étendre la zone Ux située dans le secteur « Le PUECH » afin de permettre à M DIAS Tony de réaliser un bâtiment pour le stockage de son matériel nécessaire à son entreprise de Travaux Publics.

Fait le 25 janvier 2023

Le commissaire enquêteur



Christian NIVAL