

De: Stephane Cosse <stephane.cosse@maizet.com>
Envoyé: vendredi 28 février 2025 15:30
À: Enquête Publique
Objet: Observations dans le cadre de l'enquête publique – PLU Mazamet - TON AVIS ?

Cher Monsieur,

Faisant suite à notre entrevue du 7 février 2025, je vous adresse mes observations dans le cadre de l'enquête publique. Celles-ci s'articulent autour des points suivants :

- Absence de consultation préalable des riverains des parcelles concernées
- Observations sur le projet de PLU concernant les zones UL3 et Ua1
- Demande d'intégration au plan de desserte en cas de création d'une voirie dans le parc

1. Absence de consultation préalable des riverains

À ma connaissance, aucune réunion d'information ni concertation préalable n'a été organisée par les élus afin de présenter le projet aux riverains du secteur de la Molière et de recueillir leurs observations. Cette absence de dialogue préalable constitue une lacune regrettable dans la démarche participative.

2. Observations sur le projet de PLU – Zones UL3 et Ua1

Je suis propriétaire des parcelles cadastrales **AS75 et AS77 (5 chemin de la Molière Haute, Mazamet)**, actuellement situées en **zone UL3**, laquelle autorise uniquement l'activité d'hébergement hôtelier liée aux activités touristiques et de loisirs.

Il convient de noter que :

- Le projet de PLU introduit une **nouvelle zone Ua1**, où un **centre de santé et un hôtel** seront implantés. Cette zone bénéficie d'un assouplissement des règles d'urbanisme :
 - Extension des usages autorisés à des activités artisanales et industrielles
 - Emprise au sol portée à **70%** (contre **40%** en UL3)
 - Hauteur des constructions autorisée en **R+3**, contre une limite de **10 mètres** en UL3
- Malgré mes **demandes écrites répétées**, mes parcelles restent en UL3, avec comme seule activité autorisée l'hébergement hôtelier – alors même qu'un hôtel est déjà prévu en zone Ua1.
- Un simple ajout de la mention **"centre de santé"** dans le PLU actuel aurait suffi à répondre aux besoins du projet, sans nécessiter la création d'une **zone Ua1 ouverte à tous commerces et industries**.

3. Rappel des démarches engagées en faveur d'un projet hôtelier sur ma parcelle

- **Dès 2023**, j'ai initié des échanges avec les élus pour la création d'un **hôtel de 40 chambres** sur ma parcelle, en partenariat avec une enseigne nationale. Les élus se sont montrés favorables et disposés à me céder une parcelle dans le parc de la Molière à cette fin.

- **En novembre 2023**, j'ai sollicité par écrit une confirmation officielle de cette possibilité de cession, condition nécessaire pour que l'enseigne nationale poursuive le projet. Je n'ai jamais obtenu de réponse.
- **En mars 2024**, le service technique de la ville m'a reçu et demandé les plans de situation du futur hôtel, que j'ai transmis début juin 2024. À ce jour, et malgré **de nombreuses relances écrites**, je n'ai reçu aucun retour des élus.
- À l'annonce du projet actuel incluant un **hôtel en zone Ua1**, j'ai écrit à **M. le Maire début février 2025** pour demander l'intégration de ma parcelle en zone Ua1 et m'assurer de la possibilité d'y exploiter un **bar/restaurant**. N'ayant obtenu aucune réponse, j'ai envoyé une relance deux semaines plus tard, restée sans suite.

4. Demande d'intégration au plan de desserte en cas de création d'une voirie

Dans l'hypothèse où une voirie venait à être aménagée **au sein du parc de la Molière** dans le cadre du projet, je souhaiterais que **mes parcelles soient intégrées au plan de desserte** afin de bénéficier d'un accès direct et d'un raccordement aux infrastructures prévues. Cette demande s'inscrit dans une logique d'équité et de cohérence urbanistique, d'autant plus que mon bâtiment est situé à proximité immédiate du projet en zone Ua1.

5. Conséquences et demande de révision du zonage

Si le projet de PLU était adopté en l'état :

- Mon terrain, **toujours classé en UL3**, n'aurait pour seule activité autorisée que l'hébergement hôtelier – alors même qu'un hôtel concurrent est prévu en zone Ua1.
- Mon bâtiment serait **entièrement masqué** par les nouvelles constructions en **Ua1**, dont la hauteur ne souffre d'aucune limite, impactant ainsi sa **visibilité commerciale** et sa **valeur patrimoniale**.

6. Proposition d'ajustement du PLU

Afin d'éviter cette situation **discriminante et incohérente**, je propose :

- **Le reclassement de mes parcelles AS75 et AS77 en zone Ua1** afin de bénéficier des mêmes possibilités d'exploitation que les autres terrains voisins.
- Une discussion sur les **limites de hauteur des constructions** en zone Ua1, afin de préserver la visibilité de mon bâtiment.
- **L'intégration de mes parcelles dans le plan de desserte** si une voirie venait à être créée à l'intérieur du parc.

Je vous remercie par avance pour votre diligence et vous prie d'agréer, cher Monsieur, mes salutations distinguées.

Stéphane Cosse

P.S. : Je consens à la transmission de ce courriel sur le site de la mairie dans le cadre de l'enquête publique et au traitement de mes données conformément au RGPD.