

33 - Plan local d'urbanisme - approbation de la troisième modification du PLU

référence(s) :

Commission urbanisme et développement durable du 8 décembre 2010

Délibérations du conseil municipal des 12 mai 2003, 17 décembre 2007 et du 9 février 2009

Service pilote : Urbanisme et aménagement

Autres services concernés :

Action foncière

Direction générale des services

Domaine public - autorisation d'occupations temporaires

Droits des sols

Environnement (logistique)

Régie voirie - logistique

Elu(s) référent(s) : Michèle Barrau-Sartres

Michèle Barrau-Sartres, rapporteur

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) d'Albi a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 12 mai 2003.

Ce document de planification urbaine fixe les orientations qui dessinent l'avenir d'Albi et détermine les règles d'urbanisme qui encadrent son développement.

Pour tenir compte de l'actualité législative et intégrer de nouvelles dispositions concernant le projet urbain communal, le P.L.U. a déjà connu plusieurs adaptations.

Les évolutions proposées aujourd'hui visent à favoriser l'émergence d'une ville durable axées sur :

- les préoccupations environnementales réaffirmées par le Grenelle de l'Environnement notamment au niveau énergétique
- la mise en œuvre d'un projet de ville favorisant le renouvellement urbain et la production de logements tant en terme de mixité qu'en terme de constructibilité
- la poursuite du développement économique de l'agglomération (ZAC Innoprod, secteur d'activités de Mazars)

La troisième modification du PLU de la commune d'Albi porte essentiellement sur :

- **des changements de zonage pour favoriser la mixité et la densité** dont les deux principaux sont :
 - l'extension de la zone U2 le long de l'avenue Gambetta afin de permettre une densification mesurée du quartier, d'accompagner la mixité fonctionnelle et de valoriser le potentiel foncier du secteur ;
 - la réorientation du secteur de Puech Petit liée à la prise en compte de l'implantation programmée d'écrans phoniques dans le cadre du doublement de la rocade. Il est proposé un classement en zone U3 autorisant des opérations d'habitat.

- **des créations ou des adaptations d'emplacements réservés liées à la réalisation d'équipements ou de voirie et à la prise en compte des politiques de déplacements urbains y compris en mode doux**

Les orientations d'aménagement concernées par ces emplacements réservés sont modifiées en conséquence.

- **l'augmentation des zones naturelles, agricoles et forestières**

Les changements concernent :

- le secteur de la pointe de Marre dont près de 16,5 hectares de terrain sont reclassés en zone naturelle agricole suite au réaménagement des anciennes carrières ;
- les coteaux de la Drèche/Canteperlic. Afin de protéger les crêtes de ces coteaux, il est proposé de supprimer une zone constructible N1 et de classer 4,4 hectares en zone stricte naturelle N.

• **l'ouverture à l'urbanisation de deux zones 2AU** concernant :

- l'extension du secteur de Mazars afin d'optimiser l'aménagement de ce pôle d'activités tertiaires déjà identifié au PLU. En complément de la zone AUa1 existante, il est proposé d'ouvrir à l'urbanisation 8,7 hectares de zone d'urbanisation différée 2AU selon des orientations d'aménagement à mettre en œuvre sur l'ensemble du secteur ;
- le secteur de Pélissier. Il est proposé de classer en sous secteur 2AUer (indice énergie renouvelable) 7,8 ha de la zone 2AU avec une ouverture à l'urbanisation limitée à un seul équipement d'intérêt collectif consistant à la création d'une centrale photovoltaïque. Aucune autre construction ne sera admise à l'intérieur de ce sous secteur.

• **des évolutions du règlement et de zonages soit d'ordre général applicables à l'ensemble de la ville soit spécifiques à des secteurs particuliers**

Elles concernent plus particulièrement des ajustements liés aux dispositions des zones urbaines et à urbaniser et aux prescriptions relatives à la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite "Grenelle 2"), en faveur des principes relevant des énergies renouvelables.

Certains articles font l'objet de précisions ou simplifications réglementaires comme notamment :

- le seuil des superficies minimales des terrains constructibles en zone U3 et U4 (hormis le secteur U4p du Peyret) qui est abaissé de 1500m² à 1200m² afin de favoriser la densité ;
- des nouvelles règles pour le stationnement vélo afin de renforcer l'espace dédié au stationnement des vélos dans les opérations immobilières ,
- des rectifications d'erreur matérielle concernant la règle de recul dans le secteur du Breuil afin de préserver le caractère architectural des maisons ouvrières,
- certains COS qui sont supprimés ou augmentés (N1=>non réglementé // U4=>0,30 // U3=>0,80 // AU=>0,45 // AUmb=>0,60) afin de renforcer la densification et d'inciter la réalisation de fronts bâtis continus dans les secteurs résidentiels.

Par ailleurs, afin d'assurer une meilleure intégration des bâtiments à construire dans leur environnement naturel, il est proposé d'abaisser d'un niveau la hauteur maximale des constructions autorisées en secteur « N1 » et d'autoriser un rez de chaussée avec comble aménageable au lieu de R+1.

Parmi les nouvelles dispositions en matière de construction « durable », l'article 2 pour la plupart des secteurs réglementaires du P.L.U. intègre des dispositions encourageant des procédés de construction plus performants sur le plan énergétique.

En outre, plusieurs rectifications ponctuelles du document graphique sont également proposées : il s'agit notamment de modifier certaines limites de secteur réglementaire, afin d'anticiper les possibilités de mutation de quelques terrains en cohérence avec leur environnement urbain, ou d'encourager à la recomposition urbaine de certains secteurs. Ces rectifications concernent le secteur du Marranel, Puech Cambié , Fontanelles et Bellevue

Il convient de noter également que la modification du P.L.U. est l'occasion de mettre à jour ses annexes, en vue d'intégrer le Plan de prévention des risques retrait et gonflement des argiles et d'actualiser les annexes sanitaires et divers périmètres particuliers : droit de préemption, carrière, plan d'exposition au bruit des aérodromes, ZAD, ZAC, PUP, PVR.

Conformément aux dispositions de l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification

du P.L.U. a été notifié à Mme la Préfète du Tarn, à M. le Président du Conseil Général du Tarn, à M. le Président du Conseil Régional de Midi Pyrénées, à M. le Président de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois, à M. le Président du Syndicat Mixte pour le S.C.O.T. Du Grand Albigeois, à M. le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Tarn, à M. le Président de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Tarn et à M. le Président de la Chambre d'Agriculture du Tarn.

Le projet de modification a été soumis à enquête publique du lundi 20 septembre au vendredi 22 octobre 2010 inclus à l'Hôtel de Ville d'Albi.

Le commissaire-enquêteur, Mme Sandra Trouilhet, a tenu quatre permanences : le lundi 20 septembre de 9 h 00 à 12 h 00, le mercredi 29 septembre de 9 h 00 à 12 h 00, le jeudi 7 octobre de 14h 00 à 17 h 00, et le vendredi 22 octobre de 14 h 00 à 17 h 00.

Un registre d'observations, coté et paraphé, ainsi que le dossier de modification a été mis à la disposition du public désirant le consulter. Le registre d'enquête compte 12 observations dont quatre courriers séparés ont été annexés.

Les personnes publiques associées n'ont pas formulé d'observation.

Le rapport du commissaire-enquêteur, remis à la Ville d'Albi le 22 novembre 2010, indique que le dossier présenté se révèle complet, bien structuré et correctement établi en tout point conforme aux dispositions de la législation en vigueur. La présentation avec différenciation de couleur dans le règlement montrant ce qui est modifié, ainsi que les schémas de type avant-après dans le rapport de présentation, ont facilité la compréhension du dossier.

Par ailleurs le commissaire enquêteur constate que le rappel du cadre juridique a bien été inséré dans l'arrêté Municipal prescrivant l'enquête.

Celui-ci a formulé un avis favorable au projet de modification du P.L.U. sans réserve, assorti de trois recommandations relatives au réajustement de 2 emplacements réservés (n°83 et B) et d'un examen de zonage dit «micro zonage à la parcelle » dans les zones naturelles agricoles.

Au terme de l'enquête, et pour tenir compte du résultat de celle-ci, le projet a fait l'objet des ajustements suivants qui ne remettent pas en causes l'économie générale du projet :

- au niveau du projet de carrefour giratoire sur la route de Terssac, l'emprise de l'emplacement réservé n°83 englobe désormais le délaissé jusqu'à la RD mais ne peut être réduit pour tenir compte des demandes des propriétaires riverains, eu égard aux normes de giration et à la présence de 5 branches en entrée de carrefour giratoire.
- concernant la situation des parcelles CZ31 et 34 : pas d'extension possible en micro zone N1 pour ces 2 terrains classés en zone naturelle agricole A, car ils ne sont pas bâtis ; on sortirait alors du cadre légal de la procédure de modification. Seule la révision générale pourrait permettre un éventuel changement comme c'est le cas pour toutes zones naturelles. Pour ces demandes, l'ensemble des attentes des albigeois exprimées lors des précédentes enquêtes publiques sera examiné dans ce cadre.
- pour l'ER101 et B modulable, la servitude telle que figurée au plan laisse toute les options possibles dans son tracé (en fond ou milieu de parcelle), charge aux propriétaires de s'accorder pour définir un linéaire de voie garantissant à la ville une emprise viable et suffisante pour sa réalisation.

Un exemplaire intégral du dossier de modification et du projet de P.L.U. modifié a été transmis à chacun des deux groupes du conseil municipal. Ces mêmes documents ont été tenus à votre disposition au secrétariat général, comme mentionné dans la convocation qui vous a été adressée pour la présente séance du conseil municipal.

Sur la base de ce qui précède, je vous propose d'approuver la 3ème modification du Plan Local d'Urbanisme.

LE CONSEIL MUNICIPAL

VU le code général des collectivités territoriales,

VU le code de l'urbanisme et notamment son article L.123-13,

VU le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) d'ALBI , approuvé par délibération du conseil municipal du 12 mai 2003, modifié par délibérations du conseil municipal des 17 décembre 2007, 9 février 2009 et 26 mai 2010 , mis en compatibilité le 13 septembre 2010 avec déclaration de projet, mis en révisions simplifiées par délibérations des 27 juin 2005, 5 octobre 2009 et 13 septembre 2010,

VU la délibération du 29 juin 2009 sur la mise en modification du PLU,

VU l'ordonnance du président du Tribunal Administratif de Toulouse en date du 9 juillet 2010, désignant Mme Sandre Trouilhet en qualité de commissaire-enquêteur ,

VU l'arrêté municipal du 23 août 2010 organisant l'enquête publique,

VU l'avis favorable exprimé par le le Bureau Syndical du SCOT du Grand Albigeois sur la demande de dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU sur le secteur de Mazars

VU les observations du public exprimées au cours de l'enquête publique qui s'est déroulée en mairie du lundi 20 septembre au vendredi 22 octobre 2010 inclus,

VU le rapport et les conclusions favorables du commissaire-enquêteur remis au Maire d'Albi le 22 novembre 2010,

ENTENDU le présent exposé,

APRES EN AVOIR DELIBERE,

APPROUVE

la troisième modification du Plan Local d'Urbanisme contenu dans le dossier annexé à la présente.

DIT QUE

la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département conformément aux articles R123-24 et R123-25 du Code de l'urbanisme.

DIT QUE

la présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs des collectivités territoriales mentionné à l'article R2210.10 du Code général des collectivités territoriales.

DIT QUE

la présente délibération, accompagnée du dossier de modification du P.L.U., sera transmise au Préfet.

DIT QUE

le dossier de modification du P.L.U. approuvé est tenu à la disposition du public à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi qu'à la préfecture du Tarn.

DIT QUE

la présente délibération sera exécutoire à compter de la transmission au Préfet et de l'accomplissement des mesures de publicité.