

DEPARTEMENT DU TARN

**ENQUÊTE PUBLIQUE
RELATIVE A LA MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL
D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi) DU GRAND
ALBIGEOIS.**

Du lundi 29 avril 2024 à 9h au vendredi 31 mai 2024 à 17h

**CONCLUSIONS ET AVIS DU
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

SOMMAIRE

1	RAPPEL DU PROJET SOUMIS A ENQUÊTE.	4
2	CONCLUSIONS SUR LE DEROULE DE L'ENQUETE.....	4
2.1	Régularité de la procédure.....	5
2.2	Dossier d'enquête.....	5
2.3	Observations formulées pendant l'enquête.....	6
3	CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	6
3.1	Motivation de l'Avis.....	6
3.2	Avis du commissaire enquêteur	12

L'enquête publique unique relative à la modification de droit commun n°4 du PLUi de la communauté d'agglomération de l'Albigeois, a été prescrite par l'arrêté N°ARR2024_018 de Mme la Présidente de la communauté d'Agglomération du 9 avril 2024, et s'est déroulée du lundi 29 avril 2024 à 9h00 au vendredi 31 mai 2024 à 17h.

1 RAPPEL DU PROJET SOUMIS A ENQUÊTE.

Le PLUi de l'Agglomération de l'Albigeois qui regroupe 16 communes, a été approuvé par le Conseil communautaire le 11 février 2020. Depuis, il a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution. Cette 4^{ème} modification, prescrite par arrêté de la présidente de l'Agglomération de l'Albigeois le 1^{ier} février 2024 vise à procéder à des ajustements nouveaux pour tenir compte des avancées des projets ainsi que des retours d'expérience de l'application du document d'urbanisme intercommunal.

Les évolutions envisagées ont pour objet de :

- Faire évoluer des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Supprimer certaines OAP ;
- Créer, modifier ou supprimer des emplacements réservés (ER) ;
- Créer ou ajuster des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) ;
- Adapter certaines dispositions réglementaires, écrites ou graphiques, portant notamment sur des questions liées à l'habitat et au logement, l'affirmation des objectifs de mixité sociale, le stationnement des vélos, des protections d'espaces verts... ;
- Ouvrir à l'urbanisation certaines zones AU_F de moins de 6 ans et créer des OAP en conséquence ;
- Identifier des bâtiments en zone agricole (A) ou naturelle (N) afin de permettre des changements de destination ;

Ces évolutions peuvent être réparties en quatre grandes catégories : des évolutions de zonage, des modifications du règlement, des modifications du règlement graphique (hors zonage) et enfin des modifications des OAP.

À l'issue de l'enquête publique, le projet de modification n°4 du PLUi, éventuellement modifié, sera approuvé par le Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois, autorité compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme.

2 CONCLUSIONS SUR LE DEROULE DE L'ENQUETE

Désignée par Mme la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse, j'ai étudié ce dossier de 4^{ème} modification du PLUi de la communauté d'agglomération de l'Albigeois, examiné les observations qui ont été formulées pendant l'enquête et arrêté mon avis en fonction des informations que j'ai recueillies lors de mes investigations, des divers avis émis et des dispositions réglementaires.

L'enquête s'est déroulée dans un très bon climat. Aucun incident particulier n'est intervenu au cours de cette enquête.

2.1 Régularité de la procédure

J'ai constaté le respect des obligations réglementaires concernant la préparation et le déroulement de l'enquête notamment sur les points suivants :

Δ La production du dossier d'enquête publique qui me paraît complet.

Δ La réalité des mesures de publicité, en particulier la publication dans la presse de l'avis d'ouverture de l'enquête publique ainsi que l'affichage de cet avis à la mairie des 16 communes de l'agglomération et au siège de l'enquête publique. Cet avis a été également publié sur le site internet de l'agglomération et sur le registre dématérialisé.

Δ La mise à disposition du public des pièces du dossier en version papier, dans son intégralité, au siège de l'enquête publique, à la mairie d'Albi, de Cambon-d'Albi, de Lescure-d'Albigeois et du Séquestre. Pour les autres communes, le dossier d'enquête en version papier était accessible mais avec seulement le résumé non technique du rapport de l'évaluation environnementale complémentaire.

De plus ce dossier d'enquête publique a été mis en ligne sur le site internet de l'agglomération et sur le registre dématérialisé. Il était également possible d'avoir accès au dossier d'enquête sur un poste informatique mis à la disposition du public au siège de l'enquête publique et dans les mairies des 16 communes de l'agglomération.

Δ La possibilité pour le public d'adresser ses observations lors des diverses permanences du CE, de les noter sur l'un des 17 registres papier, mais également de les formuler sur le registre dématérialisé mis à disposition à l'adresse : <https://www.registredematerialise.fr/5177> et aussi de les adresser par courriel à l'adresse : enquete-publique-5177@registredematerialise.fr. Il était enfin possible d'envoyer ses contributions par courrier postal au CE au siège de l'enquête publique.

Δ L'accueil du public lors des 4 permanences.

Δ La remise au responsable du projet du procès-verbal de synthèse des observations.

Δ La réponse au procès-verbal de synthèse des observations du public

2.2 Dossier d'enquête

Le dossier soumis à l'enquête publique a été décrit et analysé dans le rapport d'enquête joint aux présentes conclusions.

J'ai constaté que le dossier comprend les pièces prévues par la réglementation. J'émetts les observations suivantes :

Dans l'ensemble, le dossier d'enquête est de bonne facture, compréhensible et accessible au public. En effet il était tout à fait possible pour un public non averti de prendre connaissance des objets de la modification grâce à la pièce 1.6f. « Notice de présentation modification N°4 » dont le sommaire permettait d'accéder rapidement aux différents projets soumis à la modification.

Toutefois une observation du public souligne qu'il était difficile de visualiser les modifications apportées sur les OAP, essentiellement sur la pièce « rapport d'actualisation de l'évaluation environnementale ». Et c'est exact car j'ai constaté avant enquête que les OAP et leur légende n'étaient pas très nettes en lecture numérique. J'en ai fait part au maître d'ouvrage qui en a pris acte puisque dans le dossier Notice de présentation, les modifications portées aux OAP sont très lisibles que soit en version papier comme en version numérique.

2.3 Observations formulées pendant l'enquête

Lors de mes permanences, J'ai invité systématiquement les visiteurs qui se sont présentés à déposer leur observation par écrit sur l'un des 17 registres papier ou sur le registre dématérialisé.

Il y a eu au total 161 observations, reçues dans les délais prévus par l'arrêté de mis à l'enquête publique. Le nombre d'observations s'établit ainsi :

- 121 contributions effectuées sur le registre dématérialisé électronique
- 5 courriels (annexés au registre dématérialisé).
- 35 contributions sur les registres papier (RP) déposés dans chacune des mairies et au siège de l'EP

A l'issue de l'enquête, je constate une bonne participation du public. Toutes les observations ont été traitées par moi-même mais aussi par le porteur de projet dans son mémoire en réponse. Cependant je tiens à préciser qu'un nombre assez important de contributions porte sur la demande de suppression de l'emplacement réservé LES01, bretelle de Lescure. Une vraie mobilisation.

J'ai apprécié le travail de réponses réalisé par la communauté d'agglomération aux observations du public. En effet lors des permanences beaucoup de requérants se plaignaient de ne pas trouver de solutions aux questions les concernant. Bien souvent ils étaient envoyés de service en service ou de collectivité en collectivité. Sur ce point des réponses concrètes leur ont été apportées.

Les observations émises ont porté essentiellement sur les points suivants :
Des demandes de constructibilité, des demandes de changements de destination, les OAP, les emplacements réservés et diverses remarques concernant certains zonages.

3 CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

3.1 Motivation de l'Avis

▲Préambule

La 4^{ème} modification du PLUi du Grand Albigeois permet à la communauté d'agglomération de préciser des éléments qui n'avaient pu être suffisamment traités au moment des précédentes évolutions du PLUi, et de prendre en considération les projets en cours et les nouvelles réflexions menées.

La majorité des objets de la modification ne présentent pas d'incidence potentielle notable sur l'environnement et certains vont dans le bon sens, comme la préservation du paysage (surtout dans les OAP, la protection des cœurs d'îlots en milieu urbain), les emplacements réservés pour les pistes cyclables, la protection d'espaces verts, un nouveau

zonage pour la création d'un parc photovoltaïque; de nouvelles règles sur le stationnement vélos. Il a même été pris en compte, suite à une demande, la protection des tulipes sylvestres et un arbre isolé.

Me semble aller dans le bon sens la modification des règles communes relatives à la production de logements sociaux et l'évolution du règlement en vue de mieux maîtriser les implantations commerciales, à commencer dans un 1^{er} temps par la commune de Lescure d'Albigeois.

Figurait également dans ces évolutions envisagées, la suppression, modification et création d'OAP ainsi que des changements de destination. Si je n'ai pas de remarques particulières à faire sur les changements de destination qui ont d'ailleurs fait l'objet d'observations à l'enquête et auxquelles la communauté d'agglomération a répondu, les OAP par contre ont soulevé quelques interrogations ou avis défavorables, surtout à Cambon d'Albi. Un ER, l'ER LES01 a fait l'objet d'une mobilisation conséquente et des questions relatives au zonage UA2 (activités économiques) doivent être prises en considération. Mais avant d'aborder ces 3 thématiques, je tiens à préciser qu'il y a eu à l'enquête quelques demandes de constructibilité qui n'ont pas été prises en compte car elles relevaient d'une révision du document d'urbanisme.

▲ Les OAP

Je n'ai pas de remarques particulières à formuler sur la plupart des OAP entrant dans cette modification. En effet que ce soit la suppression d'une OAP ou la modification de certaines, les choix sont justifiés et apportent de nettes améliorations dans les orientations d'aménagement : mixité fonctionnelle, mixité sociale, diversité typologie d'habitat, continuités écologiques, gestion des eaux pluviales, aménagement d'espaces publics, création de trame paysagère et d'espaces plantés en cœur d'opération....

J'ai pris acte des modifications qui seront apportées à l'OAP Centre Bourg à Cunac et à l'OAP Lendrevié à Saint-Juéry suite aux avis PPA. Elles me semblent aller dans le bon sens. Aucune observation du public sur ces 2 OAP.

Je suis favorable à ce qu'une OAP soit créée sur le secteur de Vignagre-Grand Rue à Cunac afin d'encadrer le développement urbain suite à l'avis de la MRAe concernant la suppression du PAPAG. Par contre je m'interroge sur les orientations et le schéma d'aménagement de cette OAP qui n'ont pas été portés à l'enquête publique. A réfléchir pour une prochaine évolution du PLUi ? Cela fera l'objet d'une recommandation.

J'ai pris acte de la réponse de la communauté d'agglomération à une demande de la commune d'Albi pour ses OAP à des fins d'harmonisation. Aussi il est proposé de retravailler les règles encadrant la production des logements sociaux lorsque les OAP sont déclinées en phases successives.

S'agissant d'Albi, OAP Gaillaguès, j'ai également pris acte de la décision de l'agglomération de supprimer du périmètre de l'OAP la parcelle ES66 suite à une demande d'un requérant. Ce qui va modifier les orientations et schéma d'aménagement de l'OAP. Cependant j'ai quand même été étonnée de cette réponse. En effet je suis allée sur Google Maps et sur Géoportail regarder les parcelles dont il est question dans l'observation. Et si j'ai bien compris le problème des accès, je m'interroge sur la densification prévue sur les autres

parcelles. J'ai trouvé le secteur assez résidentiel et cette parcelle ES66 assez grande me semble-il pour permettre un projet cohérent.

J'ai visité avec le maître d'ouvrage le site de plusieurs OAP avant enquête et j'ai constaté l'étroitesse d'une voie d'accès qui serait à privilégier pour accéder à l'OAP Chemin de la Drèche à Lescure d'Albigeois. Il ne me semble pas que cette route soit calibrée pour un accès à 40 logements, d'autant que de part et d'autre de cette voie, côté du chemin de Gaillaguès, il existe des habitats résidentiels. J'ai interrogé le porteur de projet dans le PV de synthèse qui précise en réponse qu'il y a pour cette OAP un accès principal et que le « chemin étroit a vocation à desservir uniquement 8 logements objet d'une éventuelle 2e phase d'aménagement de l'OAP ». Il s'agit d'un accès secondaire. Il est proposé de modifier le schéma d'aménagement de l'OAP. Je prends acte. Cela fera l'objet d'une réserve.

Au regard des projets portés, des ouvertures à l'urbanisation de zones AU fermées ont été envisagées sur les communes du Séquestre et de Cambon d'Albi.

Au Séquestre la création de 2 OAP fait l'objet de cette 4^{ème} modification. Suite à l'avis de la MRAe qui s'interrogeait sur la maîtrise de la consommation d'espace, la communauté d'agglomération a décidé de supprimer ces 2 OAP au motif que « celles-ci ne permettent pas de consolider la tâche urbaine existante ». La commune dans une observation à l'enquête demande de reconsidérer la position de l'agglomération sur les 2 OAP. Refus de la demande.

Je veux bien admettre la réponse défavorable liée à l'avis de la MRAe, cela étant cet avis concernait aussi Cambon d'Albi et dans une moindre mesure Cunac. Aussi au-delà des justifications avancées dans la réponse par le Grand Albigeois à cet avis de la MRAe, il n'empêche qu'un choix est fait. Je voudrais à cet égard noter qu'en ce temps de sobriété foncière et de réduction drastique de la consommation d'espaces, il ne faudrait pas que les communes qui ont toujours consolidé leur tâche urbaine paye pour les communes à l'urbanisation dispersée ou au mitage plus ou moins criant. Ceci étant dit, je prends acte de la suppression et que « la question du logement au Séquestre pourra être réétudiée dans le cadre d'une prochaine évolution du PLUI et dans le cadre affiché d'une stratégie plus globale susceptible de répondre aux différents enjeux de la commune » ; tout en sachant malgré tout qu'il va bien falloir intégrer la loi sur le ZAN.

Des avis défavorables ont été émis pour les OAP de Cambon d'Albi. L'OAP Centre Bourg qui subit de profondes modifications et l'OAP Grèzes qui est créée pour afficher une entrée de commune et encadrer le développement sur ce secteur.

Je pense que ces avis défavorables sont le fait d'une profonde inquiétude sur le devenir du village. En effet s'il y a malgré tout une certaine adhésion à l'urbanisation, la taille du projet, la densification, le taux de logement social, les problèmes de voiries et de stationnements interrogent et troublent certains citoyens. Cependant comme l'écrit le Grand Albigeois, « la commune de Cambon se caractérise par une absence de noyau communal marqué s'étant développée par mitage de l'espace agricole ». Et c'est effectivement ce mitage de l'espace agricole que j'ai constaté lors de ma visite sur le territoire de Cambon.

J'ai constaté également que ce que l'on appelle le centre bourg avec sa mairie, son école mais aussi sa pharmacie etc. n'était pas étoffé, une sorte de vulnérabilité dans son équilibre, aussi je prends acte de la justification donnée par l'agglomération à savoir renforcer la polarité communale.

S'agissant de la densité autour de 20logs/ha, cela me paraît être la fourchette haute pour ce type de commune péri-urbaine. Cela fera l'objet d'une recommandation. Car suite à une observation du promoteur, on a du mal à s'y retrouver entre le brut et le net logs/ha. Si comme l'affirme le promoteur, la densité brute est de 22.06 logs/ha et avec le principe d'aménagement, la densité nette est de 31,52 logs/ha « correspondant à une taille moyenne des terrains de 317m² ; ce qui est peu pour une commune péri-urbaine », on peut légitimement s'interroger ; ce que font d'ailleurs un certain nombre de contributeurs à l'enquête. On est quand même au-dessus du 20%. Je réitère ma pensée que 20 logs/ha est la fourchette haute. La densité est une chose intéressante et je vois bien qu'il est fait allusion au ZAN mais la densité doit aussi se concevoir dans un environnement urbain et ses strates ou hiérarchisation. J'ai bien lu dans le dossier (doc 1.6f notice présentation p74) que le projet était conçu ou modifié pour intégrer un double changement ; celui de la consommation foncière pour la production de logement et celui des pratiques d'urbanisme. C'est bien mais allons doucement pour Cambon, même si j'ai bien noté qu'on était en centre bourg, près des services de proximité avec des transports en commun. J'ai également pris acte de la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère.

S'agissant des logements sociaux, il est indiqué dans l'OAP 25% minimum. Je pense que c'est suffisant ; Cambon n'est pas une grande agglomération ; restons dans l'équilibre, d'autant que comme il est précisé, la loi SRU ne s'applique pas. Cela fera l'objet d'une recommandation. J'apprécie que l'agglomération prenne en compte les enjeux d'intimité qui sont importants pour un bon vivre ensemble, comme d'ailleurs l'aspect paysager et architectural.

Je note aussi la proposition de l'agglomération, toujours en Centre Bourg, « d'ajuster le règlement pour permettre sur une partie du projet des hauteurs de 10m et de R+2 » dans le but de réaliser des logements collectifs adaptés aux seniors. Je n'y suis pas défavorable mais il faudra bien spécifier que cela ne s'applique que dans ce cadre-là. Cela fera l'objet d'une recommandation.

Enfin toujours à propos de l'OAP Centre Bourg, des questions sont émises sur l'évacuation des eaux de pluviales. J'ai pris acte de la réponse avancée mentionnant l'intégration de la pente, le système de noues avec éventuellement des bassins et surtout le fait qu'au « regard de la taille de l'OAP, le projet d'aménagement devrait être soumis à un dossier loi sur l'eau ». Quoiqu'il en soit je recommande fortement d'être vigilant en ce qui concerne l'évacuation des eaux de pluie. Plutôt en faire plus que moins dans un contexte de dérèglement climatique.

En ce qui concerne l'OAP Grèzes, j'ai bien consulté les explications du dossier et la réponse faite à la MRAe suite à sa demande de justification. J'ai bien pris note que seuls 3200m² sont ouverts à l'urbanisation avec cette modification. Le reste est en AU0. Je constate malgré tout le choix de l'agglomération de développer ou plutôt de coordonner et d'aménager ces quartiers sur un territoire très mité. Mes remarques sur le % des logements sociaux ou la densification restent les mêmes à savoir un équilibre et le respect de la typologie communale. Je suis favorable à l'insertion dans l'OAP de la parcelle AD109 en UM6 comme demandé par la commune afin d'améliorer et d'homogénéiser le secteur, tout en conservant la maison de 1870 et à son parc arboré. Cela fera l'objet d'une recommandation.

▲ Les ER et en particulier l'ER LES01

Il y a eu très peu de contributions à l'enquête sur les ER sauf sur l'ER LES01 (bretelle de Lescure). Aux dires des très nombreux requérants qui demandent sa suppression, cet ER date de plus de 60 ans. Des arguments sont avancés comme « une décision ministérielle de 2001 mettant fin au projet de voie autoroutière objet de cette emprise », la présence d'une ZAD maraîchère à proximité et une forte urbanisation... De plus une pétition avait été lancée en 2023 avec près de 10000 signataires et en 2021 le conseil municipal de Lescure avait voté une motion demandant le respect des décisions de 2001.

Cet ER (au bénéfice de l'Etat) et donc ce projet de bretelle n'entre pas dans l'objet de la 4^{ème} modification comme le mentionne en réponse le Grand Albigeois.

J'estime la mobilisation du public importante sur cet ER et ce projet de bretelle. Les arguments évoqués et développés sont, pour reprendre la réponse de l'agglomération, entendables ; ce qui est le moins que l'on puisse dire sur un sujet qui date de plusieurs décennies.

Si j'entends bien que ce sujet de bretelle ne rentre pas dans l'objet de la 4^{ème} modification, même si des ER rentrent dans ce champ, il n'empêche qu'une réponse doit être apportée car il y a des situations qui ne peuvent plus durer. A la longue cela commence par correspondre à de la mauvaise volonté. Il suffit dans ce domaine de se pencher sur ce dossier avec les parties prenantes et de prendre une décision une bonne fois pour toute. De plus avec le temps et même les années, c'est très pénible pour les citoyens qui se mobilisent de voir les différents services des collectivités se renvoyer la balle. Je mettrai une réserve afin que les services de l'agglomération contactent ceux de l'Etat et/ou la Région afin de les informer de la problématique concernant cet ER. D'ailleurs La communauté d'agglomération est dans la même logique que moi car je peux lire dans son mémoire en réponse : « Un travail sera mené à terme par la communauté d'agglomération de l'Albigeois avec les services compétents (Etat et Région Occitanie) afin de connaître leur position quant à une éventuelle évolution de cet emplacement réservé. » Il n'y a que le « à terme » qui me dérange. De quel terme parle-t-on ?

Enfin pour les requérants impactés par l'ER LES01, il peut leur être conseillé de faire jouer leur droit de délaissement (articles L. 152-2 et L. 230-1 et suivants du code de l'urbanisme). J'ai pu lire que « les emplacements réservés ne sont pas limités dans le temps par le code de l'urbanisme. Toutefois, le maintien d'un emplacement réservé resté non aménagé pendant un délai anormalement long est illégal si l'intention de réaliser l'aménagement n'est plus réelle » (CEREMA Maîtriser le foncier fiche outil 2020).

▲ La zone UA2 et ses sous-catégories

Trois observations qui portent : l'une sur la demande de développer une activité de distribution et maintenance automobile (Mercedes) sur la zone UA2b, au Séquestre, l'autre d'ouvrir un magasin sur le site Compagnie Montagne Noire dans la ZA de Jarlard en UA2 à Albi et enfin la dernière de pouvoir réaliser 2 dépôts artisanal locatif en zone UA2 toujours à Jarlard. Impossible car ce zonage ne permet pas de recevoir du public. Incompréhension des requérants et demande de cohérence sachant que pour le constructeur automobile la Jardinerie Tarnaise est située juste à côté et pour Compagnie Montagne Noire, le site existe déjà. Donc sur ces zones il y a déjà de l'accueil du public.

La réponse de la communauté d'agglomération est très précise et répond parfaitement aux interrogations des requérants. En effet lors de l'approbation du PLUi en février 2020 les règles ont évolué en matière de développement économique et les différentes zones d'activités de l'agglomération ont été hiérarchisées et thématiques.

Je comprends que des choix soient opérés par l'agglomération afin d'aménager le territoire, en particulier dans le domaine économique. Je prends acte de la hiérarchisation et de la thématisation des zones d'activités. Cependant en fixant trop de normes ou de règles, cela peut devenir, dans certains cas, contre-productif et un frein au développement et à la dynamique du territoire. Les entreprises ont besoin de souplesse sinon elles iront ailleurs et ce n'est bon non plus en termes d'emploi, de domicile travail etc. Aussi je suis tout à fait en accord avec le fait d'étudier, comme proposé dans la réponse, dans le cadre d'une prochaine évolution du document d'urbanisme des règles complémentaires pour répondre aux besoins des entreprises et cela effectivement dans une approche globale. Cela fera l'objet d'une recommandation. Déjà dans la délibération du conseil de la communauté d'agglomération sur le bilan de la concertation et dans le dossier bilan de la concertation, cet aspect est évoqué : à savoir que « les acteurs économiques avaient été entendus » et qu'il était « nécessaire d'avancer sur la stratégie économique du territoire ».

▲ Conclusion sur la 4^{ème} modification du PLUi du Grand Albigeois

Points positifs du projet :

- Des efforts importants en termes de mode doux : réglementation et ER pour les vélos.
- Une attention portée aux aspects paysagers, à la végétalisation dans les OAP
- Une limitation de l'imperméabilisation des sols au niveau des stationnements
- Une protection de la biodiversité et création d'espaces verts protégés
- La mise en place d'une politique de mixité sociale et de production de logements sociaux
- La mise en place d'une densité soutenue en faisant évoluer les formes urbaines
- Un avis assez favorable de la MRAe
- Deux suppressions d'OAP, consommatrices d'espaces
- Harmonisation de nombreuses règles.
- Des modifications s'inscrivant dans la continuité des orientations stratégiques du PADD, du PLH et du Scot

Points négatifs du projet :

- Ouverture à l'urbanisation de zones AU fermées avec OAP
- Une consommation d'espace qui ne fait pas mention de la loi ZAN sur les objectifs de modération foncière (mais PLUi acté avant la loi sur le ZAN)
- Ne pas avoir abordé des règles pour répondre aux besoins des entreprises
- Une OAP décidée suite à l'avis de la MRAe sans que les orientations et le schéma d'aménagement de cette OAP soient portés à l'enquête publique.

En conclusion il ressort de ces considérations que le projet de modification porté par la communauté d'agglomération de l'Albigeois, malgré quelques inconvénients et interrogations sur l'ouverture à l'urbanisation, présente de nombreux avantages en termes d'aménagement du territoire et répond à l'objectif fixé en procédant à des ajustements nouveaux pour tenir compte des avancées des projets ainsi que des retours d'expérience de l'application du document d'urbanisme intercommunal.

3.2 Avis du commissaire enquêteur

Vu le dossier soumis à enquête et après étude détaillée de l'ensemble des pièces le composant,

Vu les avis des PPA et des communes, vu l'avis de la MRAe et la réponse apportée par le MA,

Vu les observations recueillies et leur étude dans la partie rapport de ce document,

Vu les entretiens avec le maître d'ouvrage et après étude du mémoire en réponse,

Je donne, en toute indépendance et impartialité

Un Avis Favorable

à la modification de droit commun n°4 du PLUi de la communauté d'agglomération de l'Albigeois, objet de la présente enquête publique.

sous réserves

- Préciser les éléments suivants sur le schéma d'aménagement de l'OAP chemin de la Drèche à Lescure d'Albigeois : le chemin étroit situé à l'Est du périmètre de l'OAP a vocation à desservir uniquement 8 logements objet d'une éventuelle 2e phase d'aménagement de l'OAP. Il n'est qu'un accès secondaire.
- Contacter les services de l'Etat et/ou de la Région afin de les informer de la problématique liée à l'ER LES01 depuis plusieurs décennies et de la mobilisation de citoyens et propriétaires impactés.

avec Recommandations

- Réfléchir à ce que les orientations et le schéma d'aménagement de l'OAP sur le secteur de Vignagre-Grand Rue à Cunac puisse être portés à la connaissance du public. Prochaine évolution PLUi ?
- Que 20 logements/ha soit la fourchette haute pour les OAP de Cambon d'Albi en tant que commune péri-urbaine.
- Que 25% de logements sociaux ne soit pas dépassé pour des communes qui ne relèvent pas de la loi SRU, cas de Cambon d'Albi.
- Dans le règlement de l'OAP Centre Bourg à Cambon d'Albi, bien spécifier que la partie du projet où les hauteurs de 10m et de R+2 sont prévus, le seul but de cette partie ou de ces hauteurs est de réaliser des logements collectifs adaptés aux séniors.
- D'être particulièrement vigilant en ce qui concerne l'évacuation des eaux de pluie sur l'OAP Centre Bourg à Cambon d'Albi. (Pente et dérèglement climatique).
- Conserver la maison historique et le parc arboré en intégrant la parcelle AD109 en UM6 dans l'OAP Grèzes à Cambon d'Albi. Aspect paysager et architectural.

- Etudier lors de la prochaine évolution du document d'urbanisme des règles complémentaires pour répondre aux besoins des entreprises. Cela semble assez nécessaire. .

