

Commune de LUC-la-PRIMAUBE

Mise en concordance du
Lotissement Ginisty avec le PLUI

Enquête publique
Du 15 novembre au 30 novembre 2023

CONCLUSIONS
Du commissaire enquêteur

Robert SALESSES

Par décision du 05 octobre 2023, **le tribunal administratif** de Toulouse (pièce joint) m'a désigné comme commissaire enquêteur pour l'enquête relative à la mise en concordance du lotissement Ginisty avec le PLUI sur la commune de Luc la Primaube

L'enquête prescrite par l'arrêté municipal du 24 octobre 2023 s'est déroulée pendant 15 jours du 16 novembre à 9 h au 30 novembre 2023 à 17 h. L'ensemble de la procédure décrite dans mon rapport s'est déroulée conformément au dit arrêté.

Considérant que l'avis et le dossier d'enquête ont été consultables sur le site internet de la commune, et que l'adresse dédiée aux observations numérique était disponible

Considérant que la commune, autorité organisatrice a dit que la délibération du conseil municipal postérieure à l'enquête serait suffisante

Considérant que faute d'association de propriétaires, la commune est également le porteur du projet

Considérant que l'article L 442-11 du code de l'urbanisme reproduit dans mon rapport, prescrit une enquête publique pour la mise en concordance du cahier des charges d'un lotissement avec le plan local d'urbanisme. Cette enquête se limite presque à 28 lots.

Considérant que l'objet de l'enquête est de sécuriser les ventes ou modifications dans le lotissement. Il y a un risque juridique pour non-conformité à cet ancien cahier des charges. La mise en concordance vise à son remplacement par le règlement de la zone UD du PLUI en vigueur.

Considérant que Rodez agglomération a établi le tableau de concordance entre l'ancien cahier des charges et le PLUI et qu'il n'y a pas lieu de solliciter à nouveau son avis. C'est un avantage

Considérant que les grandes maisons et grands jardins du lotissement relèvent d'un ancien standing, et d'une valeur patrimoniale. C'est un avantage.

Considérant que leur réhabilitation des maisons n'est pas terminée et que des ventes sont probables dans les prochaines années. C'est un inconvénient.

Considérant que toutes les 5 observations écrites et orales demandent le maintien des distances de construction, de la densité actuelle et de la hauteur maximale.

Considérant que cette restriction limiterait les transactions immobilières.

Considérant que la pétition signée par 20 propriétaires et 2 riverains demande à préserver la qualité de vie dans ce lotissement.

Considérant que le réseau d'assainissement est trop ancien et dans un état préoccupant, mais ne fait pas l'objet de l'enquête.

Considérant la première réponse globale à mon rapport de synthèse et que le porteur de projet a bien voulu la modifier pour apporter des réponses à chaque observation.

Considérant ces réponses notamment :

- Les réponses individuelles à chacune des 5 observations, c'est un avantage.
- Les réponses sont satisfaisantes notamment au sujet de l'immeuble Polygone, et de la zone d'entrée Est de La Primaube .

- Considérant le souhait de la municipalité qui rejoint celui des propriétaires concernant le cadre de vie agréable à préserver. C'est un avantage.

- Considérant que les limites de hauteur, de distance et de densité auraient été opportunes pour préserver la qualité de vie souhaitée par les habitants et la municipalité.

- Considérant que ces ajouts non prévus par la réglementation seraient jouables en attendant une décision de justice, mais je ne les conseille pas.

- Considérant que certains articles de cet ancien cahier des charges (1951), de droit privé ou de droit public, sont obsolètes mais que leur mise à jour sans ajout, serait sans effet.

- Considérant que les réponses du porteur du projet déclarent que l'ancien cahier des charges ne s'oppose pas aux grandes hauteurs ni à l'augmentation de densité et que l'article L 442-11 ne permet de modifier le cahier des charges que pour le mettre en concordance. L'ajout d'autres articles ne serait pas réglementaire. Les immeubles collectifs restent donc possibles et dépendent de la nature de ces projets. C'est un inconvénient.

- Considérant qu'il y a lieu de distinguer :
 - les lots situés en bordure de l'avenue de Rodez (ex RN 88) (lots 1 2 7 15 22) qui doivent - -
 - répondre aux besoins actuels de l'agglomération et être mis en concordance.
 - Les autres lots qui doivent préserver le cadre de vie agréable. L'absence de mise en concordance fait perdurer l'insécurité juridique ce qui freinera les initiatives.
 - Cette considération est déterminante

Je donne **avis favorable** à la proposition de la municipalité de mise en concordance du lotissement Ginisty avec le plan local d'urbanisme intercommunal pour les seuls 5 lots n° 1 2 7 15 et 22 situés en bordure de l'avenue de Rodez et au maintien de ce cahier des charges pour les autres lots.

Avec une recommandation :

de maintenir la concertation avec les habitants du lotissement Ginisty

-

Fait le 27 décembre 2023
Le commissaire enquêteur

Signé
R SALESSES