

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

**1° modification du
PLAN LOCAL D'URBANISME**

ENQUÊTE PUBLIQUE

02 octobre 2023 au 10 novembre 2023

**I ° partie
RAPPORT d' ENQUÊTE**



Commissaire enquêteur Jean-Guy Gendras

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

Sommaire I ° partie

11 – GENERALITES

- 111. Cadre général du projet,
- 112. Objet de l'enquête,
- 113. Cadre juridique de l'enquête,
- 114. Présentation succincte du projet
- 115. Composition du dossier d'enquête

12 – ORGANISATION DE L'ENQUETE

- 121. Tableau chronologique

13 – DEROULEMENT DE L'ENQUETE

- 131. Permanences du commissaire enquêteur,
- 132. Climat de déroulement de l'enquête,
- 133. Comptabilité des observations : nombre et modalités d'enregistrement,
- 134. Clôture de l'enquête.

14 – AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

15 - ANALYSE DES OBSERVATIONS

(regroupées par thèmes : contenu, ampleur, portée sur le projet)

16 - ANALYSE SOMMAIRE DU MEMOIRE EN REPONSE DU PETITIONNAIRE

11 – GENERALITES

111. Cadre général du projet.

La commune d'Albias dispose d'un Plan Local d'Urbanisme révisé et approuvé le 12 décembre 2013. Depuis cette date, celui-ci n'avait fait l'objet d'aucune révision ou modification. Conformément aux dispositions de l'article L.153-36 et L.153-41 du code de l'urbanisme, la commune vient de lancer une procédure de modification de ce PLU.

Le 18 janvier 2018, le Conseil Municipal a autorisé madame le Maire à consulter et lancer la procédure pour choisir un bureau d'étude.

Le cabinet d'étude Urbaniste et Création d'Espace (Monsieur LACHAUD) a été retenu.

Le 7 mars 2023, Madame le Maire a présenté le projet de modification du PLU au Conseil Municipal.

.

112. Objet de l'enquête.

En vertu du champ d'application défini 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 de 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 .

113. Cadre juridique de l'enquête.

La procédure de modification en cours est de portée limitée 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.

Par décision N° E23000059/31, Le Tribunal Administratif de Toulouse a désigné Monsieur Jean-Guy Gendras comme commissaire enquêteur.

Le 11 septembre 2023, Madame le Maire a signé l'arrête municipal soumettant le projet de 1° modification du PLU à enquête publique.

Par avis n° 2023ACO102 émis le 26 juin 2023, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a considéré que le projet de modification N°1 du PLU d'Albias, était dispensé d'évaluation environnementale.

114. Présentation sommaire des dix-sept changements apportés au PLU.

1	Renforcer l'urbanisation autour du bourg (dont 7 OAP)
2	Améliorer l'aménagement du quartier BOSQUES
3	Mettre à jour les dispositions en zones Agricoles, Naturelles et forestières
4	Protéger les zones humides
5	Mettre à jour les dispositions portant sur la reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli
6	Identifier et conserver les accès aux points d'aspiration naturels dans l'Aveyron
7	Supprimer les art. 5 et 14 du règlement des zones UA, UB, UC, UX, 1AU, 2AU, A et N
8	Mettre à jour les dispositions concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zone UB, UC et 1AU
9	Identifier les fossés-mères pour en améliorer l'entretien
10	Identifier un recul de 30 m des nouvelles habitations par rapport à la voie ferrée
11	Supprimer l'emplacement réservé N° 5
12	Autoriser l'implantation de nouvelles constructions sur les limites séparatives ou à 3 m minimum en zone A et N
13	Interdire les tuiles noires
14	Modifier les destinations autorisées du domaine de La Clare pour une reconversion en accueil multi-générationnel
15	Réaménager le site de la gare par la création de deux emplacements réservés
16	Préciser les dispositions concernant la hauteur des constructions en zones UA, UB, UX, 1AUX et A
17	Compléter le patrimoine bâti et paysager à protéger.

115. Composition du dossier d'enquête.

Le dossier d'enquête est composé des sous-dossiers suivants :

- Le sous-dossier 1 – Pièces administratives :

- L'Arrêté Municipal n° URBA 2023-01 du 18 janvier 2023 de mise en œuvre de la 1° modification du PLU d'Albias.
- La Décision n° E23000059/31 du président du Tribunal Administratif de Toulouse désignant le commissaire enquêteur.

- L'Arrête Municipal du 11 septembre 2023 prescrivant et organisant l'enquête publique.
- L'avis d'enquête publique.
- La Décision de dispense d'évaluation environnementale de la Mission Régionale d'Autorité environnementale,
- L'avis de la DDT de la Préfecture de Tarn-et-Garonne du 22 mai 2023,
- L'avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat.
- **Le sous-dossier 2 – Aditif rapport de présentation, exposé des motifs (118 pages)**
- **Le sous-dossier 3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation (14 pages).**
- **Le sous-dossier 4-1 : Règlement écrit (81 pages).**
- **Le sous-dossier 4-2: Règlement graphique (planche cartographique).**
- **Le sous-dossier 4-3 : Emplacements réservés.**
- **Le Sous -dossier 4-4 : Eléments de patrimoine à protéger.**
- **Le sous-dossier 4-5 : Bâtiments susceptibles de changer de destination (45 pages).**

12 – ORGANISATION DE L'ENQUETE

121 Tableau chronologique des évènements

Date	Objet	Origine
28/04/2023	Désignation du commissaire enquêteur	TAT N° E 23000059/31
11/09/2023	Arrêté municipal d'organisation de l'enquête publique	Madame le maire d'Albias
07/09/2023	Reunion préparatoire en mairie d'Albias	Commissaire enquêteur, équipe municipale et Bureau d'Etude UCE
15/09/2023	1° parution de l'avis d'enquête dans La Dépêche	Mairie d'Albias
15/09/2023	1° parution de l'avis d'enquête dans Le Petit Journal	Mairie d'Albias
29/09/2023	Signature du registre et du dossier en mairie d'Albias et vérification affichage	Commissaire enquêteur
02/10/2023	Ouverture de l'enquête (08h30) et première permanence (14h-17h)	Mairie d'Albias Commissaire enquêteur
08/10/2023	2° parution de l'avis d'enquête dans La Dépêche	Mairie d'Albias
08/10/2023	2° parution de l'avis d'enquête dans Le Petit Journal	Mairie d'Albias
11/10/2023	Deuxième permanence (09h-12h)	Mairie d'Albias Commissaire enquêteur
12/10/2023	Lettre de Proposition pour une Réunion publique d'information et d'échange	Commissaire enquêteur

16/10/2023	Lettre d'accord pour la réunion publique et conférence de presse l'annonçant	Madame le maire
24/10/2023	Réunion publique en salle omnisports d'Albias (20h-22h) : 110 participants.	Equipe municipale, Bureau d'étude, commissaire enquêteur
26/11/2023	Décision de prolongation de l'enquête de 8 jours avec deux permanences supplémentaires	Mairie d'Albias
27/10/2023	Troisième permanence (14h-17h)	Commissaire enquêteur
03/11/2023	Quatrième permanence (14h-17h)	Commissaire enquêteur
07/11/2023	Cinquième permanence (14h-17 h)	Commissaire enquêteur
10/11/2023	Sixième permanence (14h-17h) et clôture de l'enquête.	Commissaire enquêteur
17/11/2023	Envoi du procès verbal d'enquête par courrier informatique	Commissaire enquêteur
20/11/2023	Remise et présentation du procès verbal d'enquête au porteur de projet, à l'équipe municipale et au Bureau d'Etude rédacteur du projet	Commissaire enquêteur
11/12/2023	Memoire en réponse du porteur de projet	Madame le maire
18/12/2023	Remise du rapport d'enquête au porteur de projet, copie au TAT	Commissaire enquêteur

13 – DEROULEMENT DE L'ENQUETE

131. Permanences du commissaire enquêteur.

Les quatre permanences prévues par l'arrêté d'ouverture de l'enquête et les deux permanences supplémentaires prévues par la décision de prolongement de l'enquête se sont tenues en mairie d'Albias dans les locaux de la mairie, aux dates et horaires indiqués.

- Le 02 octobre 2023 de 14 h à 17 h. A cette occasion, le commissaire enquêteur a reçu 17 personnes ;
- Le 11 octobre 2023 de 09h à 12h. A cette permanence, le commissaire enquêteur a reçu 15 personnes ;
- Le 27 octobre 2023 de 14h à 17 h. A cette permanence, le commissaire enquêteur a reçu 22 personnes ;
- Le 03 novembre 2023 de 14h à 17 h. A cette permanence, le commissaire enquêteur a reçu 21 personnes ;
- Le 07 novembre 2023 de 14h à 17 h. A cette permanence, le commissaire enquêteur a reçu 19 personnes ;
- Le 10 novembre 2023 de 14h à 17 h. A cette permanence, le commissaire enquêteur a reçu 10 personnes ;

Soit un total de 114 personnes ou couples reçus et 63 courriers papier déposés et annexés au registre papier. En outre, 40 courriers électroniques ont été adressés au commissaire enquêteur, la plupart doublant un courrier papier.

132. Climat de déroulement de l'enquête et réunion publique.

L'enquête publique n'a donné lieu à aucun incident. Comme en témoigne le nombre de visites du public lors des permanences et le nombre d'observations enregistrées, la population de la commune d'Albias s'est relativement bien mobilisée.

En l'absence de registre numérique (option non retenue par le porteur de projet), il n'est pas possible de comptabiliser le nombre de consultations du dossier d'enquête sur le site internet de la mairie.

A mi-enquête, confronté à plusieurs personnes qui affirmaient n'avoir été informées de l'enquête que par bouche à oreille et pour couper court à un supposé déficit d'information, le commissaire enquêteur a proposé au porteur de projet une réunion d'information et d'échange qui s'est tenue le 24 octobre 2023 de 20h à 22h dans la salle omnisports d'Albias spécialement aménagée pour la circonstance. Un public important (110 personnes enregistrées) a assisté à cette réunion. Les débats enregistrés ont fait l'objet d'un procès verbal joint en annexe. Le bilan de cette réunion publique est d'abord une meilleure information des assistants grâce à des explications détaillées de madame le maire ; c'est ensuite une affluence accrue du public lors des permanences suivantes.

Pour les mêmes raisons, en coordination avec Madame le Maire, il a été décidé une prolongation de l'enquête de 8 jours impliquant le rajout de deux permanences.

Par ailleurs, un collectif de propriétaires opposés au projet a créé pendant la durée de l'enquête une association de développement de l'urbanisme d'Albias « ADevUrbAlbias ». Cette association dont le président est Mr Philippe Goral-Caro a entrepris un démarchage actif auprès de propriétaires impactés par les déclassements de parcelles et a déposé un mémoire d'observations et de réclamations portant une pétition de 37 signatures officialisées et plus de 150 questions.

133. Comptabilité des observations :

- Registre papier : 114 personnes ont noté le motif de leur intervention ; 63 d'entre elles ont déposé un courrier papier ; 40 ont adressé en plus un courrier numérique qui reprend ou complète leur courrier papier.
- Mémoire de l'association « ADevUrbAlbias » : 154 questions
- Questions complémentaires posées par le commissaire enquêteur : 10 questions

- 133 – 1. Contributions inscrites sur le registre papier en mairie d'Albias (114 questions ou observations).

Ces observations sont classées par thèmes ; le n° en caractère gras indique que l'observation est accompagnée d'un courrier papier ; le n° souligné indique que l'observation est accompagnée d'un courrier électronique.

L'intégralité du libellé des contributions figure dans l'annexe 1 du procès verbal d'enquête (cf pièces jointes au rapport d'enquête)

N°	Objet	Localisation / Numéro des observations
----	-------	--

1	Demandes d'information (19)	14-28, 17, 19, 18, 26, 31, 34, 39, 42, 55, <u>56</u> , 60, 63, 66, 70, 71, 77, 87, 106.
2	Demandes de reclassement en zones constructibles de parcelles déclassées A ou N (29)	- Le Bourg : <u>11</u> , <u>12</u> , 19-22, <u>50</u> , <u>88</u> , <u>91</u> . - Bruyères : 38, 59, <u>61</u> , <u>85</u> , 93 - Montplaisir : / - Courounet : 25, 76, 79. - Bouligaire : <u>35</u> , <u>43</u> , <u>52</u> , 99, 101, 102, <u>108</u> , <u>111</u> - Pontet-Rivals : <u>1</u> , <u>4</u> , <u>5</u> , 16, 97, 101,105
3	Observations liées aux OAP (20)	- OAP 1 : 103. - OAP 2 : 37. - OAP 3 : 58. - OAP 4 : 3, <u>13</u> , 36, <u>83</u> , 94, 109, 112. - OAP 5 : 66, <u>93</u> , 113. - OAP 6 : <u>2</u> , 27, 56. - OAP 7 : 8, 32, 57, 69.
4	Demandes de classement de terrains agricoles ou naturels en zones constructibles (25)	41 - Parcelles agricoles : 2, 14-40-47-51-81, 15-60, 23, 24, 30, <u>33</u> , 41, 44, 49, 59, <u>75</u> , 80, <u>81</u> , <u>97</u> . 42 – Parcelles Naturelles : <u>35</u> , 39, <u>62</u> , <u>95</u> , <u>98</u> . 43 – Cas particuliers : 22, <u>54</u> -14, 67, 83, 90.
5	Questions diverses et projets immobiliers (19)	51 – Questions diverses : 6, 7, <u>10</u> , 16, 27, <u>45</u> , 65, 80, 86, <u>91</u> , <u>92</u> , 96, 114. 52- Contre propositions et projets de lotissements immobiliers : <u>48</u> , <u>58</u> , 67, <u>83</u> , 91, 107.
6	Questions hors sujet (8)	5, 18, 28, 32, 53, 54, 80, 90.

133 -2. Observations annexées au Mémoire déposé par l'association « ADevUrbAlbias » (154 questions ou observations)

Chapitre	N° des questions - observations	Objet
Courrier	1 à 6 7 à 9 10 à 15 16 à 19 20 à 61 62 à 63 64 65 66 à 67	Procédure Objets n° 6, 8 et 17 de la modification PADD Modification zonage OAP 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7. Objets n° 3 et 7 de la modification Pièce 4-5 du dossier d'enquête Zones humides Nzh Conclusions
Annexe 1	68 à 76 77 à 78 79 à 82	Zone UB , route de Cos Zone UB, chemin du Barreau Zone Uca chemin vieux

	83	Zone UB et N RD 820
	84	OAP 1
	85 à 87	OAP 2
	88	OAP 3
	89	OAP 4
	90 à 95	OAP 5
	96 à 97	OAP 6
	98	OAP 7
	99 à 102	Hameau de la Clare
	104 à 112 , 125 à 126	Hameau Bruyères
	113 à 115, 127 à 128	Hameau Courounet
	116 à 118 , 123	Hameau de Bouligaire
	119 à 121 , 124	Hameau Montplaisir
	129 à 131	Hameau La Clare
Annexe 3	132 à 154	Pièce 4-5 du Dossier d'enquête : batiments susceptibles de changer de destination

133 -3. Questions soulevées par le commissaire enquêteur (10 questions)

N°	Thème
1	Concertation préalable et information du public ?
2	Critères de déclassement total ou partiel en A de parcelles constructibles ?
3	Critères de déclassement total ou partiel en N de parcelles constructibles ?
4	Intérêt des déclassement des fonds de jardin en zone agricole ?
5	Prise en compte des conséquences individuelles liées à la dévaluation des patrimoines induite par les déclassements de parcelles constructibles ?
6	Prise en compte des projets immobiliers alternatifs ?
7	Justification des 7 OAP ?
8	Rapport entre consommation d'espace et espace constructible ?
9	Conséquences de la saturation de la STEP sur l'urbanisation des secteurs à Assainissement Collectif ?
10	Impact financier global des déclassements de parcelles ?

134. Clôture de l'enquête.

L'enquête a été clôturée le 10 novembre 2023 à 17 h et le registre papier d'Albias a été fermé à cette date.

Le procès verbal d'enquête accompagné des observations portées par le public sur le registre papier (annexe 1), complété par les contributions portées sur le mémoire de l'association AdevUrbAlbias (annexe 2) et par les questions posées par le commissaire enquêteur (annexe 3) a été adressé au porteur de projet le vendredi 17 novembre (courrier informatique) et présenté à l'équipe municipale le lundi 20 novembre. .

Le mémoire en réponse du maire d'Albias a été réceptionné par courriel par le commissaire enquêteur le lundi 11 décembre 2023.

14 – AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Conformément aux articles L 153-40, L132-7, L132-9 du Code de l' Urbanisme le projet de modification du PLU a été notifié aux Personnes Publiques Associées.

Trois Administrations ont adressé un avis :

- La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) qui décide que le projet de modification du PLU d'Albias n'est pas soumis à évaluation environnementale et qu'il ne fait l'objet d'aucune remarque.
- La Direction Départementale des Territoires de la Préfecture de Tarn-et-Garonne pour qui la modification du PLU n'amène pas d'observation de sa part.
- La Chambre des Métiers et de l'Artisanat qui n'a pas de remarque particulière à émettre.

15 - ANALYSE DES OBSERVATIONS

15- 1. Contributions portées sur le registre papier.

19 personnes venues simplement s'informer n'ont pas déposé d'observations à leur premier passage.

8 questions relevant d'objets non inscrits au projet de modification du PLU sont délibérément hors sujet.

25 questions portant des demandes de classement en zones constructibles de terrains zonés A au PLU de 2013 ne seront pas traitées, le déclassement de terrains Agricoles ou Naturels étant hors du champ de la modification de PLU et nécessitant légalement une révision du PLU.

Sur les 17 objets de la modification du PLU, 8 ne sont jamais mentionnés et 3 ne sont cités qu'accessoirement.

Les questions les plus nombreuses 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 propriétaires 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 qui se sentent freinés ou bloqués dans leurs projets immobiliers différents, qui reprochent le manque d'écoute et de dialogue de la part des responsables municipaux en charge de l'urbanisme et qui font observer que les six OAP initiales inscrites au PLU 2013 sont restées à l'état de projet. L'opposition vient aussi des propriétaires mitoyens qui souhaiteraient continuer de bénéficier de zones tampons ou d'environnement naturel.

- Le thème qui vient en 3^o position sur le registre papier, c'est **le mécontentement** de bon nombre de visiteurs qui déclarent avoir appris « par hasard » qu'ils étaient impactés par le projet de modification du PLU.

15- 2. Questions et observations portées sur le mémoire de l' association ADevUrbAlbias papier.

Le mémoire porté par l'association représente un gros travail d'étude du projet de modification du PLU , de concertation-conseil avec les propriétaires impactés et de rédaction du document, le tout réalisé en temps compressé vu que l'association n'a vu le jour que pendant l'enquête publique.

Le document critique ouvertement l'équipe municipale, estime le projet incompatible avec le PADD et souhaite son annulation pour ouvrir le débat dans le cadre d'une révision du PLU. Il analyse avec esprit critique les déclassements de parcelles, soulignant au passage des traitements inégaux et les erreurs de cartographie. Les OAP focalisent également son attention : il les juge insuffisamment étudiées, peu respectueuses de l'environnement et peu susceptibles d'être menées à bien par manque de dialogue et refus du compromis.

Partie courrier :

Selon l'association, les modifications de zonage sont déconnectées de la réalité car visant exclusivement à réduire les surfaces constructibles pour « faire du chiffre » conformément aux objectifs nationaux, sans tenir compte des conséquences humaines. Elle qualifie de « charcutage » les créneaux irréguliers qui délimiteront les zones à la place des anciennes séparations souvent rectilignes, plus cohérentes et égalitaires. Elle s'étonne que des parcelles voisines fassent l'objet de traitements différents ou soient étrangement oubliées dans la « chasse » aux hectares constructibles. Elle note enfin que nombre de parcelles constructibles se voient déclassées en N sans répondre à ce critère spécifique.

Les 7 OAP n'échappent pas à la critique : l'association reproche à la mairie le manque de concertation et de dialogue qui expliquent que ces projets n'aient pas avancé depuis 2013. Elle juge ces projets insuffisamment étudiés initialement, mal adaptés aux évolutions urbaines, destructurants pour les réseaux existants, non respectueux des espaces naturels boisés et sourds aux projets ou contre-propositions immobiliers internes. L'OAP 7 à elle seule concentre douze observations dans lesquelles transparaît un ancien différend avec la mairie.

Annexe 1 :

Ce document, documenté par des extraits cartographiques précis, étudie secteur par secteur les anomalies constatées ou reprend les critiques déjà formulées par les propriétaires sur le registre. Les secteurs urbanisés de la route de Cos, du Chemin du Barreau, du Chemin Vieux, des hameaux de Bruyères, du Courounet, de Bouligaire, de Montplaisir et de La Clare sont ainsi analysés et leur nouveau zonage critiqué au nom de la perte de valeur des parcelles impactées, de l'inégalité des traitements, du manque de clarté dans les critères de sélection, de l'incohérence apparente des choix effectués, de la non prise en compte des travaux et constructions récemment réalisés et du climat de suspicion que ces injustices ne manqueront pas d'attiser.

Les différentes OAP font l'objet de la même attention non dénuée de propositions:

- OAP 1 : désaccord de l'unique propriétaire, non respect de la zone interdite des 30 mètres, imprecisions sur les façades et hauteur des constructions collectives programmées ;
- OAP 2 : non actualisation graphique des nouvelles constructions ;
- OAP 3 : réduire la superficie et reclasser la zone 1Au en UB ;
- OAP 4 : sauvegarder les espaces boisés, restructurer l'OAP en trois zones différenciées ;
- OAP 5 : travaux en cours non autorisés, habitations zonées anormalement en UX ;
- OAP 6 : zone d'activité partiellement classée en 1AUx ;
- OAP 7 : revenir au zonage UB.

Annexe 3 :

L'association reconnaît l'intérêt du sous-dossier 4-5 du dossier d'enquête : « bâtiments susceptibles de changer de destination ». Les critiques portent principalement sur la forme dont de nombreuses erreurs de photographies ou de désignation de bâtiments. Accessoirement, elles imaginent les conséquences éventuelles de demandes « massives » de changement de destination et les coûts induits non évalués pour la municipalité, notamment en matière de réseaux et de services nouveaux.

15- 3. Questions posées par le commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur souhaite voir levées certaines imprécisions ou incertitudes concernant la concertation préalable, l'impact financier des déclassements de parcelles constructibles, le coût-efficacité du projet pour la commune en termes financiers et sociétaux, les compromis envisageables pour limiter les oppositions au projet, la suite à donner aux différents projets immobiliers parallèles, l'utilisation de l'argument « saturation de la STEP » pour obtenir un sursis aux échéances environnementales imposées.

16 - ANALYSE SOMMAIRE DU MEMOIRE EN REPONSE DU PETITIONNAIRE

Madame le Maire d'Albias a répondu au procès verbal d'enquête le 11 décembre 2023. Elle déclare avoir apporté une réponse à chacune des questions posées par le public ou par le commissaire enquêteur (annexes 1 et 3 du procès verbal). Dans sa lettre d'envoi, elle explique qu'elle ne répondra pas aux requêtes formulées par l'association AdevUrbAlbias (annexe 2 du PV) pour les motifs suivants :

- Concernant les requêtes de nature réglementaire et/ou de procédure : le contexte réglementaire a été pris en compte dans l'élaboration de la modification du PLU, conformité confirmée par les avis des personnes publiques associées consultées.
- Concernant les questions liées aux propriétés des membres de l'association : elles ont été totalement intégrées dans les annexes 1 et 3 où elles ont fait l'objet de réponses précises.
- Concernant les écrits sans rapport avec la procédure : il s'agit de commentaires et d'appréciations dont la nature n'est aucunement liée à la modification du PLU. Madame le Maire se déclare disposé à échanger avec l'association sur la base d'éléments factuels

Fait à Bressols, le 18 décembre 2023

Le Commissaire Enquêteur
Jean-Guy Gendras,

