



P L U

PLAN LOCAL D'URBANISME

Envoyé en préfecture le 03/04/2017

Reçu en préfecture le 03/04/2017

Affiché le 03/04/2017

ID : 081-248100737-20170327-DEL2017_043-DE

SLO

DEPARTEMENT DU TARN

SAINT-JUÉRY

MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Dossier Approbation

MODIFICATION N°4		
Enquête Publique		Approuvé
23 Janvier 2017	24 Février 2017	23 Mars 2017



Jérémy PEREZ

Urbaniste - Géographe

4 Boulevard des Platanes

31400 Toulouse

Mobile : 06.75.53.90.30.

Fixe : 05.61.75.10.98.

@: jeremy.perez@hotmail.com



DEPARTEMENT DU TARN SAINT-JUÉRY

MODIFICATION N°4 du **PLAN** LOCAL D'URBANISME

BORDEREAU DES PIÈCES

1. INFORMATIONS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES

- 1.1. DELIBERATIONS
- 1.2. NOTE DE PRESENTATION NON TECHNIQUE
- 1.3. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET MEMOIRE EN REPONSE
- 1.4. RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
- 1.5. NOTE DE SYNTHESE A DESTINATION DES ELUS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

2. RAPPORT DE PRESENTATION COMPLEMENTAIRE

4. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- 4.1. SCHEMAS D'AMENAGEMENT APRES MODIFICATION
- 4.2. NOTICES APRES MODIFICATION

5. REGLEMENT

- 5.1. PIÈCES ÉCRITES APRES MODIFICATION
- 5.2. DOCUMENT GRAPHIQUE APRES MODIFICATION

6. ANNEXES

- 6.2.8 – ARRETE PREFECTORAL

Les numéros des pièces du dossier sont identiques avant et après modification afin d'être substituables sans contrainte de numérotation dans le dossier de Plan Local d'urbanisme



Envoyé en préfecture le 03/04/2017
Reçu en préfecture le 03/04/2017
Affiché le 03/04/2017
ID : 081-248100737-20170327-DEL2017_043-DE

P L U

PLAN LOCAL D'URBANISME

DEPARTEMENT DU TARN

SAINT-JUÉRY

1 – INFORMATIONS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES

Modification n°4		
Enquête Publique		Approuvé
23 Janvier 2017	24 Février 2017	23 Mars 2017



Jérémie PEREZ
Urbaniste - Géographe
4 Boulevard des Platanes
31400 Toulouse
Mobile : 06.75.53.90.30.
Fixe : 05.61.75.10.98.
@: jeremy.perez@hotmail.com



Envoyé en préfecture le 03/04/2017

Reçu en préfecture le 03/04/2017

Affiché le 03/04/2017

ID : 081-248100737-20170327-DEL2017_043-DE

P L U

PLAN LOCAL D'URBANISME

DEPARTEMENT DU TARN

SAINT-JUÉRY

1.1 – DELIBERATIONS

Modification n°4		
Enquête Publique		Approuvé
23 Janvier 2017	24 Février 2017	23 Mars 2017



Jérémy PEREZ

Urbaniste - Géographe
4 Boulevard des Platanes
31400 Toulouse

Mobile : 06.75.53.90.30.

Fixe : 05.61.75.10.98.

@: jeremy.perez@hotmail.com

REPUBLIQUE FRANCAISE



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU CONSEIL MUNICIPAL

Date de la convocation
9.06.2015

N° 15/46

Objet de la délibération

**PRESCRIPTION DE
LA MODIFICATION
DU PLAN LOCAL
D'URBANISME
(P.L.U.)**

*Adopté à la majorité
5 abstentions*

L'an deux mille quinze et le quinze juin à vingt heures trente, le Conseil Municipal de cette Commune s'est réuni, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Jean-Paul RAYNAUD, Maire.

Présents : Mrs RAYNAUD, LE ROCH, Mme MAILLET-RIGOLET, Mr MARTY, Mme RAYNAL, Mr GUIRAUD, Mme VILLENEUVE, Mr SOULA, Mme TAFELSKI, Mrs GRIALOU, FABRE Mmes BALOUP, GARCIA, Mrs LEFERT, CROUZET, Mmes TRUTINO, BENTATA-RAUCOULES, Mr GRIMAL, Mme ANGLES, Mrs DE GUALY, KOWALCZYK, Mmes CHAILLET, THUEL, Mrs PEYRONIE, BARDY, Mme PELLEGRINI.

Absents : Mme BABAUX procuration à Mr SOULA
Mme PESA procuration à Mme TAFELSKI
Mmes GONZALES procuration à Mme THUEL

Secrétaire : Mme TAFELSKI

Rapporteur : Monsieur Soula

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.123-13, L.123-13-1 et L.123-13-2,

Considérant que le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 24 mai 2004, modifié les 10 avril 2007, 28 avril 2008, 29 juin 2009 et révisé le 18 juin 2012,

Qu'il y a lieu d'engager une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme, conformément aux articles L.123-13 et suivants du code de l'urbanisme,

Que la modification du Plan Local d'Urbanisme est rendue nécessaire en raison de :

- La réflexion à mener sur l'obligation ou non de créer du stationnement dans le centre bourg pour des projets d'aménagement ou de restructuration de bâtiments.
- Répertoire en zones A et N les bâtiments où pourront être autorisés les changements de destination des bâtiments, ainsi qu'autoriser ces changements dans les STECAL.
- Suppression de l'emplacement réservé numéro 3 et modification des orientations d'aménagement et de programmation du secteur de l'Albaret, et réflexion sur l'urbanisation "au fur et à mesure" de la zone AU de Montplaisir.
- Evolution et ajustement réglementaires de certains articles, de zonage divers notamment à l'Albaret, et mise à jour pour adapter la loi ALUR.

LE CONSEIL MUNICIPAL - APRES AVOIR DELIBERE

DECIDE d'engager, pour les raisons évoquées ci-dessus, une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune, conformément aux dispositions des articles L.123-13 et suivants du code de l'urbanisme.

DONNE tous pouvoirs au maire pour lancer les consultations, choisir le bureau d'étude chargé de la réalisation de la modification, l'autorise à signer tout contrat, avenant, ou convention de prestation ou de service nécessaires à l'élaboration de la modification.

La présente délibération sera notifiée au Préfet du Tarn, et affichée pendant un mois en mairie. Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales.



Pour extrait conforme,
SAINT-JUERY, le 16 juin 2015
Jean-Paul RAYNAUD,
Maire,
Conseiller Départemental



Envoyé en préfecture le 03/04/2017

Reçu en préfecture le 03/04/2017

Affiché le 03/04/2017

ID : 081-248100737-20170327-DEL2017_043-DE

P L U

PLAN LOCAL D'URBANISME

DEPARTEMENT DU TARN

SAINT-JUÉRY

1.2 – NOTE DE PRESENTATION NON TECHNIQUE

Modification n°4		
Enquête Publique		Approuvé
23 Janvier 2017	24 Février 2017	23 Mars 2017



Jérémie PEREZ

Urbaniste - Géographe
4 Boulevard des Platanes
31400 Toulouse

Mobile : 06.75.53.90.30.

Fixe : 05.61.75.10.98.

@: jeremy.perez@hotmail.com

1.	COORDONNEES DE L'AUTORITE COMPETENTE EN MATIERE D'URBANISME	8
2.	PRESENTATION DE LA MODIFICATION DU P.L.U. SOUMISE A ENQUETE PUBLIQUE	9
2.1.	CONTEXTE REGLEMENTAIRE	9
2.2.	LA PROCEDURE	10
2.1.	DESCRIPTION SOMMAIRE DE LA COMMUNE	11
2.2.	PRINCIPALES EVOLUTION DU DOCUMENT D'URBANISME	15
2.3.	LES TEXTES REGISSANT L'ENQUETE PUBLIQUE	17
3.	COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE	27



COORDONNEES DE L'AUTORITE COMPETENTE EN MATIERE D'URBANISME

La compétence urbanisme de la commune de Saint-Juéry a été transférée à compter du 7 Décembre 2015 à la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois. Le Conseil Communautaire effectuera donc, au terme de la procédure, l'approbation de la modification n°4 du PLU de Saint-Juéry.

Adresse de la Communauté d'Agglomération du Grand Albigeois :

Communauté d'Agglomération du Grand Albigeois

Parc François Mitterrand

81160 Saint-Juéry

Tel : 05.63.76.06.06.

Fax : 05.63.45.72.45.

Il a été convenu au sein de la Communauté d'Agglomération, qu'avant l'élaboration du PLU Intercommunal, les collectivités locales restaient en partie décisionnaires des évolutions de leurs documents d'urbanisme. Avant ce transfert de compétence, par délibération de son Conseil Municipal, la commune de Saint-Juéry a choisi, le 15 Juin 2015, de prescrire la modification n°4 de son Plan Local d'Urbanisme.

Adresse de la Mairie de Saint-Juéry :

Mairie de Saint-Juéry

Place de la Mairie

81160 Saint-Juéry

Tel : 05.63.78.22.81.

Fax : 05.63.78.22.99.

Email : urbanisme@ville-saint-juéry.fr



PRESENTATION DE LA MODIFICATION DU P.L.U. SOUMISE A ENQUETE PUBLIQUE

CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est un projet d'aménagement fondé sur les dispositions de :

- La **Loi S.R.U.** (Solidarité et Renouvellement Urbains) du 13 décembre 2000 ;
- La **Loi U.H.** (Urbanisme et Habitat) du 2 juillet 2003 ;
- La **Loi E.N.E.** (Engagement National pour l'Environnement) du 12 juillet 2010 ;
- La **Loi ALUR** (Accès au logement et un urbanisme rénové) du 24 mars 2014.

Le P.L.U. doit être **cohérent avec les orientations des documents de niveau supérieur** :

- **SCoT du Grand Albigeois** ;
- **SDAGE Adour-Garonne** (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux).

Conformément à l'article **L.153-31 du Code de l'Urbanisme**, les évolutions du PLU de la commune de SAINT-JUÉRY inscrites dans le cadre de la **Modification n°4** :

- **Ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;**
- **Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou**
- **Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou n'entraînent pas des évolutions de nature à induire de graves risques de nuisance ;**
- **Ne permettent pas d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de**



l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier

LA PROCEDURE

La commune de Saint-Juéry dispose d'un **Plan Local d'Urbanisme** approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du **18 juin 2012**.

Cette modification n° 4 concerne les adaptations réglementaires suivantes :

- ↗ Une précision en termes de **mesure de la surface des annexes et des extensions** des constructions existantes.
- ↗ Les dispositions des **pentés de toitures** (Article 11) exigées pour les annexes des constructions ;
- ↗ Les dispositions des **articles 6 et 7 de la zone U1** et de **l'article 7 de la zone U2** afin de favoriser la densification et de permettre l'urbanisation des parcelles en drapeau.
- ↗ L'augmentation des **hauteurs en zone U1** afin de favoriser la densification du centre ;
- ↗ La création d'un **sous-secteur en zone U1** pour permettre le projet de renouvellement de l'ancien Cinelux et de dispositions particulières aux articles 6, 7, 11 et 13 du règlement écrit.
- ↗ La **modification du périmètre de la zone U1** afin d'intégrer la rue Augustin Malroux ;
- ↗ Le **changement de périmètre de la zone AU de l'Albaret** et le passage de la parcelle située en partie Est en **zone urbaine (U2a)**, afin de permettre la réalisation d'un projet **d'accueil d'activités et de population** ;
- ↗ La modification de **l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone AU de l'Albaret** ;
- ↗ La création du **règlement et d'une orientation d'aménagement et de programmation sur la zone U2a de l'Albaret** ;
- ↗ La modification des **dispositions relatives au stationnement en zone U1** en cas d'aménagement ou de restructuration d'un bâtiment existant ;
- ↗ La modification des dispositions relatives au **mode d'urbanisation de la zone AU Route de Montplaisir** ;
- ↗ La **suppression de l'emplacement réservé n°3** ;
- ↗ Le **déplacement de l'emplacement réservé n°5** ;
- ↗ La **modification des dispositions de l'article 1 de la zone A** ;
- ↗ Le **repérage dans les zones A** des constructions ou le **changement de destination** est autorisé (et précisé en fonction des projets) ;
- ↗ la modification des **dispositions de l'article 6 pour le secteur N1** permettant d'intégrer l'avis du Conseil Départemental du Tarn ;
- ↗ La mise à jour des annexes : intégration de **l'arrêté préfectoral du 15 avril 2013** ;
- ↗ La mise à jour du **tableau des surfaces** et **correction d'une erreur de calcul de la superficie totale urbanisable**.

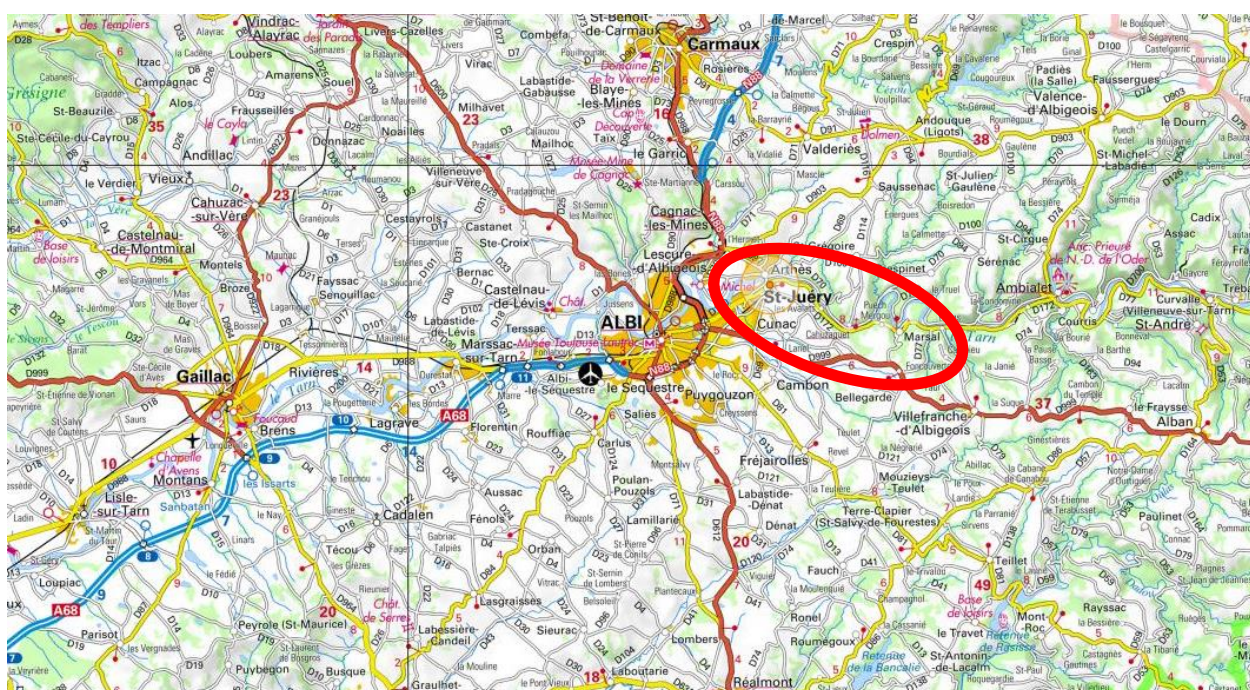


1.1. DESCRIPTION SOMMAIRE DE LA COMMUNE

❖ Localisation

La commune de Saint-Juéry est située dans le **département du Tarn**, à **environ 7 km à l'Est d'Albi**. Elle fait partie du canton de **Villefranche d'Albigeois** ainsi que de la **Communauté d'Agglomération de l'Albigeois**.

Appréciée pour son dynamisme et sa proximité d'Albi, la commune **bordée par le Tarn** propose un **cadre agréable à la population**. Territoire marqué par **l'industrialisation** jusqu' **dans les années 1980**, Saint-Juéry met en œuvre des **politiques innovantes en matière d'urbanisation** afin de préserver son caractère. La population communale est **6 715 habitants au recensement de 2012 (-0,9%)**.



Situation Géographique de Saint-Juéry



❖ Les caractéristiques du territoire

Saint-Juéry abrite la **plus grande densité** ainsi que la plus importante population du canton de Villefranche d'Albigeois.

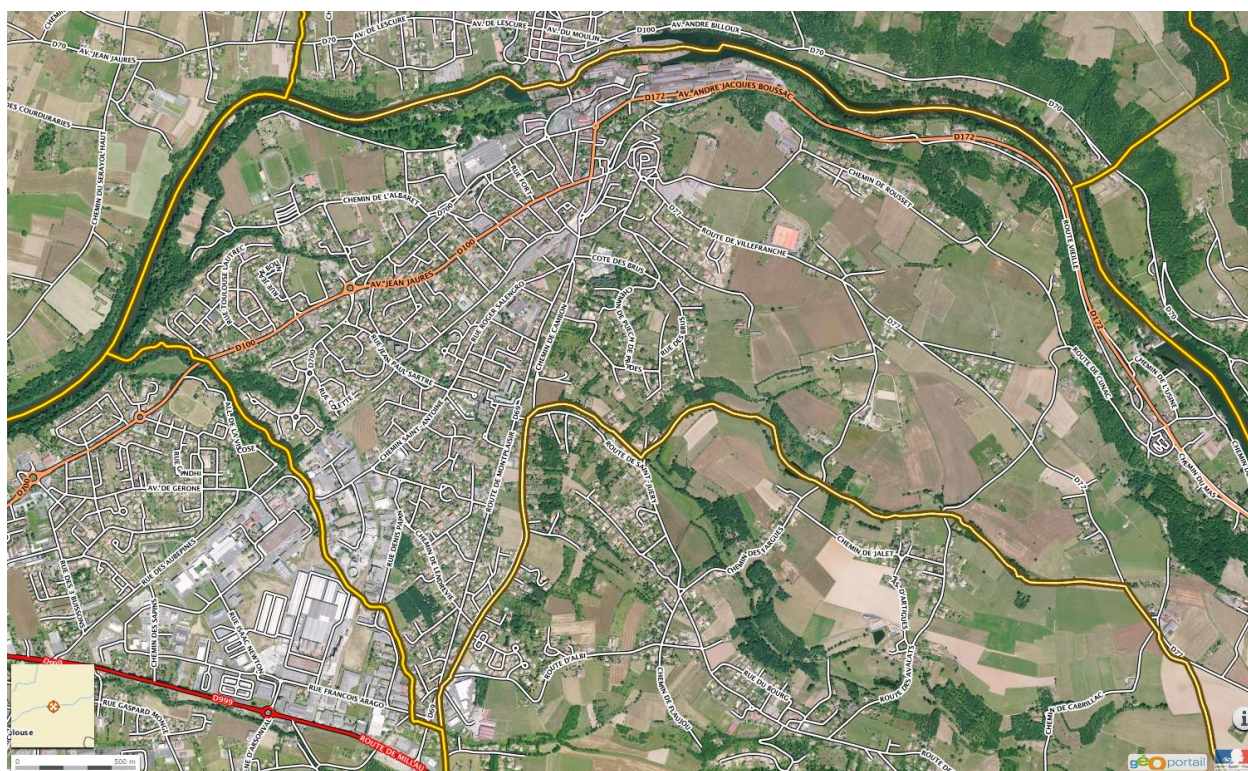
L'étude de l'évolution des tranches d'âge de la commune (2007-2012) montre un phénomène distinct : la **part de la population jeune** (à l'exception des 15-29 ans) tend à **diminuer** tandis que celle de la **population située au-delà de 59 ans augmente**.

En 2012, **5,2%** (347 individus) de la population **ne vivait pas sur la commune un an auparavant**.

La **population active** dans la population totale a **légèrement diminuée entre 2007 et 2012** (respectivement 71,7% et 70,3%). Ce phénomène est similaire à la **diminution du nombre d'emplois** proposé sur le territoire. L'INSEE recensait 1 902 emplois sur la commune en 2007 contre 1834 en 2012 soit une baisse de 3,6%.

En 2012, le parc de résidences principales représente **91,6% de l'immobilier de la commune**. Bien qu'en augmentation en valeur absolue, la **part des résidences principales est en baisse** par rapport à 2007 (94,3%). Cette baisse s'explique en grande partie par l'**augmentation du nombre de logements vacants** (+97 entre 2007 et 2012 soit 7% du parc total).

Le territoire communal est **bien maillé sur toute sa partie Ouest** (en contact avec la commune d'Albi). La **partie Est** est quant à elle **beaucoup moins bien desservie**. La RD 172 traverse d'Est en Ouest la commune en longeant le Tarn.



Le réseau viaire de Saint Juéry



La commune de Saint-Juéry regroupe **quatre entités paysagères caractéristiques**. Elles sont liées à l'histoire de la commune. **L'évolution de l'urbanisation a conditionné ces différents paysages :**

- les paysages du bord du Tarn ;
- les paysages du haut ;
- la vieille ville ;
- la ville basse.



Le centre ancien de Saint Juéry

Du **Moyen-âge jusqu'à la création des Aciéries**, Saint-Juéry est un **petit village de butte** sans extension et indépendant des Avalats. Une cinquantaine de fermes structurent son espace agricole. Vers 1900, les **aciéries du Saut du Tarn créent un centre d'urbanisation qui étire le village vers la plaine et vers Albi**. Au cours de la **première moitié du XX^e siècle**, la ville s'étend progressivement **vers l'ouest, en direction d'Albi** que l'urbanisation touche désormais.

A l'heure actuelle, l'urbanisation a fini de combler la terrasse moyenne du Tarn mais il perdure encore aujourd'hui des **dents creuses qu'il serait intéressant d'exploiter**.



❖ Le PADD

Les objectifs du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) sont les suivants :

➡ MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DE L'ESPACE URBAIN ET ACCUEILLIR DE NOUVELLES POPULATIONS ;

- ↳ *Accueillir une population diversifiée*
- ↳ *Préserver les équilibres existants*

➡ DIVERSIFIER ET DEVELOPPER LE POTENTIEL D'ACCUEIL ECONOMIQUE, GARANTIR UNE BONNE ACCESSIBILITE AUX SERVICES DE PROXIMITE, PERENNISER LES ACTIVITES AGRICOLES ;

- ↳ *Conforter les zones d'activités existantes*
- ↳ *Renforcer la fonction commerciale du centre-ville*
- ↳ *Assurer une accessibilité optimale des services de proximité à l'ensemble des populations*
- ↳ *Développer l'attractivité touristique du territoire*
- ↳ *Préserver les terres agricoles, les unités d'exploitation et insérer les projets dans l'environnement*

➡ AMELIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN ET OPTIMISER LES DEPLACEMENTS ;

- ↳ *Améliorer les liaisons et les déplacements dans la ville*
- ↳ *Maintenir et développer les équipements situés en cœur de ville*

➡ PRESERVER L'ENVIRONNEMENT ET RESPECTER LES EQUILIBRES NATURELS ;

- ↳ *Protéger les milieux naturels et la biodiversité*
- ↳ *Respecter l'équilibre des ressources et limiter les pollutions*

➡ VALORISER L'IDENTITE PAYSAGERE ET PATRIMONIALE DU TERRITOIRE.

- ↳ *Le patrimoine naturel*
- ↳ *Le patrimoine urbain*

La procédure de Modification n°4 du PLU, portant sur des éléments mineurs du dossier afin d'améliorer son utilisation et de pallier certains problèmes d'interprétation, ne remet pas en cause l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.



PRINCIPALES EVOLUTION DU DOCUMENT D'URBANISME

❖ Sur la forme :

Sur la forme, le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Juéry **n'a pas subi d'évolutions importantes**. Les principaux objectifs de la modification étaient de **favoriser la densification du centre-ville, de permettre le comblement des dents creuses et de faciliter les opérations de changement de destination**.

L'ordre des pièces du document d'urbanisme avant et après modification seront identiques.

Les **orientations générales du PADD n'ont pas été modifiées** et l'économie générale du projet est **identique** à celui approuvé en juin 2012.

Les **orientations d'aménagement et de programmation sont toujours composées de deux parties**. La première concerne les schémas d'aménagements souhaités par les élus ; la seconde, les notices relatives à l'urbanisation de chacune des zones et explicitant les projets. Une orientation d'aménagement et de programmation a été ajoutée : elle concerne le nouveau secteur U2a, devant accueillir des activités artisanales et des constructions à usage d'habitation.

Les pièces écrites du **Plan Local d'Urbanisme ont subi des modifications concernant ses dispositions**. Ces nouvelles règles favorisent la **densification du centre-ville** et permettent de supprimer certaines **difficultés d'interprétation** relevées lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Les **documents graphiques n'ont pas subi de modification sur la forme**.

Une annexe a été ajoutée après la modification.

❖ Sur le fond :

La municipalité a souhaité apporter plus **de lisibilité à son document d'urbanisme et pallier certains défauts d'interprétation**.

Les dispositions des **articles 6 et 7** (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ; implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) **de la zone U1 et 7** (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) **de la zone U2** ont été réécrits afin de favoriser le **comblement des dents creuses et l'urbanisation en second rideau**.

Les règles concernant la hauteur des constructions en zone U1 ont été modifiées afin de favoriser la densification et l'édification de **bâtiment en R+4**.

Les dispositions concernant les **surfaces des annexes et des extensions** des constructions ont été clarifiées car elles posaient des problèmes d'interprétation lors de l'instruction. De la même manière après modification, les **couvertures des annexes** pourront être réalisées en rouleau d'asphalte.

Le périmètre de la **zone U1 a été étendu en partie Sud** afin d'intégrer la rue Augustin Malroux qui présentait la même morphologie urbaine que la zone. Un **sous-secteur** a été aménagé dans la zone U1 dans la perspective d'une **poursuite du réaménagement du centre-ville**.



Au regard de sa superficie et face à la difficulté de mobiliser tous les propriétaires fonciers présents sur la **zone de l'Albaret**, le périmètre de cette dernière a été **modifié** afin de débloquer une parcelle située à l'Est. Cette parcelle a été classée en **zone urbaine avant de permettre le développement d'activités artisanales et de constructions à usage d'habitation**. Des règles spécifiques ont été mise en place afin de favoriser un projet de qualité sur ce secteur. Une orientation d'aménagement et de programmation a d'ailleurs été conçue pour encadrer son urbanisation. L'orientation d'aménagement et de programmation de la zone AU de l'Albaret a été **retravaillée afin d'assurer une logique d'aménagement d'ensemble**.

En ce qui concerne la **zone AU de la route de Montplaisir**, le nombre de propriétaires présents sur le secteur contraignait son urbanisation. Le mode de constructions (avant modification : dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble) a été modifié.

Les dispositions concernant les **stationnements en zone U1** contraignaient fortement le **changement de destination de certaines constructions** ainsi que le **développement de l'habitat locatif** dans l'ancien. La municipalité a souhaité pallier à ce problème en travaillant des dispositions transitoires dans ces deux cas.

L'emplacement réservé n°3 a été supprimé suite à l'achat du foncier par la municipalité.
L'emplacement réservé n°5 a été déplacé pour permettre la densification du tissu urbain.

Les **dispositions de l'article 1 de la zone agricole** ont été réécrites afin d'améliorer leur compréhension.

L'article 6 de la zone N1 intègre les préconisations du Conseil Départemental du Tarn concernant l'implantation des constructions le long des routes départementales.

La municipalité a souhaité protéger **une bâtisse située en zone agricole**, dont le **caractère architectural et paysager était remarquable**, en permettant son changement de destination.

Une **annexe a été ajoutée au dossier de PLU** : il s'agit de l'arrêté préfectoral prescrivant la mise en place d'une servitude d'utilité publique sur le site de l'ancienne usine Limes et Rapes.

Enfin, au regard de l'ensemble des modifications apportées au document graphique, le **tableau des surface a été corrigé**. Cette correction a également permis de mettre en avant une **erreur de comptabilité mineure effectuée lors de la dernière révision**.



LES TEXTES REGISSANT L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Juéry est régie par les articles **L.123-1 à L.123-19 du Code de l'Environnement** et par les articles **R.123-1 à R.123-27** de ce même code, modifiés par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant **Engagement National pour l'Environnement** (dite « Grenelle II ») et du décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique.

Le décret détermine la procédure ainsi que le déroulement de l'enquête publique prévue par le Code de l'Environnement.

A ce titre :

- ✎ il encadre la durée de l'enquête, dont le prolongement peut désormais être de trente jours ;
- ✎ il facilite le regroupement d'enquêtes en une enquête unique, en cas de pluralité de maîtres d'ouvrage ou de réglementations distinctes ;
- ✎ il fixe la composition du dossier d'enquête, lequel devra comporter, dans un souci de cohérence, un bilan du débat public ou de la concertation préalable si le projet, plan ou programme en a fait l'objet ;
- ✎ il précise les conditions d'organisation, les modalités de publicité de l'enquête ainsi que les moyens dont dispose le public pour formuler ses observations, en permettant, le cas échéant, le recours aux nouvelles technologies de l'information et de la communication ;
- ✎ il autorise la personne responsable du projet, plan ou programme à produire des observations sur les remarques formulées par le public durant l'enquête ;
- ✎ il facilite le règlement des situations nées de l'insuffisance ou du défaut de motivation des conclusions du commissaire enquêteur en permettant au président du tribunal administratif, saisi par l'autorité organisatrice de l'enquête ou de sa propre initiative, de demander des compléments au commissaire enquêteur ;
- ✎ il améliore la prise en considération des observations du public et des recommandations du commissaire enquêteur par de nouvelles procédures de suspension d'enquête ou d'enquête complémentaire ;
- ✎ il définit enfin les conditions d'indemnisation des commissaires enquêteurs et introduit, dans un souci de prévention du contentieux, un recours administratif préalable obligatoire à la contestation d'une ordonnance d'indemnisation d'un commissaire enquêteur.



Certains articles sont reproduits ci-dessous :

⇒ **Durée de l'enquête**

Article **R.123-6** du Code de l'Environnement :

« La durée de l'enquête publique est fixée par l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête. Cette durée ne peut être inférieure à trente jours et ne peut excéder deux mois, sauf le cas où les dispositions des articles R. 123-22 ou R. 123-23 sont mises en œuvre.

Toutefois, par décision motivée, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête peut, après information de l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête, prolonger celle-ci pour une durée maximale de trente jours, notamment lorsqu'il décide d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête.

Sa décision doit être notifiée à l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête au plus tard huit jours avant la fin de l'enquête. Elle est portée à la connaissance du public, au plus tard à la date prévue initialement pour la fin de l'enquête, par un affichage réalisé dans les conditions de lieu prévues au II de l'article R. 123-11 ainsi que, le cas échéant, par tout autre moyen approprié.

Lorsqu'il est fait application des dispositions des deux précédents alinéas du présent article, l'accomplissement des formalités prévues à l'article R. 123-18 est reporté à la clôture de l'enquête ainsi prorogée. »

⇒ **Composition du dossier soumis à enquête :**

Article **R.123-8** du Code de l'Environnement :

« Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.

Le dossier comprend au moins :

1° *Lorsqu'ils sont requis, l'étude d'impact et son résumé non technique ou l'évaluation environnementale et son résumé non technique, et, le cas échéant, la décision d'examen au cas par cas de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement visée au I de l'article L.122-1 ou au IV de l'article L.122-4, ainsi que l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement mentionné aux articles L.122-1 et L.122-7 du présent code ou à l'article L.121-12 du code de l'urbanisme ;*

2° *En l'absence d'étude d'impact ou d'évaluation environnementale, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou du responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ;*

3° *La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de*



l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;

4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme. Dans le cas d'avis très volumineux, une consultation peut en être organisée par voie électronique dans les locaux de consultation du dossier ;

5° Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, ou de la concertation définie à l'article L. 121-16, ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Lorsqu'aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ;

6° La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet, plan ou programme, en application du I de l'article L. 214-3, des articles L. 341-10 et L. 411-2 (4°) du code de l'environnement, ou des articles L. 311-1 et L. 312-1 du code forestier.»

⇒ Organisation de l'enquête

Article **R.123-9** du Code de l'Environnement :

« L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête précise par arrêté, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et après concertation avec le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête :

1° L'objet de l'enquête, notamment les caractéristiques principales du projet, plan ou programme, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et sa durée ;

2° La ou les décisions pouvant être adoptée (s) au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;

3° Le nom et les qualités du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête, et de leurs suppléants ;

4° Les lieux, ainsi que les jours et heures où le public pourra consulter le dossier d'enquête et présenter ses observations sur le registre ouvert à cet effet ; en cas de pluralité de lieux d'enquête, l'arrêté désigne parmi eux le siège de l'enquête, où toute correspondance relative à l'enquête peut être adressée au commissaire enquêteur ou à la commission d'enquête ;

5° Les lieux, jours et heures où le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête, représentée par un ou plusieurs de ses membres, se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations ;

6° Le cas échéant, la date et le lieu des réunions d'information et d'échange envisagées ;

7° La durée et les lieux où, à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ;



8° L'existence d'une évaluation environnementale, d'une étude d'impact ou, à défaut, d'un dossier comprenant les informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête, et du lieu où ces documents peuvent être consultés ;

9° L'existence de l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement mentionné aux articles L.122-1 et L.122-7 du présent code ou de l'article L 121-12 du code de l'urbanisme et le lieu où il peut être consulté ;

10° L'information selon laquelle, le cas échéant, le dossier d'enquête publique est transmis à un autre Etat, membre de l'Union Européenne ou partie à la convention sur l'évaluation de l'impact sur l'environnement dans un contexte transfrontière, signée à Espoo le 25 février 1991, sur le territoire duquel le projet est susceptible d'avoir des incidences notables ;

11° L'identité de la ou des personnes responsables du projet, plan ou programme ou de l'autorité auprès de laquelle des informations peuvent être demandées ;

12° Le cas échéant, l'adresse du site internet sur lequel des informations relatives à l'enquête pourront être consultées, ou les moyens offerts au public de communiquer ses observations par voie électronique.

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête dès la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête. »

⇒ **Observations, propositions et contre-propositions du public**

Article **R.123-13** du Code de l'Environnement :

« Pendant la durée de l'enquête, le public peut consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre d'enquête, établi sur feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête, tenu à leur disposition dans chaque lieu où est déposé un dossier.

Les observations, propositions et contre-propositions peuvent également être adressées par correspondance au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête au siège de l'enquête, et le cas échéant, selon les moyens de communication électronique indiqués dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête. Elles sont tenues à la disposition du public au siège de l'enquête dans les meilleurs délais.

En outre, les observations écrites et orales du public sont également reçues par le commissaire enquêteur ou par un membre de la commission d'enquête, aux lieux, jours et heures qui auront été fixés et annoncés dans les conditions prévues aux articles R.123-9 à R.123-11.

Les observations du public sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête. »



⇒ **Communication de documents à la demande du commissaire**

Article **R.123-14** du Code de l'Environnement :

« Lorsqu'il entend faire compléter le dossier par des documents utiles à la bonne information du public dans les conditions prévues à l'article L.123-13, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête en fait la demande au responsable du projet, plan ou programme ; cette demande ne peut porter que sur des documents en la possession de ce dernier.

Les documents ainsi obtenus ou le refus motivé du responsable du projet, plan ou programme sont versés au dossier tenu au siège de l'enquête.

Lorsque de tels documents sont ajoutés en cours d'enquête, un bordereau joint au dossier d'enquête mentionne la nature des pièces et la date à laquelle celles-ci ont été ajoutées au dossier d'enquête. »

⇒ **Suspension et enquête complémentaire**

Article **L.123-14** du Code de l'Environnement :

« I. — Pendant l'enquête publique, si la personne responsable du projet, plan ou programme visé au I de l'article L.123-2 estime nécessaire d'apporter à celui-ci des modifications substantielles, l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête peut, après avoir entendu le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête, suspendre l'enquête pendant une durée maximale de six mois. Cette possibilité de suspension ne peut être utilisée qu'une seule fois.

Pendant ce délai, le nouveau projet, plan ou programme, accompagné de l'étude d'impact ou du rapport environnemental intégrant ces modifications, est transmis pour avis à l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement prévue, selon les cas, aux articles L.122-1 et L.122-7 du présent code et à l'article L.121-12 du code de l'urbanisme. A l'issue de ce délai et après que le public a été informé des modifications apportées dans les conditions définies à l'article L.123-10 du présent code, l'enquête est prolongée d'une durée d'au moins trente jours.

II. — Au vu des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la personne responsable du projet, plan ou programme visé au I de l'article L.123-2 peut, si elle estime souhaitable d'apporter à celui-ci des changements qui en modifient l'économie générale, demander à l'autorité organisatrice d'ouvrir une enquête complémentaire portant sur les avantages et inconvénients de ces modifications pour le projet et pour l'environnement. Dans le cas des projets d'infrastructures linéaires, l'enquête complémentaire peut n'être organisée que sur les territoires concernés par la modification.

Dans le cas d'enquête complémentaire, le point de départ du délai pour prendre la décision après clôture de l'enquête est reporté à la date de clôture de la seconde enquête.

Avant l'ouverture de l'enquête publique complémentaire, le nouveau projet, plan ou programme, accompagné de l'étude d'impact ou du rapport environnemental intégrant ces modifications, est transmis pour avis à l'autorité administrative de l'Etat compétente en



matière d'environnement prévue, selon les cas, aux articles L.122-1 et L.122-7 du présent code et à l'article L.121-12 du code de l'urbanisme. »

⇒ **Visite des lieux par le commissaire enquêteur**

Article **R.123-15** du Code de l'Environnement :

« Lorsqu'il a l'intention de visiter les lieux concernés par le projet, plan ou programme, à l'exception des lieux d'habitation, le commissaire enquêteur en informe au moins quarante-huit heures à l'avance les propriétaires et les occupants concernés, en leur précisant la date et l'heure de la visite projetée.

Lorsque ceux-ci n'ont pu être prévenus, ou en cas d'opposition de leur part, le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête en fait mention dans le rapport d'enquête. »

⇒ **Audition de personnes par le commissaire enquêteur**

Article **R.123-16** du Code de l'Environnement :

« Dans les conditions prévues à l'article L.123-13, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête peut auditionner toute personne ou service qu'il lui paraît utile de consulter pour compléter son information sur le projet, plan ou programme soumis à enquête publique. Le refus éventuel, motivé ou non, de demande d'information ou l'absence de réponse est mentionné par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête dans son rapport. »

⇒ **Réunion d'information et d'échange avec le public**

Article **R.123-17** du Code de l'Environnement :

« Sans préjudice des cas prévus par des législations particulières, lorsqu'il estime que l'importance ou la nature du projet, plan ou programme ou les conditions de déroulement de l'enquête publique rendent nécessaire l'organisation d'une réunion d'information et d'échange avec le public, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête en informe l'autorité en charge de l'ouverture et de l'organisation de l'enquête ainsi que le responsable du projet, plan ou programme en leur indiquant les modalités qu'il propose pour l'organisation de cette réunion.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête définit, en concertation avec l'autorité en charge de l'ouverture et de l'organisation de l'enquête et le responsable du projet, plan ou programme, les modalités d'information préalable du public et du déroulement de cette réunion.

En tant que de besoin, la durée de l'enquête peut être prolongée dans les conditions prévues à l'article R.123-6 pour permettre l'organisation de la réunion publique.

A l'issue de la réunion publique, un compte rendu est établi par le commissaire enquêteur ou par le président de la commission d'enquête et adressé dans les meilleurs délais au responsable du projet, plan ou programme, ainsi qu'à l'autorité en charge de l'ouverture et de l'organisation de l'enquête. Ce compte rendu, ainsi que les observations éventuelles du



responsable du projet, plan ou programme sont annexés par le commissaire enquêteur ou par le président de la commission d'enquête au rapport de fin d'enquête.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête peut, aux fins d'établissement de ce compte rendu, procéder à l'enregistrement audio ou vidéo de la réunion d'information et d'échange avec le public. Le début et la fin de tout enregistrement doit être clairement notifié aux personnes présentes. Ces enregistrements sont transmis, exclusivement et sous sa responsabilité, par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête avec son rapport de fin d'enquête à l'autorité en charge de l'ouverture et de l'organisation de l'enquête.

Les frais d'organisation de la réunion publique sont à la charge du responsable du projet, plan ou programme. »

⇒ **Clôture de l'enquête**

Article **R.123-18** du Code de l'Environnement :

« A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et clos par lui. En cas de pluralité de lieux d'enquête, les registres sont transmis sans délai au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête et clos par lui.

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles. »

⇒ **Rapport et conclusions**

Article **R.123-19** du Code de l'Environnement :

« Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies.

Le rapport comporte le rappel de l'objet du projet, plan ou programme, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions et contre-propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet, plan ou programme en réponse aux observations du public.

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête consigne, dans un document séparé, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête transmet à l'autorité compétente pour organiser l'enquête l'exemplaire du dossier de l'enquête déposé au siège de l'enquête, accompagné du ou des registres et pièces annexées, avec le rapport et les



conclusions motivées. Il transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif.

Si, dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur n'a pas remis son rapport et ses conclusions motivées, ni présenté à l'autorité compétente pour organiser l'enquête, conformément à la faculté qui lui est octroyée à l'article L.123-15, une demande motivée de report de ce délai, il est fait application des dispositions du quatrième alinéa de l'article L.123-15. »

Article **R.123-20** du Code de l'Environnement :

« A la réception des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, l'autorité compétente pour organiser l'enquête, lorsqu'elle constate une insuffisance ou un défaut de motivation de ces conclusions susceptible de constituer une irrégularité dans la procédure, peut en informer le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué par lui dans un délai de quinze jours, par lettre d'observation.

Si l'insuffisance ou le défaut de motivation est avéré, le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue, dispose de quinze jours pour demander au commissaire enquêteur ou à la commission d'enquête de compléter ses conclusions. En l'absence d'intervention de la part du président du tribunal administratif ou du conseiller qu'il délègue dans ce délai de quinze jours, la demande est réputée rejetée. La décision du président du tribunal administratif ou du conseiller qu'il délègue n'est pas susceptible de recours.

Dans un délai de quinze jours à compter de la réception des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue peut également intervenir de sa propre initiative auprès de son auteur pour qu'il les complète, lorsqu'il constate une insuffisance ou un défaut de motivation de ces conclusions susceptible de constituer une irrégularité dans la procédure.

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête est tenu de remettre ses conclusions complétées à l'autorité compétente pour organiser l'enquête et au président du tribunal administratif dans un délai d'un mois. »

Article **R.123-21** du Code de l'Environnement :

« L'autorité compétente pour organiser l'enquête adresse, dès leur réception, copie du rapport et des conclusions au responsable du projet, plan ou programme.

Copie du rapport et des conclusions est également adressée à la mairie de chacune des communes où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné pour y être sans délai tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Lorsqu'elle a publié l'avis d'ouverture de l'enquête sur son site internet, l'autorité compétente pour organiser l'enquête publie le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête sur ce même site et le tient à la disposition du public pendant un an. »



C'est ainsi que :

Par arrêté n° ARR2017_002, Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Juéry, laquelle se déroulera à la Mairie de Saint-Juéry du Lundi 23 Janvier 2017 au Vendredi 24 Février 2017 inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture, du lundi au jeudi de 8h30 h à 12h00 et de 13h30 à 18h ; et le vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h.

A cet effet, Monsieur Jean-Pierre BAJOL, retraité de la fonction publique demeurant 24 hameau de la Glène à Burlats (81100), a été désigné en qualité de Commissaire Enquêteur Principal, et Monsieur Jean-Claude BARTHES, chef de la subdivision de l'Équipement retraité, demeurant Bel Air à Le Bez (81260), a été désigné en qualité de Commissaire Enquêteur Suppléant par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulouse.

Le Commissaire-Enquêteur, recevra en mairie les personnes intéressées et recueillera leurs éventuelles déclarations:

- ↳ **Lundi 23 Janvier 2017 de 14 heures à 17 heures**
- ↳ **Jeudi 9 février 2017 de 10 heures à 12 heures**
- ↳ **vendredi 24 Février 2017 de 14 heures à 16 heures**

Pendant la durée de l'enquête, les observations sur le projet de Modification du Plan Local d'Urbanisme pourront être consignées sur le registre d'enquête déposé en Mairie. Elles peuvent également être adressées par écrit au Commissaire Enquêteur à l'adresse suivante : Monsieur le Commissaire Enquêteur – Enquête publique sur le projet de Modification du Plan Local d'Urbanisme - Mairie de SAINT-JUÉRY, Place de la Mairie, 81160 SAINT-JUÉRY, ou présentées directement au Commissaire Enquêteur lors de ses permanences en Mairie.

La personne responsable du projet de Modification du Plan Local d'Urbanisme est Monsieur Jean-Paul Raynaud, Maire de Saint-Juéry. Pour tout complément d'information, le public est invité à s'adresser à Monsieur Pierre Laguarrigue, Responsable du Service Urbanisme, à la Mairie de Saint-Juéry.

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera clos et signé par le Commissaire Enquêteur. Celui-ci examinera les observations consignées ou annexées au registre. Il établira ensuite son rapport sur le déroulement de l'enquête et rédigera des conclusions motivées en précisant si elles sont favorables ou défavorables et transmettra l'ensemble de ces pièces à Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois dans le délai d'un mois à compter de la fin de l'enquête.

Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois communiquera copie du rapport et des conclusions du Commissaire Enquêteur au Préfet et au Président du Tribunal Administratif. Le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture au public précisés ci-dessus.



A l'issue de l'enquête publique, le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois examinera les résultats de la consultation du public, modifiera, le cas échéant, le projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme et approuvera la modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune.



COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE

Le dossier soumis à enquête publique comporte les éléments suivants :

BORDEREAU DES PIECES

1. INFORMATIONS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES

- 1.1. DELIBERATIONS
- 1.2. NOTE DE PRESENTATION NON TECHNIQUE
- 1.3. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET MEMOIRE EN REPONSE

2. RAPPORT DE PRESENTATION COMPLEMENTAIRE

4. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- 4.1. SCHEMAS D'AMENAGEMENT APRES MODIFICATION
- 4.2. NOTICES APRES MODIFICATION

5. REGLEMENT

- 5.1. PIECES ECRITES APRES MODIFICATION
- 5.2. DOCUMENT GRAPHIQUE APRES MODIFICATION

6. ANNEXES

- 6.2.8 – ARRETE PREFECTORAL





Envoyé en préfecture le 03/04/2017

Reçu en préfecture le 03/04/2017

Affiché le 03/04/2017

ID : 081-248100737-20170327-DEL2017_043-DE

P L U

PLAN LOCAL D'URBANISME

DEPARTEMENT DU TARN

SAINT-JUÉRY

1.3 – AVIS DES SERVICES ET MEMOIRE EN REPONSE

Modification n°4		
Enquête Publique		Approuvé
23 Janvier 2017	24 Février 2017	23 Mars 2017



Jérémie PEREZ

Urbaniste - Géographe
4 Boulevard des Platanes
31400 Toulouse

Mobile : 06.75.53.90.30.

Fixe : 05.61.75.10.98.

@: jeremy.perez@hotmail.com



COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE L'ALBIGEOIS	
n° enregistrement : 2016-10104	
23 DEC. 2016	
Suivi :	PA (12)
Information :	PA

**Monsieur le Président
Communauté d'agglomération
de l'Albigeois**

**BP 70 304
81009 ALBI Cedex**

N/Réf : JCH/LD/YP

V/Réf : Dossier PLU SAINT-JUERY - modification

Albi, le 20 décembre 2016

Dossier suivi par Lauriane DEJEAN

l.dejean@tarn.chambagri.fr

Monsieur le Président,

Vous nous avez notifié le projet de modification du PLU de SAINT-JUERY par courrier en date du 2 décembre 2016.

Un premier projet de modification nous avait été transmis il y a un an.

Après analyse de ce nouveau dossier, il apparaît que le projet de modification réduit les possibilités de changement de destination de bâtiments situés en zone agricole. Cette évolution limite, en zone agricole, le développement des activités non agricoles susceptibles de porter atteinte à l'exploitation agricole.

Le projet de modification n'appelle pas de remarque particulière de notre part.

Nous restons à votre disposition et vous prions d'agréer, Monsieur le Président, nos salutations distinguées.

Siège Social
96 rue des agriculteurs
BP 89
81003 ALBI Cedex
Tél : 05 63 48 83 83
Fax : 05 63 48 83 09
Email : accueil@tarn.chambagri.fr

Le Président,

Jean-Claude HUC

T A R N



LE DÉPARTEMENT

Direction Général des Services
Direction Générale Adjointe Technique
Direction des Routes
Pôle d'Aménagement Nord-Est

Affaire suivie par D. YECHE

☎ : 05.63.60.12.23

Réf. : sc/ ARES201604348

MADAME ANNE-MARIE ROSE

VICE-PRÉSIDENTE

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE L'ALBIGEOIS

PARC FRANÇOIS MITTERRAND

811160 SAINT JUÉRY

Objet : Nouvel avis PLU St Juéry

Albi, le 23 DEC 2016

Madame la Vice-Président,

Vous m'avez adressé, pour avis, le projet de modification du PLU de la Commune de Saint Juéry.

L'examen du dossier a permis de relever quelques observations figurant dans le règlement écrit et qui concernent la voirie départementale.

Le règlement de voirie du Département fixe les règles d'implantation des annexes et excavations à ciel ouvert situées en bordures des routes départementales que ce soit à l'intérieur ou à l'extérieur des limites d'agglomération, à savoir :

- toute excavation à ciel ouvert ne peut être pratiquée qu'à une distance de 5 (cinq) mètres de la limite d'emprise des routes départementales. Cette distance est augmentée de 1 (un) mètre par mètre de profondeur du bassin. Cela s'applique aux piscines.
- pour les zones U et AU, le règlement du PLU mentionne une implantation à 3 mètres minimum de la limite d'emprise des voies publiques. Cette implantation ne correspond pas aux prescriptions du règlement de voirie départemental.

En ce qui concerne la zone N1, située aux lieux-dits « FOURNIER », « LE CUN » en bordure de la route départementale n° 999, réseau à grande circulation et de première catégorie, le règlement permet l'édification d'annexes (garages, etc...). Il reste des parcelles constructibles (n° 779, 1251, 1247, 780...) sur lesquelles peuvent être implantées des annexes.

En conséquence, il conviendrait de rappeler que tout nouvel accès situé en dehors des limites d'agglomération en bordure d'un réseau de première catégorie ou à grande circulation est interdit.

Il me paraît donc souhaitable que ces observations puissent être retranscrites dans le règlement du PLU avant son approbation.

Je vous prie d'agréer, Madame la Vice-Présidente, l'assurance de ma considération distinguée.

La Directrice Générale Adjointe Technique,

Dominique DUFAU

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE L'ALBIGEOIS	
n° enregistrement : 2016-10228	
29 DEC. 2016	
Suivi : TA (con)	Goole :
Information : An Rose R. Raynaud	- Pôle Nord Est, - Chrono

Mémoire en réponse aux avis des Personnes Publiques Associées			
Personne Publique Associée	Pièce du PLU	Avis Emis	Réponse de la Collectivité
Chambre d'Agriculture du Tarn	5.1 Pièces Ecrites	Vous nous avez notifié le projet de modification du PLU de Saint-Juéry par courrier en date du 2 Décembre 2016. Un premier projet de modification nous avait été transmis il y a un an. Après analyse de ce nouveau dossier, il apparaît que le projet de modification réduit les possibilités de changement de destination de bâtiments situés en zone agricole. Cette évolution limite, en zone agricole, le développement des activités non agricoles susceptibles de porter atteinte à l'exploitation agricole. Le projet de modification n'appelle pas de remarque particulière de notre part.	Pas de réponse particulière de la collectivité.
Conseil Départemental du Tarn	5.1 Pièces Ecrites	Vous m'avez adressé, pour avis, le projet de modification du PLU de la commune de Saint-Juéry. L'examen du dossier a permis de relever quelques observations figurant dans le règlement écrit concernant la voirie départementale. Le règlement de voirie départementale fixe les règles d'implantation des annexes et excavations à ciel ouvert situées en bordures des routes départementales que ce soit à l'intérieur ou à l'extérieur des limites d'agglomération, à savoir : - Toute excavation à ciel ouvert ne peut être pratiquée qu'à une distance de 5 mètres de la limite d'emprise des routes départementales. Cette distance est augmentée de 1 mètre par mètre de profondeur du bassin. Cela s'applique aux piscines. - Pour les zones U et AU, le règlement du PLU mentionne une implantation à 3 m minimum de la limite d'emprise des voies publiques. Cette implantation ne correspond pas aux prescriptions du règlement de voirie départementale. En ce qui concerne la zone N1, située aux lieux-dits « Fournier » et « Le Cun » en bordure de la route départementale n°999, réseau à grande circulation et de première catégorie, le règlement permet l'édification d'annexes (garages, etc...). Il reste des parcelles constructibles (n°779, 1251, 1247, 780...) sur lesquelles peuvent être implantées des annexes. En conséquence, il conviendrait de rappeler que tout nouvel accès situé en dehors des limites d'agglomération en bordure d'un réseau de première catégorie ou à grande circulation est interdit.	Suite à l'analyse de cet avis, la commune de Saint-Juéry intégrera dans son règlement les prescriptions du Conseil Départemental pour les annexes et excavations à ciel ouvert.



Envoyé en préfecture le 03/04/2017

Reçu en préfecture le 03/04/2017

Affiché le 03/04/2017

ID : 081-248100737-20170327-DEL2017_043-DE

P L U

PLAN LOCAL D'URBANISME

DEPARTEMENT DU TARN

SAINT-JUÉRY

1.4 – RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Modification n°4		
Enquête Publique		Approuvé
23 Janvier 2017	24 Février 2017	23 Mars 2017



Jérémie PEREZ

Urbaniste - Géographe
4 Boulevard des Platanes
31400 Toulouse

Mobile : 06.75.53.90.30.

Fixe : 05.61.75.10.98.

@: jeremy.perez@hotmail.com



ENQUÊTE PUBLIQUE

MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

(4ème MODIFICATION)

Du 23 janvier au 24 février 2017

RAPPORT D'ENQUÊTE

Commissaire Enquêteur
Jean Pierre BAJOL

PLAN DU RAPPORT

	Pages
INTRODUCTION	
OBJET	3
PROCÉDURE (Avis du Commissaire Enquêteur)	5
DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE	
CHAPITRE I : DOSSIER D'ENQUÊTE	
Section 1 : COMPOSITION DU DOSSIER	6
Section 2 : ETUDE DU DOSSIER (Avis du Commissaire Enquêteur)	6
CHAPITRE II : L'ORGANISATION DE L'ENQUÊTE	8
CHAPITRE III : ORGANISMES CONSULTES	9
CHAPITRE IV : OBSERVATIONS DU PUBLIC	10
CHAPITRE V : PV DE FIN D'ENQUÊTE ET MÉMOIRE EN RÉPONSE	10
CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	
CONCLUSIONS	13
AVIS	15
ANNEXES	
- Délibération du Conseil Municipal	
- Arrêté de la communauté d'agglomération	
- Attestation de publication « Le Tarn Libre »	
- Attestation de publication « La Dépêche du Midi »	
- Mémoire en réponse aux PPA	
- Lettre de Monsieur CONDE	

INTRODUCTION

OBJET :

Par délibération du 15 juin 2015 le Conseil Municipal de la commune de SAINT JUERY a considéré qu'il y avait lieu d'engager une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme rendu nécessaire en raison de :

- *La réflexion à mener sur l'obligation ou non de créer du stationnement dans le centre bourg pour des projets d'aménagement ou de restructuration des bâtiments.*
- *Répertorier en zone A et N les bâtiments où pourront être autorisés des changements de destination des bâtiments, ainsi qu'autoriser les changements dans les STECAL.*
- *Suppression de l'emplacement réservé numéro 3 et modification des orientations d'aménagement et de programmation du secteur de L'ALBARET, et réflexion sur l'urbanisation « au fur et à mesure » de la zone AU de MONTPLAISIR ;*
- *Evolution et ajustement réglementaires de certains articles, de zonage divers notamment à L'ALBARET, et mise à jour pour adapter la loi ALUR.*

Par arrêté du 5 janvier 2017, signé par le Président de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois portant le n° ARR2017-002 il est décidé d'organiser l'enquête publique constituant la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT JUERY

A ce jour

La commune de SAINT-JUERY dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 18 Juin 2012, 3 ans après son approbation, ce document nécessite quelques adaptations réglementaires afin de clarifier certaines dispositions et de faciliter l'instruction du droit des sols. Elle permettra également d'intégrer certaines évolutions règlementaires légiférées depuis 2012.

Cette modification n° 4 concerne :

- ☐ Une précision en termes de mesure de la surface des annexes et des extensions des constructions existantes. Emprise et surface de plancher étaient employées dans les articles et présentaient des difficultés d'interprétation au niveau de l'instruction.
- ☐ Les dispositions des pentes de toitures (Article 11) exigées pour les annexes des constructions ;
- ☐ Les dispositions des articles 6 et 7 de la zone U1 et de l'article 7 de la zone U2 afin de favoriser la densification et de permettre l'urbanisation des parcelles en drapeau.
- ☐ Augmentation des hauteurs en zone U1 afin de favoriser la densification du centre
- ☐ Création d'un sous-secteur en zone U1 pour permettre le projet de renouvellement de l'ancien Cinelux et de dispositions particulières aux articles 6, 7, 11 et 13 du règlement écrit.
- ☐ Modification du périmètre de la zone U1 afin d'intégrer la rue Augustin Malroux ;
- ☐ Le changement de périmètre de la zone AU de l'Albaret et le passage de la parcelle située en partie Est en zone urbaine (U2a), afin de permettre la réalisation d'un projet d'accueil

d'activités et de population ;

-☐ La modification de l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone AU de l'Albaret ;

-☐ La création d'une orientation d'aménagement et de programmation sur la zone U2a de l'Albaret

-☐ La création du règlement écrit sur la zone U2a de l'Albaret ;

- La modification des dispositions relatives au stationnement en zone U1 en cas d'aménagement ou de restructuration d'un bâtiment existant ;

-☐ La modification des dispositions relatives au mode d'urbanisation de la zone AU Route de Montplaisir ;

-☐ La modification du schéma de l'orientation d'aménagement et de programmation de l'Ancienne Route de Cunac ;

-☐ La suppression de l'emplacement réservé n°3 ;

-☐ Le déplacement de l'emplacement réservé n°5 ;

-☐ La modification des dispositions de l'article 1 de la zone A ;

-☐ Le repérage dans les zones A des constructions ou le changement de destination est autorisé (et précisé en fonction des projets) ;

-☐ la modification des dispositions de l'article 6 pour le secteur N1 permettant d'intégrer l'avis du Conseil Départemental du Tarn

-☐ La mise à jour des annexes : intégration de l'arrêté préfectoral du 15 avril 2013 ;

-☐ Mise à jour du tableau des surfaces et correction d'une erreur de calcul de la superficie totale urbanisable.

HISTORIQUE :

La délibération du Conseil Municipal de SAINT JUERY en date du 15 juin 2015 a prescrit la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 mai 2004 et révisé le 18 juin 2012.

La compétence d'urbanisme de la commune de SAINT JUERY a été transférée à compter du 7 décembre 2015 à la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois

Le Conseil de Communauté effectuera donc au terme de la procédure l'approbation de la modification n° 4 du PLU de SAINT JUERY

La première enquête publique prescrite par arrêté de Monsieur le Président de la communauté d'agglomération de l'Albigeois en date du 25 janvier 2016 concernant ce dossier s'est tenue à la mairie de SAINT JUERY du 8 février 2016 au 11 mars 2016.

Diverses observations du public et suite aux avis des personnes publiques associées, le dossier a été modifié avant approbation par la collectivité pour une mise en conformité, ces modifications nécessitent de soumettre le nouveau projet à une autre enquête publique. Le présent rapport rend compte de cette nouvelle enquête publique.

PROCÉDURE :

La présente enquête est soumise aux règles édictées par le code de l'environnement en ce qui concerne le champ d'application de l'enquête publique et le code de l'urbanisme en ce qui concerne le Plan local d'Urbanisme.

Code de l'environnement

Champ d'application et objet de l'enquête publique

Articles L123-1 et L123-2, Modifiés par Ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016 - art. 3

Procédure et déroulement de l'enquête publique

Articles L123-3 à L123-18, Modifiés par [Ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016 - art. 3](#)

NOTA :

Conformément à l'article 8 de l'ordonnance n° 2016-1060 du 3 août 2016, ces dispositions entrent en vigueur à une date fixée par décret et au plus tard le 1er janvier 2017. Elles ne sont applicables qu'aux décisions pour lesquelles une participation du public a été engagée postérieurement à cette date.

Code de l'Urbanisme

Livre 1^{er}, Titre V Le Plan Local d'Urbanisme articles L151-1 à L151-60

Plus particulièrement Chapitre III section 6 Modification du PLU articles L151-36 à L151-40

AVIS du Commissaire Enquêteur

Le dossier d'enquête a été élaboré en application du code de l'urbanisme.

La procédure de l'enquête est soumise à l'ordonnance du 3 août 2016, applicable du fait de la date d'ouverture de l'enquête publique, arrêtée par le Président de la communauté d'agglomération de l'Albigeois, le 5 janvier 2017

Les articles du code de l'environnement en application de l'ordonnance du 3 août 2016 ont été modifiés le 8 février 2017, il conviendra dans le cadre de cette enquête de mesurer les conséquences de ce changement.

CHAPITRE I : DOSSIER D'ENQUÊTE

Section 1 : COMPOSITION DU DOSSIER

1. INFORMATIONS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES

1.1. Délibérations

2. RAPPORT DE PRESENTATION COMPLEMENTAIRE

Notice explicative

4. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

. 4.1. Schémas d'aménagement après modification

. 4.2. Notices après modification

5. REGLEMENT

. 5.1. Pièces écrites après modification

. 5.2. Document graphique après modification

6. ANNEXES 6.2.8 – Arrêté préfectoral

Section 2 : ETUDE DU DOSSIER

Chapitre 1 : le dossier d'enquête se réfère à la délibération du conseil municipal qui a lancé l'enquête. Il est cité les références juridiques applicables à cette Enquête Publique.

Il est rappelé la prise en charge à partir du 7 décembre 2015 de l'urbanisme de la commune de SAINT JUERY par la communauté d'agglomération de l'Albigeois.

Chapitre 2 : Notice explicative.

Sont énumérés les 20 points sur lesquels portent les modifications proposées.

Chacune de ces modifications fait l'objet d'une explication qui motive le changement proposé.

Pour chaque modification il est présenté l'article du règlement avant et l'article proposé après modification.

Ce chapitre comporte 57 pages, certaines modifications sont accompagnées de plan et de schéma.

Chapitre 4 :

4-1 : Il est présenté les schémas des trois propositions de modification à L'ALBARET, route de MONTPLAISIR, et route de CUNAC ;

4-2 : Les schémas modifiés sont accompagnés d'une notice explicative.

Chapitre 5 : Règlement

5-1 Dans ce chapitre est présenté le nouveau règlement du PLU de la commune.

Ce règlement comporte 9 zones qui se divisent en :

5 zones U, (U1, U2, U3, UE, UX)

2 zones AU, (AU, AU0)

1 zone N,

1 zone A.

5-2 Présentation du nouveau document graphique du PLU de la commune (Carte)

Chapitre 6 : Annexes

Rappel de l'arrêté préfectoral du 15 avril 2013, sur les servitudes et les contraintes en vigueur dans la commune.

AVIS du Commissaire Enquêteur

En la forme,

L'objet de l'enquête est bien défini, s'agissant de modifications, elles ne portent que sur une partie du PLU.

Le dossier est clair, précis, bien structuré.

Les plans et schémas permettent une parfaite compréhension du projet.

Au fond,

Les modifications proposées ne portent pas atteinte au zonage existant, elles ne font qu'apporter des explications, des précisions notamment aux zones U1 et U2, elles s'inscrivent dans le dossier existant qui avait adopté les lois :

- Projet d'Aménagement et de Développement Durable, (PADD)
- Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU)
- Urbanisme et Habitat (HU)
- Engagement National pour l'Environnement (ENE)
- Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR)

Le règlement a été entièrement réécrit

CHAPITRE II : L'ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

2-1 : NOMINATION du Commissaire Enquêteur

Par décision du 19 décembre 2016 le Président du Tribunal Administratif de Toulouse a nommé Monsieur BAJOL Jean Pierre pour procéder à l'enquête publique ayant pour objet : *la modification du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Juéry.*

Monsieur BARTHES Jean Claude est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant

2-2 : LA PUBLICITE

Publication par voie de presse dans les journaux locaux

« La Dépêche du Midi »	du 5 janvier 2017 (annonce n° 181 174)
	du 24 janvier 2017 (annonce n° 181 175)
« Le Tarn Libre »	du 6 janvier 2017
	du 27 janvier 2017

2-3 : AFFICHAGE

Le Commissaire Enquêteur a procédé le jour de l'ouverture de l'enquête au contrôle de l'affichage.

Monsieur le maire a délivré un certificat d'affichage agrafé dans le registre d'enquête.

2-4 : LE REGISTRE D'ENQUETE ;

Le registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés (16 pages) et paraphés par le Commissaire Enquêteur a été mis à la disposition du public du 9 janvier au 24 janvier 2017.

Le registre d'enquête est resté vierge

Il a été arrêté par Monsieur le Maire.

2-5 : LES PERMANENCES ;

Les permanences ont été assurées aux dates prévues dans l'arrêté de la communauté d'agglomération ainsi que dans les annonces des journaux locaux à savoir :

- lundi 9 janvier 2017 de 9 h à 12 h
- mardi 17 janvier 2017 de 9 h à 12 h
- mardi 24 janvier 2017 de 14 h à 17 h

CHAPITRE III : ORGANISMES CONSULTES

Il a été adressé aux Personnes Publiques Associées un dossier afin de recueillir d'éventuelles observations à prendre en considération dans le cadre de l'élaboration du PLU (Dossiers envoyés courant du mois de décembre)

Personnes Publiques consultées.

- La Préfecture du Tarn
- La Direction Départementale du Territoire
- Le Conseil régional
- Le Conseil Départemental
- La Chambre d'agriculture du Tarn
- La Chambre de Commerce et d'Industrie du Tarn
- La Chambre des Métiers du Tarn
- Le Président du SCoT du Grand Albigeois

A ce jour seules deux PPA ont présentés des observations. (*annexe*)

La Chambre d'Agriculture du Tarn :

Il est pris note des modifications proposées et notamment de la réduction des possibilités des changements de destination de bâtiments situés en zone agricole. Il est fait observé que cette évolution limite, en zone agricole le développement des activités non agricoles susceptibles de porter atteinte à l'exploitation agricole.

En réponse la Collectivité n'a pas de réponse particulière.

Le Conseil Départemental du Tarn :

Le Conseil Départemental du Tarn fait des observations sur le règlement écrit qui concerne la voirie départementale.

Rappel de la réglementation :

1 - « Le règlement de voirie départementale fixe les règles d'implantation des annexes et excavations à ciel ouvert situées en bordures des routes départementales que ce soit à l'intérieur ou à l'extérieur des limites d'agglomération »

Le projet de modification du PLU ne respecte pas cette réglementation

- toute excavation à ciel ouvert ne peut être pratiqué qu'à une distance de 5 mètres de la limite de l'emprise des routes départementales, augmenté de 1 mètre par mètre de profondeur.

- pour la zone U et AU le PLU mentionne l'implantation de la limite d'emprise des voies publiques à 3 mètres. Cette implantation ne correspond pas aux prescriptions de la réglementation.

2 _ « Qu'en zone N1, située aux lieux dits FOURNIER et LE CUN, en bordure de la route départementale n°999... le règlement permet l'édification d'annexes, il reste des parcelles constructibles sur lesquelles peuvent être implantées des annexes ».

Il est rappelé :

« ... que tous nouvel accès situé en dehors des limites d'agglomération en bordure d'un réseau de première catégorie ou à grande circulation est interdit »

Réponse : la commune de SAINT JUERY intégrera dans son règlement les prescriptions du Conseil Départemental

CHAPITRE IV : OBSERVATIONS DU PUBLIC

4-1 : Réception du public.

Lors des trois permanences le Commissaire Enquêteur a reçu une personne qui a déposé une requête écrite.

Le Commissaire Enquêteur a également reçu une communication téléphonique, « Demande d'information sans requête particulière »

4-2 : Observation écrite.

Pendant la période d'ouverture de l'enquête publique, il a été déposé une correspondance. Le registre d'enquête est resté vierge.

- Lettre de Monsieur CONDE Angel du 23 février 2017.

Le courrier est accompagné d'un plan. (annexe)

Monsieur CONDE Angel est propriétaire d'une parcelle située Aux AVALATS cadastrée Section AO N° 92 de 1200 m² environ sur laquelle existe un bâtiment ancien.

Cette parcelle est classée pour partie en zone N1, Monsieur CONDE souhaite un classement en zone N2 afin de pouvoir construire une maison d'habitation.

Avis du Commissaire Enquêteur

Cette requête n'entre pas dans le cadre de l'enquête publique dont l'objet est une modification partielle du PLU, pour autant le Commissaire Enquêteur propose que cette demande soit étudiée dans le projet d'élaboration du PLUI en cours.

CHAPITRE V : PV DE FIN D'ENQUÊTE ET MÉMOIRE EN RÉPONSE.

Le dernier jour de l'enquête il a été fait une synthèse de l'enquête publique avec Monsieur LAGARRIGUE en charge du dossier au niveau de la mairie de SAINT JUERY

Après avoir obtenu des explications sur certains points du dossier (parcelle «en drapeau», changement de destination des bâtiments agricoles...) il a été conclu que les seuls points sur lesquels devait se porter l'attention du maître d'ouvrage étaient les observations présentées par le Conseil Départemental du Tarn notamment sur la réglementation des voiries et le courrier de la Chambre d'Agriculture du Tarn

Le PV de fin d'enquête devait être constitué des deux courriers émanant des personnes publiques consultées, en fait ces courriers avec les réponses de la collectivité étaient inclus dans le dossier d'enquête (*annexe*)



ENQUÊTE PUBLIQUE

MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

(4^{ème} MODIFICATION)

Du 23 janvier au 24 février 2017

CONCLUSIONS ET AVIS

Commissaire Enquêteur
Jean Pierre BAJOL

Première partie : Conclusions du Commissaire Enquêteur

Le dossier d'enquête.

En la forme,

L'objet de l'enquête est bien défini, s'agissant de modifications, elles ne portent que sur une partie du PLU.

Le dossier est clair, précis, bien structuré.

Les plans et schémas permettent une parfaite compréhension du projet.

Au fond,

Les modifications proposées ne portent pas atteinte au zonage existant, elles ne font qu'apporter des explications, des précisions notamment aux zones U1 et U2, elles s'inscrivent dans le dossier existant qui avait adopté les lois :

- Projet d'Aménagement et de Développement Durable, (PADD)
- Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU)
- Urbanisme et Habitat (HU)
- Engagement National pour l'Environnement (ENE)
- Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR)

Le règlement a été entièrement réécrit

Rappel de l'objet de l'enquête

Le Conseil Municipal de la commune de SAINT JUERY a considéré qu'il y avait lieu d'engager une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme rendu nécessaire en raison de :

- *La réflexion à mener sur l'obligation ou non de créer du stationnement dans le centre bourg pour des projets d'aménagement ou de restructuration des bâtiments.*
- *Répertorier en zone A et N les bâtiments où pourront être autorisés des changements de destination des bâtiments, ainsi qu'autoriser les changements dans les STECAL.*
- *Suppression de l'emplacement réservé numéro 3 et modification des orientations d'aménagement et de programmation du secteur de L'ALBARET, et réflexion sur l'urbanisation « au fur et à mesure » de la zone AU de MONTPLAISIR ;*
- *Evolution et ajustement réglementaires de certains articles, de zonage divers notamment à L'ALBARET, et mise à jour pour adapter la loi ALUR.*

Du fait du transfert de la compétence d'urbanisme de la commune de SAINT JUERY à la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois, par arrêté signé par le Président portant le n° ARR2017-002 il est décidé d'organiser l'enquête publique constituant la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT JUERY

Le Conseil de Communauté effectuera donc au terme de la procédure l'approbation de la modification n° 4 du PLU de SAINT JUERY

La procédure

Le dossier d'enquête a été élaboré en application du code de l'urbanisme modifié par l'ordonnance du 3 août 2016, applicable du fait de la date d'ouverture de l'enquête publique, arrêtée par le Président de la communauté d'agglomération de l'Albigeois, le 5 janvier 2017

Dans le cadre de la présente enquête il n'a pas été constaté d'incidence dans le déroulement de la procédure.

Pas d'observation,

- sur la nomination du Commissaire Enquêteur,
- sur la publicité dans les journaux d'annonces légales
- sur l'affichage en mairie
- sur la gestion du registre d'enquête
- sur le déroulement des permanences.

Personnes publiques consultées

Seules deux des personnes publiques consultées ont émis un avis, la collectivité a présenté des réponses considérées comme suffisantes.

Observations du public

Une personne reçue a déposé une requête écrite.

Deuxième partie : Avis du Commissaire Enquêteur

AVIS du Commissaire Enquêteur : Sur le dossier d'enquête

Pas d'observation sur le dossier d'enquête considéré comme suffisamment clair et précis pour apporter toutes les informations nécessaires au projet de modification du PLU.

Avis du Commissaire Enquêteur : Sur l'organisation de l'enquête

Sur la forme les règles de procédures ont été scrupuleusement respectées, l'ordonnance du 3 août 2016 applicable dans ce dossier n'a pas eu d'incidence.

Publicité, affichage, registre d'enquête, permanences, pas d'observation.

Avis du Commissaire Enquêteur : Sur les observations présentées par le public

Durant les permanences le Commissaire Enquêteur a reçu une personne qui a déposé une correspondance.

Cette requête n'entre pas dans le cadre de l'enquête publique dont l'objet est une modification partielle du PLU, pour autant le Commissaire Enquêteur propose que cette demande soit étudiée dans le projet d'élaboration du PLUI en cours.

Avis du Commissaire Enquêteur : Sur les observations présentées par les Personnes Publiques Associées.

Le Commissaire Enquêteur considère que les réponses fournies par la collectivité aux avis des PPA sont suffisantes à savoir :

La collectivité n'a pas fournie de réponse particulière à l'avis émis par la Chambre d'Agriculture que l'on doit considérer comme une simple constatation.

S'agissant des rappels de réglementation présentés par le Conseil Départemental, la collectivité s'engage à intégrer les prescriptions dans son règlement.

Le Commissaire Enquêteur recommande que cet engagement soit respecté.

⇒ Après étude et analyse du dossier d'enquête publique mis à la disposition du public,
⇒ Après examen de la réglementation applicable en la matière
⇒ Après étude des documents complémentaires communiqués au Commissaire Enquêteur
⇒ Après avoir siégé et tenu 3 permanences en mairie de SAINT JUERY
⇒ Après analyse et appréciation de la requête du public, recueillie pendant l'enquête,
⇒ Après avoir pris connaissance des avis émis par les organismes et administrations impliqués dans le dossier,

Je soussigné BAJOL Jean Pierre,

Commissaire enquêteur

EMETS UN AVIS FAVORABLE à la 4^{ème} modification du PLU de SAINT JUERY

Burlats le 6 mars 2017

Jean Pierre BAJOL

Commissaire Enquêteur

ANNEXES



EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS

DU CONSEIL MUNICIPAL

Envoyé en préfecture le 17/04/2017
Reçu en préfecture le 17/04/2017
Affiché le 17/04/2017
ID : 081-248100737-20170327-DEL2017_043-DE

Date de la convocation
9.06.2015

N° 15/46

Objet de la délibération

PRESCRIPTION DE
LA MODIFICATION
DU PLAN LOCAL
D'URBANISME
(P.L.U.)

Adopté à la majorité
3 abstentions

L'an deux mille quinze et le quinze juin à vingt heures trente, le Conseil Municipal de cette Commune s'est réuni, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Jean-Paul RAYNAUD, Maire.

Présents : Mrs RAYNAUD, LE ROCH, Mme MAILLET-RIGOLET, Mr MARTY, Mme RAYNAL, Mr GUIRAUD, Mme VILLENEUVE, Mr SOULA, Mme TAFELSKI, Mrs GRIALOU, FABRE, Mmes BALOUP, GARCIA, Mrs LEFERT, CROUZET, Mmes TRUTINO, BENTATA, RAUCOULES, Mr GRIMAL, Mme ANGLES, Mrs DE GUALY, KOWALCZYK, Mmes CHAILLET, THUEL, Mrs PEYRONIE, BARDY, Mme PELLEGRINI

Absents : Mme BABAUX procuration à Mr SOULA
Mme PESA procuration à Mme TAFELSKI
Mmes GONZALES procuration à Mme THUEL

Secrétaire : Mme TAFELSKI

Rapporteur : Monsieur Soula

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.123-13, L.123-13-1 et L.123-13-2,

Considérant que le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 24 mai 2004, modifié les 10 avril 2007, 28 avril 2008, 29 juin 2009 et révisé le 18 juin 2012,

Qu'il y a lieu d'engager une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme, conformément aux articles L.123-13 et suivants du code de l'urbanisme,

Que la modification du Plan Local d'Urbanisme est rendue nécessaire en raison de :

La réflexion à mener sur l'obligation ou non de créer du stationnement dans le centre bourg pour des projets d'aménagement ou de reconstruction de bâtiments.

Répertoire en zones A et N les bâtiments où pourront être autorisés les changements de destination des bâtiments, ainsi qu'autoriser ces changements dans les STECAL.

Suppression de l'emplacement réservé numéro 3 et modification des orientations d'aménagement et de programmation du secteur de l'Albarot, en réflexion sur l'urbanisation "au fil et à mesure" de la zone AU de Montplaisir.

Evolution et ajustement réglementaires de certains articles, de zonage divers notamment à l'Albarot, et mise à jour pour adapter la loi ALUR.

LE CONSEIL MUNICIPAL - APRES AVOIR DELIBERE

DECIDE d'engager, pour les raisons évoquées ci-dessus, une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune, conformément aux dispositions des articles L.123-13 et suivants du code de l'urbanisme.

DONNE tous pouvoirs au maire pour lancer les consultations, choisir le bureau d'étude chargé de la réalisation de la modification, l'autoriser à signer tout contrat, avenant, ou convention de prestation ou de service nécessaires à l'élaboration de la modification.

La présente délibération sera notifiée au Préfet du Tarn, et affichée pendant un mois en mairie. Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales.



Pour extrait conforme,
SAINT-JUÉRY, le 16 juin 2015
Jean-Paul RAYNAUD,
Maire,
Conseiller Départemental

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉPARTEMENT DU TARN

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE L'ALBIGEOIS

ARRÊTÉ N° ARR2017_002

Objet : Arrêté portant organisation de l'enquête publique de la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Juéry

Le président de la communauté d'agglomération de l'Albigeois,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 153-19 et R. 153-8,

Vu le code de l'environnement et notamment les articles L. 123-1 à L. 123-19 et R. 123-1 à R. 123-46,

Vu la délibération du conseil municipal de Saint-Juéry en date du 15 juin 2015 de prescrire la modification N° 4 du Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 24 mai 2004 et révisé le 18 juin 2012,

Vu la première enquête publique prescrite par arrêté de monsieur le président de la communauté d'agglomération de l'Albigeois en date du 25 janvier 2016 concernant ce dossier et qui s'est tenue à mairie de Saint-Juéry du 8 février 2016 au 11 mars 2016,

Vu les diverses observations du public et suite aux avis des personnes publiques associées, le dossier a été modifié par la collectivité, et ces modifications nécessitent de soumettre le nouveau projet à une autre enquête publique,

Vu la décision en date du 19 décembre 2016 de monsieur le président du Tribunal Administratif de Toulouse désignant monsieur Jean-Pierre BAJOL en qualité de commissaire enquêteur titulaire, et monsieur Jean-Claude BARTHES en qualité de commissaire enquêteur suppléant,

Vu les pièces du dossier soumis à l'Enquête Publique, comprenant le dossier du projet de modification N° 4 du PLU, les avis des services consultés conformément à la réglementation afférente à la procédure ainsi que les avis des personnes publiques associées,

ARRÊTE

Article 1° : Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification n°4 du PLU de la commune de Saint-Juéry pour une durée de 33 jours consécutifs du 23 janvier 2017 au 24 février 2017 inclus.

Article 2 : Monsieur Jean-Pierre BAJOL, retraité de la fonction publique demeurant 24 hameau de la Glène à Burlats (81100), a été désigné en qualité de commissaire enquêteur principal, et monsieur Jean-Claude BARTHES, chef de la subdivision de l'Équipement retraité demeurant Bel Air à Le Bez (81260), a été désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant par monsieur le président du Tribunal Administratif de Toulouse.

Parc François Mitterrand – 81160 SAINT-JUÉRY
Tel : 05.63.76.06.06 – Fax : 05.63.45.72.45

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉPARTEMENT DU TARN

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE L'ALBIGEOIS

Article 3 : Les pièces du dossier de la modification N° 4 du PLU, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie de Saint-Juéry pendant 33 jours consécutifs aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, du 23 janvier 2017 au 24 février 2017 inclus.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations, propositions et contre-propositions, sur le registre d'enquête ouvert à cet effet ou les adresser par écrit au Commissaire Enquêteur à la mairie de Saint-Juéry, Place de la mairie, 81160 Saint-Juéry.

Article 4 : Le commissaire enquêteur recevra à la mairie de Saint-Juéry pendant la durée de l'enquête pour recevoir les observations écrites ou orales du public aux dates et heures suivantes :

- le lundi 23 janvier de 14 heures à 17 heures.
- le jeudi 9 février de 10 heures à 12 heures.
- le vendredi 24 février de 14 heures à 16 heures.

Article 5 : A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, le registre d'enquête sera clos et signé par le commissaire enquêteur.

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera, dans la huitaine, le responsable du projet et lui communiquera les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Article 6 : Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire-enquêteur transmettra au responsable du projet le dossier de l'enquête accompagné du registre et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées. Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif de Toulouse et au Préfet du Tarn.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire-enquêteur sera déposée à la mairie de Saint-Juéry pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Le public pourra consulter ce rapport et ces conclusions à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture.

Article 7 : Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux diffusés dans le département. Cet avis sera affiché notamment au siège administratif de la communauté d'agglomération de l'albigeois et à la mairie de Saint-Juéry et publié par tout autre procédé en usage dans la commune de Saint-Juéry. Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la deuxième insertion.

Parc François Mitterrand – 81160 SAINT-JUÉRY
Tel : 05.83.76.06.06 – Fax : 05.83.45.72.45

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉPARTEMENT DU TARN

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE L'ALBIGEOIS

Article 8 : Les informations relatives à ce dossier peuvent être demandées à la mairie de Saint-Juéry.

Article 9 : Une copie du présent arrêté sera adressée à :
Monsieur le Préfet du département du Tarn,
Madame la Directrice de la Direction Départementale des Territoires du Tarn,
Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulouse,
Monsieur le commissaire enquêteur.

Article 10 : La directrice générale des services est chargée de l'application du présent arrêté.

Fait à Saint-Juéry, le 5 janvier 2017

Philippe BONNECARRÈRE

Parc François Mitterrand – 81160 SAINT-JUÉRY
Tel : 05.63.78.06.06 – Fax : 05.63.45.72.45

Le TARN LIBRE

ATTESTATION DE PUBLICATION

Attestation de parution du Vendredi 05 Janvier 2017 dans le département 81,
et du vendredi 27/01/2017

LOGO

COMMUNE DE SAINT-JUERY

Avis d'enquête publique sur le projet de modification n°4 du plan local d'urbanisme

Par arrêté en date du jeudi 5 janvier 2017, le conseil communautaire d'agglomération de l'Astiguelain a autorisé l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Juery.

A cet effet, Monsieur Jean-Pierre SAJOL, maire de la commune, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur principal, et Monsieur Jean-Claude BARTHES, chef de la subdivision de l'équipement, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant par M. Le Président du Tribunal Administratif.

L'enquête se déroulera à la mairie de Saint-Juery, du 22 janvier 2017 au 24 février 2017, soit pendant 33 jours consécutifs aux jours et heures suivants :

Du lundi au jeudi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 18h.
Le vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.

Monsieur le Commissaire Enquêteur recevra dans les locaux de la mairie de Saint-Juery, place de la Mairie, 81160 Saint-Juery, les jours et heures suivants :

- le lundi 22 janvier 2017 de 14 heures à 17 heures,
- le jeudi 5 février 2017 de 10 heures à 13 heures,
- le vendredi 24 février 2017 de 14 heures à 18 heures.

Pendant la durée de l'enquête, les observations sur le projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) pourront être consignées sur le registre d'enquête extérieurement ouvert à cet effet. Celle-ci pourront être également adressées par écrit par votre recommandée et pendant la même période au Commissaire Enquêteur à l'adresse suivante : Monsieur Jean-Pierre SAJOL, Commissaire Enquêteur, mairie de Saint-Juery, place de la Mairie 81160 Saint-Juery.

Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera déposée à la mairie de Saint-Juery pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Les interventions relatives à ce dossier peuvent être demandées à la mairie de Saint-Juery.

Le Président de la Communauté d'Agglomération de l'Astiguelain.



legales-online.fr

le site des annonces légales de la vie juridique des entreprises

05 62 11 37 37

contact@legales-online.fr

ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce (Réf : LDDM49666, N°181174) est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans :

Edition : **La Dépêche Du Midi - 81**

Date de parution : 05/01/2017

Fait à Toulouse, le 3 Janvier 2017

+ n° 181 175
date de parution 24/01/2017

Le Président

Marc DUBOIS

Consultation sur www.legales-online.fr; www.actulegales.fr; loi n°2012-387 art. 101 : « A compter du 1^{er} janvier 2013, l'impression des annonces relatives aux sociétés et fonds de commerce (...) est complétée par une insertion dans une base de données numérique centrale ».

L'usage des Rubriques de Petites Annonces des Journaux doit être conforme à leur destination. L'éditeur de Publication s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du Journal et ne respectant pas les conditions générales de vente. La mise en page de l'annonce, située sur la partie droite de la présente attestation est donnée à titre indicatif. Elle ne saurait préjuger de la mise en page effective dans les colonnes des publications concernées.



ENQUÊTE PUBLIQUE

COMMUNE DE SAINT-JULIEN

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE
MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL
D'URBANISME

Par arrêté en date du jeudi 5 janvier 2017, la commune d'agglomération de l'agglomération a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Julien.

A cet effet, Monsieur Jean-Pierre BAUD, titulaire de la fonction publique, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur principal, et Monsieur Jean-Claude MARTIN, chef de la subdivision de l'équipement rural, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant par M. le Président du Tribunal Administratif.

L'enquête se déroulera à la mairie de Saint-Julien, du 20 janvier 2017 au 24 février 2017 inclus pendant 30 jours consécutifs aux jours et heures suivants :

Du lundi au jeudi de 14h30 à 17h30 et de 18h30 à 21h
Le vendredi de 14h30 à 17h30 et de 18h30 à 21h

Monsieur le Commissaire Enquêteur recevra dans les locaux de la mairie de Saint-Julien, place de la Mairie, 81000 Saint-Julien, les jours et heures suivants :

- le lundi 20 janvier 2017 de 14 heures à 17 heures
- le jeudi 5 février 2017 de 14 heures à 17 heures
- le vendredi 24 février 2017 de 14 heures à 17 heures

Pendant la durée de l'enquête, les observations sur le projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) pourront être consignées sur le registre d'enquête spécialement ouvert à cet effet. Elles et pourront être également adressées par écrit par lettre recommandée et pendant la même période au Commissaire Enquêteur à l'adresse suivante : Monsieur Jean-Pierre BAUD, Commissaire Enquêteur, mairie de Saint-Julien, place de la Mairie 81000 Saint-Julien.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire-enquêteur sera déposée à la mairie de Saint-Julien pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Les informations relatives à ce dossier peuvent être demandées à la mairie de Saint-Julien.

Le Président de la Communauté d'Agglomération de l'Agglomération



L'Occitane de publicité - Société par actions simplifiée (S.A.S.) au capital de 50 000 €
7, rue Roger Camboulié, ZAC Gasso Cambo 31100 Toulouse
RCS : Toulouse B 042 949 532 - Code APE : 7311Z - SIREN 442 949 532 000 10 - N° TVA intr : FR 2 144 29 89 532

Personne Publique Associée		Mémoire en réponse aux avis des Personnes Publiques Associées	
Personne Publique Associée	Pièce du PLU	Avis Émis	Réponse de la Collectivité
Chambre d'Agriculture du Tarn	5.1 Pièces Ecrites	Vous nous avez notifié le projet de modification du PLU de Saint-Juléry par courrier en date du 2 Décembre 2016. Un premier projet de modification nous avait été transmis il y a un an. Après analyse de ce nouveau dossier, il apparaît que le projet de modification réduit les possibilités de changement de destination de bâtiments situés en zone agricole. Cette évolution limite, en zone agricole, le développement des activités non agricoles susceptibles de porter atteinte à l'exploitation agricole. Le projet de modification n'appelle pas de remarque particulière de notre part.	pas de réponse particulière de la collectivité.
Conseil Départemental du Tarn	5.1 Pièces Ecrites	Vous m'avez adressé, pour avis, le projet de modification du PLU de la commune de Saint-Juléry. L'examen du dossier a permis de relever quelques observations figurant dans le règlement écrit concernant la voirie départementale. Le règlement de voirie départementale sous les règles d'implantation des annexes et excavations à ciel ouvert situées en bordures des routes départementales que ce soit à l'intérieur ou à l'extérieur des limites d'agglomération, à savoir : Toute excavation à ciel ouvert ne peut être pratiquée qu'à une distance de 5 mètres de la limite d'emprise des routes départementales. Cette distance est augmentée de 1 mètre par mètre de profondeur du bassin. Cela s'applique aux placiers. Pour les zones U et AU, le règlement du PLU mentionne une implantation à 3 m minimum de la limite d'emprise des voies publiques. Cette implantation ne correspond pas aux prescriptions du règlement de voirie départementale. En ce qui concerne la zone NI, située aux lieux-dits « Fourmier » et « Le Can » en bordure de la route départementale n°399, réseau à grande circulation et de première catégorie, le règlement permet l'édification d'annexes (garages, etc.), il récite des parcelles constructibles (n°775, 1251, 1247, 780...) sur lesquelles peuvent être implantées des annexes. En conséquence, il conviendrait de rappeler que tout nouvel accès situé en dehors des limites d'agglomération en bordure d'un réseau de première catégorie ou à grande circulation est interdit.	Suite à l'analyse de cet avis, la commune de Saint-Juléry intègre dans son règlement les prescriptions du Conseil Départemental pour les annexes et excavations à ciel ouvert.

Monsieur CONDE Angel
5 Impasse DEVER5
81000 ALBI

Albi le 23 février 2017

A

Monsieur Le Commissaire Enquêteur
Mairie de SAINT JUERY
81160 SAINT JUERY

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je suis propriétaire de la parcelle AO n°92 située aux Avalats. Celle-ci est intégrée dans un zonage N1 et je souhaiterais que ce zonage puisse être modifié en N2.

En effet le zonage N2 a été créé afin de permettre de combler les trous ou « les dents creuses » entre les habitations existantes enfin de densifier le bâti.

Or sur cette partie, il existe des maisons d'habitation de part et d'autres et il serait plus cohérent d'avoir un zonage N2 comme cela a pu être fait sur d'autres parties de la commune. Je ne comprends pas pourquoi il n'y aurait pas une continuité du bâti le long de la voie existante. (cf. plan ci-annexé).

En effet sur cette voie de desserte parallèle à la route allant vers Ambialet et qui longe les parcelles, les réseaux publics d'eau et d'électricité les desservent. Pour information j'accède à l'électricité pour la pompe de mon puits.

En ce qui concerne les risques d'inondation, ils sont notés comme aléas faible et la crue de référence, a atteint la cote 173,34 à son point culminant. La parcelle dont je suis propriétaire est nettement au-dessus de ce niveau et la crue de référence n'y est pas arrivée comme cela est indiqué sur le plan du dossier. De plus je vous précise qu'entre les parcelles 92 et 105, il y a un redan de plus de 0,80 m de hauteur.

C'est pourquoi, pour ma parcelle, il serait possible d'autoriser la construction d'une habitation. Pour plus de sécurité pour la collectivité, elle pourrait être sur pilotis afin d'atteindre le niveau de la voie de desserte. Le zone de construction autorisée pourrait être sur une profondeur de 20-25 m à partir de cette voie.

Dans l'espoir que vous étudierez avec bienveillance ma requête, je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Angel CONDE

