

**Département de Tarn-et-Garonne
Commune d'ALBIAS**

**1^o modification du
PLAN LOCAL D'URBANISME**

ENQUÊTE PUBLIQUE

02 octobre 2023 au 10 novembre 2023

**Conclusions du
RAPPORT d' ENQUÊTE**



**et avis
motivé
du
commi
ssaire
enquêt
eur**

Commissaire enquêteur Jean-Guy Gendras

Désigné par décision du Président du Tribunal Administratif de Toulouse
Décision n° E23000059/31 du 28 avril 2023

Sommaire II° partie

21 – OBJECTIF DU PROJET ET PROBLEMATIQUES LOCALES

22 – COHERENCE DU PROJET VIS-A-VIS DE L'OBJECTIF ET DE L'IMPACT ENVIRONNEMENTAL

23 – OPPOSITIONS ET OBJECTIONS DU PUBLIC AU PROJET ET DIFFICULTES DE MISE EN OEUVRE

24 – APPRECIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

25 – AVANTAGES-INCONVENIENTS DU PROJET

26 – POINTS POSITIFS JUSTIFIANT D'UN AVIS FAVORABLE

27 - CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR Avis motivé, réserves et recommandations.

21 – OBJECTIF DU PROJET ET PROBLEMATIQUES LOCALES

21-1 Objectifs du projet :

Conformément à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme, cette procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'ALBIAS est mise en œuvre principalement en vue la poursuite des objectifs relatifs au développement urbain cohérent décrits par le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et inscrits au PLU approuvé le 12 décembre 2013.

Les modifications projetées visent principalement à :

- 1- Réduire le potentiel constructible par la suppression de terrains constructibles (- 13 ha) sur le document graphique pour renforcer l'urbanisation autour du bourg ;
- 2- Ajuster les dispositions réglementaires (correction des OAP et emplacements réservés) dont la nécessité a été révélée par l'application pratique des dispositions réglementaires du PLU.
- 3- Reprendre le règlement écrit et le document graphique afin de tenir compte des dernières dispositions législatives :
 - concernant les zones A et N (suppression des zones Ah et Nh et repérage des constructions pouvant changer de destination),
 - concernant les nouvelles normes en matière de constructibilité : surface de plancher au lieu de SHON, suppression du COS , largeur des voies, alignement et retrait, constructions en second rideau, protection du bâti, etc.
 - concernant l'intégration des zones humides dans le PLU .

21-2 Problématiques locales :

Plusieurs problèmes spécifiques impactent le développement de l'urbanisme sur la commune d'Albias :

- Les surfaces constructibles jugées excessives au regard des espaces réellement consommés sur les 10 dernières années et au regard des restrictions législatives à l'artificialisation des sols.
- Les normes contraignantes imposées aux Opérations d'Aménagement Programmées (OAP) qui découragent à la fois les propriétaires et les promoteurs.

- Le gel des permis de construire dans les secteurs d'assainissement collectif du fait de la saturation de la station d'épuration depuis plusieurs années.

22 – COHERENCE DU PROJET VIS-A-VIS DES L'OBJECTIF ET DE L'IMPACT ENVIRONNEMENTAL

22-1 Vis-à-vis des objectifs :

Cette procédure de modification du PLU en vigueur, bien que portant sur 17 objectifs, est de portée limitée – **si l'on fait abstraction des conséquences patrimoniales individuelles induites par le déclassement de parcelles constructibles** - et les modifications projetées s'inscrivent dans la traduction des objectifs du PADD et ne remettent pas en cause l'économie générale de ce plan. En effet :

- L'objectif 1 visant à renforcer l'urbanisation autour du bourg est en adéquation avec le PADD ;
- Sept objectifs correspondent à des mises à jour du PLU 2013 (N° 3, 5, 7, 8, 11, 15 et 16) ;
- Cinq objectifs traitent de domaines complémentaires mais non contradictoires (N° 2, 6, 9, 10, 14).

22-2 Vis-à-vis de l'impact environnemental :

Sur les 17 objectifs du projet, on constate que cinq d'entre eux auront un impact direct favorable sur l'environnement :

- L'objectif 4 visant à protéger les zones humides,
- L'objectif 9 visant à identifier les fossés-mères pour en garantir l'entretien,
- L'objectif 10 imposant un recul de 30 et 40 m par rapport à la voie ferrée et à la RN 820,
- L'objectif 13 interdisant les tuiles noires trop énergivores,
- L'objectif 16 visant à compléter le patrimoine bâti et paysager à protéger.

Par ailleurs, aucun des 12 autres objectifs n'est en opposition ou contradiction formelle avec les objectifs environnementaux du PADD, l'extension des surfaces Agricoles et Naturelles étant par définition plutôt favorables à l'environnement.

Toutefois, un point important concernant la protection des espaces boisés mérite d'être approfondi et clarifié : aucun Espace Boisé Classé n'est identifié sur le document graphique et aucune garantie de protection n'est assurée expressément aux parcelles boisées incluses dans le périmètre de certaines OAP, notamment l'OAP 4.

On note enfin que la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a considéré que le projet de modification N°1 du PLU d'Albias n'était pas soumis à évaluation environnementale.

23 – OPPOSITIONS ET OBJECTIONS DU PUBLIC AU PROJET ET DIFFICULTES DE MISE EN OEUVRE

23-1 Opposition du public

- **Lors des six permanences du commissaire enquêteur en mairie d'Albias:** 114 individuels ou couples se sont présentés et ont noté leur passage sur le registre papier ; 63

d'entre eux ont déposé un courrier papier ; 40 ont adressé en plus un courrier numérique qui reprend ou complète leur courrier papier. Il en ressort que 19 personnes se sont contentées de demander des explications, 29 sont venues manifester leur opposition au déclassement de leur parcelles constructible en zonage A ou N, 20 s'opposent aux OAP telles qu'elles sont planifiées, 19 posent des questions diverses recevables, 25 réclament le classement de parcelles agricoles en zone constructible et 8 sont clairement hors sujet. En résumé, si on exclue les demande de reclassement en zones constructibles de parcelles anciennement agricoles - car du domaine d'une éventuelle révision - , c'est une population évaluée à 50-60 personnes qui emet des réserves, des critiques ou des oppositions plus ou moins formelles au projet.

- **Dans le mémoire de l'association « ADevUrbAlbias »** : 154 questions sont formulées au nom de l'association, un certain nombre reprenant les doléances exposées individuellement sur le registre papier et les courriers joints. Il est donc moins aisé d'évaluer le poids réel de ces revendications ou oppositions. On peut néanmoins considérer qu'environ une cinquantaines de questions portant sur les déclassements de terrains constructibles ou sur la conception des OAP reprennent des revendications individuelles mentionnées précédemment.

- **Enfin, la réunion publique** qui a rassemblé 110 personnes a sans doute rempli son rôle premier d'information mais moins celui de l'échange attendu, sans doute par frilosité, par manque de temps ou suite à la réorientation des questions vers les permanences du commissaire enquêteur.

23-2 Objections du Public

Les réclamations les plus nombreuses notées sur le **registre et les documents annexés** portent sur deux thèmes principaux :

- D'abord **les demandes d'annulation du déclassement en terrains agricoles ou naturels** de parcelles initialement constructibles. L'argument prioritaire est la dévaluation des propriétés impactées qui vont perdre environ les 4/5 de leur valeur. Cet argument est d'autant plus sensible qu'il s'agit, pour la majorité des cas, de petits popriétaires qui se voient dépossédés d'une part importante de leurs économies potentielles ; il est plus grave pour ceux qui ont contracté un emprunt pour acquérir ces biens ; il est même dramatique quand la parcelle dévaluée a déjà fait l'objet d'un partage familial sur la base de sa valeur constructible.

- Ensuite **les critiques sur les Opérations d'Aménagement Programmé** : ces critiques proviennent des propriétaires du foncier de ces OAP ou de leurs voisins qui se sentent freinés ou bloqués dans leurs projets immobiliers différents, qui reprochent le manque d'écoute et de dialogue aux responsables municipaux en charge de l'urbanisme et qui font observer que les six OAP initiales inscrites au PLU 2013 sont restés à l'état de projet. L'opposition vient aussi des propriétaires mitoyens qui souhaiteraient continuer de bénéficier de zones tampons ou d'un environnement naturel.

- Le thème qui vient en 3^o position sur le registre papier, c'est **le mécontentement** d'un bon nombre de visiteurs qui déclarent avoir appris « par hasard » qu'ils étaient impactés par le projet de modification du PLU et qui reprochent à la municipalité de ne pas les avoir avertis ou alertés individuellement.

En ce qui concerne **le mémoire porté par l'association**, il critique ouvertement l'équipe municipal, estime le projet incompatible avec le PADD et souhaite son annulation pour ouvrir le débat dans le cadre d'une révision plus large du PLU. **Il analyse avec esprit critique les déclassements de parcelles**, soulignant au passage des erreurs de cartographie, l'absence de critères de choix justifiant des traitements ressentis comme inégaux, la non prise en compte des situations financières individuelles graves, la complexification du tracé des limites de zones.

Les OAP focalisent également son attention : il les juge insuffisamment étudiées, peu respectueuses de l'environnement boisé et peu susceptibles d'être menées à bien par manque de dialogue de l'équipe municipale et par refus du compromis. Il recommande de réduire les ambitions puisque ces OAP n'avancent pas depuis des années, de les fractionner pour faciliter leur prise en compte, de les prioriser dans le temps et enfin de reprendre les négociations avec les propriétaires et les éventuels promoteurs.

23-3 Difficultés de mise en œuvre du projet.

Confrontée à cette opposition significative de mécontentement des propriétaires impactés par le retrait de leurs parcelles (124 ou 125 parcelles) des zones constructibles ou par les contraintes lourdes des OAP, surprise par la montée d'une opposition pointilleuse, structurée et encadrée (association AdevUrbAlbias et sa pétition), la municipalité semble peu disposée à remettre en cause son projet, n'envisageant que des concessions mineures

24 – APPRECIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LES REPONSES APPORTEES PAR LE PETITIONNAIRE

24-1 .Concernant l'information du public :

Dans son mémoire en réponse, Madame le maire insiste sur le fait :

- que la concertation préalable n'est pas obligatoire dans une procédure de modification,
- que l'information du public a été assurée par la voie réglementaire d'affichage de l'avis d'enquête sur la commune et de publication dans la presse,
- que le public était également informé par la diffusion du bulletin municipal et des comptes rendus des réunions du conseil municipal,
- qu'une réunion publique d'information et d'échange a été organisée avec succès dans le courant de l'enquête,
- que l'enquête a été prolongée de 8 jours incluant deux permanences supplémentaires du commissaire enquêteur pour accueillir tous ceux qui souhaiteraient être reçus.

En résumé, même s'il eût été préférable que les propriétaires impactés par les modifications de zonage aient été alertés par courrier, le commissaire enquêteur constate que l'information du public ne peut raisonnablement être mise en cause.

24-2 .Concernant le traitement des demandes :

24-2-1 Non traitement de certaine catégories de questions posées par le public :

Le mémoire en réponse ne traite pas, à juste titre, et renvoie à une éventuelle procédure de révision du PLU les demandes de reclassement en zone constructible de parcelles classées A ou N dans le PLU 2013.

Il ne répond pas non plus aux questions hors sujet (demandes d'entretien de voirie, de CU, de conseils...)

24-2-2 Avis défavorable aux demandes de reclassement en zone constructible de parcelles déclassées en partie ou en totalité en zone Agricole ou Naturelle dans le projet :

Madame le Maire confirme quasi la totalité des choix présentés dans le projet. Elle justifie ses avis défavorables par les critères de choix prioritaires suivants :

- parcelles classées constructibles depuis plus de 10 ans et jamais construites,
- parcelles situées dans des hameaux dont la municipalité souhaite freiner le développement,

- parcelles incluses dans des secteurs faiblement équipés en réseaux,
- parcelles exposées aux nuisances accoustiques de la voie ferrée ou de la RD 820.

24-2-3 Avis restrictifs aux demandes concernant les modifications souhaitées des OAP :

Madame le Maire confirme la nécessité d'urbaniser les OAP exclusivement par des opérations d'ensemble, seules à même de garantir :

- la cohérence d'ensemble des projets,
- l'harmonisation entre les espaces publics et privés,
- les critères de mixité urbaine et sociale.

Elle rappelle que les échéance d'urbanisation de ces OAP ne sont pas planifiées mais que les parcelles incluses restent constructibles à plus ou moins long terme et que rien n'empêche les propriétaires de vendre.

24-2-4 Avis favorables de la mairie à certaines demandes :

Ne sont repris ci-dessous que les observations du public objets d'un avis du pétitionnaire qui mérite un commentaire du commissaire enquêteur.

N° obs	Question posée	Réponse pétitionnaire
11	Prevost D. : perte terrain constructible (non localisé)?	Un PC a été accordé sur la parcelle AB 345, un hangar bois a été construit sur la partie reclassée en zone A. Le découpage sera revu et modifié en déclassant l'espace non bâti en A et reclasser le terrain d'assiette du hangar en UB comme l'ensemble du voisinage <i>Commentaire du CE: Il prend acte de l'engagement de la mairie à revoir le découpage de la parcelle AB 345.</i>
19-22	Tessie D.et L.: reclassement partie nord parcelle AK 223 pour réalisation projet lotissement à 15 lots	Il est rappelé au requérant, que l'emprise foncière de ce secteur (1,5 ha) répond aux règles de la loi sur l'eau qui impose pour les projets de plus de 1 ha, un dossier de déclaration au titre de la Loi sur l'Eau (art. L 214.1 et suivants du code de l'environnement) . Or le Cu déposé le 25/10/2023 ne comporte pas de dispositifs de gestion des eaux pluviales. Les problèmes de la station d'épuration ont bloqué les autorisations demandées. <u>C'est pourquoi la parcelle sera reclassée en zone AU avec une OAP définissant les conditions d'aménagement de ce site.</u> Cette OAP intégrera : <ul style="list-style-type: none"> - La protection du couvert végétal dans un souci de préservation d'un véritable îlot fraîcheur à l'échelle du quartier - La nécessité d'une réflexion générale (études hydrologiques, études acoustiques et études environnementale)...avant tout aménagement d'ensemble. C'est pour cette raison que le règlement écrit autorisera uniquement les constructions dans le cadre d'une seule opération d'aménagement. <i>Commentaire du CE: Il prend acte de cette promesse de reclassement en zone AU de la parcelle AK 223, mais l'allusion à une future OAP interpelle.</i>
93	Lubin T.: parcelle ? Demande	La vente ayant été réalisée récemment les parcelles, AR93 et AR93a resteront classées en zone Uca, en partie

	reclassement constructible de la totalité parcelle.	<i>Commentaire du CE: Il prend acte de la promesse de maintien en zone Uca des parcelles AR 93 et AR 93a.</i>
27	Mr Belaygue O. Propriétaire des parcelles AY 75,78p, 80p, 108p,, présente un projet d'intérêt collectif pour sauver le château , opération qui est incompatible avec le classement Ne; Demande modification zonage.	<p>Ce classement et le règlement ont été élaborés en concertation (réunion le 12/09/22 avec les gestionnaires actuels du site et le pétitionnaire) avec le porteur de projet, il avait été évoqué un projet d'hébergement pour les personnes âgées et des équipements intergénérationnels. Après discussion avec ce pétitionnaire, la demande a été précisée. Afin d'assouplir la faisabilité du projet, <u>il est proposé d'autoriser le changement de destination du château et de ses dépendances conformément aux articles L151-11 du CU.</u></p> <p><i>Commentaire du CE : Il prend acte de la proposition d'autoriser le changement de destination du château et de ses dépendances.</i></p>
8	Mr Goral-Caro Cl : ferme impactée par l'OAP 7; propose un projet alternatif garantissant l'harmonie du bâti classé de la ferme	<p>Il est rappelé au requérant, que l'emprise foncière de ce secteur (2,26 ha) qui a été en partie urbanisée répondait aux règles de la loi sur l'eau qui impose pour les projets de plus de 1 ha, un dossier de déclaration au titre de la Loi sur l'Eau (art. L 214.1 et suivants du code de l'environnement). Or par un découpage de lots au fur et à mesure des ventes, le projet (8 lots à bâtir) a été réalisé sans aucun respect de la loi sur l'eau.</p> <p>Aujourd'hui, il convient de mieux maîtriser l'avenir de ce site. L'étude de la modification du PLU a été lancée en 2018 et a fait l'objet de nombreuses réalisations cartographiques. La photo aérienne utilisée pour l'OAP 7 n'avait pas identifié la piscine (réalisée en 2022).</p> <p><u>L'OAP n°7 sera modifiée en reprenant cette réalité et il sera intégré la protection du couvert végétal dans un souci de préservation d'un véritable îlot fraîcheur à l'échelle du quartier (préservation au titre du patrimoine bâti du bâtiment n°34).</u> La modification a été guidée par l'objectif de rendre les projets d'aménagement/urbanisation économiquement viable, l'OAPn°7 sera reprise en ce sens. La zone probablement conservée est située en contrebas de la RD820 et est impactée par des ruissellements pluviaux, des nuisances acoustiques et des vibrations. Ce type de contrainte nécessite une réflexion générale (études hydrologiques, études acoustiques et études environnementale)....avant tout aménagement d'ensemble.</p> <p>C'est pour cette raison que le règlement écrit autorisera uniquement les constructions dans le cadre d'une seule opération d'aménagement.</p> <p>Le zonage du PLU reclassera 1 ha en zone AU et le reste sera défini en zone Naturelle pour préserver le parc attenant à la ferme.</p> <p><i>Commentaire du CE : Il prend acte de la promesse de reprendre l'OAP 7, en maintenant 1 ha en zone AU et le reste en zone Naturelle pour préserver le couvert végétal, le</i></p>

		<i>principe d'une seule opération d'aménagement restant inchangé.</i>
48	Mr Ziemienski . P. : Parcelle AP 147 chemin de Gardiol achetée le 29/09/2023 au vu du CU"a" accordé par la mairie le 07/07/2023, terrain devenu inconstructible (A) sur le projet de PLU	Le CU a été accordé, le projet devra démarrer dans les 18 mois. <i>Commentaire du CE : Il prend acte du sursis réglementaire de 18 mois après la signature du CU pour démarrer le projet.</i>

En résumé, la mairie donne un avis défavorable à la plupart des demandes mais s'engage à prendre partiellement en compte les doléances de six propriétaires

24-2-5 Recommandations du commissaire enquêteur en rapport avec le Mémoire en réponse de la Municipalité.

N° Obs	Question posée	Réponse du pétitionnaire
109	Mr Pedron P. : propriétaire des parcelles AE76 AE 77 et AE 48 incluses dans l'OAP 4, et habitant en limite nord de cette OAP (AE 44), souhaite maintenir un espace tampon et fait observer que l'OAP 4 ne tient pas compte des parcelles boisées AE 42, AE 49 et AE 56.	L'OAP n°4 prévoit la protection d'espaces boisés (parcelles AE49 et AE56) pouvant être préservés et/ou être aménagés en espace collectif et/ou en zone de traitement des eaux pluviales. Il n'a pas été prévu d'espaces tampon au niveau de la parcelle AE44 et AE 42, toutefois M. PEDRON pourra négocier avec le futur opérateur un espace tampon. Ces terrains sont classés en zone 2AU et seront aménagés à très long terme. (PLU 2013). <i>Commentaire du CE : même si la zone 2AU prévoit un aménagement à long terme, il serait cohérent dès maintenant de sauvegarder ses espaces boisés par un classement.</i> Recommandation.
67	Mr Petrosyan R demande que les parcelles AY 41 et 63, en zone UCa chemin de La Clare ne soient pas déclassées en A, suite au compromis de vente	Les parcelles reclassées en zone N par la modification participent à la préservation de la qualité paysagère de l'entrée de ville le long de la RD820. Avis défavorable <i>Commentaire du CE : Le compromis de vente récent et le projet immobilier mériteraient au minimum une réponse plus argumentée, au mieux un avis favorable.</i> Recommandation.

	du 16/11.2022 et d'un projet de 5 maisons en cours.	
90	Mr Degans A. Demande que les parcelles AY 18, AW 32 et AW155 passent en zone agricole car elles sont en plantations	Cette demande ne concerne pas la procédure de modification. Nous ne pouvons accéder à cette requête. Avis défavorable <i>Commentaire du CE : interprétation très restrictive du règlement de la modification de PLU qui interdit de réduire une surface A ou N indifféremment. Le déclassement d'une zone N en zone A, à coût nul, ne semble pas contrevenir à cette règle. Vérifier légalité. Recommandation.</i>
54-114	Romain Ph. Demande que ses parcelles (non identifiées en limite W du bourg) ne soient pas classées en N mais restent en terrain agricole, les bois de pins ayant été récoltés et remplacés par des prêtres	Cette demande ne concerne pas la procédure de modification. Nous ne pouvons accéder à cette requête. Avis défavorable <i>Commentaire du CE : interprétation très restrictive du règlement de la modification de PLU. Avis contraire, la demande paraissant justifiée. Vérification demandée. Recommandation.</i>
107	Balat J. Contre une préemption de la commune sur ses parcelles agricoles AB 41, AB 171 et AB 426 pour aménager le 2 ^o point d'accès SDIS à l'Aveyron. Il fait une contre proposition par la servitude d'accès à la centrale électrique	Cette demande ne concerne pas la procédure de modification. <i>Commentaire du CE : avis contraire, cette contre proposition relevant pleinement de l'objet n^o 6 du projet concernant les points d'aspiration naturels dans l'Aveyron pour les pompiers, elle doit être étudiée. Réserve.</i>

En résumé, le commissaire enquêteur recommande au pétitionnaire de revoir sa position dans cinq cas particuliers.

24-2-6 Recommandations du commissaire enquêteur en rapport avec les questions posées par l'association AdevUrbAlbias (dossier requête du 10/11/2023).

Le pétitionnaire n'ayant pas jugé opportun ou nécessaire de répondre à ces questions-observations, le commissaire enquêteur ne reprend ci-dessous que les observations qui, à son avis, sont prioritaires, n'ont pas encore été traitées et justifient une réponse.

N° obs	Objet succinct	Avis du commissaire enquêteur
1	Mémoire des réponse des collectivités non joint au dossier d'enquête	<i>Document non obligatoire, les avis des PPA étant annexés au dossier d'enquête</i>
2	Le zonage des zones humides réduit la surface Agricole, opération qui ne peut être validée que par une révision	<i>Cette protection ne remet pas en cause le zonage A et N</i>
4	Le rajout de l'OAP 7 remet-elle en cause le PADD	<i>Non en contradiction avec les orientations générales du PADD</i>
5	Cohérence des échéances entre PADD et la modification du PLU	<i>Constat d' échéances effectivement incohérentes (2025 et 2030) qui nécessiterait une rectification du PADD, document qui doit orienter le PLU et non l'inverse. Recommandation</i>
8	Objet 16 de la modification	<i>Préciser les hauteurs des constructions en zones UA,UB, UX 1AUX et A. Recommandation</i>
33	Urbanisation centre bourg : parcellesAH 246 et AH 133	<i>Parcelles d'un total de 2 ha 98 a 75ca non comptabilisées en potentiel constructible (p 13 de la pièce 2 du dossier). A corriger. Réserve</i>
40	Inconstructibilité de l' OAP 4	<i>Zone 2AU fermée à l'urbanisation depuis plus de 9 ans est-elle réouvrable seulement par Révision du PLU ?. Légalité à contrôler. Réserve</i>
60	OAP 7, opération non rentable financièrement (Cf : Obs n°8 du registre)	<i>La mairie s'est engagée à reprendre cette OAP . Etude complémentaire des nouvelles contraintes à entreprendre pour vérifier l'intérêt financier du maintien de cette OAP. Recommandation</i>
69	Réduction zone UB route de Cos et Chemin Vieux	<i>Vérifier nouveau zonage des parcelles : - 345 et 182, 272 et 430, route de Cos (incohérence); - 317 et 47, chemin vieux (choix aléatoire) ; - Recommandation.</i>
100	Zone N, en bordure RD 820, La Clare	<i>Le déclassement de parcelles Uca en N en dehors de la bande de sécurité acoustique n'est pas justifié au regard de l'environnement et mérite d'être revu. Recommandation.</i>
60, 115	Cartographie non à jour	<i>- OAP 2 : mare « La rouarde » à supprimer car comblée ; - Hameau « Courounet », parcelles 228,226 et 210 récemment construites et donc à reclasser en Uca - Hameau « Montplaisir », parcelle 247, récemment construite et donc à maintenir Uca. A corriger. Recommandation.</i>
139 à 152	Pièce 4-5 du dossier	<i>Bâtiments susceptibles de changer de destination : 18 fiches dont la photographie ou la description sont</i>

erronées. Corrections déjà demandées à la mairie le 07 sept 2023. Réserve.

25 – AVANTAGES-INCONVENIENTS DU PROJET

AVANTAGES	INCONVENIENTS
<ul style="list-style-type: none">- 15 objets de la modification sur 17 reconnus utiles ou nécessaires (objet 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17)- Réduction des surfaces constructibles de 13 ha en application des lois récentes ;- Renforcement de l'urbanisation autour du bourg priorisant les secteurs desservis par les réseaux;- Actualisation des Opérations d'Aménagement Programmé (OAP) et des Emplacements Réservés (ER) ;- Reprises des documents écrits et cartographiques correspondant aux modifications ;- Application des nouvelles normes de construction (suppression COS et SHON, alignements, largeur des voies, etc) ;- Protection du patrimoine immobilier et paysager (44 batiments et 3 sites) ;- Pastillage des 84 batiments susceptibles de changer de destination en zone Agricole ;- Intégration des zones humides.	<ul style="list-style-type: none">- Modification du PLU dont le nombre important des objets traités pourrait relever d'une révision,- 125 parcelles constructibles impactées par le déclassement et pertes financières importantes pour les propriétaires concernés avec le sentiment de spoliations injustifiées et d'inégalité de traitement ;- Pénalisation des hameaux qui voient freinée leur expansion que justifiait depuis plusieurs années la saturation de la station d'épuration ;- Développement des OAP compromis par l'absence de projets précis et unanimement acceptés et de cahier des charges à la disposition des promoteurs ;- Absence de protection formelle des espaces boisés inclus dans plusieurs OAP ;

26 – POINTS POSITIFS JUSTIFIANT D'UN AVIS FAVORABLE

Outre les avantages du projet énumérés ci-dessus, **les marqueurs positifs déterminants** de cette 1^{ère} modification du PLU de la commune d'Albias sont :

- La réduction des surfaces ouvertes à l'urbanisation (accordées exagérément par le PLU 2013) en vue de se rapprocher des normes réglementaires,

- Le renforcement de l'urbanisation autour du bourg au détriment des hameaux extérieurs moins bien équipés en réseaux en vue de réduire les coûts d'entretien,
- La protection du patrimoine bâti (44) et paysager (3) incluant la localisation des bâtiments en zone A et N susceptibles de changer le destination (84).

En résumé, malgré le problème humain majeur soulevé par la dépréciations des terrains constructibles déclassés, les 5 inconvénients identifiés ne paraissent pas de nature à contrebalancer les avantages représentés par la modification et annuler les années passées à élaborer un projet imparfait mais méritoire, d'autant plus que plusieurs aspects négatifs peuvent être partiellement corrigés.

Toutefois, l'avis favorable reste conditionné par les contraintes suivantes imposées au pétitionnaire :

26.1- Respect des engagements pris par la municipalité :

- 11** - Revoir le découpage de la parcelle AB 345,
- 12** - Reclassez en AU la parcelle AK 223,
- 13** - Maintenir en Uca les parcelles AR 93 et AR 93a,
- 14** - Autoriser le changement de destination du château de La Clare et de ses dépendances,
- 15** - Reprendre l'OAP 7 dont le maintien d'1 ha en UB ,
- 16** - Garantir la validité de 18 mois pour le CU de la parcelle AP 147.

26.2 - Recommandations en rapport avec les avis donnés par la municipalité :

- 21** - OAP 4 : **classer les espaces boisés** pour éviter un défrichement futur,
- 22** - Parcelles AY 41 et 63, chemin de la Clare : à reclasser ou **justifier le déclassement en N**,
- 23** - Parcelles AY 18, AW 32, AW 155 : **plantation à reclasser de N en A**, les échanges entre ces deux zonages ne pouvant être assimilés à une réduction de l'espace agricole et forestier,
- 24**- Domaine Romain au SW du bourg : à **maintenir en A** pour la même raison,

26.3 - Recommandations en rapport avec les doléances de l'Association :

- 31 – Cohérence entre le PADD et la modification du PLU** : le PLU étant décliné à partir du PADD, il est recommandé que les deux couvrent la même période. Or le PADD est valable jusqu'en 2025. Une correction doit être envisagée.
- 32 – Zones UA, UB, UX ,1AUX et A** : préciser et **clarifier les hauteurs respectives** des constructions.
- 33 – OAP 7** : Confirmer **l'intérêt financier de l'opération résiduelle** après les modifications promises.
- 34 – Parcelles 345, 182, 272, 430, route de Cos et 317 et 47, Chemin Vieux** : **vérifier cohérence et impartialité des déclassements** partiels ou complets.
- 35 – La Clare, zone N en bordure de la RD 820** : **revoir le déclassement en N** apparemment injustifié de ces parcelles en deça de la bande de protection acoustique.
- 36 – Mise à jour de la cartographie** :
 - OAP2, supprimer la mare comblée,
 - Courounet : parcelles 226, 228 et 210 déjà construites donc à maintenir logiquement en UCa,
 - Montplaisir : parcelle 247 , idem.

37 - Parcelles déclassées dont l'acquisition remonte à moins de 9 ans : annuler le déclassement au motif que les acquéreurs n'ont pas eu le temps de construire, contrepartie de l'argument « parcelle non construite depuis plus de 9 ans » systématiquement mis en avant par la municipalité pour justifier la plupart des déclassement.

26.4 - Réserves :

41- Point de pompage SDIS : étudier la contre-proposition de Mr BALAT qui propose un deuxième point déjà équipé et ne nécessitant pas de travaux d'aménagement.

42 - Pièce 4-5 du dossier d'enquête (batiments susceptibles de changer de destination) : 18 fiches à corriger portant une erreur de photographie ou de localisation.

43 - Zones AU fermées depuis plus de 9 ans : vérifier la légalité d'une réactivation hors du cadre d'une révision du PLU.

44 - Parcelles AH 246 et AH 133 : justifier ou **corriger la non comptabilisation** au potentiel constructible de ce total de 2ha 98 a 75 ca (cf p 13 de la pièce 2 du dossier)

27 - CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Avis motivé, réserves et recommandations.

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L153-41, L153-43 et R153-8 à R153-10,

Vu le Code de l'Environnement, et notamment les articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-27,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la Commune d'Albias en vigueur depuis 2013

Vu l'arrêté municipal n° 2023-MPLU-02 du 11 septembre 2023 de madame le maire d'Albia soumettant à enquête publique la 1^{ère} modification du PLU d'Albias,

Vu la décision n° E23000059/31 en date du 28 avril 2024 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse, désignant le commissaire enquêteur chargé de conduire l'enquête publique relative à la modification du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune d'Albias,

Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique,

Vu les contributions du public portées ou annexées sur le registre papier de la mairie d'Albias pendant la durée de l'enquête,

Vu le dossier requête concernant la modification du PLU de la commune d'Albias déposé par l'Association AdevUrbAlbias le 10 novembre 2023,

Vu le mémoire en réponse de Madame le Maire d'Albias reçu le 11 décembre 2023,

Vu les réponses des personnes Publiques associées annexées au présent rapport,

Vu que le projet vise principalement à poursuivre le développement urbain et l'aménagement de la commune initiés lors de la révision générale du PLU de 2013,

Vu que le projet reste inscrit dans les orientations du PADD opposable,

Et malgré l'opposition d'une cinquantaine de personnes impactées financièrement par le déclassement de parcelles constructibles ou les contraintes imposées à l'urbanisation des OAP,

Le Commissaire Enquêteur émet un **AVIS FAVORABLE** sur le projet de 1^{ère} modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Albias tel qu'il est décrit dans le dossier soumis à l'enquête, avis favorable assorti :

- **Du respect par la municipalité des 6 engagements pris** (cf paragraphe 16.1 ci-dessus, engagements 11 à 16,
- **De 11 recommandations** (cf paragraphe 26.2 ci-dessus, recommandations 21 à 24 et paragraphe 26.3, recommandatons 31 à 37),
- **De 4 réserves** (cf paragraphe 26.4 ci-dessus, réserves 41 à 44)

Fait à Bressols, le 18 décembre 2023

Le Commissaire Enquêteur
Jean-Guy Gendras,