



**COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION
DE L'ALBIGOIS**

www.grand-albigeois.fr

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Albi
Arthès
Cambon d'Albi
Carlus
Castelnau de Lévis
Cunac
Dénat
Fréjairrolles
Le Séquestre
Lescure d'Albigeois
Marssac-sur-Tarn
Puygouzon
Rouffiac
Saint-Juéry
Saliès
Terressac

M4 / Dossier d'enquête publique

1.6f. NOTICE DE PRÉSENTATION MODIFICATION N°4

SOMMAIRE

I. CADRE ADMINISTRATIF ET RÉGLEMENTAIRE.....	3
1.1. Contexte et objet de la procédure de modification n°4 du PLUi	3
1.2. Coordonnées du Maître d’Ouvrage.....	4
1.3. Présentation de la procédure de modification n°4 du PLUi	4
1.4. Pièces modifiées du dossier de PLUi	5
II. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES ÉVOLUTIONS ENVISAGÉES.....	9
2.1. Règlement écrit	9
2.1.1. Modification des règles communes à l’ensemble des zones relatives au stationnement des vélos ...	9
2.1.2. Modification des règles communes à l’ensemble des zones relatives aux secteurs à pourcentage de logements sociaux	13
2.1.3. Création d’une règle commune à l’ensemble des zones : Secteurs à proportion de logements de taille minimale	14
2.1.4. Création d’une règle commune à l’ensemble des zones : Secteurs de préservation et développement de la diversité commerciale.....	15
2.1.5. Modification des règles communes à l’ensemble des zones relatives aux Emplacements Réservés pour le Logement	16
2.1.6. Création d’un linéaire d’implantation de type 5 repéré au règlement graphique : Localisation et protection de cœurs d’îlots	16
2.1.7. Modification du règlement de la zone UM7 en matière d’affectation des sols et destinations des constructions	17
2.2. Document Graphique du Règlement.....	19
2.2.1. Commune d’Albi	20
2.2.2. Commune de Cambon-d’Albi	36
2.2.3. Commune de Castelnau-de-Lévis	39
2.2.4. Commune de Cunac.....	40
2.2.5. Commune de Lescure-d’Albigeois	43
2.2.6. Commune de Le Séquestre.....	45
2.2.7. Commune de Marsnac-sur-Tarn	50
2.2.8. Commune de Rouffiac	51
2.2.9. Commune de Saint-Juéry.....	53
2.2.10. Commune de Terssac	58
2.3. Orientations d’Aménagement et de Programmation.....	60
2.3.1. Commune d’Albi	60
2.3.2. Commune d’Arthès.....	69
2.3.3. Commune de Cambon-d’Albi	71

2.3.4. Commune de Cunac.....	77
2.3.5. Commune de Lescure-d’Albigeois	78
2.3.6. Commune de Le Séquestre.....	81
2.3.7. Commune de Marszac-sur-Tarn	84
2.3.3. Commune de Saint-Juéry.....	87
2.4. Annexes réglementaires	91
2.4.1. Liste des emplacements réservés.....	91
2.4.2. Annexe réglementaire relative aux secteurs de stationnement	94
2.4.3. Secteurs de Taille et de Capacité d’Accueil Limitées (STECAL).....	96
2.4.4. Liste du bâti pouvant faire l’objet d’un changement de destination	98
2.4.5. Éléments de paysage, EVP arbres isolés.....	101
2.4.6. Atlas de la mixité sociale	103
III. INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SUR L’ENVIRONNEMENT.....	104

I. CADRE ADMINISTRATIF ET RÉGLEMENTAIRE

1.1. Contexte et objet de la procédure de modification n°4 du PLUi

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Grand Albigeois a été approuvé par le conseil communautaire le 11 février 2020.

Le PLUi, à l'instar des documents d'urbanisme communaux, est un document évolutif qui est amené à faire l'objet de procédures d'évolution. Ainsi, plusieurs modifications du PLUi du Grand Albigeois ont été préalablement engagées et approuvées :

- Une procédure de modification simplifiée du PLUi approuvée par le conseil communautaire du 29 juin 2021 ;
- Une deuxième procédure de modification simplifiée du PLUi, mise en œuvre concomitamment à cette modification n°4, a fait l'objet d'une approbation par le conseil communautaire le 19 décembre 2023 ;
- Trois procédures de modification de droit commun approuvées respectivement en conseil communautaire le 28 septembre 2021, le 14 décembre 2021 et le 14 décembre 2022.

La présente procédure de modification n°4 du PLUi est réalisée en application des articles L153-36 et suivants et L153-41 à L153-44 du Code de l'Urbanisme.

La procédure de modification est adaptée au projet, dans la mesure où les évolutions apportées au document d'urbanisme :

- Ne modifient pas les orientations du PADD ;
- Ne réduisent pas un EBC, une zone agricole ou une zone naturelle ;
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou par une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Ne permettent pas l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU de plus de 6 ans ;
- Ne créent pas d'OAP valant création de ZAC.

En effet, les évolutions envisagées dans le cadre de cette procédure ont pour objet de :

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

Ainsi, ces évolutions ne portent pas atteinte à l'économie générale du projet, ne modifient pas le sens des objectifs poursuivis ni l'intention des règles adoptées par le conseil communautaire du 11 février 2020.

1.2. Coordonnées du Maître d’Ouvrage

La procédure de modification n°4 du PLUi du Grand Albigeois est menée par la communauté d’agglomération de l’Albigeois sous l’autorité de madame la présidente de la communauté d’agglomération de l’Albigeois.

Communauté d’agglomération de l’Albigeois
CS 70304 - 81024 ALBI CEDEX 9
plui@grand-albigeois.fr

1.3. Présentation de la procédure de modification n°4 du PLUi

1.3.1. Rappel des textes régissant la procédure

Principaux articles, extraits du code de l’urbanisme :

- *Article L153-36*

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

- *Article L153-37*

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

- *Article L153-38*

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

- *Article L153-40*

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

- *Article L153-41*

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

- *Article L153-42*

Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

- *Article L153-43*

À l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

- *Article L153-44*

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L153-23 à L153-26.

1.3.2. Déroulement de la procédure de modification n°4 du PLUi

- La communauté d'agglomération de l'Albigeois a estimé que cette modification n°4 du PLUi est susceptible d'avoir des incidences sur l'environnement. Ainsi, conformément à l'article R104-33 du code de l'urbanisme, ce projet de modification n°4 est soumis volontairement à une actualisation de l'évaluation environnementale du PLUi.
- Conformément à l'article L103-2 du code de l'urbanisme, ce projet de modification n°4 est soumis à concertation. Ainsi, par délibération du 11 avril 2023, la communauté d'agglomération de l'Albigeois a défini les objectifs et les modalités de concertation préalable à la modification n°4 du PLUi.
- Cette phase de concertation préalable s'est tenue du 12 juin au 12 juillet 2023 dont le bilan a été présenté en conseil communautaire le 26 septembre 2023.
- L'Agglomération a saisi l'autorité environnementale pour avis sur le projet de modification n°4.
- Le projet de modification a été notifié au Préfet et aux personnes publiques associées ainsi qu'aux communes membres de l'Agglomération.
- Le projet ayant pour objet la modification ou la création de STECAL, il a été soumis également à l'avis de la CDPENAF.
- La procédure de modification n°4 du PLUi a été officiellement engagée par arrêté communautaire n°ARR2024_005 en date du 1^{er} février 2024.
- L'Agglomération a saisi le tribunal administratif (TA) par courrier en date du 5 février 2024, afin de désigner un commissaire enquêteur pour l'organisation de l'enquête publique relative au projet de modification n°4. Le commissaire enquêteur a été désigné par décision du TA en date du 22 février 2024.
- L'enquête publique est réalisée conformément aux dispositions du Code de l'Environnement. Elle fait l'objet d'un arrêté communautaire portant ouverture et organisation de l'enquête publique. Cet arrêté qui définit les modalités d'organisation de cette enquête publique est joint au dossier d'enquête publique.
- À l'issue de l'enquête publique, le projet de modification n°4 du PLUi, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations et propositions du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par le Conseil communautaire de la communauté d'agglomération de l'Albigeois, autorité compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme et de document en tenant lieu.

1.4. Pièces modifiées du dossier de PLUi

La présente notice a pour objet de présenter la modification n°4 du PLUi. Elle a été conçue de la façon la plus claire possible afin de mettre facilement en évidence les changements apportés au document d'urbanisme intercommunal en vigueur.

Aussi, afin de faciliter la lecture et la compréhension du présent projet de modification du PLUi, sont présentés dans la notice les documents actuels applicables et les projets de documents modifiés ainsi que l'exposé des motifs des évolutions apportées.

Ainsi, pour chaque évolution sont présentés dans la partie 2 ci-après, son objet, sa justification et les extraits « avant/après » des pièces du PLUi concernées. Les éléments ajoutés ou modifiés dans le cadre de la présente procédure sont reportés en **surligné jaune**, les éléments supprimés au sein de ces pièces sont reportés en **barré rouge**.

Évolution du bordereau des pièces du PLUi adopté le 11 février 2020 :

Les pièces modifiées sont vouées à être substituées au document en vigueur après l'approbation de la modification.

Les pièces surlignées en gris ci-dessous, sont celles qui font l'objet de modifications telles qu'exposées et présentées dans la partie 2 ci-après, et qui seront remplacées ou complétées dans le dossier de PLUi. La présente notice sera au terme de la procédure, ajoutée au rapport de présentation du PLUi approuvé en tant que rapport de présentation complémentaire justificatif des modifications apportées au document d'urbanisme.

Introduction et résumé non technique

0. Pièces administratives

1. Rapport de présentation

1.1. État Initial de l'Environnement

1.1a. État Initial de l'Environnement - Rapport

1.1b. Atlas Cartographique

1.2. Diagnostic territorial

1.2a. Diagnostic dynamique - Rapport

1.2b. Les fiches – pour aller plus loin

1.3. Explication des choix et justifications du projet

1.4. Étude Amendement Dupont (L.111-8)

1.5. Annexes au rapport de présentation

1.5a. Diagnostic Agricole

1.5b. Plan Paysage

1.5c. Inventaire du petit patrimoine

1.5d. Documents annexes à l'évaluation environnementale

1.6. Rapport de présentation complémentaire

1.6a. Notice de présentation – Modification Simplifiée n°1

1.6b. Notice de présentation – Modification de Droit Commun n°1

1.6c. Notice de présentation – Modification de Droit Commun n°2

1.6d. Notice de présentation – Modification de Droit Commun n°3

1.6e. Notice de présentation – Modification simplifiée n°2

1.6f. Notice de présentation – Modification de Droit Commun n°4

1.7. Rapport d'actualisation de l'évaluation environnementale

2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

3. Pièces réglementaires

3.1. Règlement écrit

3.2. Documents Graphiques du Règlement

3.2.1. Agglomération (valeur informative - 1/20 000e)

3.2.2. Quadrants (valeur informative - échelle 1/10 000e)

- Nord-Est de l'agglomération

- Ouest de l'agglomération

- Sud de l'agglomération

3.2.3. Communes (Documents opposables Echelle 1/5000e)

- Commune d'Albi (3 planches)
- Commune d'Arthès
- Commune de Cambon-d'Albi
- Commune de Carlus
- Commune de Castelnau-de-Lévis
- Commune de Cunac
- Commune de Dénat
- Commune de Fréjairolles
- Commune de Lescure-d'Albigeois
- Commune du Le Séquestre
- Commune de Marssac-sur-Tarn
- Commune de Puygouzon (2 planches)
- Commune de Rouffiac
- Commune de Saliès
- Commune de Saint-Juéry
- Commune de Terssac

3.3. Annexes règlementaires

- 3.3.1. Liste des emplacements réservés (ERL et ER)
- 3.3.2. Secteurs de stationnement (échelle Agglomération + 3 extraits Quadrants)
- 3.3.3. Secteurs de Taille et de Capacité Limitées (STECAL)
- 3.3.4. Liste du bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination
- 3.3.5. Bâti de caractère et du petit patrimoine à protéger (Liste et Fiches)
- 3.3.6. Éléments de paysage, EVP arbres isolés
- 3.3.7. Atlas de la mixité sociale

4. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- OAP Intercommunale : Principes généraux urbains et environnementaux
- OAP Commune d'Albi
- OAP Commune d'Arthès
- OAP Commune de Cambon-d'Albi
- OAP Commune de Carlus
- OAP Commune de Castelnau-de-Lévis
- OAP Commune de Cunac
- OAP Commune de Dénat
- OAP Commune de Fréjairolles
- OAP Commune de Lescure-d'Albigeois
- OAP Commune du Le Séquestre
- OAP Commune de Marssac-sur-Tarn
- OAP Commune de Puygouzon
- OAP Commune de Rouffiac
- OAP Commune de Saliès
- OAP Commune de Saint-Juéry
- OAP Commune de Terssac

5. Annexes

5.1. Servitudes d'Utilité Publiques (SUP)

- 5.1.1. Liste générale des SUP
- 5.1.2. Les cartes des périmètres SUP
- 5.1.3. PPR
- 5.1.4. PEB

5.2. Annexes Sanitaires

- 5.2.1. Assainissement Eaux Usées et Eaux Pluviales
- 5.2.2. Adduction Eau Potable
- 5.2.3. Collecte des Déchets

5.3. Périmètres particuliers

- 5.3.1. Droit de Prémption Urbain
- 5.3.2. Taxe Aménagement
- 5.3.3. Autres Périmètres Particuliers

5.4. Autres annexes

- 5.4.1. Biens inscrits au patrimoine (PSMV)
- 5.4.2. Bruit lié aux infrastructures routières
- 5.4.3. RLPi
- 5.4.4. Zones à risque d'exposition au plomb

II. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES ÉVOLUTIONS ENVISAGÉES

2.1. Règlement écrit

2.1.1. Modification des règles communes à l'ensemble des zones relatives au stationnement des vélos

Développer l'usage du vélo et promouvoir sa pratique passe par un développement de l'offre de stationnement en la matière. Dans les immeubles d'habitation, les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, les ensembles commerciaux, le stationnement vélo doit ainsi être développé, sécurisé et facilement accessible. La législation a évolué en ce sens avec des obligations à mettre en œuvre pour tout bâtiment neuf ou en rénovation. L'évolution du règlement écrit du PLUi consiste alors à modifier le règlement en matière d'obligation de création de places de stationnement vélo afin de prendre en considération les évolutions du code de la construction et de l'habitation.

En outre, dans le quartier de l'université, et en centre-ville d'Albi (secteur de stationnement n°1a et 1b en vigueur), de nombreux projets consistent aujourd'hui à créer des logements de petite taille à destination, notamment, des étudiants. En effet, plus de 90 % des logements créés dans ces quartiers sont au sein de bâtiments d'habitation collectifs et 70 % de ces logements créés en collectif sont des logements de type T1 ou T2 (source : données SITADEL ; création des logements depuis 2018).

Au regard du code de la construction et de l'habitation, certains de ces projets de création de logements ne seraient pas dans l'obligation de créer de stationnement vélos (travaux sur constructions existantes dont le parc de stationnement est inférieur à 10 places). Si à proximité des quartiers précités, l'offre de transport en commun est adaptée aux étudiants (trains et bus), le stationnement vélo qui peut être mis en œuvre dans les différents programmes d'habitat mérite une toute autre attention pour répondre à la demande de ce public spécifique.

Ainsi, en complément des modifications évoquées précédemment, il est proposé de faire évoluer le règlement écrit en matière de stationnement vélo dans ces secteurs afin d'être plus ambitieux que le code de la construction et de l'habitation. Par conséquent, il sera imposé dans le quartier de l'université, et dans les secteurs de stationnement n°1a et 1b, l'aménagement d'emplacements vélo lors de projets de création de bâtiments d'habitation collectifs (3 logements ou plus) et ceci quelle que soit la taille du parc de stationnement existant. Pour ce faire, il sera créé un sous-secteur du secteur de stationnement n°2 autour de l'université d'Albi. Ce dernier sera identifié par le numéro 2a (création d'un sous-secteur du secteur de stationnement n°2 – cf. 2.4.2. du présent document).

Projet de règlement écrit modifié

Règles écrites et graphiques communes à l'ensemble des zones > Affectation des sols et destinations des constructions > Condition de réalisation des aires de stationnement > Stationnement des vélos

↳ Paragraphe 3 : Stationnement des vélos

A- Champ d'application

~~À l'exception des cas de figure mentionnés en suivant, les obligations de stationnement des vélos exigées, lorsqu'elles sont fixées, sont applicables :~~

Les obligations en matière de réalisation de places de stationnement des vélos, lorsqu'elles sont fixées, sont applicables :

- Aux constructions nouvelles ;
- À toute modification d'une construction existante dont le parc de stationnement des véhicules motorisés fait l'objet de travaux et comprend au moins 10 places de stationnements automobiles ;
- Dans le secteur 1a, le secteur 1b et le secteur 2a, à tout changement de destination à destination « Habitation », et à la division d'une habitation existante, dont les travaux consistent à créer un bâtiment d'habitation collectif (3 logements ou plus).

- ~~~ A toute modification d'une construction déjà existante pour le surplus du stationnement requis, à l'exception de celle dont la surface de plancher créée est inférieure ou égale à 200 m², sans création de logement supplémentaire ;~~
 - ~~~ À tout changement de destination de constructions déjà existantes, pour le surplus de stationnement requis.~~
- ~~Aucune place de stationnement pour le stationnement des vélos n'est exigée dans les cas suivants :~~
- ~~~ Uniquement au sein du secteur 1, pour la division d'une habitation en plusieurs logements et les changements de destination sans création d'emprise au sol supplémentaire ;~~
 - ~~~ Dans les secteurs 2 et 3 dans le cadre d'une modification ou changement de destination d'une construction existantes inférieure à 300m² de surface de plancher.~~

B- Caractéristiques des emplacements

Lorsque les obligations en matière de réalisation de places de stationnement des vélos sont exigées :

Un emplacement vélo doit respecter une surface de stationnement de 1,5 m² minimum, hors espace de dégagement.

Les infrastructures de stationnement vélo doivent être fixes et permettre de stabiliser le vélo et d'attacher le cadre et au moins une roue.

Les infrastructures de stationnement vélo doivent se situer sur la même unité foncière, de préférence au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol du parc de stationnement du bâtiment ou de l'ensemble d'habitations.

~~Pour les constructions à destination d'habitation, l'espace dédié au stationnement vélo, si celui-ci est séparé de la construction principale, devra être couvert et clos ;~~

Pour les constructions nouvelles, ou travaux sur une construction existante, à destination :

- « Habitation » ;
- « Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires » :

L'espace dédié au stationnement vélo doit être réalisé à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, éclairé et clos.

Pour les constructions nouvelles, ou travaux sur une construction existante, à destination :

- « Commerce et activités de service » ;
- Sous-destination « Artisanat et commerce de détail » ;
- Sous-destination « Restauration » ;
- Sous-destination « Cinéma » ;
- « Equipement d'intérêt collectif et services publics »

L'espace dédié au stationnement vélo doit être réalisé à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert et éclairé.

~~Pour les constructions des sous-destinations suivantes :~~

- ~~~ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,~~
- ~~~ Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés,~~
- ~~~ Etablissements d'enseignement, de santé et d'actions sociale,~~
- ~~~ Salles d'art et de spectacles,~~
- ~~~ Equipements sportifs,~~
- ~~~ Autres équipements recevant du public,~~
- ~~~ Cinéma,~~
- ~~~ Artisanat et commerce de détails.~~

~~L'espace dédié au stationnement vélo, si celui-ci est séparé de la construction principale, devra être couvert et situé sur la même unité foncière ;~~

~~Pour toutes les autres destinations, l'espace dédié au stationnement vélo, si celui-ci est séparé de la construction principale, devra être clos et couvert et situé sur la même unité foncière ;~~

Pour l'ensemble des constructions nouvelles, ou travaux sur construction existante, les emplacements devront être sécurisés et accessibles facilement sans portage de vélo depuis la voie publique ou depuis une des entrées principales des bâtiments desservis.

C- Surface-Nombre de places de stationnement exigée (vélos)

Destination des constructions		Secteurs de stationnement			
Destination	Sous destination		Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3
Habitation	Logement	Surface de Plancher (SP) < 300m ² Construction de maisons individuelles	Non réglementé		
		300m ² ≤ SP < 500m ² Construction nouvelle de bâtiments d'habitation collectifs (3 logements ou plus)	1,5% de la Surface de Plancher avec minimum 4m ²	Non réglementé	
			1 emplacement par logement jusqu'au T2 2 emplacements par logement à partir du T3		
		SP ≥ 500m ² Travaux sur construction existante	1,5% de la Surface de Plancher avec minimum 4m ² 1 emplacement par logement		
		LLS	Non réglementé		
	Hébergement		1,5% de la Surface de Plancher avec minimum 4m ² 1 emplacement par logement		
Hébergement Personnes âgées		Non réglementé			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Si SP ≥ 150m ² , 1% SP avec minimum de 4m ² Nombre d'emplacements vélo = 10 % du nombre de places de stationnement dédiées aux véhicules motorisés			
	Activité service				
	Restauration				
	Hébergement hôtelier et touristique		Mini 1 place par tranche de 3 chambres	Mini 1 place par tranche de 5 chambres	
	Cinéma		10 pl. minimum et 5% Nombre d'emplacements vélo = 10 % du nombre de places de stationnement dédiées aux véhicules motorisés		
	Commerce de gros		Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard du réseau d'itinéraires cyclables. Les dispositifs couverts destinés au stationnement des vélos doivent être réalisés de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique.		
Autres activités secteur	Industrie	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard du réseau d'itinéraires cyclables.			
	Entrepôt				

Destination des constructions		Secteurs de stationnement		
Destination	Sous destination	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3
secondaire et tertiaire	Centre de congrès	Les dispositifs couverts destinés au stationnement des vélos doivent être réalisés de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique.		
	Bureau	1,75% de la Surface de Plancher avec minimum 4m ²		
	Construction nouvelle	Nombre d'emplacements vélo = 15 % de la capacité d'accueil du bâtiment		
	Travaux sur construction existante	Nombre d'emplacements vélo = 10 % de la capacité d'accueil du bâtiment		
Equipements d'intérêt public	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard du réseau d'itinéraires cyclables. Les dispositifs couverts destinés au stationnement des vélos doivent être réalisés de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique.			
Equipements d'intérêt collectif et services public	Construction nouvelle	Nombre d'emplacements vélo = 15 % de la capacité d'accueil du bâtiment		
	Travaux sur construction existante	Nombre d'emplacements vélo = 10 % de la capacité d'accueil du bâtiment		
Exploitation agricole et forestière	Non réglementé			

Nota : SP = Surface de Plancher

L'identification des définitions est effectuée dans l'annexe au Documents Graphiques du Règlement « Secteurs de Stationnement ».

D- Dispositions complémentaires

Au-delà d'une surface de stationnement vélo exigée de plus de 50 m² d'un nombre d'emplacements vélo exigé supérieur à 35, il pourra être exigé que la surface de stationnement ne soit pas les emplacements vélo ne soient pas d'un seul tenant mais sera répartie seront répartis sur l'unité foncière sur des emplacements non contigus. Il pourra aussi être exigé qu'une partie des emplacements soit à destination de vélos spéciaux (biporteur, triporteur, vélo allongé).

2.1.2. Modification des règles communes à l'ensemble des zones relatives aux secteurs à pourcentage de logements sociaux

Le règlement écrit du PLUi impose la mise en œuvre d'une mixité sociale uniquement dans le cadre d'opération entraînant la création de plus de 60 logements. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), quant à elles, définissent, pour certaines, des objectifs chiffrés en matière de mixité sociale. Or, le rapport de compatibilité demandé entre les projets et les orientations définies au sein des OAP peut générer des décalages entre les objectifs fixés et le nombre de logements créés lors de la mise en œuvre des projets. Ainsi, l'évolution du règlement écrit et graphique du PLUi consiste à créer un rapport de conformité entre les projets et les objectifs chiffrés de mixité sociale définis au sein des OAP. Pour ce faire, il est créé des Secteurs de Mixité Sociale, conformément à l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, secteurs identifiés et répertoriés au sein de l'annexe réglementaire « 3.3.7. Atlas de la mixité sociale » créée dans le cadre de la présente procédure (cf. 2.4.6. du présent document). De ce fait, ces secteurs reprennent les objectifs de mixité définis aux OAP afin d'incorporer au règlement graphique du PLUi de nouvelles prescriptions réglementaires relatives à la mixité sociale : part minimale de Logements Locatifs Sociaux (LLS) à mettre en œuvre dans les programmes d'habitat. En outre, la commune de Lescure-d'Albigeois n'ayant pas atteint ses objectifs en matière de logements sociaux au titre de la loi SRU, elle a été déclarée par le Préfet en état de carence. Pour faciliter le comblement du déficit entre l'offre et la demande de LLS sur le territoire communal, un Contrat de Mixité Sociale (CMS) a été signé entre la commune et l'État. Afin d'encadrer tout développement de logements susceptibles de dégrader le taux communal de LLS et ainsi mettre en difficulté la mise en œuvre du CMS, des secteurs de mixité sociale sont créés sur l'ensemble des zones mixtes de la commune de Lescure-d'Albigeois et sont identifiés à l'annexe réglementaire « 3.3.7. Atlas de la mixité sociale » (cf. 2.4.6. du présent document).

Ces évolutions sont en cohérence avec l'objectif 1 de l'Axe 1 du PADD du PLUi, portant sur la diversification de l'offre de logements.

Projet de règlement écrit modifié

Règles écrites et graphiques communes à l'ensemble des zones > Affectation des sols et destinations des constructions > Mixité fonctionnelle et sociale > Les Secteurs à Pourcentage de Logements Sociaux

A- Les Secteurs à Pourcentage de Logements Sociaux (SPL – L.151-15 du Code de l'Urbanisme)

Hors secteurs identifiés à l'annexe réglementaire « 3.3.7. Atlas de la mixité sociale », toute opération à destination d'habitation, sous destination logement, qui entraîne la création de plus de 60 logements doit comporter un minimum de 25% de logements locatifs sociaux.

Dans les secteurs identifiés à l'annexe réglementaire « 3.3.7. Atlas de la mixité sociale », toute opération à destination d'habitation, sous destination logement, doit comporter une part minimale de logements locatifs sociaux définie à l'annexe réglementaire précitée. Le nombre de logements à réaliser est arrondi à l'entier le plus proche (l'entier et demi est arrondi à l'entier inférieur).

Les règles des Secteurs à Pourcentage de Logements Sociaux ne s'appliquent pas :

- Si l'opération est comprise dans un projet d'aménagement dont la programmation en logements a fait l'objet d'une délibération de l'autorité compétente (exemple : ZAC). La diversité sociale de l'habitat est alors traitée à l'échelle globale de l'opération ;
- Si la parcelle ou l'unité foncière est concernée par une Servitude de Mixité Sociale (cf. Emplacements Réservés pour le Logement - ERL) repérée au règlement graphique **et définie à l'annexe réglementaire « 3.3.7. Atlas de la mixité sociale »** ;
- Si la parcelle ou l'unité foncière se situe dans un périmètre identifié dans le cadre des Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV).

2.1.3. Création d'une règle commune à l'ensemble des zones : Secteurs à proportion de logements de taille minimale

Le code de l'urbanisme, selon son article L.151-14, permet d'identifier et de délimiter des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale fixée par le règlement. Dans un objectif de mixité sociale, et en cohérence avec l'objectif 1 de l'Axe 1 du PADD, l'évolution du PLUi consiste à créer de tels secteurs. Ces derniers seront identifiés et répertoriés à l'annexe réglementaire « 3.3.7. Atlas de la mixité sociale » créée dans le cadre de la présente procédure (cf. 2.4.6. du présent document).

L'objectif recherché par la présente évolution est d'encadrer le développement de logements de très petite taille (type T1 ou T2) afin de diversifier et rééquilibrer l'offre de logements en centre-ville d'Albi mais également en centre-bourg des communes périphériques. Ainsi, afin de permettre aux familles de disposer de logements en centre-ville, il est proposé de limiter la création de logements de très petite taille dans certains secteurs identifiés. En effet, il est constaté, dans certains quartiers du centre-ville d'Albi, et notamment le quartier de l'université, que les logements créés sont quasi exclusivement des logements de très petite taille : 70 % des logements créés dans le quartier de l'université depuis 2018 sont des T1 ou T2 (*source : données SITADEL*). Si on analyse le centre-ville d'Albi dans sa globalité (zone U, UM1 et UM4 additionnés au quartier de l'université), ce taux diminue à 59 % mais reste tout de même conséquent. Cette proportion de petits logements augmente jusqu'à 77 % si on prend en considération les logements de type T3. Ainsi, l'offre à destination des familles est de plus en plus restreinte en centre-ville d'Albi. Il en est de même sur les centre-bourgs des communes périphériques, notamment à Lescure-d'Albigeois. En effet, 50 % des logements créés dans le centre-bourg de Lescure-d'Albigeois depuis 2018 sont de très petite taille (type T1 ou T2) et 85 % de petite taille (jusqu'au T3) (*source : données SITADEL*).

L'offre de petits logements existent donc déjà en centre-ville et tend à augmenter. Elle pourra être consolidée dans les opérations de construction de logements locatifs sociaux à venir. En revanche, il convient de rééquilibrer l'offre de logement en proposant également des logements de plus grande taille, plus adaptés aux familles, et ainsi réorienter ces dernières vers les centres-villes.

Ainsi, ces secteurs à proportion de logements de taille minimale consisteraient à limiter la création de logements de petite taille en imposant, dans les programmes de construction ou d'aménagement de bâtiments d'habitation collectifs, une proportion de logements créés égale à 50 % minimum dont la superficie ne peut être inférieure à 50 m² de surface de plancher (cf. 2.4.6. du présent document).

Cette évolution du règlement du PLUi serait mise en œuvre dans un premier temps uniquement sur le cœur de bourg de la commune de Lescure-d'Albigeois et dans le quartier de l'université d'Albi (cf. 2.4.6. du présent document). Des ajustements pourront être mis en œuvre sur d'autres secteurs du territoire du grand albigeois dans le cadre de procédures ultérieures d'évolution du PLUi.

Projet de règlement écrit modifié

Règles écrites et graphiques communes à l'ensemble des zones > Affectation des sols et destinations des constructions > Mixité fonctionnelle et sociale > Les secteurs à proportion de logements d'une taille minimale

C- Les secteurs à proportion de logements d'une taille minimale (LTM – L.151-14 du Code de l'Urbanisme)

Dans les secteurs identifiés à l'annexe réglementaire « 3.3.7. Atlas de la mixité sociale », toute opération à destination d'habitation, sous destination logement, doit comporter une proportion de logements d'une taille minimale définie à l'annexe réglementaire précitée. Le nombre de logements à réaliser est arrondi à l'entier le plus proche (l'entier et demi est arrondi à l'entier inférieur).

2.1.4. Création d'une règle commune à l'ensemble des zones : Secteurs de préservation et développement de la diversité commerciale

Le code de l'urbanisme, selon son article L.151-16, permet d'identifier et délimiter des quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale. Cette possibilité n'a pas été mise en œuvre lors de l'élaboration du PLUi. Or, il est constaté aujourd'hui une désertification des activités commerciales en cœur de bourg de certaines communes périphériques d'Albi. En effet, des délocalisations des activités commerciales ou de services, ou des changements de destination des locaux existants ayant pignon sur rue, mettent ainsi en péril la mixité fonctionnelle de certaines polarités identifiées et leur attractivité économique.

Ainsi, il est proposé de créer des secteurs, ou linéaires de voies, au sein desquels les changements de destination des constructions existantes ne seraient autorisés que vers les sous-destinations suivantes : « Artisanat et commerce de détail », « restauration » et « Activité de service avec accueil d'une clientèle », ainsi que vers la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics ». Cette disposition ne s'appliquerait qu'au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le secteur ou le linéaire identifié au règlement graphique (cf. 2.2.5. du présent document pour les modifications apportées au règlement graphique en la matière).

Cette évolution est en cohérence avec l'objectif 2 de l'Axe 1 du PADD du PLUi, portant sur le renforcement de l'attractivité économique du territoire et notamment en cohérence avec les enjeux identifiés : « Favoriser la mixité fonctionnelle au sein du tissu urbain en offrant les conditions favorables au maintien et au développement des activités économiques » ; « Conforter les centres-villes, les cœurs de quartiers et les cœurs de bourg dans leurs fonctions de centralité, d'animation et dans leur dimension commerciale de proximité ».

Cette évolution du règlement du PLUi serait mise en œuvre dans un premier temps uniquement sur le cœur de bourg de la commune de Lescure-d'Albigeois (cf. 2.2.5. du présent document). Des ajustements pourront être mis en œuvre sur d'autres secteurs du territoire du grand albigeois dans le cadre de procédures ultérieures d'évolution du PLUi.

Projet de règlement écrit modifié

Règles écrites et graphiques communes à l'ensemble des zones > Affectation des sols et destinations des constructions > Mixité fonctionnelle et sociale > Les secteurs de préservation et développement de la diversité commerciale

D- Les secteurs de préservation et développement de la diversité commerciale (DDC – L.151-16 du Code de l'Urbanisme)

Dans les secteurs, ou linéaires de voies, identifiés au règlement graphique comme « secteur de diversité commerciale », le changement de destination des constructions existantes est autorisé uniquement vers les destinations et sous-destinations suivantes :

- « Commerce et activité de service », pour les sous-destinations :
 - « Artisanat et commerce détail » ;
 - « Restauration » ;
 - « Activité de service avec accueil d'une clientèle »
- « Équipements d'intérêt collectif et services publics »

Cette disposition s'applique uniquement au rez-de-chaussée des constructions existantes (hors hall d'entrée, accès aux étages, surfaces dédiées au stationnement des vélos, accès au stationnement des véhicules et locaux techniques) disposant d'un accès au domaine public depuis le secteur, ou linéaire de voie, identifié au règlement graphique.

2.1.5. Modification des règles communes à l'ensemble des zones relatives aux Emplacements Réservés pour le Logement

Afin d'être exhaustif en matière de mixité sociale, Les Emplacements Réservés pour le Logement (ERL) seront inclus à l'annexe réglementaire « 3.3.7. Atlas de la mixité sociale » créée dans le cadre de la présente procédure (cf. 2.1.2. et 2.1.3. du présent document).

Ainsi, les règles communes relatives aux ERL sont modifiées pour faire référence à cette annexe réglementaire.

Projet de règlement écrit modifié

Règles écrites et graphiques communes à l'ensemble des zones > Affectation des sols et destinations des constructions > Mixité fonctionnelle et sociale > Les Emplacements Réservés pour le Logements

B- Les Emplacements Réservés pour le Logement (ERL - L.151-41-4 du Code de l'Urbanisme)

Ce type d'emplacement réservé permet de localiser et de programmer l'implantation de logements sur des terrains identifiés sur le règlement, au sein des zones urbaines ou à urbaniser, en vue d'accroître ou restaurer la mixité sociale dans certains secteurs.

Chaque ERL définit le programme de logements prévu sur l'emplacement et la part d'habitat dévolue à du logement locatif social.

Toute demande d'autorisation d'occupation du sol doit respecter le programme ainsi défini (cf. annexes réglementaires « 3.3.1. Liste des emplacements réservés » et « 3.3.7. Atlas de la mixité sociale »).

2.1.6. Création d'un linéaire d'implantation de type 5 repéré au règlement graphique : Localisation et protection de cœurs d'îlots

En milieu urbain dense, la présente évolution du règlement du PLUi consiste à préserver les cœurs d'îlots par des ajustements réglementaires, écrits et graphiques. Ces derniers doivent permettre à la ville centre notamment, de lutter contre le phénomène d'Ilot de Chaleur Urbain (ICU), de préserver la biodiversité en ville et de conserver un cadre de vie agréable. Cette évolution, dans le cadre de la présente procédure, est partielle et mise en œuvre uniquement sur un secteur bien identifié. En effet, une étude en matière de lutte contre les ICU doit être lancée par l'Agglomération et devrait permettre d'intégrer pleinement cette évolution dans une modification ultérieure du PLUi.

Ainsi, cette évolution sera mise en œuvre autour du Boulevard Alsace Lorraine. Une récente étude menée sur la commune d'Albi traitant de l'impact de la végétation urbaine sur le cadre de vie, identifie les îlots urbains autour de ce boulevard comme étant un des secteurs les mieux lotis en matière de trame verte urbaine et cadre de vie (part de la surface végétalisée ; superficie d'espaces verts par habitant). De ce fait, la préservation des espaces verts existants en cœur d'îlots autour de ce boulevard participe au maintien de la biodiversité, d'un cadre de vie agréable, mais également à lutter contre les ICU.

L'évolution réglementaire consiste alors à créer un linéaire d'implantation représenté au règlement graphique, linéaire au-delà duquel aucune construction ne pourra être autorisée afin de préserver la trame verte urbaine existante (cf. 2.2.1. du présent document pour les modification du règlement graphique).

Projet de règlement écrit modifié

Règles écrites et graphiques communes à l'ensemble des zones > Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère > Volumétrie et implantation des constructions > Implantation des constructions > Recul des constructions vis-à-vis des voies (publiques ou privées) et emprises publiques > Les linéaires d'implantation repérés au règlement graphique

▪ Les linéaires d'implantation repérés au règlement graphique

Lorsqu'un linéaire d'implantation est identifié au règlement graphique, celui-ci se substitue au recul mentionné dans le règlement écrit :

- **Type 1 :** Exceptions faites des dispositions particulières et possibilités d'adaptation présentées au paragraphe 1-C des dispositions spécifiques qui demeurent applicables, implantation à l'alignement obligatoire. Le long de voies publiques ou ouvertes à la circulation publique, ou des sections de voie, ou des emprises publiques repérées au règlement graphique par le linéaire d'implantation « type 1 », toute construction doit être implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ;
- **Type 2 :** Exceptions faites des dispositions particulières et possibilités d'adaptation présentées au paragraphe 1-C des dispositions spécifiques qui demeurent applicables, implantation sur le linéaire. Les constructions doivent s'implanter sur le linéaire représenté au règlement graphique ;
- **Type 3 :** Exceptions faites des dispositions particulières et possibilités d'adaptation présentées au paragraphe 1-C des dispositions spécifiques qui demeurent applicables, implantation possible du bâti à compter du linéaire. Les constructions pourront s'implanter sur, ou au-delà, du linéaire représenté au règlement graphique.
- **Type 4 :** Implantation du bâti sur ou au-delà du linéaire. Les constructions devront s'implanter sur, ou au-delà, du linéaire représenté au règlement graphique à l'exception des travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination ou de sous-destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes pour lesquels les dispositions spécifiques à la zone s'appliquent.
- **Type 5 :** Interdiction du bâti au-delà du linéaire. Les constructions, y compris les annexes et piscines, sont interdites au-delà du linéaire représenté au règlement graphique, à l'exception des travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination ou de sous-destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes pour lesquels les dispositions spécifiques à la zone s'appliquent.

Rappel : des reculs différents peuvent également être imposés au titre des voies mentionnées dans les dispositions particulières liées au réseau routier en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques des ouvrages.

2.1.7. Modification du règlement de la zone UM7 en matière d'affectation des sols et destinations des constructions

En complément des justifications présentées au « 2.2.1 » du présent document traitant la suppression du PAPAG (Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global) dans le secteur de la route de la Drèche sur la commune d'Albi, le règlement écrit de la zone UM7 est modifiée afin d'interdire la création de commerces et d'activités de services en zone UM7.

En effet, la zone UM7 correspond à des espaces urbanisés éloignés ou à l'écart des zones urbaines structurantes et des centralités existantes. Elle est caractérisée par un tissu pavillonnaire très aéré au sein duquel la mixité fonctionnelle est quasi-inexistante. Ainsi, la zone UM7 n'a pas vocation à accueillir de nouvelles activités économiques de type commerces ou activités de services. Le règlement écrit du PLUi est alors modifié en conséquence afin d'encadrer l'offre commerciale en zone UM7.

Projet de règlement écrit modifié

Dispositions spécifiques à chacune des zones du PLUi > Les zones urbaines à vocation mixte > La zone urbaine à vocation mixte UM7 > Affectation des sols et destinations des constructions > Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités > Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

↳ **Paragraphe 1 : Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

Exception faite des cas prévus au paragraphe 2 les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Exploitation agricole et forestière » ;
- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » sont interdites uniquement pour :
 - La sous-destination « Entrepôt » ;
 - La sous destination « Industrie ».
- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination ou de sous-destination, à destination « Commerces et activités de services »
 - ~~supérieures à 150 m² de surface de vente pour la sous-destination « artisanat et commerce de détail ».~~
- Le stationnement de caravanes isolées ainsi que les habitats légers de loisirs isolés (mobil-home notamment).
- Les constructions ou changements de destination entraînant la création d'activités nouvelles sources de nuisances pour les habitations riveraines et incompatibles avec la vie de quartier.

2.2. Document Graphique du Règlement

La procédure de modification n°4 permettra d'adapter certains zonages et prescriptions graphiques et procéder aux ajustements nécessaires.

Ces évolutions, telles qu'exposées et justifiées ci-après, concerneront plus particulièrement les communes de :

- Albi ;
- Cambon-d'Albi ;
- Castelnau-de-Lévis ;
- Cunac ;
- Lescure-d'Albigeois ;
- Le Séquestre ;
- Marssac-sur-Tarn
- Rouffiac ;
- Saint-Juéry ;
- Terssac.

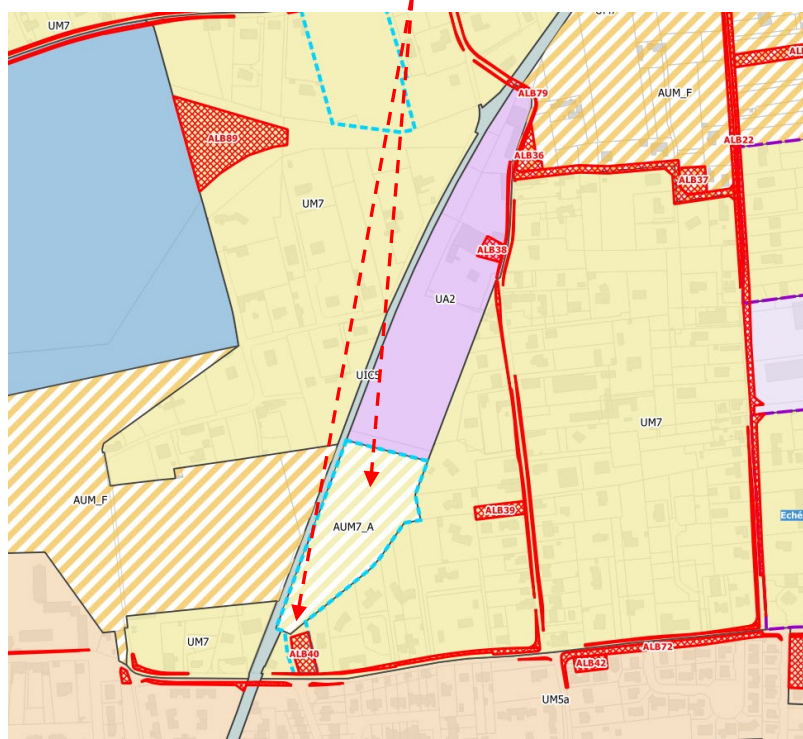
2.2.1. Commune d'Albi

➤ *Secteur Broucouniès*

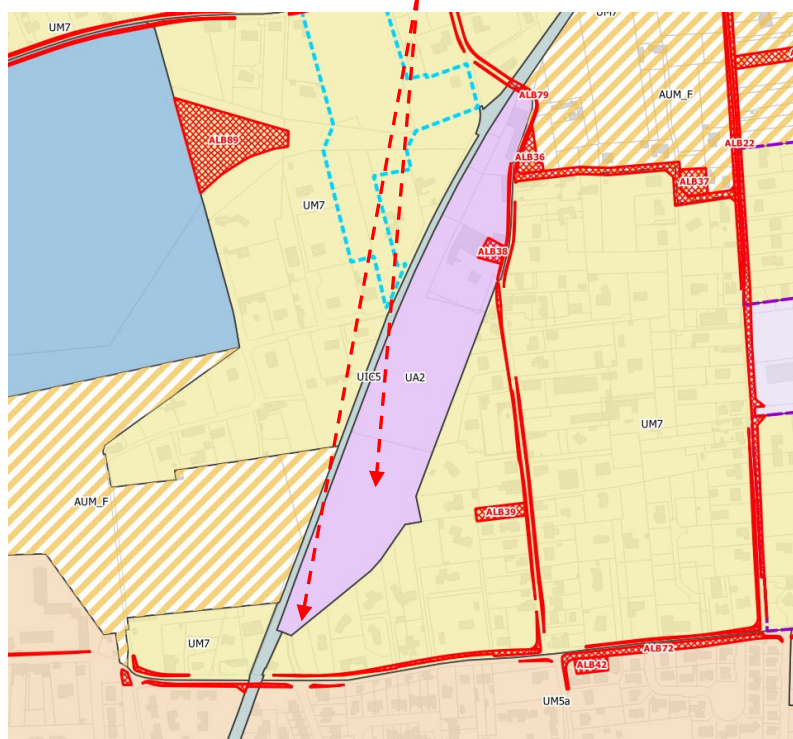
- *Suppression de l'OAP Broucouniès,*
- *Modification du zonage (transformation de la zone AUM7_A en zone UA2),*
- *Suppression de l'emplacement réservé ALB40 (création d'un bassin de rétention).*

Sur la parcelle ES196, l'OAP Broucouniès prévoyait initialement la création de logement (zone AUM7_A). Il est proposé la suppression de cette OAP et le classement de la parcelle en zone à vocation économique dans la continuité de la zone UA2 limitrophe. En effet, au regard des contraintes liées à la voie ferrée et aux activités préalables (terrains de faible qualité), les derniers éléments mettent en évidence l'impossibilité de construire des logements. La production d'énergie photovoltaïque serait à privilégier. Celle-ci pourra être accompagnée d'une offre de locaux d'artisanat et/ou bureaux. En outre, la parcelle grevée par l'emplacement réservé ALB40 a fait l'objet d'une acquisition par la collectivité. Par conséquent, cet emplacement réservé n'a plus lieu d'être et sera supprimé.

PLUi en vigueur



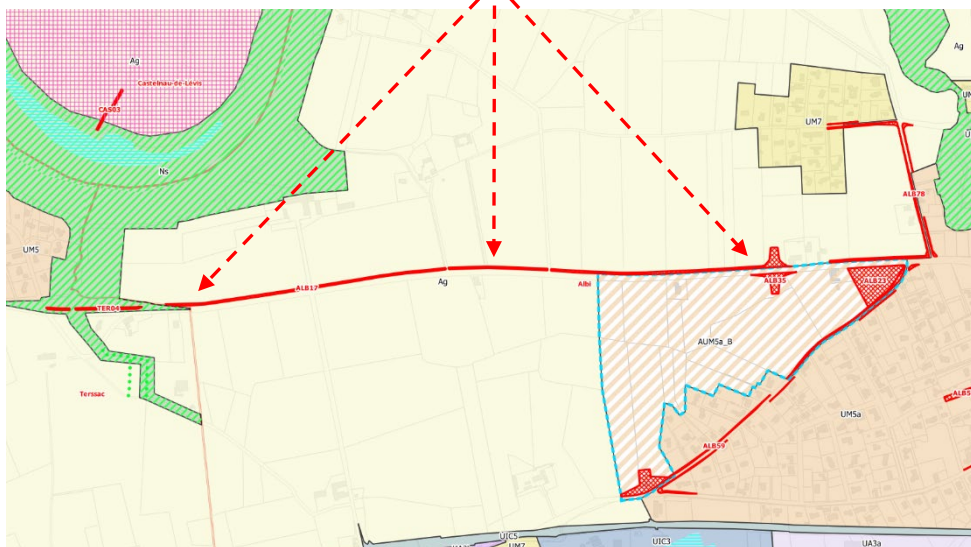
Projet de PLUi modifié



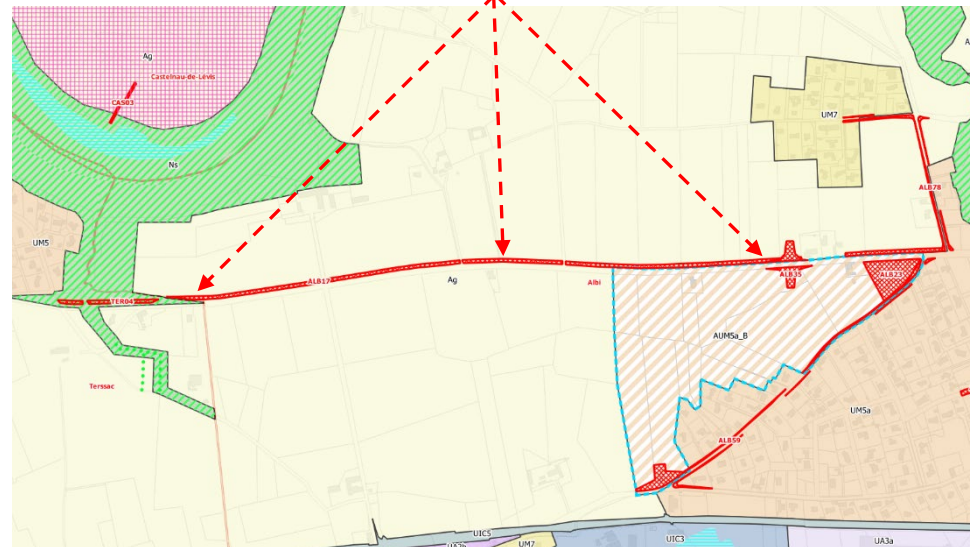
➤ **Secteur Route de Terssac (RD13) – Extension de l’emprise de l’Emplacement Réservé (ER) ALB17**

L’ER ALB17, au bénéfice de la communauté d’agglomération de l’Albigeois, a pour objet la création d’une piste cyclable entre Albi et Terssac. Pour permettre la mise en œuvre du Schéma Directeur Cyclable de l’Agglomération, qui intègre la végétalisation de cette piste cyclable, cette dernière doit être élargie dans sa conception. Il en est donc de même pour l’ER ALB17 dédié à la création de cette piste cyclable. L’ER ALB17 était initialement prévu sur une largeur de 4 mètres. La végétalisation de cette piste cyclable nécessite dorénavant une emprise de 7 mètres de large. La largeur de l’ER ALB17 sera ainsi augmentée de 3 mètres afin qu’il présente, après modification, une largeur de 7 mètres.

PLUi en vigueur



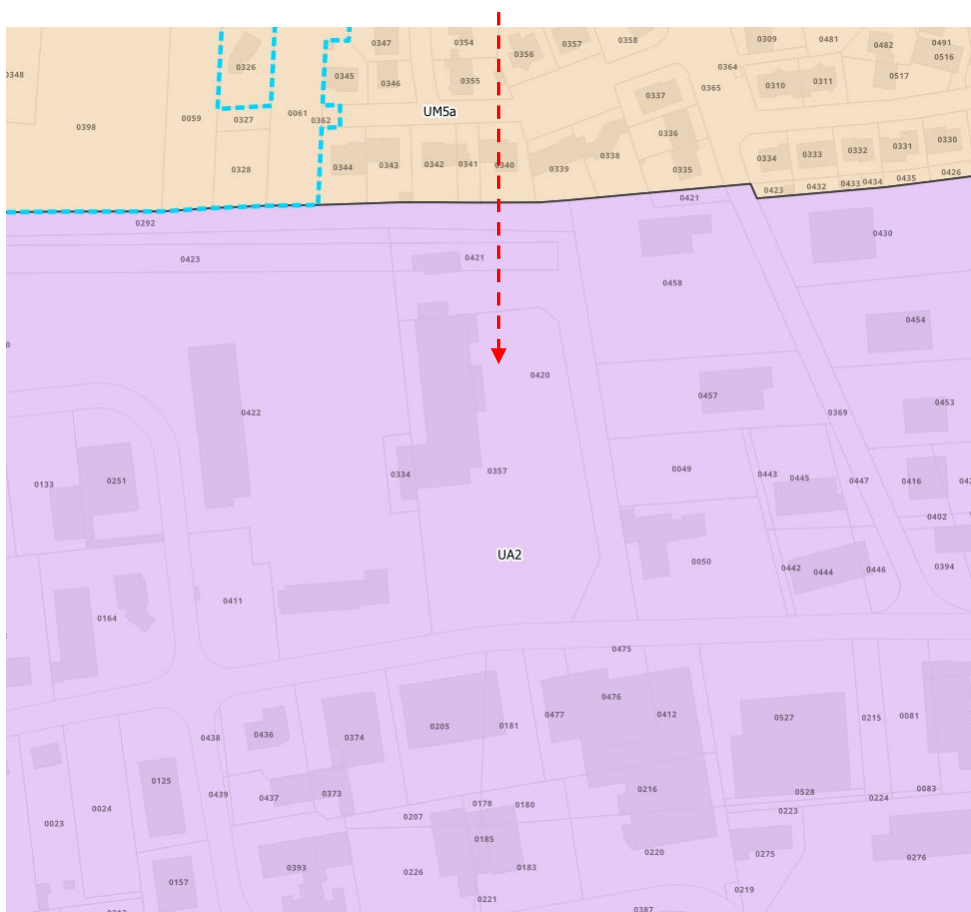
Projet de PLUi modifié



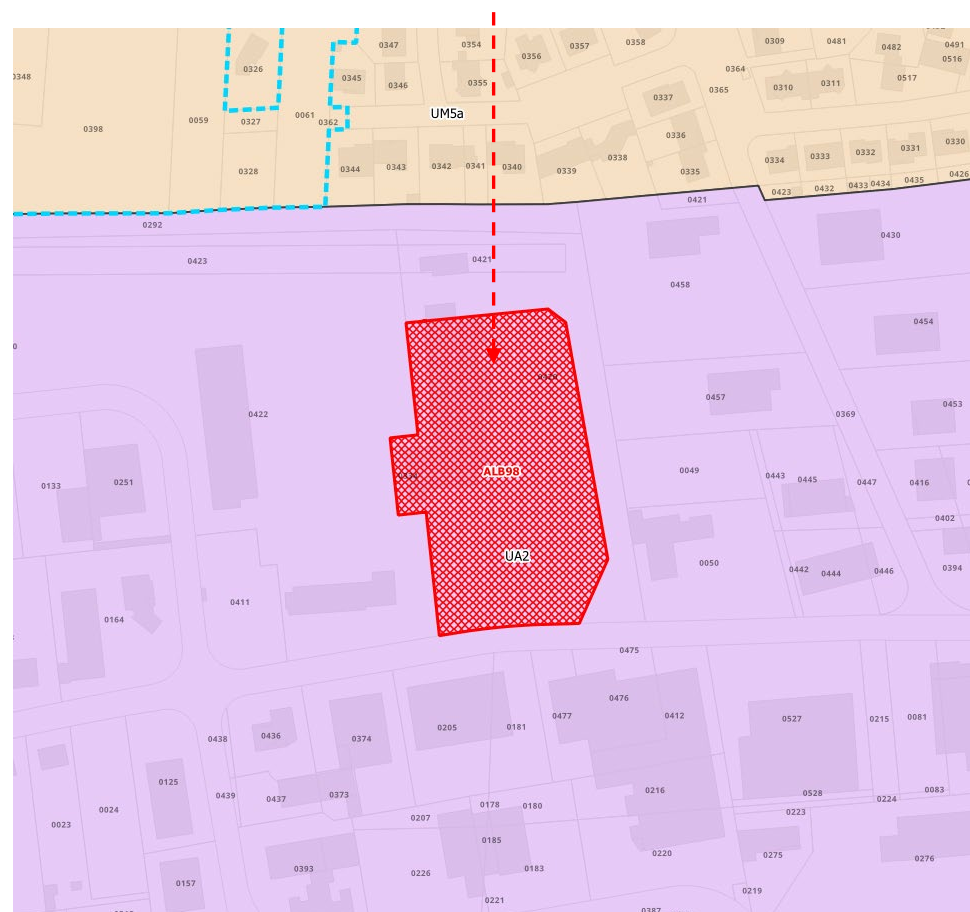
➤ **Secteur Rue André Ampère – Création d'un emplacement réservé pour l'extension du centre technique Lebon**

La communauté d'agglomération de l'Albigeois est propriétaire des parcelles limitrophes aux parcelles IK357 et IK334. Sur cette propriété existe le centre technique Lebon de la communauté d'agglomération de l'Albigeois, notamment le service des transports en commun de l'Agglomération (réseau de bus). L'évolution du PLUi consiste alors à créer un emplacement réservé sur les parcelles précitées, emplacement réservé au bénéfice de l'Agglomération et identifié par le numéro suivant : ALB98. La création de cet emplacement réservé correspond à un besoin identifié par la collectivité, à savoir l'extension du centre technique Lebon, notamment des bâtiments du service des transports en commun de la communauté d'agglomération de l'Albigeois (réseau de bus).

PLUi en vigueur



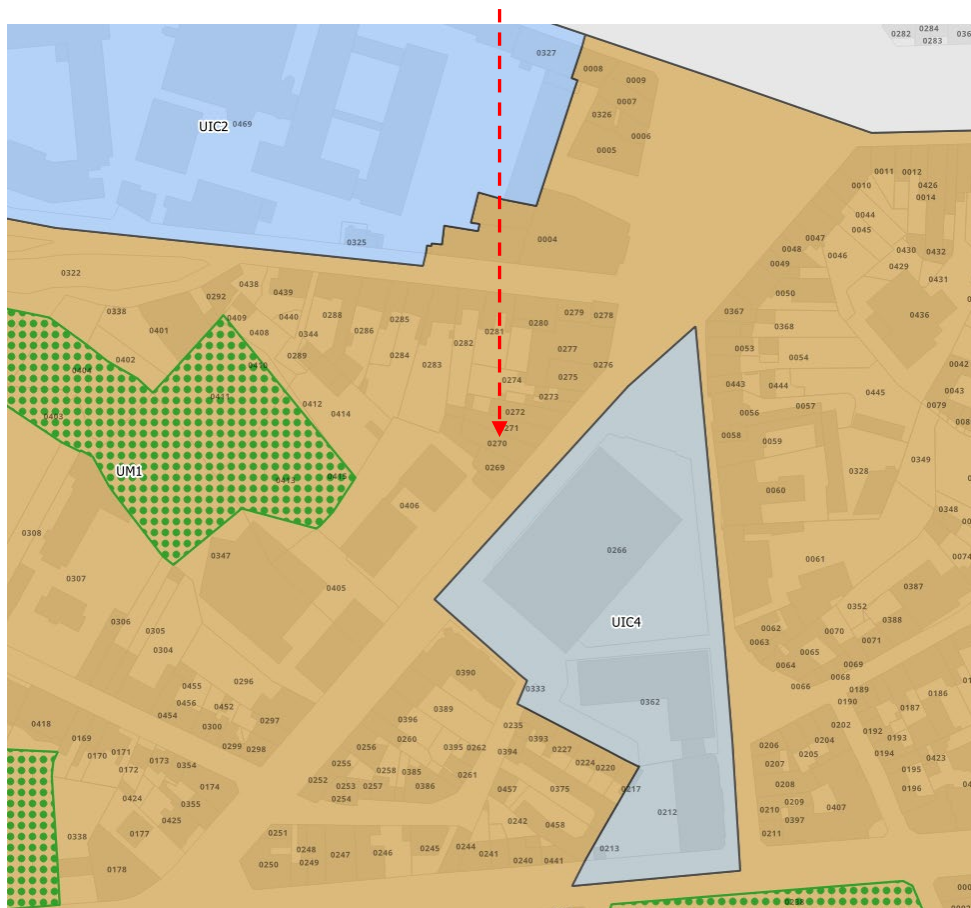
Projet de PLUi modifié



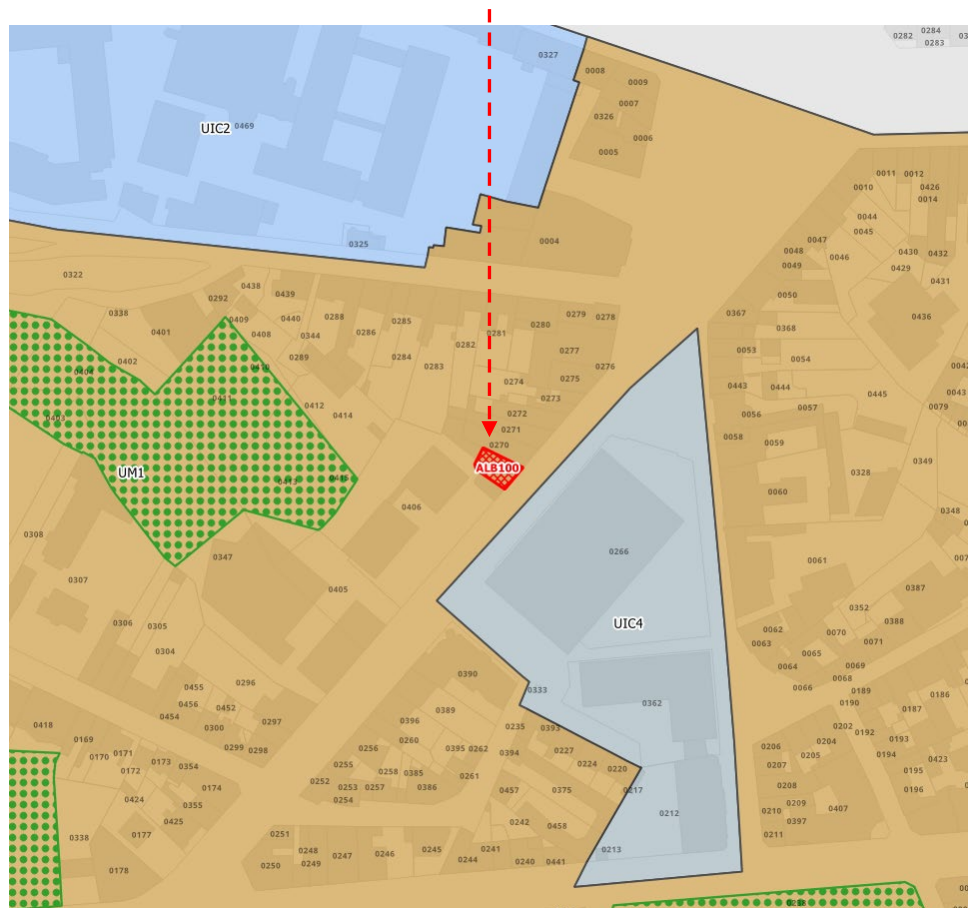
➤ **16 Av. du Général de Gaulle – Création d'un emplacement réservé pour l'aménagement d'un équipement public**

La modification consiste à créer un emplacement réservé sur la parcelle AN269, emplacement réservé au bénéfice de la commune d'Albi, identifié par le numéro ALB100, dans le but d'encadrer le développement d'un secteur stratégique en entrée du centre-historique de la Ville d'Albi. Le bâtiment situé sur cette parcelle AN269 est mitoyen avec le projet du futur musée Lapérouse et est nécessaire à la mise en œuvre de ce projet. Il doit pouvoir, notamment, servir à la relation avec le public.

PLUi en vigueur



Projet de PLUi modifié



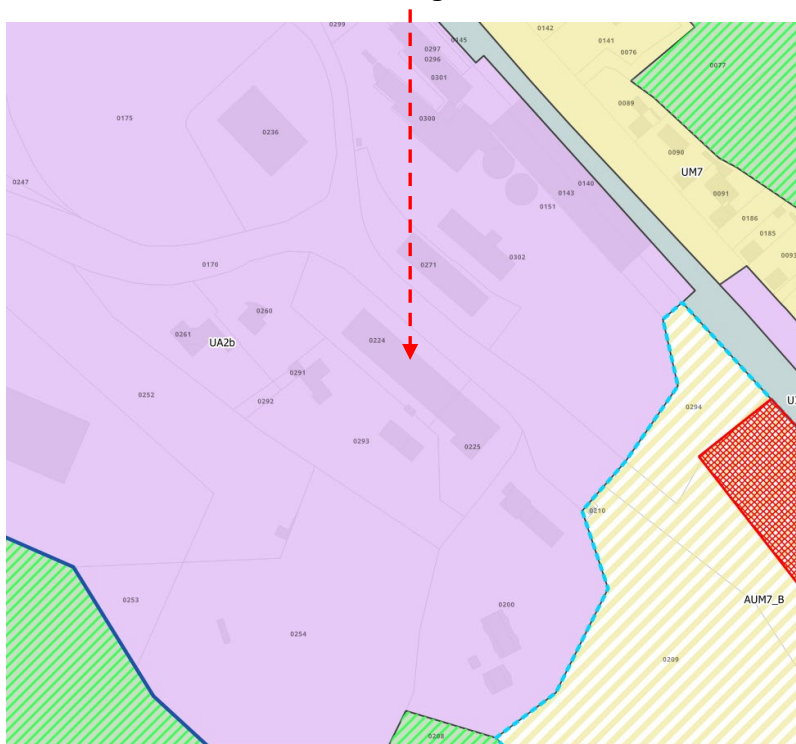
➤ **Secteur Chemin Albert Einstein (ZA Ranteil) – Modification du zonage pour permettre l’implantation d’un tiers lieu**

Les parcelles LO224 et 225, situées au sein de la Zone d’Activités (ZA) de Ranteil, accueillent un ancien bâtiment d’une Cimenterie, aujourd’hui en partie vacant. Une société d’escalade réside depuis près de 20 ans dans la partie Nord-Ouest du bâtiment. Un projet d’implantation de tiers lieu abritant diverses activités de services ouvertes au public (salle de concerts/spectacles, studios de musique, bureaux/salles de réunion, bar/restauration...) est à l’étude. Ce projet a pour objectif de redynamiser la ZA de Ranteil en proposant une nouvelle offre de services, et participe à la préservation et à la mise en valeur du patrimoine historique et industriel de la zone. En outre, ce projet participe à la requalification de la zone d’activités en gérant l’impact visuel du front d’activités en entrée de ville d’Albi (amélioration de la qualité architecturale des bâtiments d’activités et leurs abords).

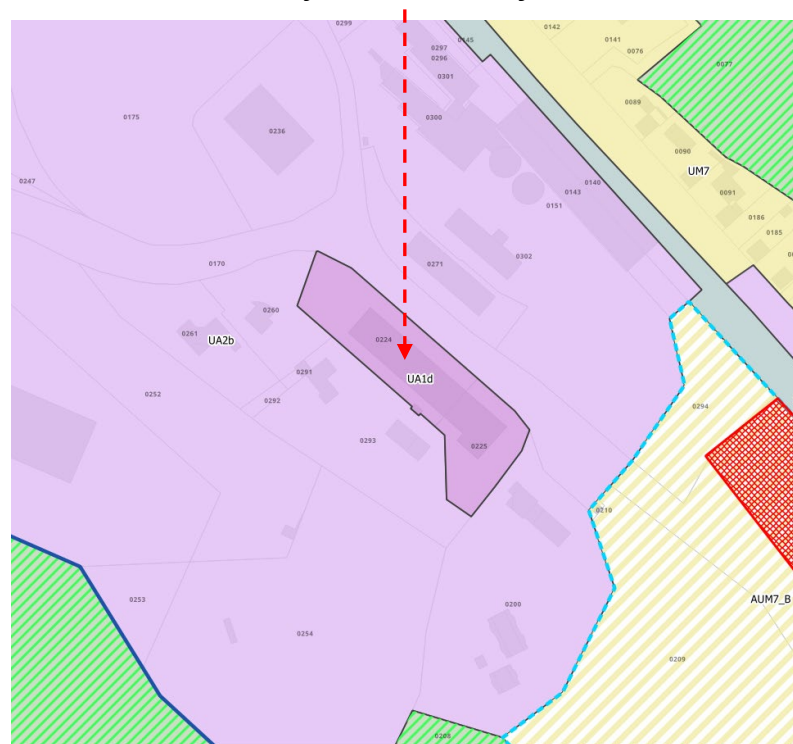
L’évolution du PLUi consiste alors à délimiter un indice de zone particulier au sein de la ZA de Ranteil permettant d’affirmer ce secteur comme un lieu spécifique accueillant des activités de services ouvertes au public. Il est alors proposé de créer une zone UA1d sur les parcelles LO224 et 225. Cette zone, selon le règlement écrit du PLUi autorise l’implantation d’activités de bureaux, de services, de restauration, mais interdit l’artisanat et les commerces de détail, l’industrie et les entrepôts.

Enfin, cette évolution du PLUi est en cohérence avec l’objectif 2 de l’Axe 1 du PADD, portant sur le renforcement de l’attractivité économique.

PLUi en vigueur



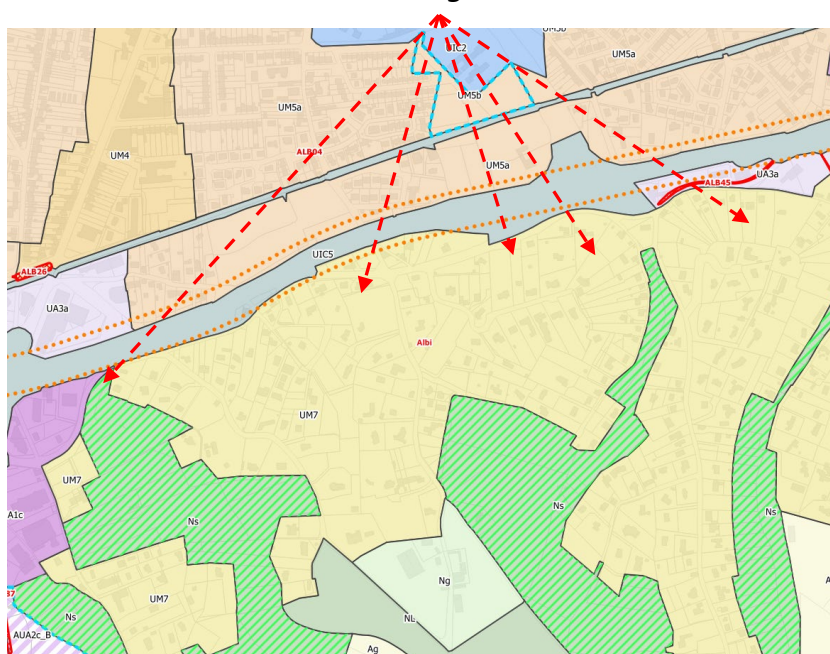
Projet de PLUi modifié



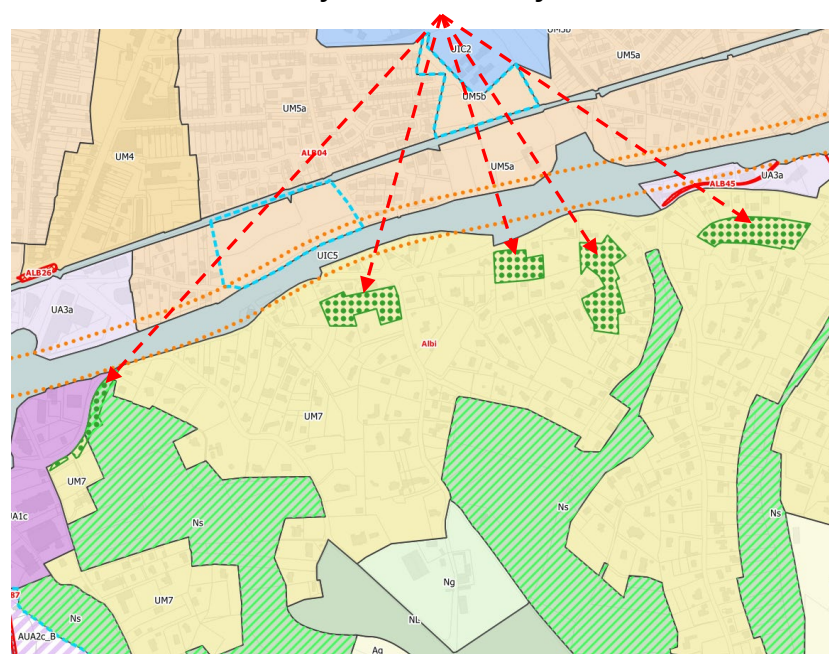
➤ **Secteur Rue du Verbial – Création de 5 Espaces Verts Protégés (EVP)**

La rue du Verbial, parallèle à la RN88 au sud de la commune d'Albi, longe les coteaux de Bellevue qui mènent à la commune de Puygouzon. Ces coteaux subissent une pression foncière non négligeable et nécessitent aujourd'hui d'encadrer leur potentiel d'urbanisation afin de protéger plus efficacement les espaces boisés jalonnant ces coteaux. Il est alors proposé de créer 5 nouveaux EVP afin de protéger les espaces boisés existants. Les objectifs d'une telle protection sont multiples. Tout d'abord, la végétation urbaine est une composante essentielle du paysage et de l'écosystème urbain. Ces coteaux sont visibles depuis de nombreux secteurs du centre d'Albi et des alentours. Par conséquent, limiter l'urbanisation sur ces coteaux en protégeant ces espaces boisés permet ainsi de maintenir un paysage attractif composé de verdure. En outre, cette protection d'espaces boisés assure un maintien de la biodiversité urbaine et limite le ruissellement des eaux lié à l'imperméabilisation des sols dans ce secteur à fort dénivelé. Elle participe ainsi au maintien et au bon fonctionnement des équilibres écologiques. Enfin, la nature en ville est un élément déterminant de la qualité de vie (amélioration de la qualité de l'air, confort thermique...). Une récente étude menée sur la commune d'Albi, sur l'impact de la végétation urbaine sur le cadre de vie, montre que ce secteur est l'un des mieux lotis en matière de cadre de vie (superficie d'espaces verts par habitant, notamment). La préservation de ces espaces boisés participe ainsi au maintien de ce cadre de vie.

PLUi en vigueur



Projet de PLUi modifié

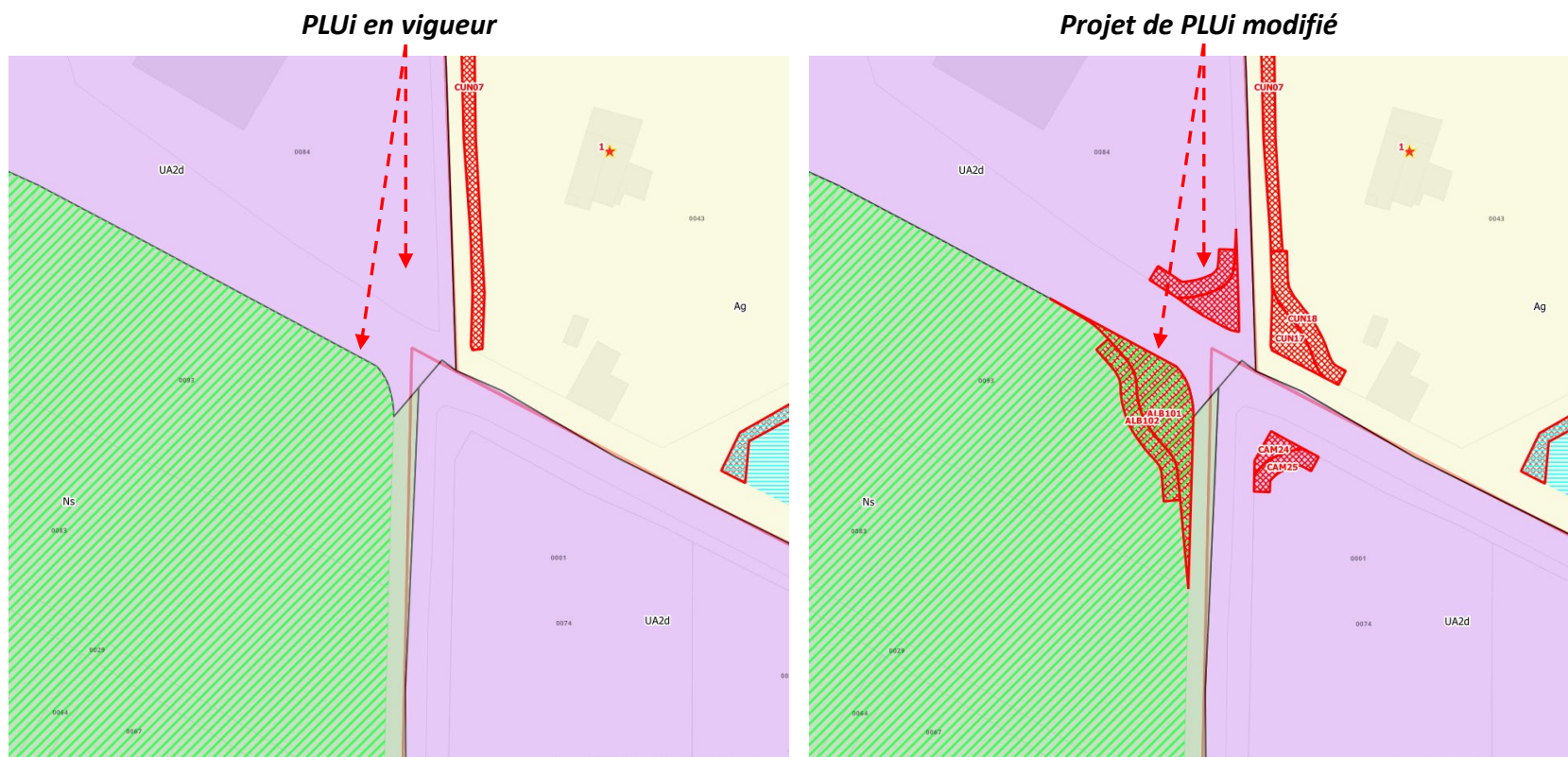


➤ **Secteur Route de Millau - Création de deux Emplacements Réservés (ER)**

- **ER pour l'aménagement d'un giratoire sur la RD 999**
- **ER pour l'aménagement d'une voie douce entre Cambon-d'Albi et Saint-Juéry/Cunac**

Afin de sécuriser la RD999 au droit des carrefours avec la RD69 sur la commune de Cambon-d'Albi et le chemin de Puech Redon sur la commune de Cunac, le Département du Tarn souhaite aménager un giratoire. L'évolution du PLUi consiste alors à créer un emplacement réservé sur une partie des parcelles IN93 et IN84, emplacement réservé au bénéfice du Département du Tarn et identifié par le numéro suivant : ALB101. L'emprise de cet emplacement réservé occupera une superficie d'environ 490 m².

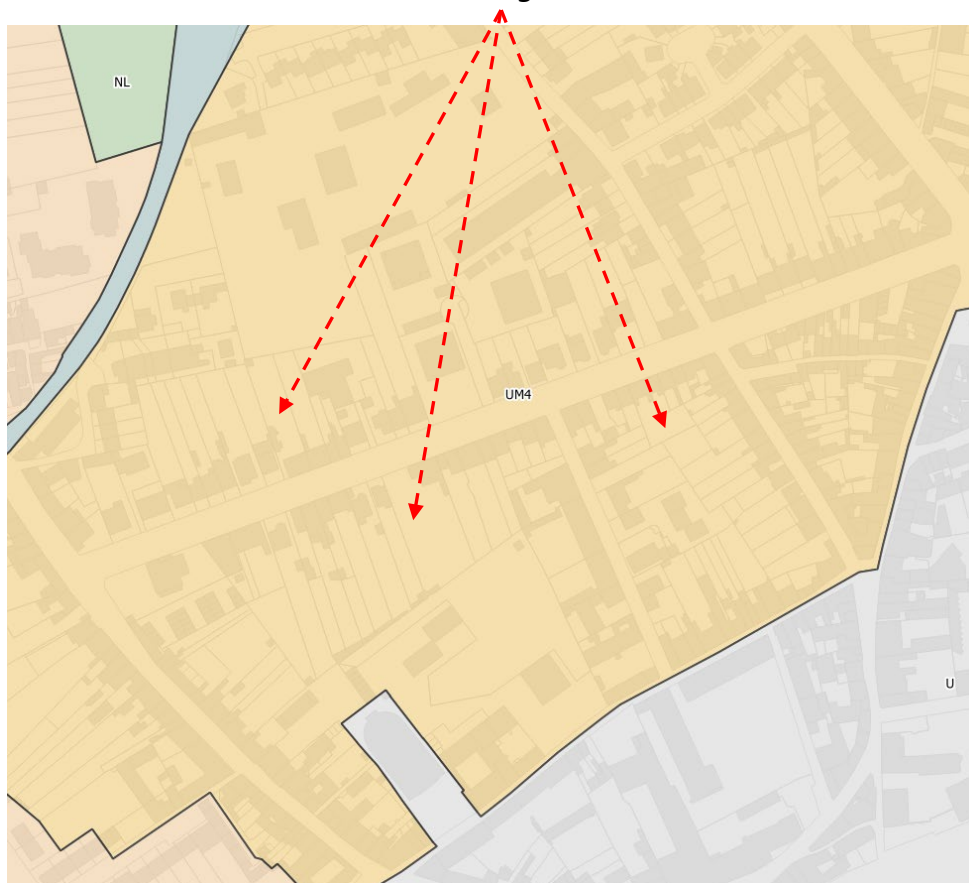
En outre, la communauté d'agglomération de l'Albigeois développe son réseau de voies douces. C'est dans ce cadre qu'une liaison est envisagée entre Cambon-d'Albi et Saint-Juéry/Cunac. L'aménagement de cette dernière suivra, en partie, le giratoire aménagé sur cette RD999. L'évolution du PLUi consiste alors à créer un emplacement réservé sur une partie de la parcelle IN93 et IN84, emplacement réservé au bénéfice de l'Agglomération et identifié par le numéro suivant : ALB102. L'emprise de cet emplacement réservé occupera une superficie d'environ 280 m².



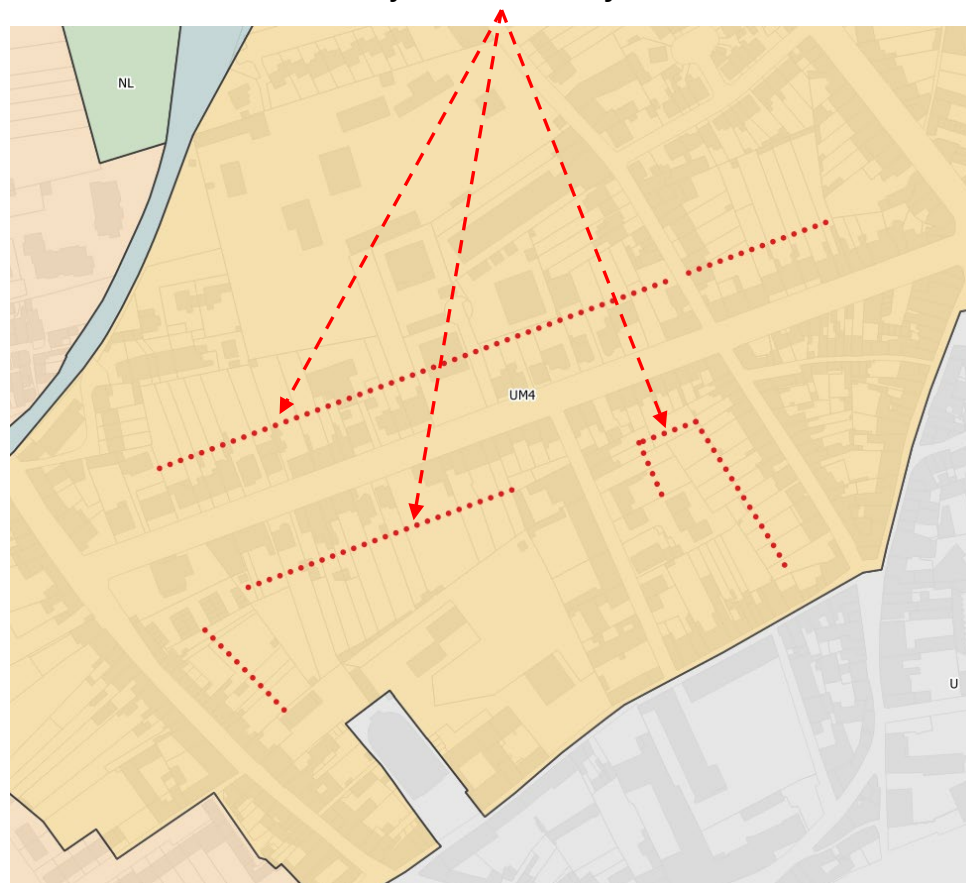
➤ **Secteur Boulevard Alsace Lorraine – Création d'un linéaire d'implantation de type 5 repéré au règlement graphique : Localisation et protection de cœurs d'îlots**

L'évolution du règlement graphique ici présentée complète l'évolution du règlement écrit en la matière présentée au 2.1.6 du présent document. L'évolution consiste ainsi à identifier un linéaire d'implantation, vis-à-vis des voies et emprises publiques, au-delà duquel toute construction est interdite dans un objectif de préservation de la trame verte urbaine, de préservation de la biodiversité et de lutte contre les îlots de la chaleur urbain.

PLUi en vigueur



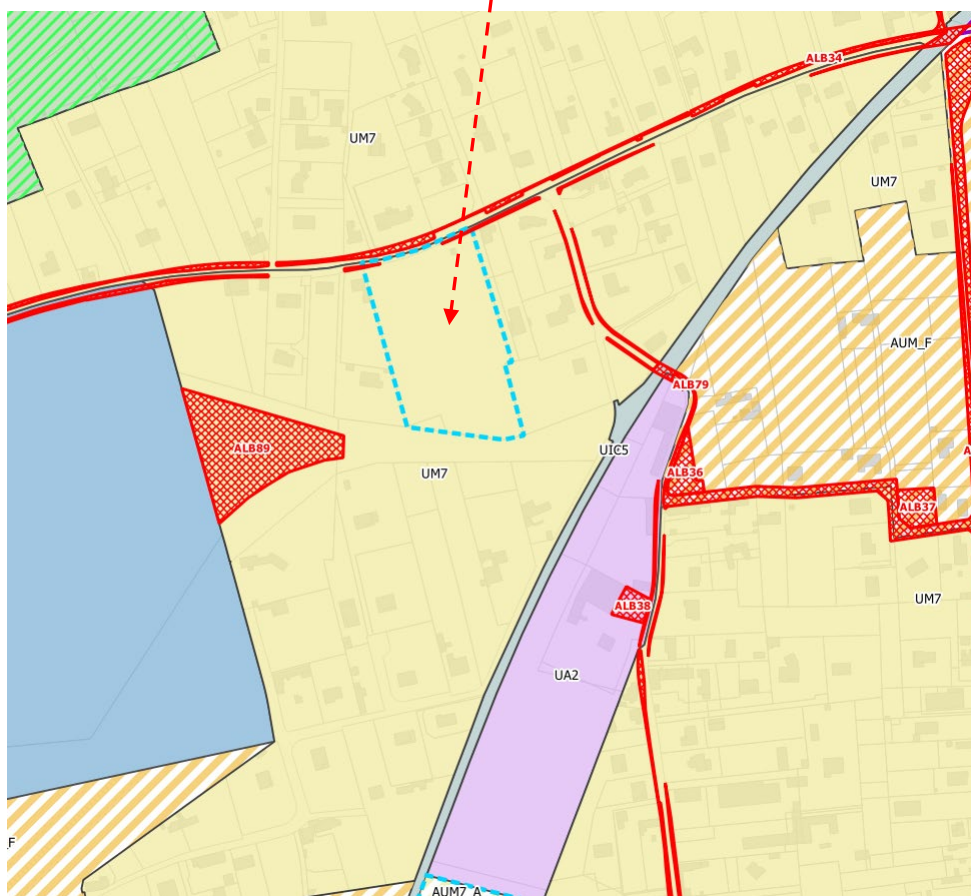
Projet de PLUi modifié



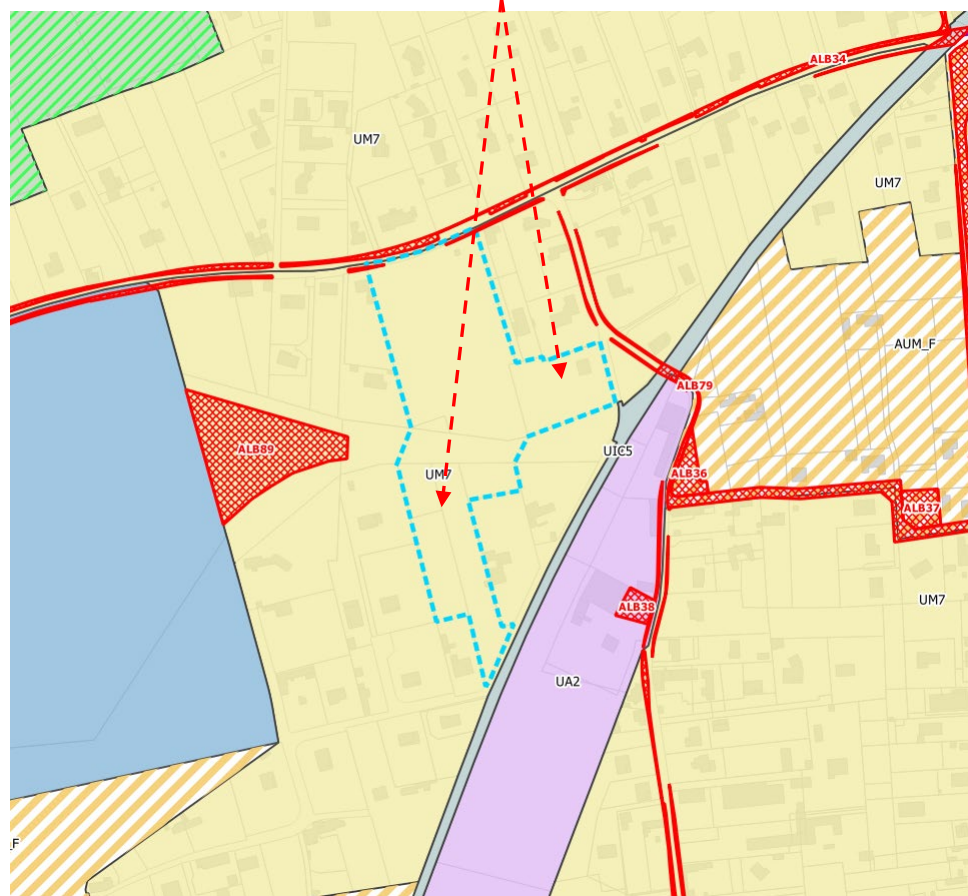
➤ **Secteur Gaillaguès – Modification du périmètre, des orientations stratégiques et du schéma d'aménagement de l'OAP Gaillaguès**

Afin d'encadrer le développement de l'urbanisation autour du périmètre de l'OAP Gaillaguès en vigueur, et notamment le long de la rue Garric Péliissier au sud, il est proposé d'étendre le périmètre de l'OAP Gaillaguès aux parcelles situées à l'est et au sud du périmètre actuel. L'objectif est alors de définir un axe structurant nord-sud reliant le chemin de Gaillaguès à la rue Garric Péliissier afin de limiter l'impact des voiries à aménager pour ne pas nuire à la qualité paysagère de l'aménagement d'ensemble du secteur. Les orientations stratégiques et le schéma d'aménagement de l'OAP Gaillaguès sont ajustés en conséquence (cf. 2.3.1. du présent document).

PLUi en vigueur



Projet de PLUi modifié



➤ **Secteur Puech Petit – Création d'une OAP Puech Petit**

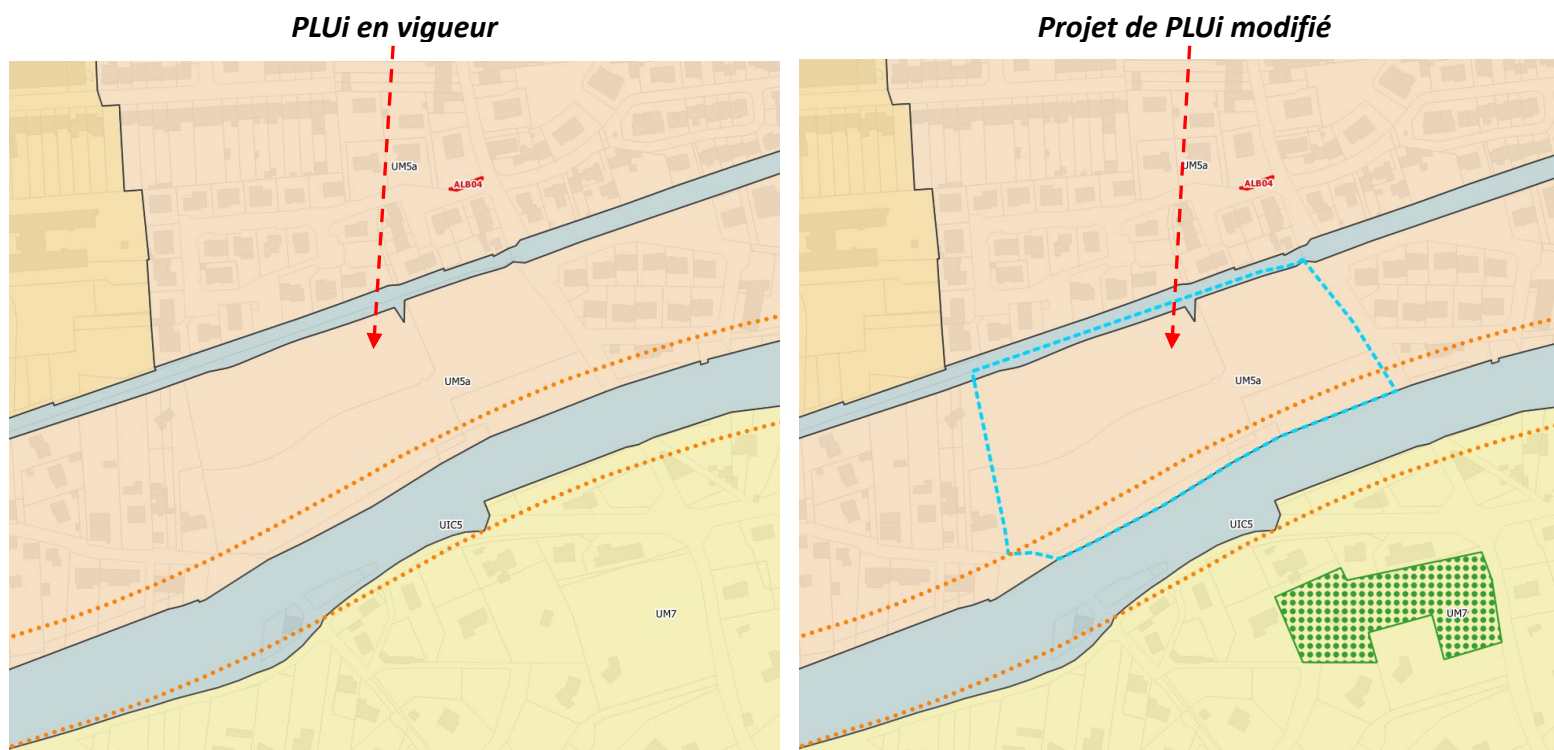
Les parcelles KX222, KX251, KX252, KX253, KX264 et KX265, situées en zone UM5a du PLUi, constituent un secteur non bâti de plus de 3 ha au sein de l'enveloppe urbaine existante, située à l'extrémité de la rue du Puech-Petit et délimitée au nord par l'ancienne voie ferrée Albi-St-Juéry, et au sud par la RN88.

L'évolution du PLUi consiste alors à créer une OAP afin de :

- Encadrer le développement urbain du secteur,
- Permettre la réalisation des aménagements cyclables identifiés dans le schéma directeur cyclable de l'Agglomération,
- Conserver les équipements de gestion des eaux pluviales existants sur site,
- Penser une organisation globale du site,
- Traiter l'insertion urbaine et architecturale du site,
- Inscrire l'opération dans un cadre environnemental et paysager qualitatif.

Un périmètre d'OAP sera ainsi repéré au règlement graphique du PLUi et sera nommé OAP Puech Petit.

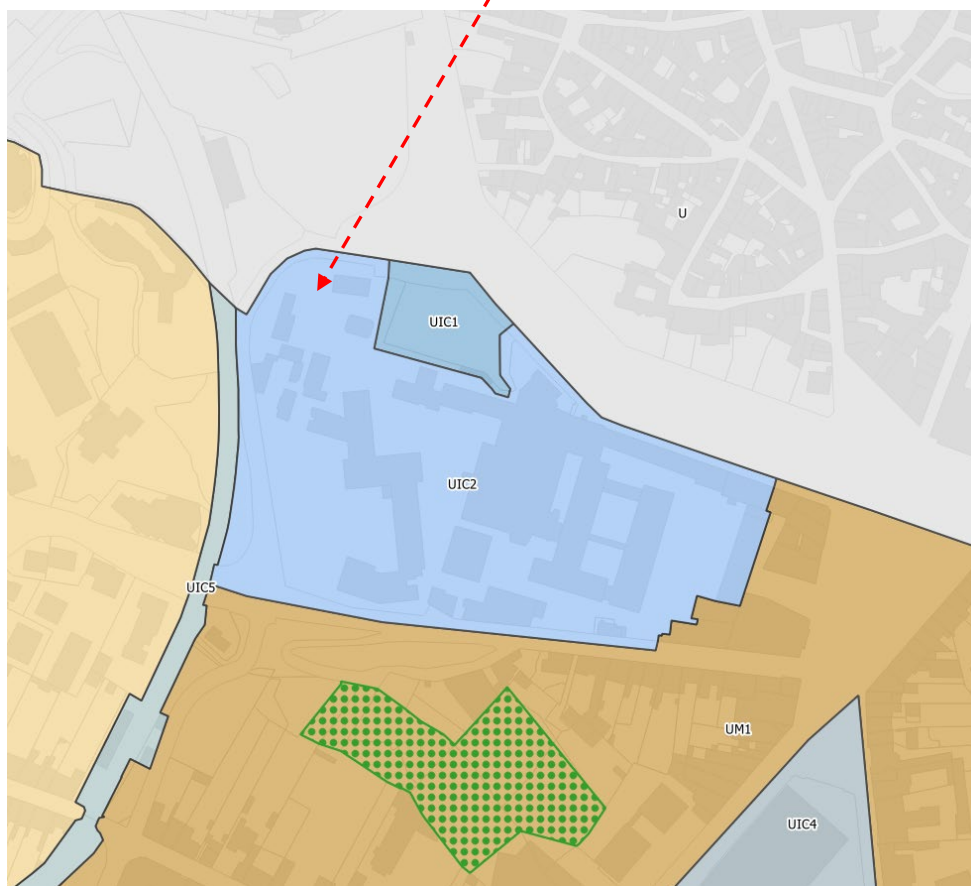
Enfin, les orientations stratégiques et le schéma d'aménagement de l'OAP Puech Petit sont définis au 2.3.1. du présent document.



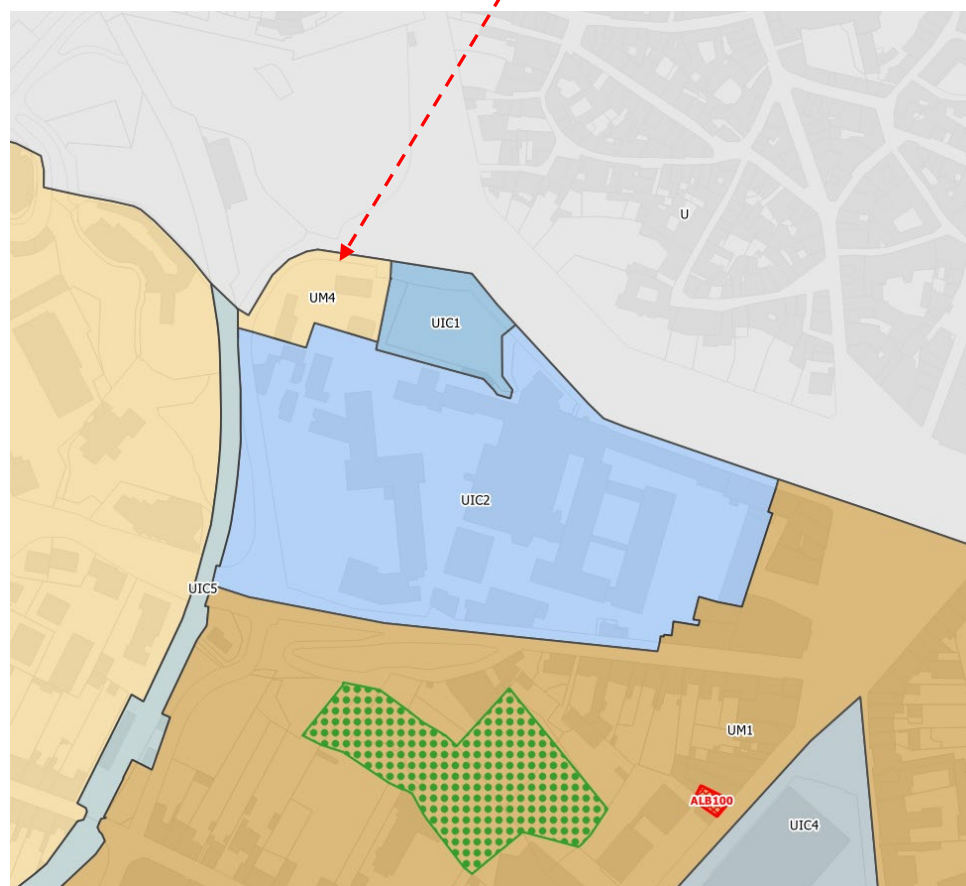
➤ **Secteur Centre Hospitalier d'Albi – Modification de zonage**

Le centre hospitalier d'Albi (CHA) a pour ambition de restructurer et aménager deux bâtiments situés au nord-ouest de sa propriété, propriété actuellement classée en zone UIC2 au PLUi du grand albigeois. Le projet a pour objet la création d'hébergements pour des internes du CHA. Ainsi, l'évolution du PLUi consiste à modifier le zonage afin de créer une zone UM4 en lieu et place d'une partie de la zone UIC2 couvrant aujourd'hui l'intégralité du CHA.

PLUi en vigueur



Projet de PLUi modifié



➤ **Secteur du Caussels/Route de Millau**

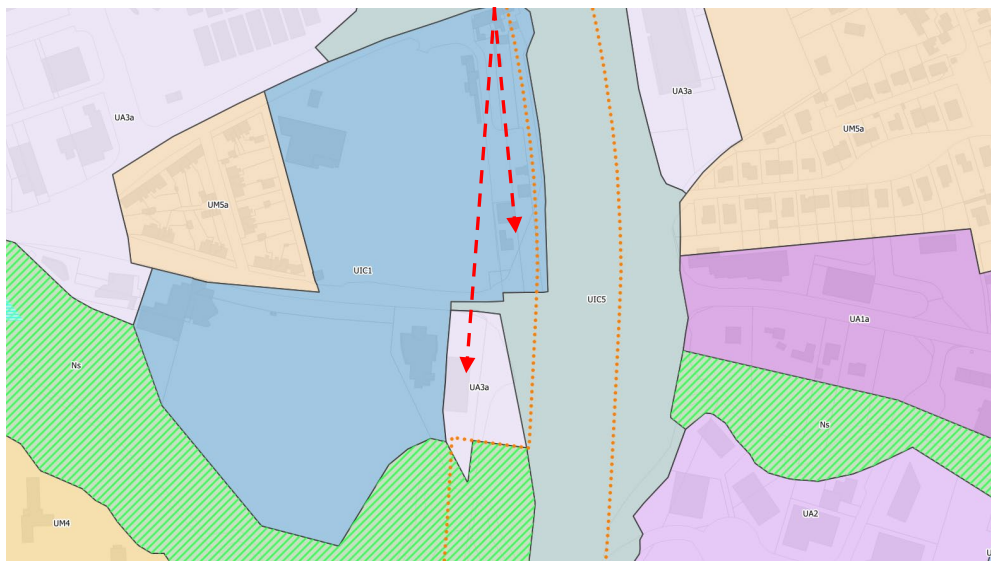
- **Modification de zonage (transformation de la zone UA3a en zone UIC1 et UIC5 – adaptation de la zone Ns et du secteur de biodiversité)**
- **Création d'un emplacement réservé pour aménagement d'équipements publics**

La commune d'Albi a fait l'acquisition des parcelles HV144 et HT281 situées Route de Millau dans le secteur du Caussels. Ces parcelles sont aujourd'hui classées en UA3a en raison de l'existence d'une activité économique. Afin de procéder à un aménagement cohérent de ce secteur de la Route de Millau, à proximité du complexe sportif et d'équipements publics (funérarium, crématorium, cimetière), il est proposé de transformer le règlement graphique du zonage en vigueur sur les parcelles précitées et ainsi permettre une extension de la zone UIC1 en lieu et place de la zone UA3a.

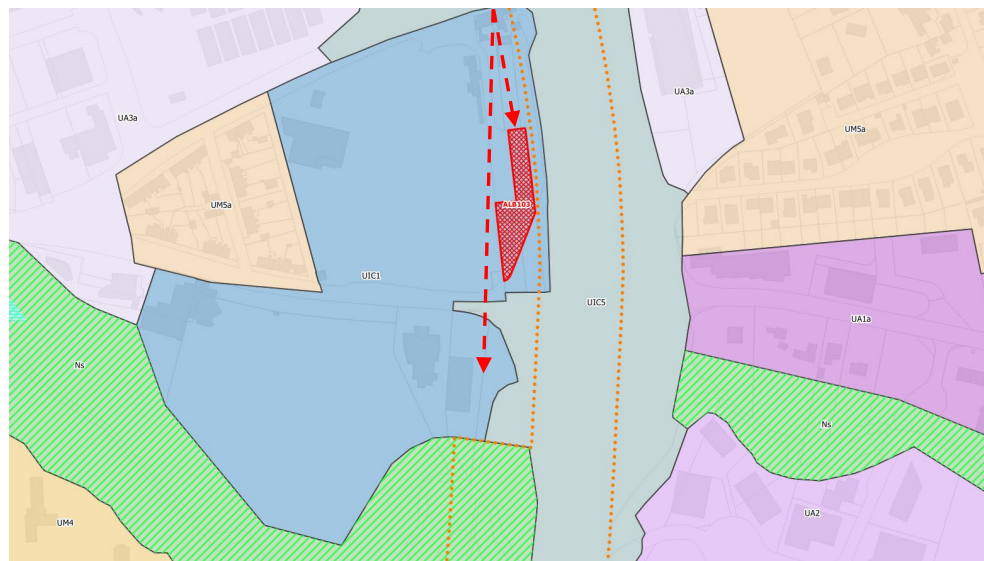
De plus, le sud de la parcelle HV144 est occupée par une partie de la ripisylve du ruisseau du Caussels. Seul ce fond de la parcelle HV144, de par le règlement graphique aujourd'hui en vigueur, ne permet pas de protéger la ripisylve, protection via une zone Ns et un secteur de biodiversité. Ainsi, il est proposé d'adapter le règlement graphique du PLUi et de modifier les limites de la zone UIC1 et Ns dans ce secteur du Caussels afin de suivre la ripisylve et de protéger cette dernière : protection contre une éventuelle destruction dans le cadre de la mise en œuvre d'un projet et éviter toute nouvelle imperméabilisation. En outre, les parcelles HV117 et 145, propriété de l'État (échangeur sur la RN88), ainsi qu'une partie d'un bassin de rétention des eaux pluviales de la RN88, se situent aujourd'hui au sein de cette zone UA3a. Par conséquent, il est également proposé de rattacher ces parcelles à la zone UIC5 en vigueur le long du tracé de la RN88.

Enfin, la collectivité ambitionne une extension du complexe sportif du Caussels. Pour ce faire, il est nécessaire d'acquérir les parcelles HV122, 124 et 141. L'évolution du PLUi consiste alors à créer un emplacement réservé sur les parcelles précitées, au bénéfice de la commune d'Albi et identifié par le numéro suivant : ALB103. L'emprise de cet emplacement réservé occupera une superficie d'environ 2240 m².

PLUi en vigueur



Projet de PLUi modifié

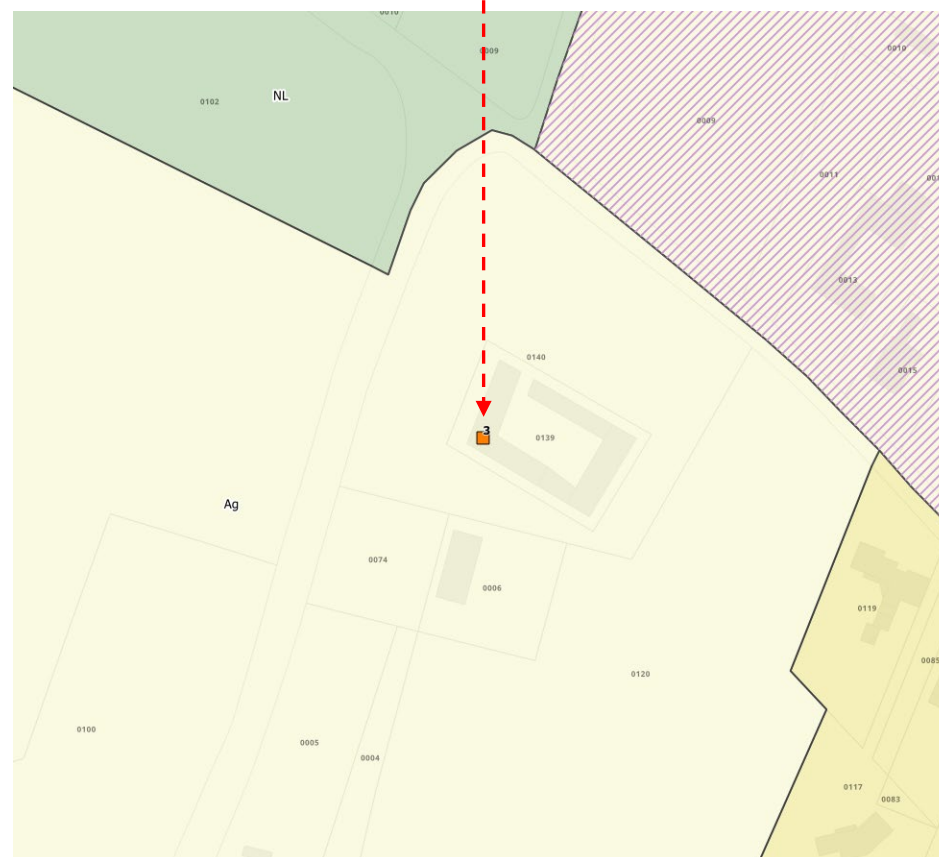
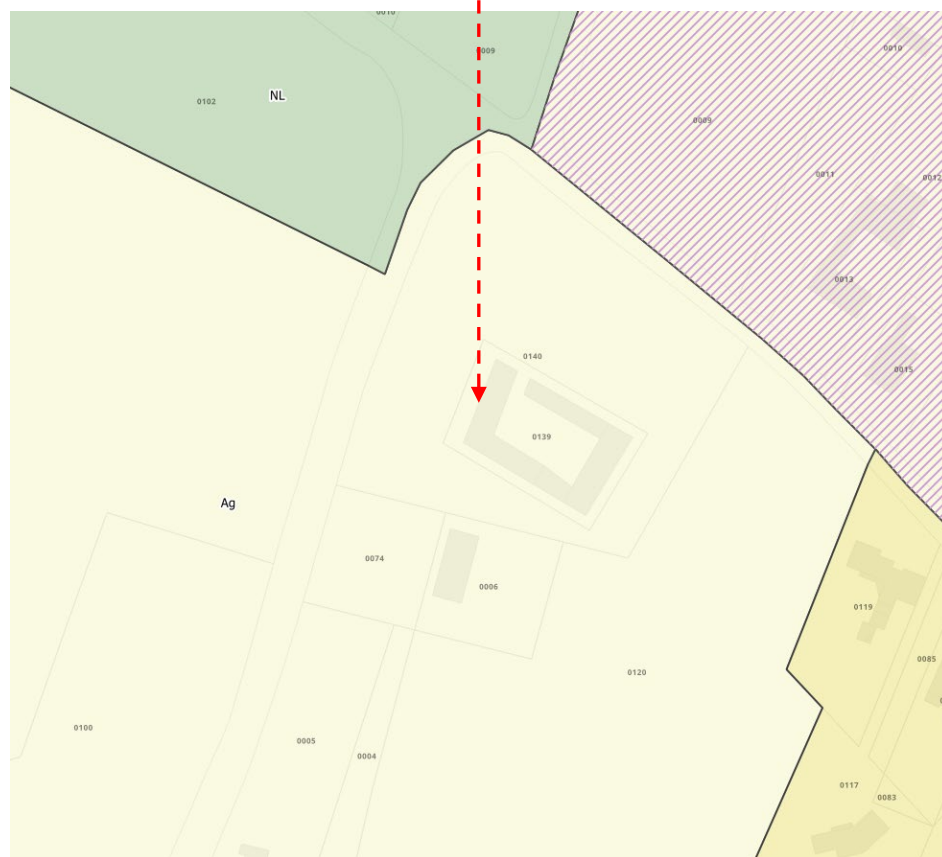


➤ **Chemin de Lasbordes - Identification d'un bâtiment pour permettre un changement de destination**

Au 49 Chemin de Lasbordes, sur la parcelle DM139, existait auparavant un vieux domaine ayant fait l'objet d'un précédent changement de destination pour un aménagement en habitation. Aujourd'hui, l'aile Ouest de ce domaine est constitué d'annexes et de dépendances non habitées. L'évolution du PLUi consiste à identifier ces dernières pour une mutation en activité de services (accueil d'entreprises, d'associations, co-working... avec location de salles de réunions/séminaires...). L'identification de ce bâtiment pour un changement de destination sera sans incidence sur celui-ci. En effet, aucune extension n'est envisagée et cette identification vise à assurer le maintien et la valorisation de l'édifice via une mutation et concourt ainsi à l'objectif de sauvegarde du patrimoine bâti. Le projet ne compromet pas non plus une activité agricole puisque les bâtiments sont aujourd'hui habités. Enfin, il permet d'offrir une offre de service inexistante ou au moins insuffisante sur le territoire de l'agglomération.

PLUi en vigueur

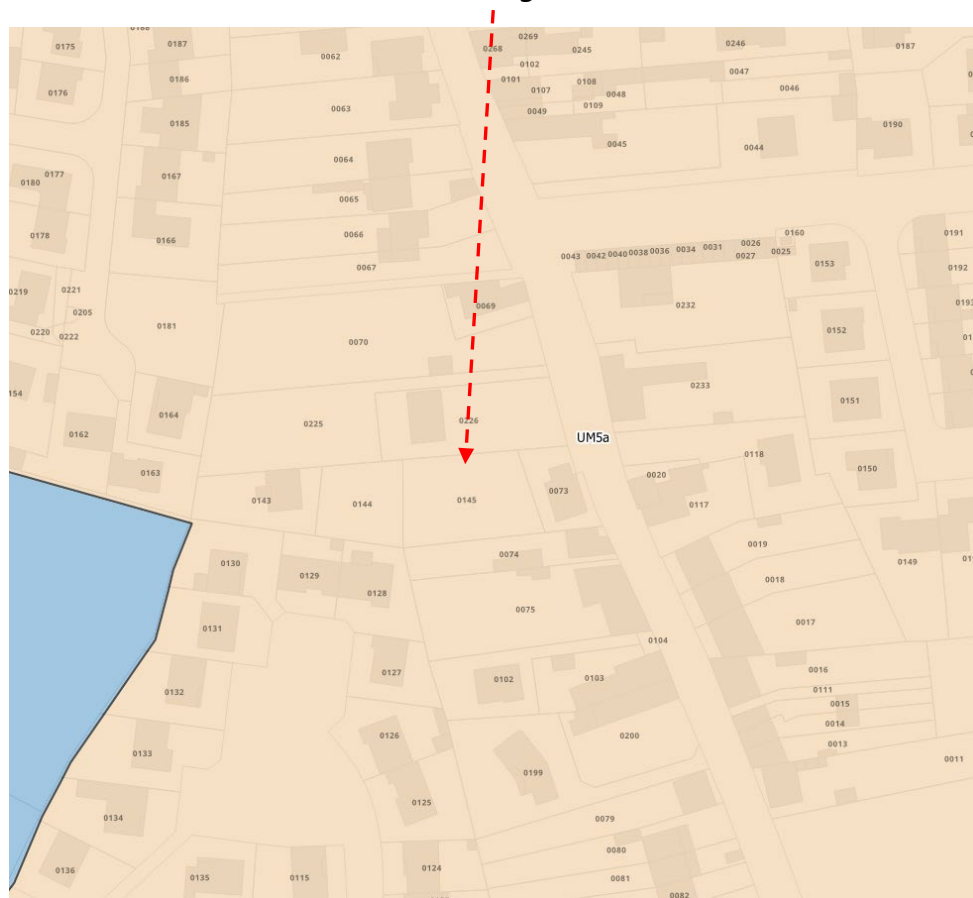
Projet de PLUi modifié



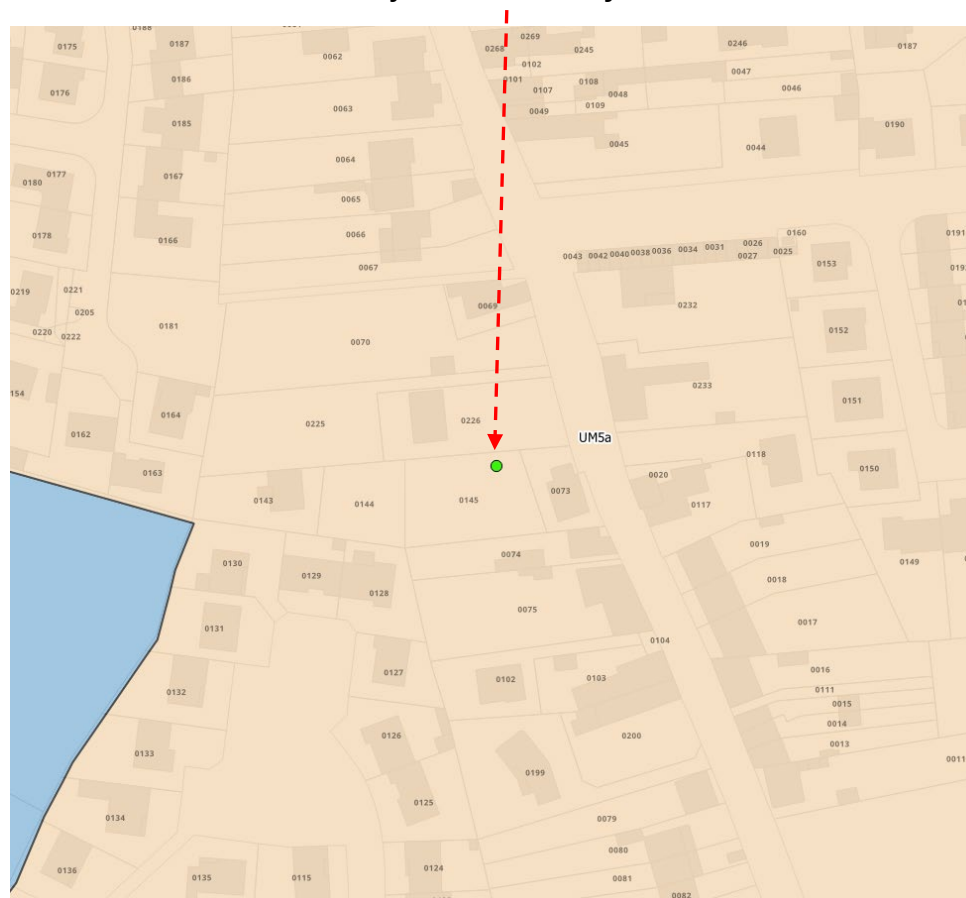
➤ **Avenue Pélissier – Classement d'un arbre en EVP arbre isolé**

Lors de la concertation préalable à la modification n°4 du PLUi, il a été proposé de classer un cèdre situé sur le domaine privé au 119 Avenue Pélissier (parcelle EK145) afin d'assurer sa protection. L'évolution du PLUi consiste alors à classer ce cèdre en EVP arbre isolé.

PLUi en vigueur



Projet de PLUi modifié

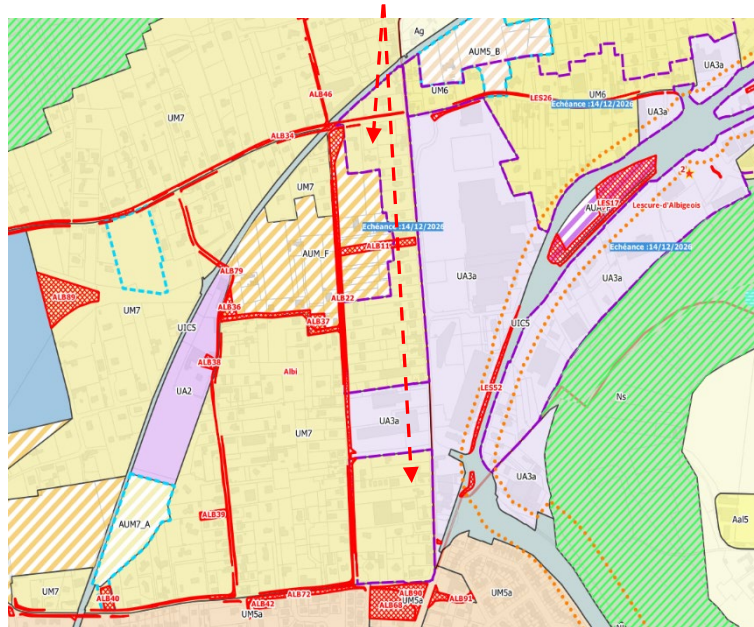


➤ **Secteur Route de la Drèche – Suppression du PAPAG (Périmètre d’Attente de Projet d’Aménagement Global).**

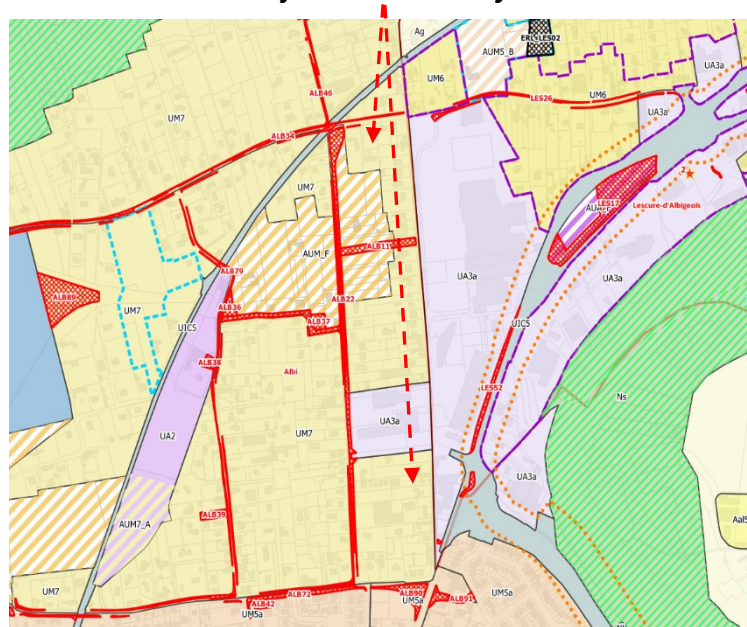
L’objectif du PAPAG institué lors d’une précédente procédure d’évolution du PLUi dans le secteur de la Route de la Drèche sur les communes de Lescure-d’Albigeois et d’Albi porte essentiellement sur l’encadrement de l’offre commerciale. Or, le règlement écrit du PLUi « gèle » les constructions nouvelles à destination « habitation » au sein de ces périmètres. Lors de la concertation préalable à la présente procédure de modification n°4, il a été relevé par des propriétaires privés l’impossibilité de mettre en œuvre des projets de construction de maison individuelle en raison de l’existence de ce PAPAG dans le secteur de la Drèche.

Ainsi, afin d’autoriser les constructions nouvelles de maisons individuelles aux abords de la route de la Drèche sur la commune d’Albi (zone UM7), il est proposé d’ajuster le périmètre du PAPAG en vigueur. Ce dernier sera réduit et sera supprimé sur la commune d’Albi (périmètre en pointillé violet au règlement graphique). En revanche, préserver l’objectif du PAPAG portant sur l’encadrement de l’offre commerciale aux abords de la route de la Drèche est nécessaire. Par conséquent, l’encadrement commercial sur ce secteur passera par le règlement écrit de la zone UM7. La création de commerces et d’activités de services y sera désormais interdite (cf. 2.1.7. du présent document). En effet, la zone UM7 correspond à des espaces urbanisés éloignés ou à l’écart des zones urbaines structurantes et des centralités existantes. Elle est caractérisée par un tissu pavillonnaire très aéré au sein duquel la mixité fonctionnelle est quasi-inexistante. Ainsi, la zone UM7 n’a pas vocation à accueillir de nouvelles activités économiques de type commerce ou activité de services. Le règlement écrit du PLUi est alors modifié en conséquence afin d’encadrer l’offre commerciale en zone UM7, y compris aux abords de la route de la Drèche (cf. 2.1.7. du présent document).

PLUi en vigueur



Projet de PLUi modifié



2.2.2. Commune de Cambon-d'Albi

➤ *Secteur Grèzes :*

- ***Ouverture partielle à l'urbanisation de la zone AUM_F (modification du périmètre de la zone AUM_F et création d'une zone AUM6_A) ;***
- ***Création d'une OAP pour définir les orientations et le schéma d'aménagement du secteur des Grèzes dans son ensemble, y compris la zone AUM6_A créée dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation ;***
- ***Suppression du PAPAG (Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global).***
- ***Classement d'un arbre en EVP arbre isolé***

Par délibération en date du 12 avril 2022, le conseil communautaire de l'Agglomération a justifié l'ouverture partielle à l'urbanisation de cette zone AUM_F dans le secteur des Grèzes :

- Poursuivre la croissance démographique de la commune bloquée par une dureté foncière dont fait l'objet la seule zone ouverte à l'urbanisation à ce jour sur le territoire communal et située en prolongement du bourg.
- L'offre foncière au sein du territoire communal s'est raréfiée, notamment suite à des constructions réalisées au sein de gisements fonciers disponibles dans le diffus (principalement en dents creuses).
- Ainsi, la commune ne peut répondre à ses besoins de développement et le rythme de construction est en constante baisse.
- Nécessité de répondre aux objectifs de production de logements et assurer l'attractivité et le dynamisme du territoire en mobilisant un nouveau secteur d'intervention à court terme.
- Identification dans le secteur des Grèzes, de part et d'autre de la Côte des Grèzes, de 2 tènements fonciers inscrits en périmètre de projet (PAPAG), pouvant accueillir dans un projet d'ensemble des programmes de logements à court terme et répondant aux densités préconisées par le SCoT du Grand Albigeois.
- Premier tènement : parcelle AD36 d'une surface de 3200 m² environ, située au croisement de la côte des Grèzes et de la rue Louisa Paulin, et classée en zone AUM_F.
- Second tènement foncier : parcelle AB29 d'une surface de 6600 m² environ, classée en zone UM6.

Ainsi, afin de répondre aux besoins de logements sur la commune de Cambon-d'Albi et de poursuivre sa croissance démographique, il est proposé à la modification, dans un premier temps, l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone AUM_F située dans le secteur des Grèzes. Cette ouverture à l'urbanisation porte sur la parcelle AD36 précitée. En conséquence, le périmètre de la zone AUM_F existante sera réduit et il sera créé en lieu et place une zone AUM6_A.

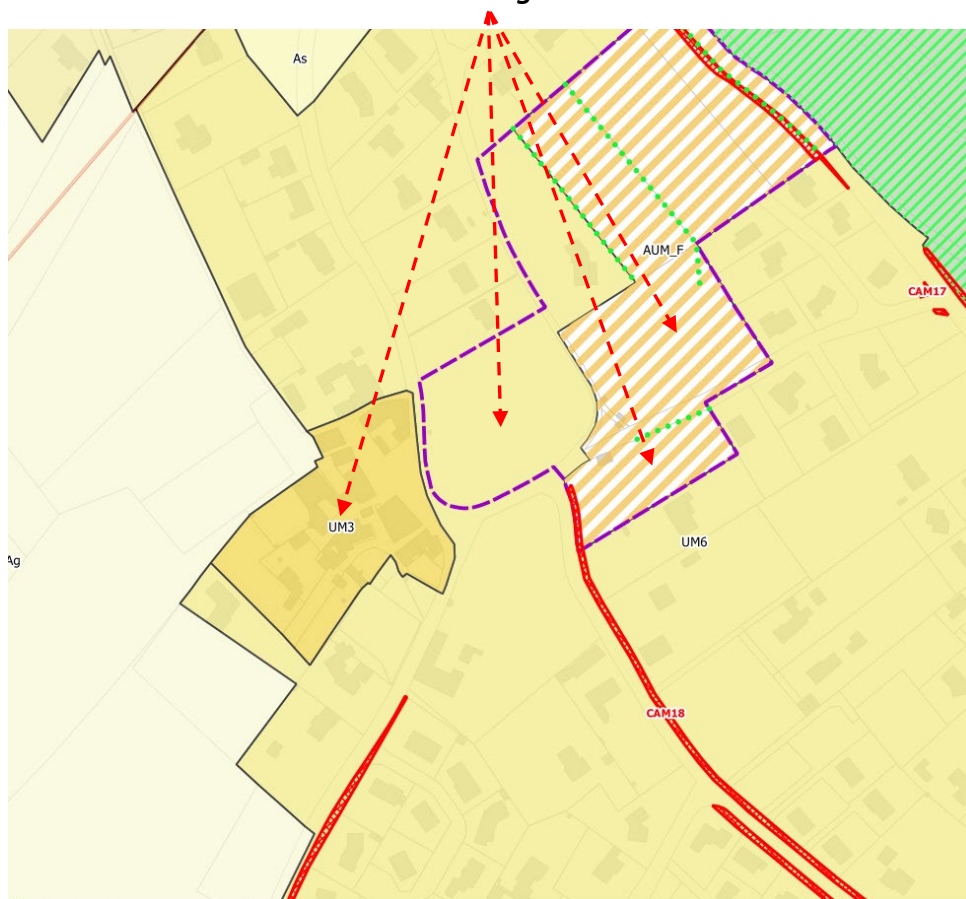
Dans un second temps, le PAPAG aujourd'hui en vigueur et « gelant » la constructibilité des tènements identifiés sera supprimé (périmètre violet au règlement graphique).

Enfin, ces deux tènements s'inscrivent en continuité des tissus bâtis existants et sont insérés dans l'enveloppe urbaine communale. Leur urbanisation permettra alors une densification homogène et cohérente du secteur.

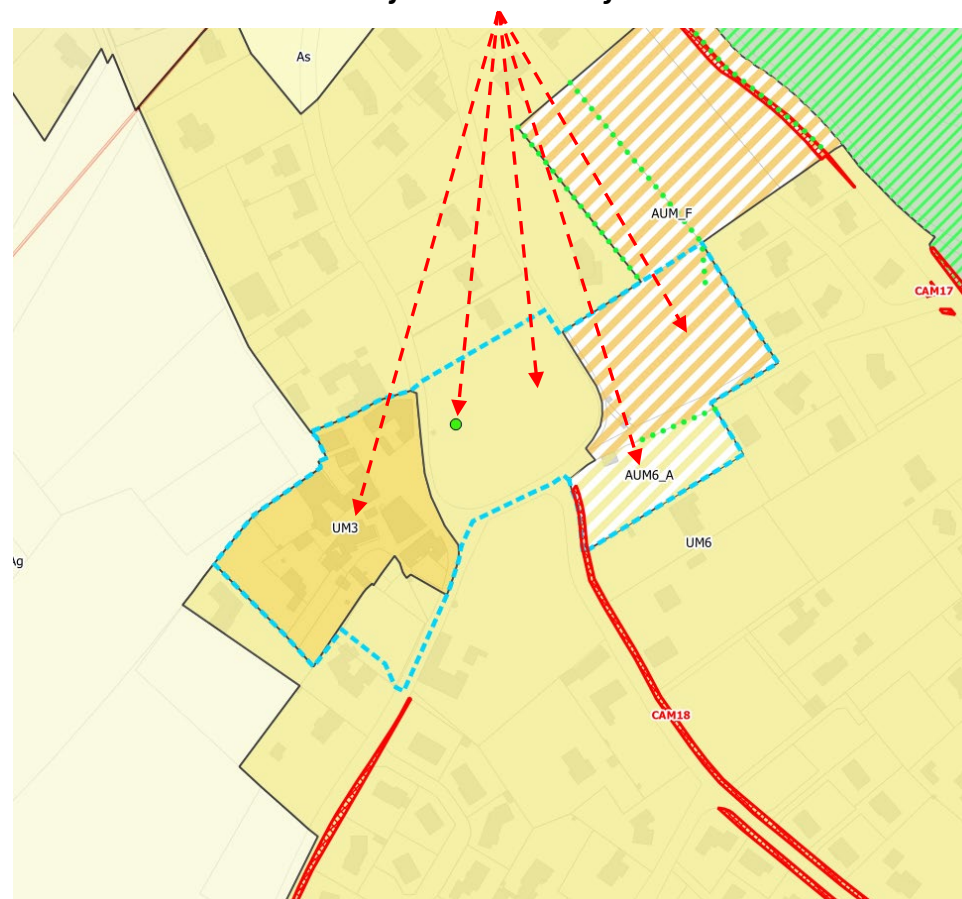
En parallèle de ces deux modifications, une OAP plus large (près de 3 ha) est créée afin de penser et garantir un aménagement cohérent et global de l'ensemble du secteur des Grèzes (cf. 2.3.3. du présent document). Cette OAP interviendra également sur une partie de la zone AUM_F conservée pour environ 6.000 m², ainsi que sur du diffus dans le hameau des Grèzes (sud-ouest du hameau), pour penser un aménagement en différentes phases et inscrire le tout dans une réflexion globale.

Enfin, les visites terrain effectuées lors de l'évaluation environnementale réalisée dans le cadre de la présente procédure ont permis d'identifier la présence d'un beau chêne isolé au sein de la parcelle AB29. Ainsi, il est proposé de classer ce chêne en EVP arbre isolé afin d'assurer sa préservation (cf. 2.4.5. du présent document).

PLUi en vigueur



Projet de PLUi modifié

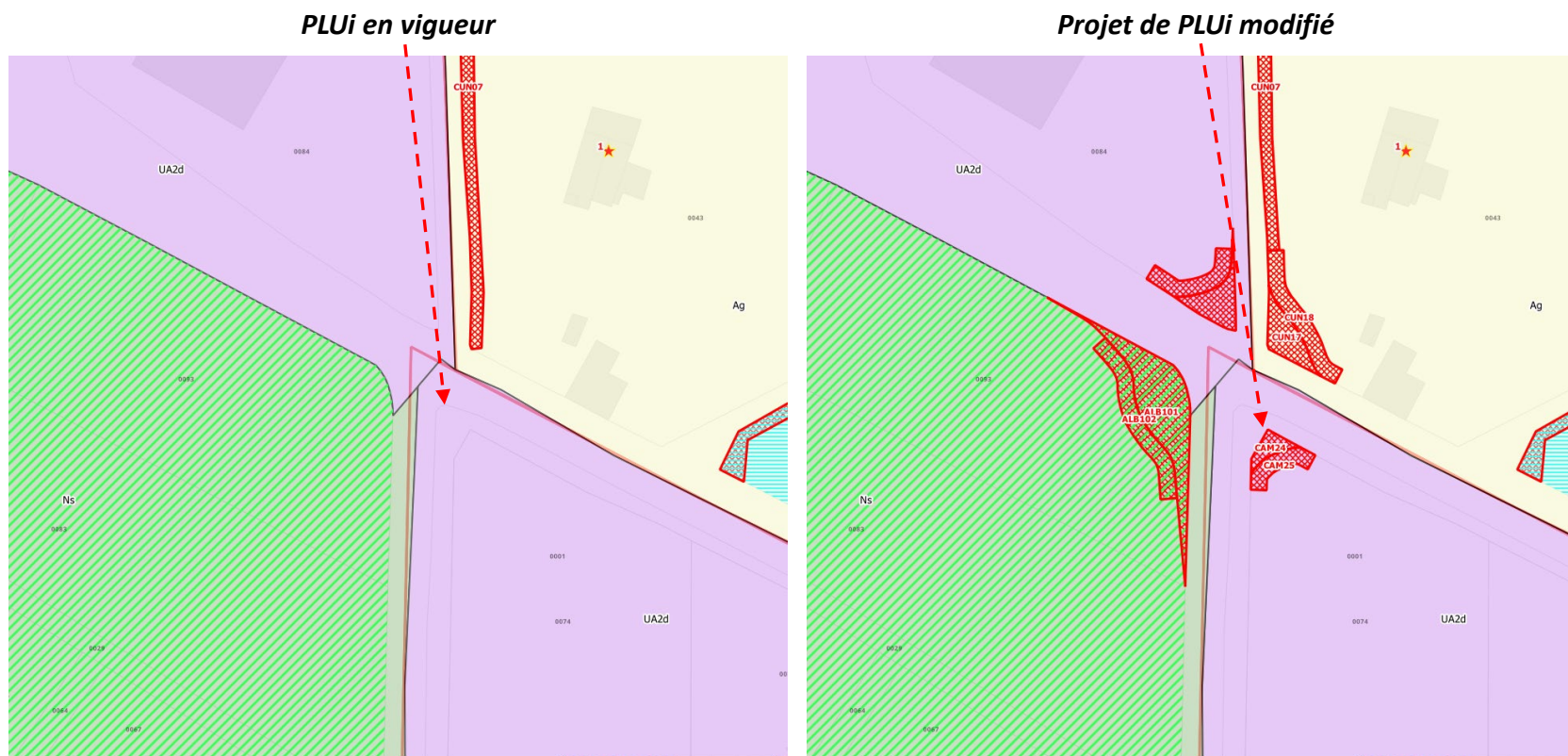


➤ **Secteur Chemin du Moulin - Création de deux Emplacements Réservés (ER)**

- **ER pour l'aménagement d'un giratoire sur la RD 999**
- **ER pour l'aménagement d'une voie douce entre Cambon-d'Albi et Saint-Juéry/Cunac**

Afin de sécuriser la RD999 au droit des carrefours avec la RD69 sur la commune de Cambon-d'Albi et le chemin de Puech Redon sur la commune de Cunac, le Département du Tarn souhaite aménager un giratoire. L'évolution du PLUi consiste alors à créer un emplacement réservé sur une partie de la parcelle AA74, emplacement réservé au bénéfice du Département du Tarn et identifié par le numéro suivant : CAM24. L'emprise de cet emplacement réservé occupera une superficie d'environ 45 m².

En outre, la communauté d'agglomération de l'Albigeois développe son réseau de voies douces. C'est dans ce cadre qu'une liaison est envisagée entre Cambon-d'Albi et Saint-Juéry/Cunac. L'aménagement de cette dernière suivra, en partie, le giratoire aménagé sur cette RD999. L'évolution du PLUi consiste alors à créer un emplacement réservé sur une partie de la parcelle AA74, emplacement réservé au bénéfice de l'Agglomération et identifié par le numéro suivant : CAM25. L'emprise de cet emplacement réservé occupera une superficie d'environ 75 m².

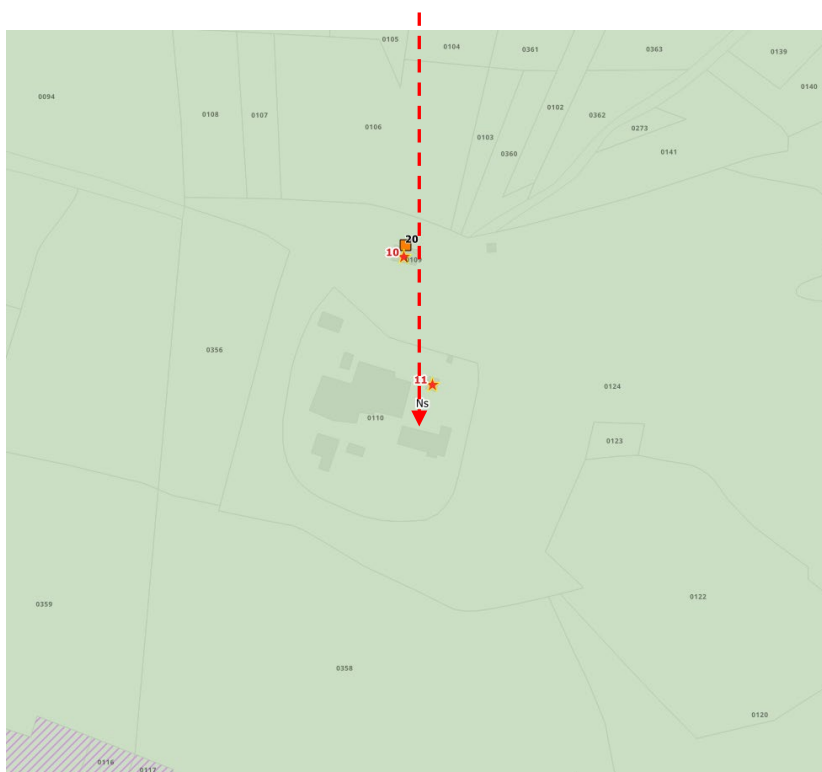


2.2.3. Commune de Castelnau-de-Lévis

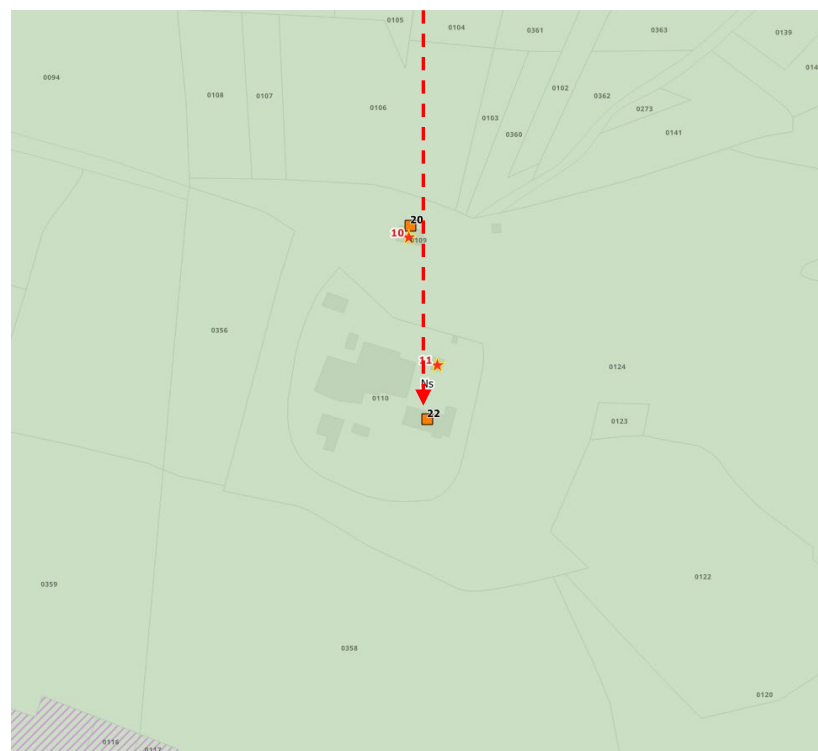
➤ **Secteur La Tronque - Identification d'un bâtiment pour permettre un changement de destination**

Parcelle AE110 : Identification, au titre des bâtiments existants en zone naturelle pouvant faire l'objet d'un changement de destination, d'une ancienne grange pour une mutation en activité de services (création d'une salle de réception/séminaire). L'identification de ce bâtiment pour un changement de destination sera sans incidence sur celui-ci. En effet, cette dernière vise à assurer le maintien et la valorisation de l'édifice via une mutation et concourt ainsi à l'objectif de sauvegarde du patrimoine bâti. En outre, cette évolution n'est pas de nature à impacter son milieu environnant. En effet, le projet ne fera l'objet d'aucune extension. Il consiste simplement à aménager le bâtiment existant en salle de réception/séminaire en lien avec l'activité d'hébergements touristiques déjà existante sur le site (gîtes situés également sur la parcelle AE110 appartenant au même propriétaire, ce dernier résidant également sur le site). Le projet permet ainsi une valorisation du patrimoine bâti existant. Il ne compromet pas l'activité agricole puisque les bâtiments sont aujourd'hui habités par le propriétaire et à usage d'hébergements touristiques. Enfin, il permet d'offrir une offre de service inexistante ou au moins insuffisante sur le territoire de l'agglomération.

PLUi en vigueur



Projet de PLUi modifié

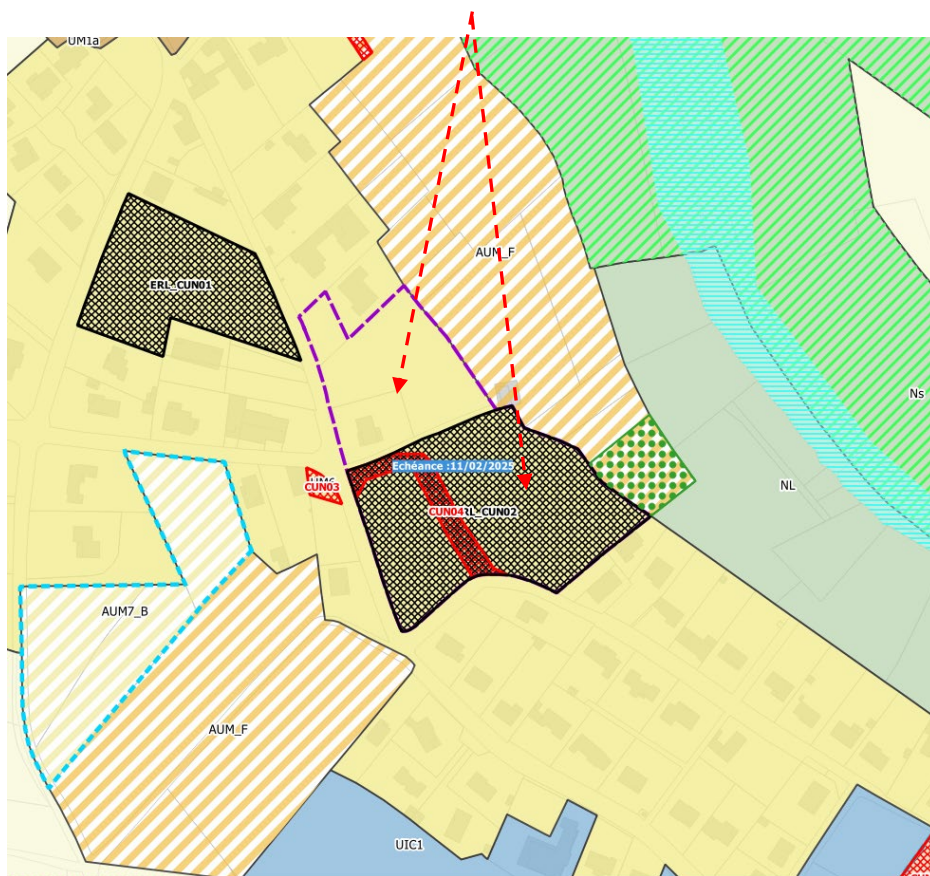


2.2.4. Commune de Cunac

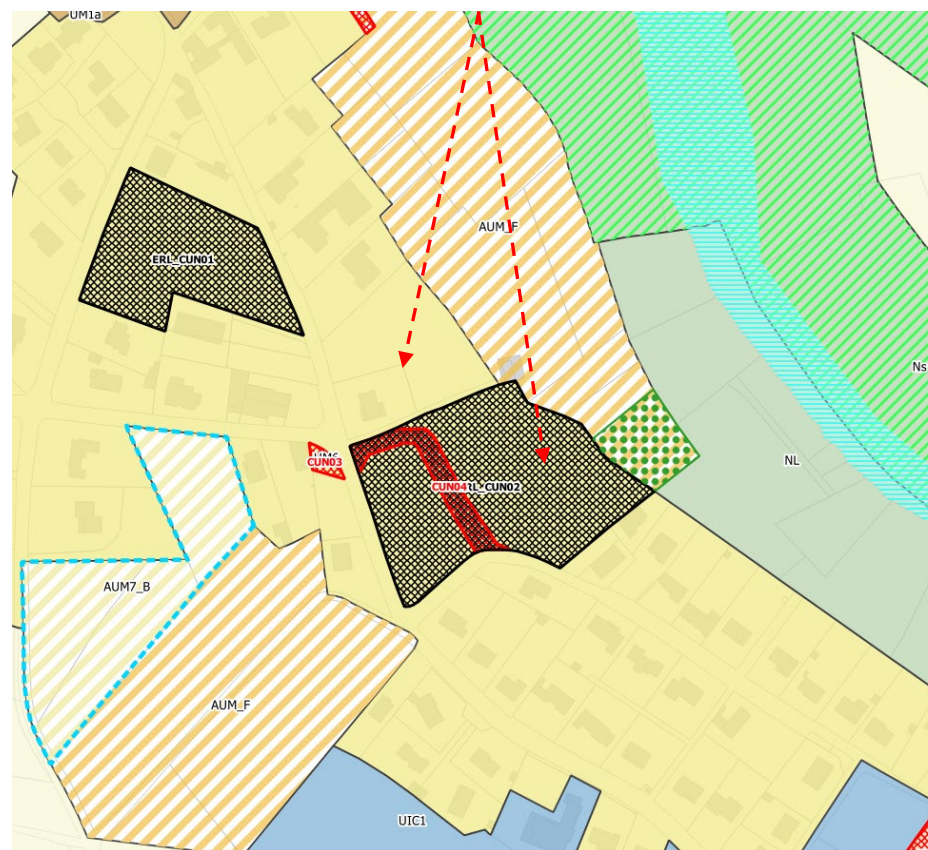
➤ Secteur centre-bourg - Suppression du PAPAG (Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global)

Le PAPAG (Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global) créé en centre-bourg de Cunac et en vigueur à ce jour au PLUi est un outil qui n'apparaît plus adapté pour répondre aux enjeux d'aménagement de la commune de Cunac. En effet, la municipalité a précisé sa réflexion, et son projet, et souhaite dorénavant s'ouvrir à d'autres populations et diversifier son offre de logements en proposant notamment des logements sociaux. Par conséquent, en complément des modifications apportées dans le cadre de la précédente procédure d'évolution du PLUi (modification simplifiée n°2), et afin de lever toutes contraintes sur la constructibilité des parcelles grevées de ce PAPAG, il est proposé de supprimer ce dernier.

PLUi en vigueur



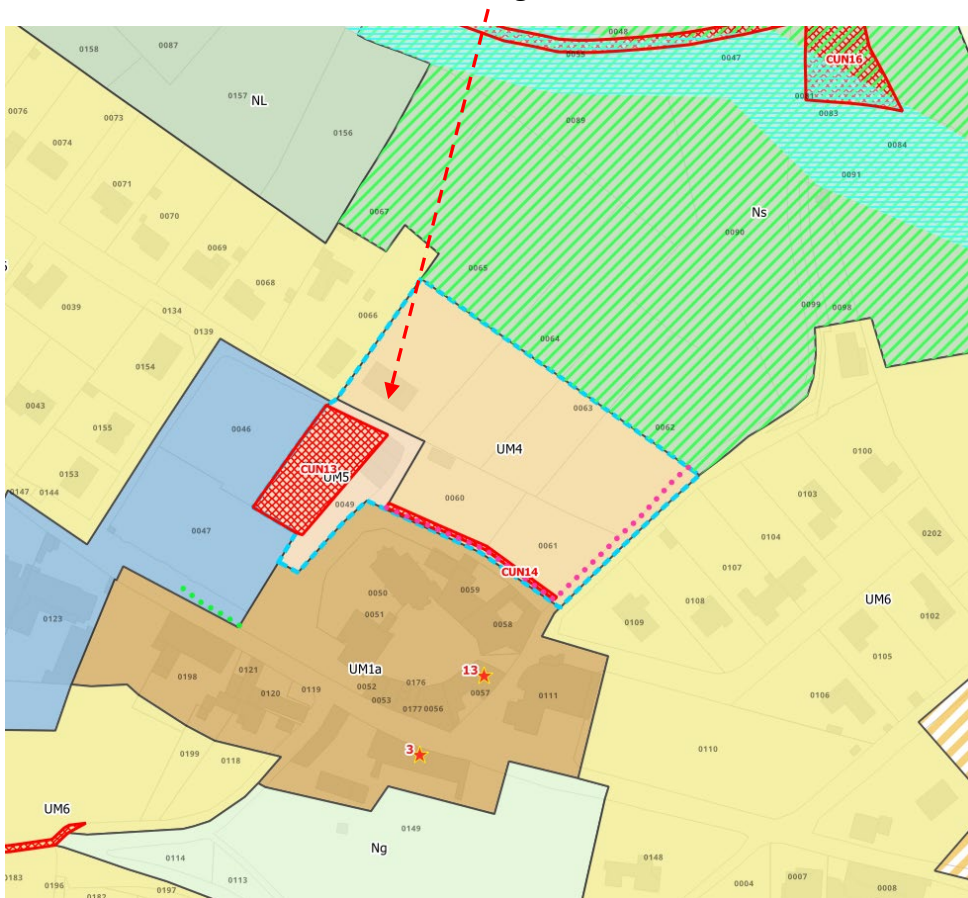
Projet de PLUi modifié



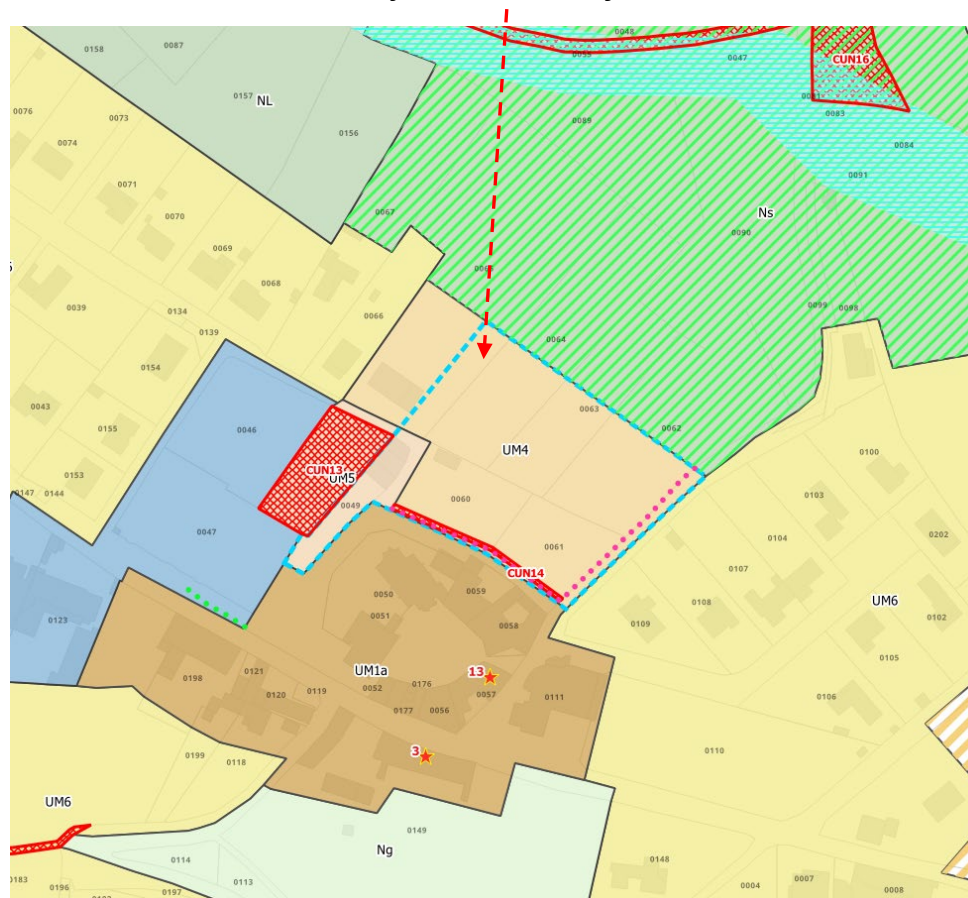
➤ **Secteur centre-bourg – Modification du périmètre de l’OAP Centre Bourg**

L'évolution du PLUi consiste à réduire le périmètre de l’OAP centre bourg afin d’exclure le foncier communal et en ajustant la voie traversante à créer au cœur de l’OAP dans le sens Est-Ouest. Les orientations stratégiques et le schéma d’aménagement de l’OAP seront ajustés en conséquence (cf. 2.3.3. du présent document).

PLUi en vigueur



Projet de PLUi modifié



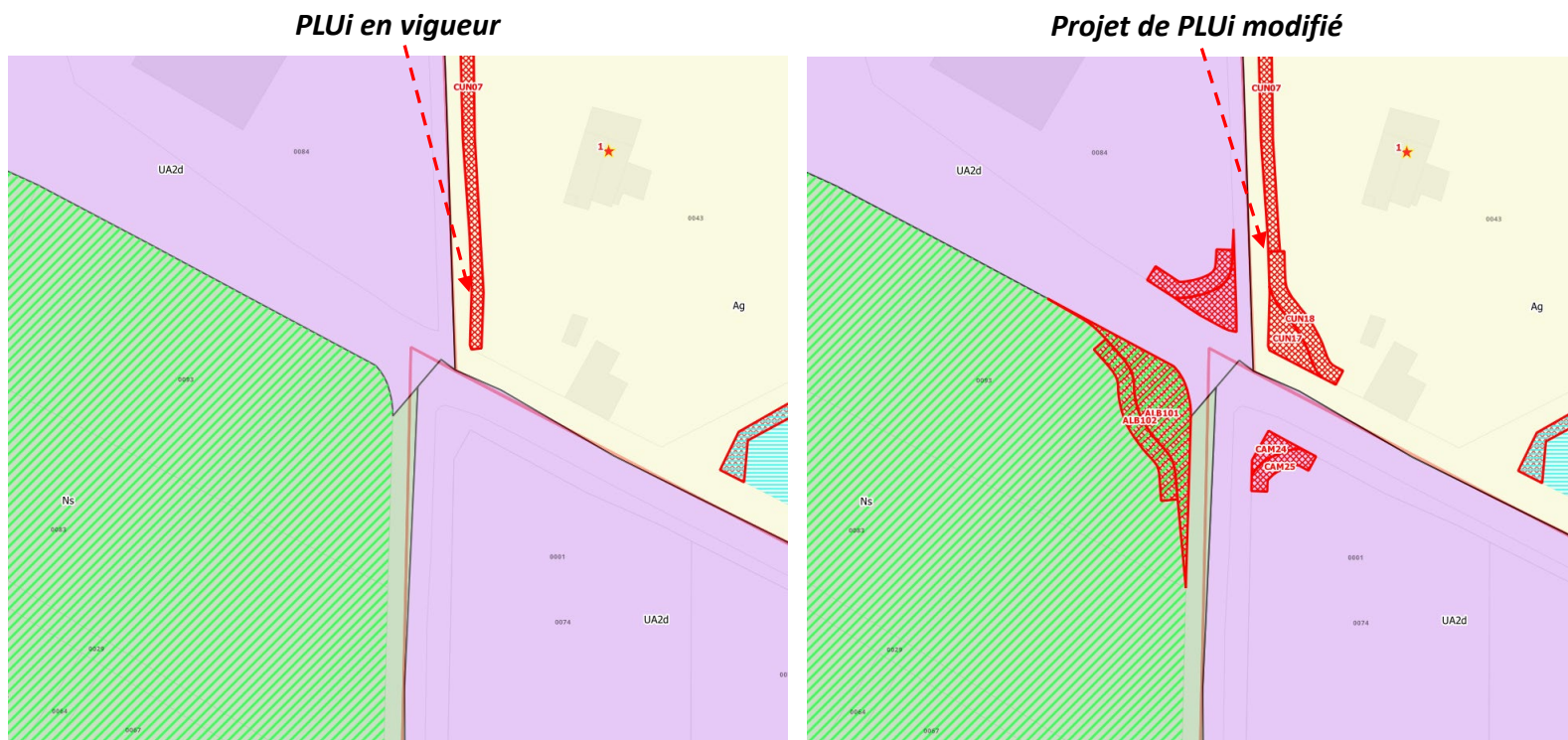
➤ **Secteur Chemin de Puech Redon – Création de deux Emplacements Réservés (ER)**

- **ER pour l'aménagement d'un giratoire sur la RD 999**
- **ER pour l'aménagement d'une voie douce entre Cambon-d'Albi et Saint-Juéry/Cunac**

Afin de sécuriser la RD999 au droit des carrefours avec la RD69 sur la commune de Cambon-d'Albi et le chemin de Puech Redon sur la commune de Cunac, le Département du Tarn souhaite aménager un giratoire. L'évolution du PLUi consiste alors à créer un emplacement réservé sur une partie de la parcelle AI43, emplacement réservé au bénéfice du Département du Tarn et identifié par le numéro suivant : CUN17. L'emprise de cet emplacement réservé occupera une superficie d'environ 110 m².

En outre, la communauté d'agglomération de l'Albigeois développe son réseau de voies douces. C'est dans ce cadre qu'une liaison est envisagée entre Cambon-d'Albi et Saint-Juéry/Cunac. L'aménagement de cette dernière suivra, en partie, le giratoire aménagé sur cette RD999. L'évolution du PLUi consiste alors à créer un emplacement réservé sur une partie de la parcelle AI42, emplacement réservé au bénéfice de l'Agglomération et identifié par le numéro suivant : CUN18. L'emprise de cet emplacement réservé occupera une superficie d'environ 150 m².

La création de ces 2 ER, nécessite également de réduire l'emprise de l'ER CUN07 afin d'éviter une superposition entre ces 3 ER (ER CUN07 ; CUN17 ; CUN18).



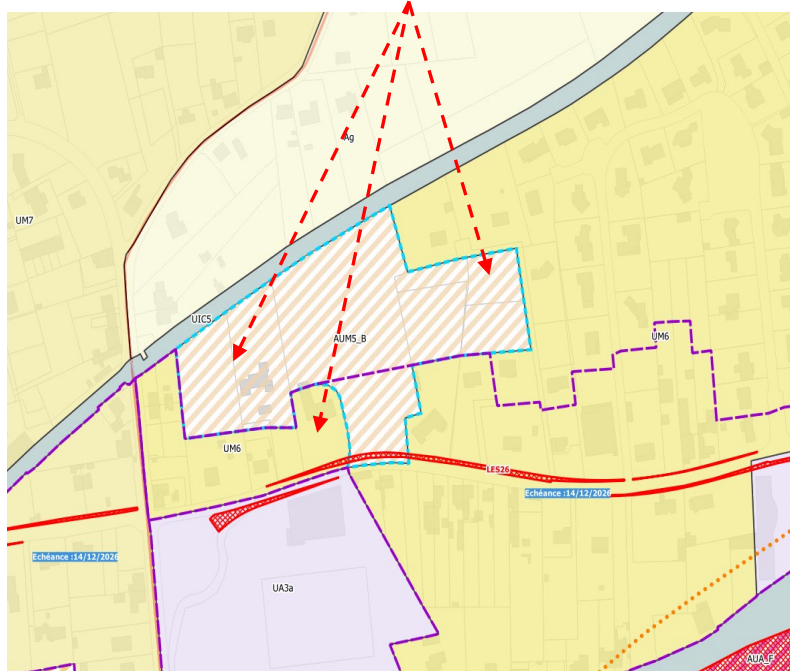
2.2.5. Commune de Lescure-d'Albigeois

➤ *Secteur chemin de la Drèche*

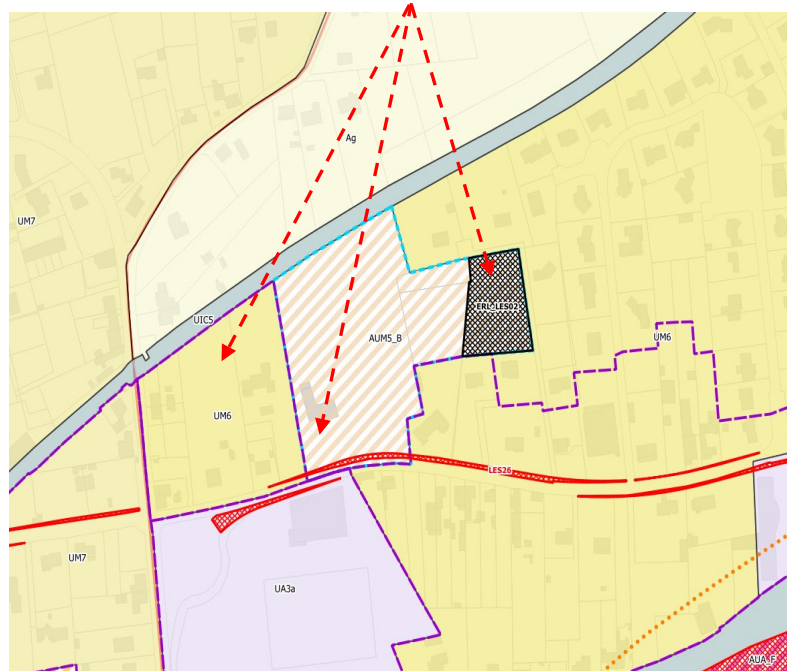
- **Modification de l'emprise de la zone AUM5_B et modification de la zone UM6 en conséquence ;**
- **Modification du périmètre et des orientations et schéma d'aménagement de l'OAP chemin de la Drèche ;**
- **Modification du périmètre du PAPAG ;**
- **Création d'un ERL (Emplacement Réservé Logement).**

Ces évolutions ont pour objectif d'encadrer les opérations d'habitat dans le secteur de la Drèche et permettre la mise en œuvre du contrat de mixité sociale défini avec les services de l'État. La concertation préalable à la modification n°4 a également mis en évidence la nécessité de préserver les fonds des jardins des parcelles BH79 et BH254. Ainsi, ces dernières ne seront plus incluses dans le périmètre de l'OAP Chemin de la Drèche et le PAPAG aujourd'hui en vigueur sera étendu à ces fonds de parcelle. Les nouvelles constructions seront ainsi exclues sur ces parcelles précitées. Le périmètre de l'OAP Chemin de la Drèche est alors réduit et concernera dorénavant les parcelles BH77, 72, 227, 226, 225, 221 et 220. Afin de permettre la mise en œuvre du contrat de mixité sociale, un ERL sera créé au sein de l'OAP pour permettre la construction de 100 % de Logements Locatifs Sociaux sur ce dernier (cf. 2.4.1. du présent document).

PLUi en vigueur



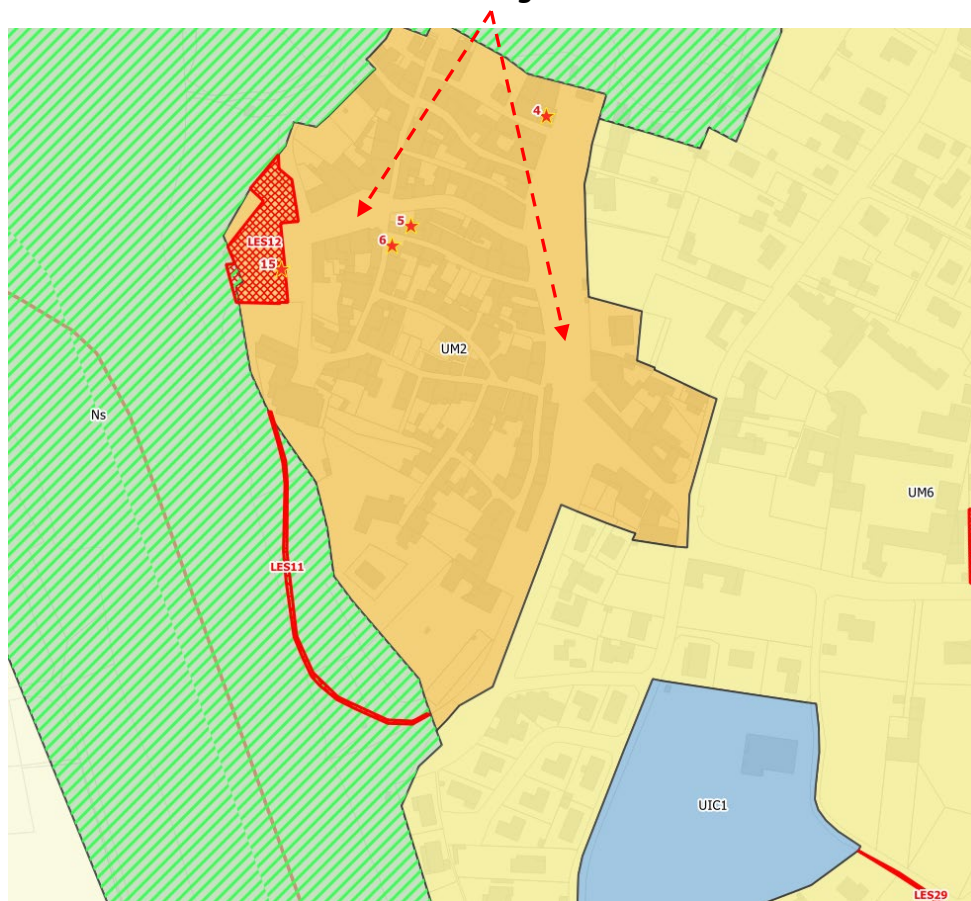
Projet de PLUi modifié



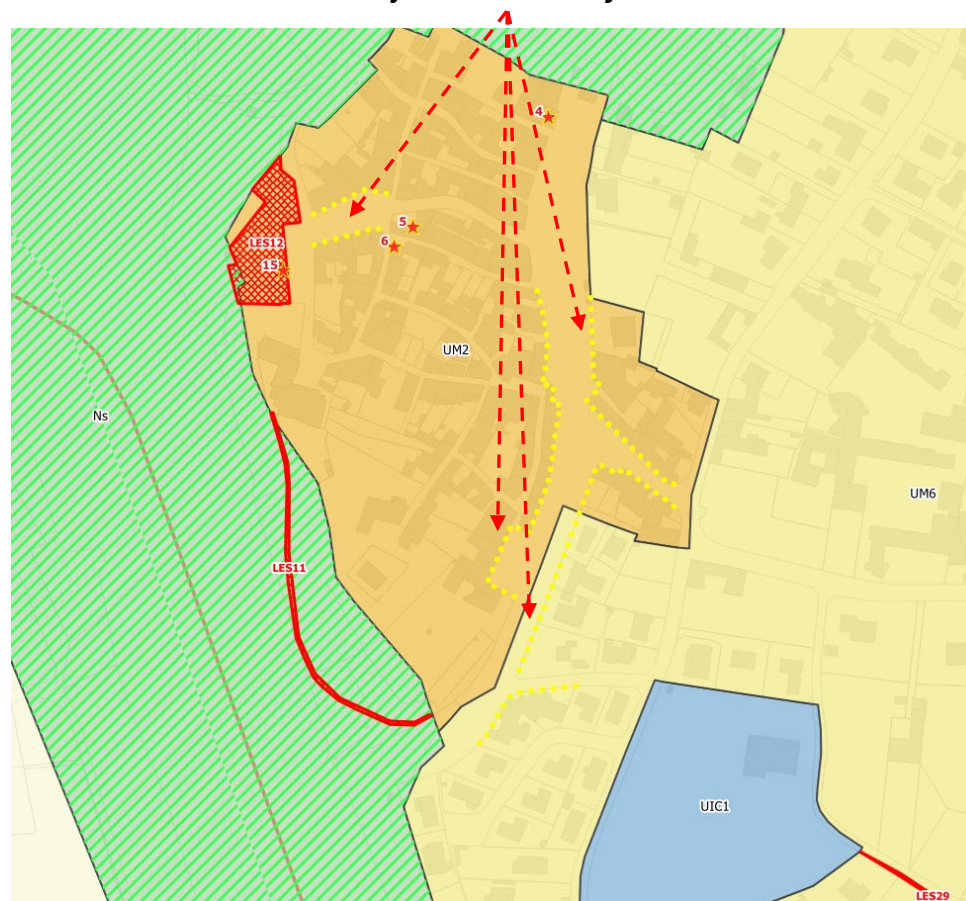
➤ **Secteur Place du Terrail, Place de l'Horloge, Place de l'Hôpital et Place du Verdussou - Création d'un secteur de diversité commerciale**

Conformément aux éléments de justification apportés au « 2.1.4. Création d'une règle commune à l'ensemble des zones : Secteurs de préservation et développement de la diversité commerciale », il est proposé de créer un secteur de diversité commerciale sur les linéaires des voies publiques formant les places du Terrail, de l'Horloge, de l'Hôpital et du Verdussou au cœur du bourg de Lescure-d'Albigeois (linéaire des voies matérialisé en pointillé jaune au règlement graphique du PLUi).

PLUi en vigueur



Projet de PLUi modifié



2.2.6. Commune de Le Séquestre

- **Secteur Janni (second rang vis-à-vis de l'Avenue Saint Exupéry) et Secteur Chemin des Pountils :**
- **Ouverture à l'urbanisation de la zone AU_F dans le secteur Janni (suppression de la zone AU_F et création d'une zone AUM5_A) ;**
 - **Ouverture partielle à l'urbanisation de la zone AU_F dans le secteur Chemin des Pountils (modification du périmètre de la zone AU_F et création d'une zone AUM6_A) ;**
 - **Création de deux OAP pour définir les orientations et le schéma d'aménagement de la zone AUM5_A (Janni) et AUM6_A (Chemin des Pountils) créées dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation (cf. 2.3.6 du présent document).**

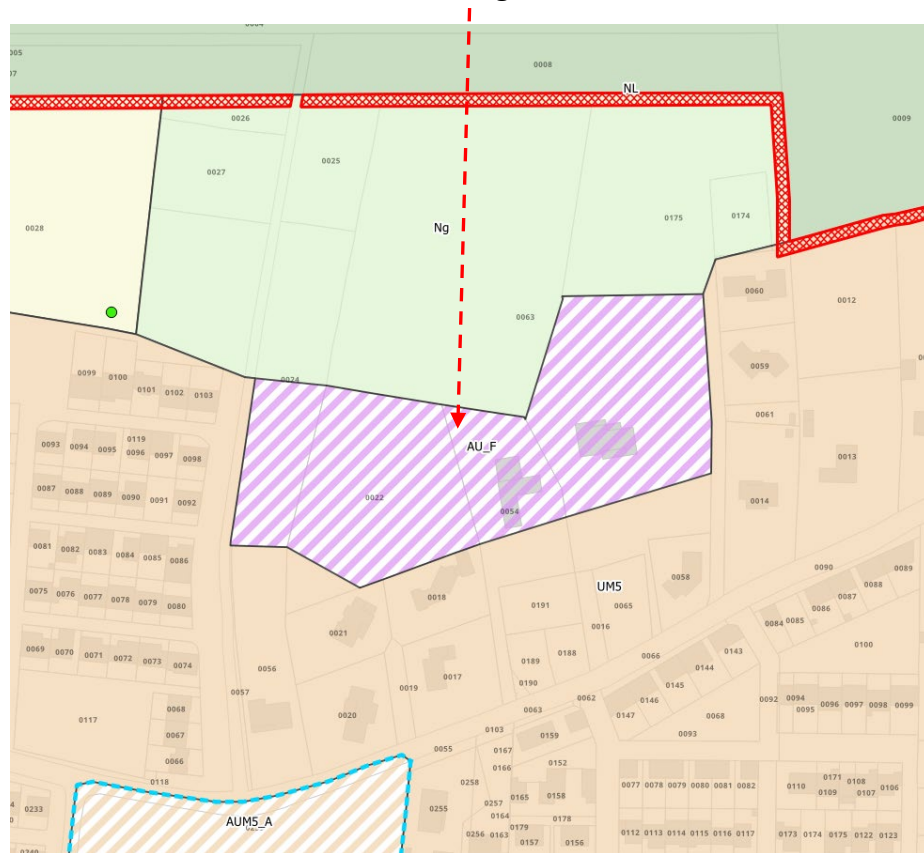
Par délibération en date du 8 février 2022, le conseil communautaire de l'Agglomération a justifié l'ouverture à l'urbanisation de ces deux zone AUM_F, l'une en second rang de l'Avenue Saint Exupéry, dénommée « secteur Janni », l'autre le long du Chemin des Pountils et identifiée par « secteur Chemin des Pountils » :

- La commune du Séquestre enregistre de nombreuses demandes d'autorisation d'urbanisme, essentiellement dans le cadre de la ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) du Camp Countal. Cette ZAC concentre ainsi les principales disponibilités foncières de la commune immédiatement urbanisables.
- Outre cette ZAC du Camp Countal, la commune ne dispose pas de zones ouvertes à l'urbanisation. Ainsi, les alternatives à cette dernière pour un développement de l'habitat sur le territoire communal résident uniquement dans le comblement des « dents creuses » en zone urbaine mixte.
- Pour assurer une partie de son développement hors procédure publique d'aménagement, proposer une plus grande diversité de typologie d'habitat, garantir une mixité sociale et répondre ainsi plus largement à une demande qui s'exprime, la commune a besoin de constituer des disponibilités foncières en dehors de la ZAC.
- Les secteurs identifiés constituent alors du foncier mobilisable à court terme et permettrait de répondre à la demande accrue d'autorisations d'urbanisme et donc favoriser l'accueil de nouveaux habitants. Ils s'inscrivent en continuité du tissu urbain existant et sont insérés dans l'enveloppe urbaine du territoire. Ainsi, leur urbanisation ne nuit pas aux espaces naturels et agricoles.

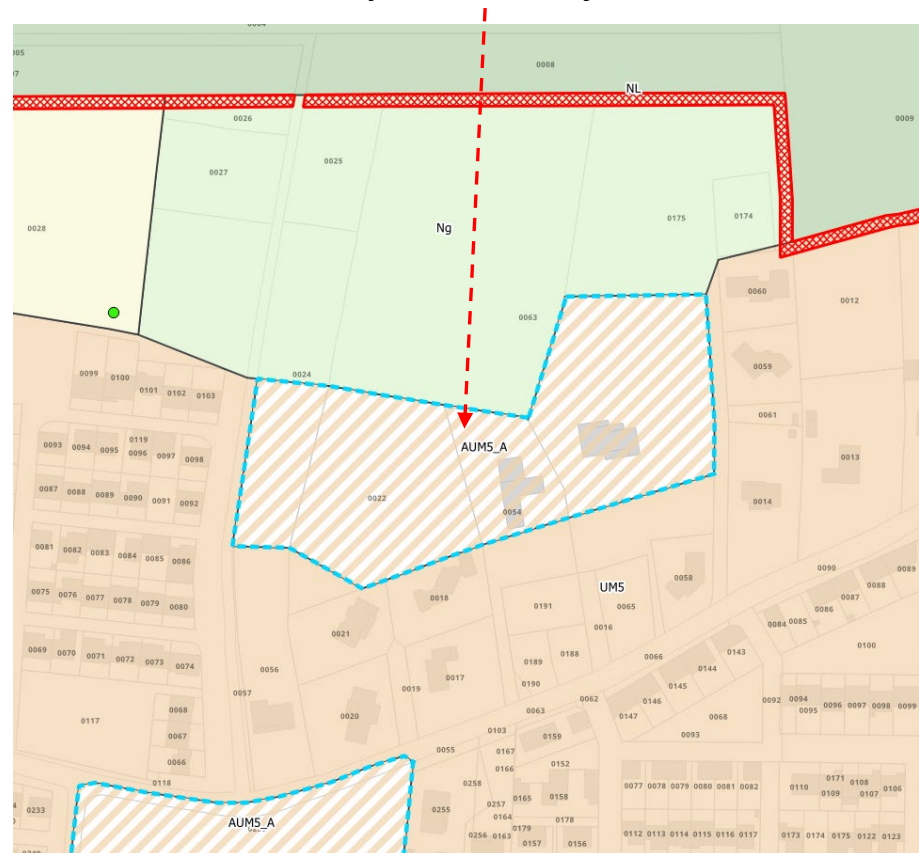
Ainsi, ces secteurs font l'objet d'une ouverture à l'urbanisation dans le cadre de la présente procédure afin d'assurer à la commune du Séquestre la poursuite de son développement.

➤ **Secteur Janni (second rang vis-à-vis de l'Avenue Saint-Exupéry)**

PLUi en vigueur

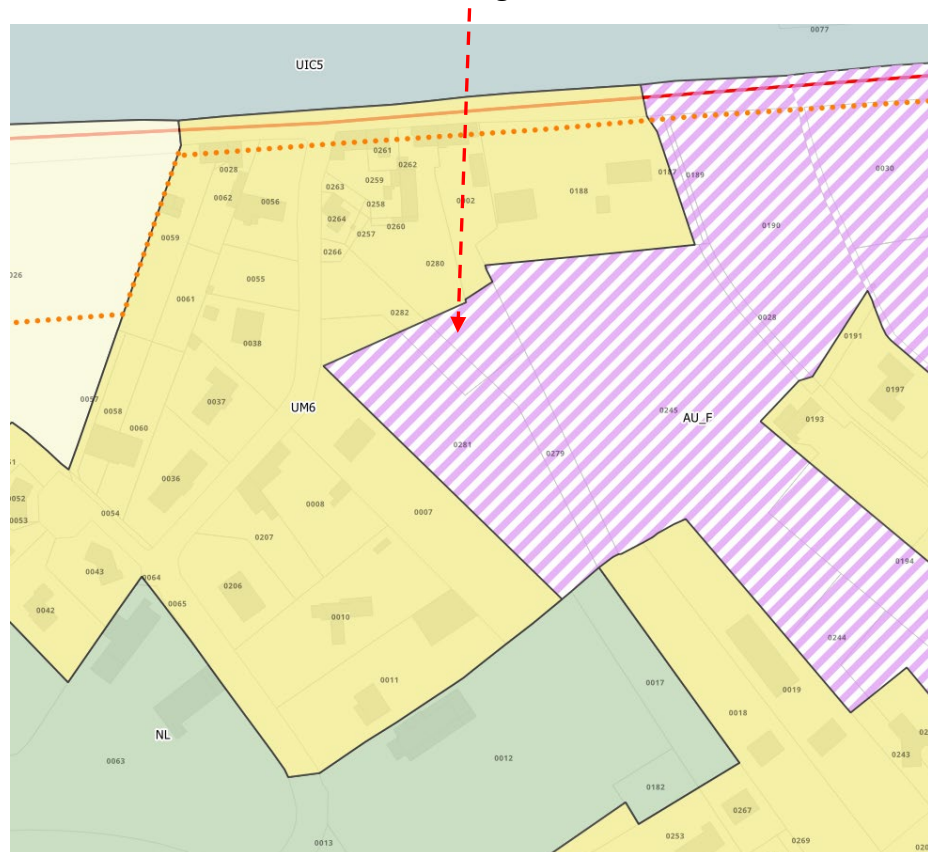


Projet de PLUi modifié

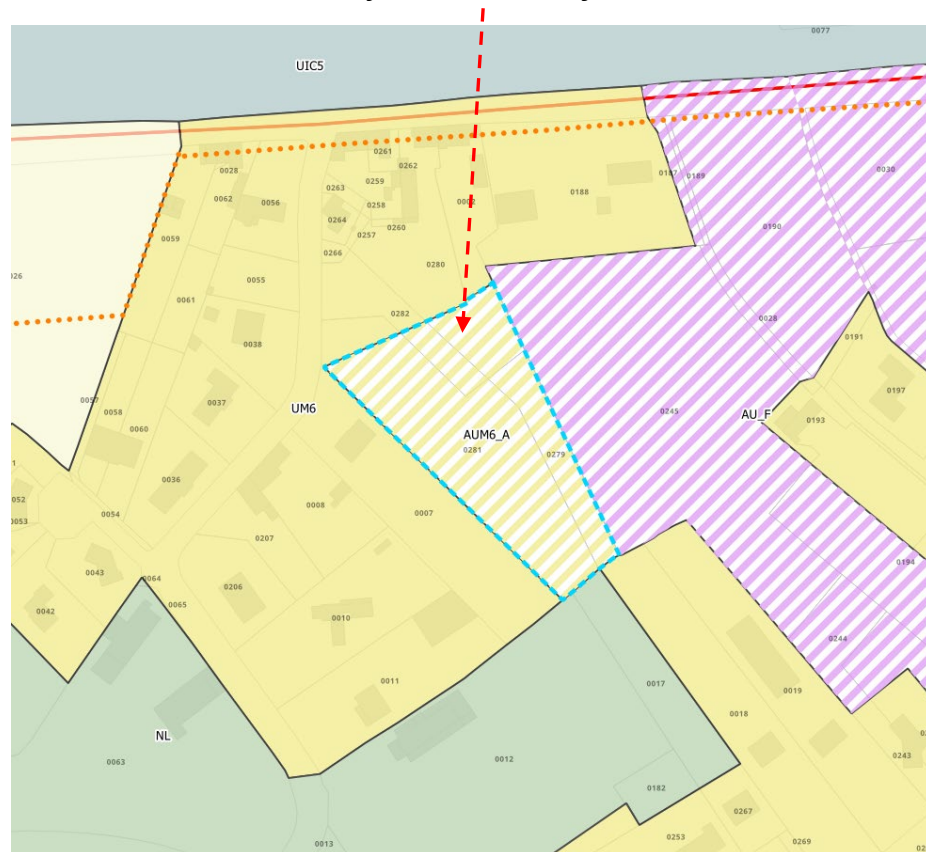


➤ **Secteur Chemin des Pountils**

PLUi en vigueur



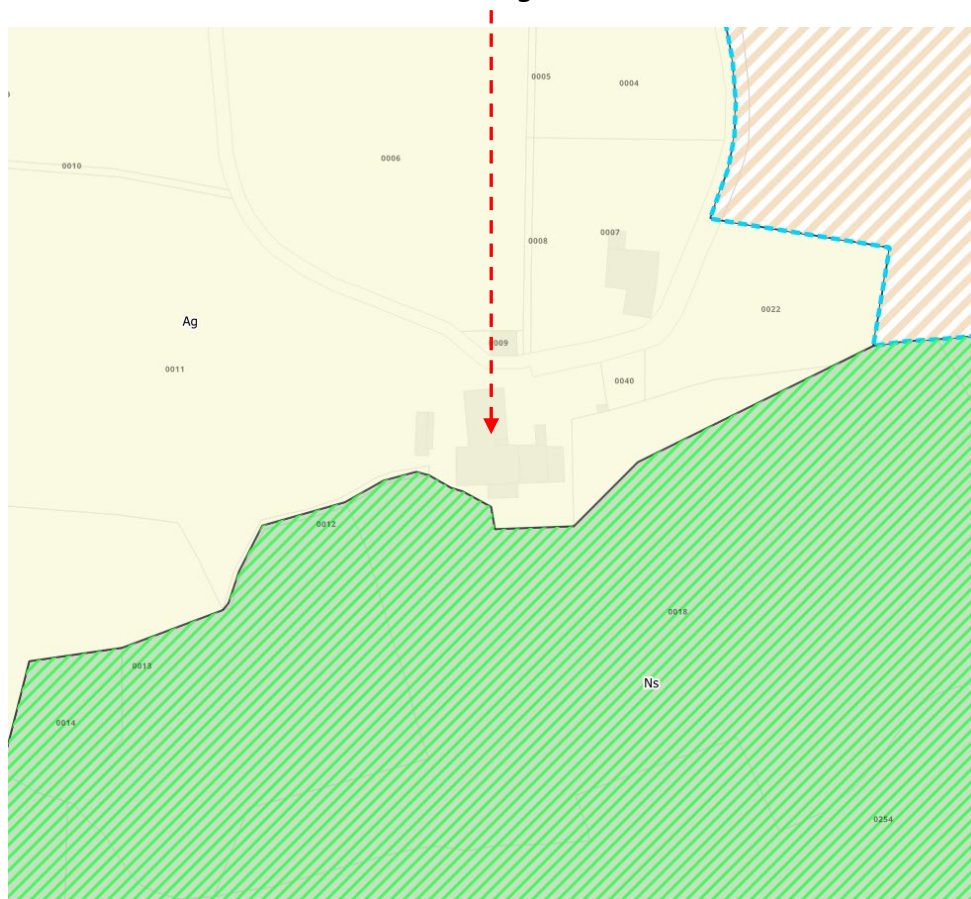
Projet de PLUi modifié



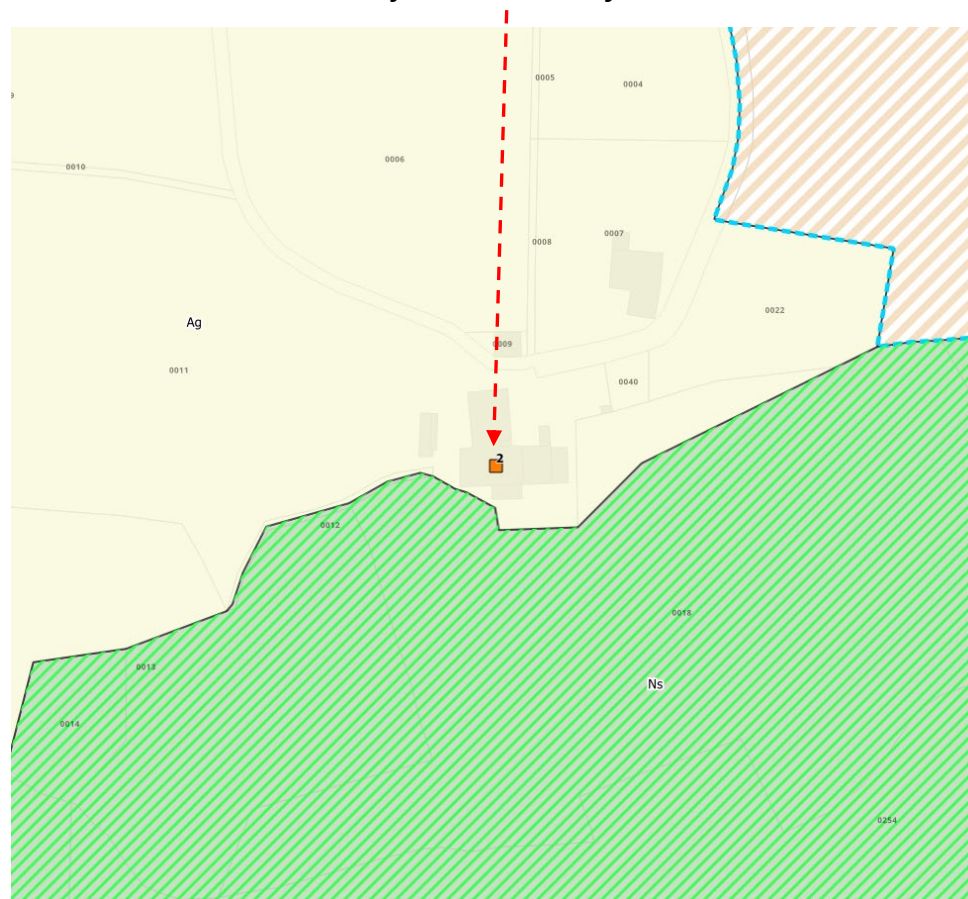
➤ **Lieu-dit Savène - Identification d'un bâtiment pour permettre un changement de destination**

Les propriétaires de la maison individuelle située sur la parcelle AS11 au lieu-dit Savène ont pour projet une extension de cette maison individuelle en réhabilitant une ancienne grange agricole attenante à la maison. Ce projet ne peut être mis en œuvre aujourd'hui car la parcelle AS11 se situe en zone Ag et que cette grange n'est pas identifiée au document graphique du règlement. L'identification de ce bâtiment pour un changement de destination sera sans incidence sur celui-ci. En effet, aucune augmentation de l'emprise au sol n'est envisagée et cette identification vise à assurer le maintien et la valorisation de l'édifice via une mutation et concourt ainsi à l'objectif de sauvegarde du patrimoine bâti. En outre, ce projet ne compromet pas non plus une activité agricole puisque cette dernière est inexistante sur site et que les bâtiments de la parcelle AS11 sont aujourd'hui habités.

PLUi en vigueur



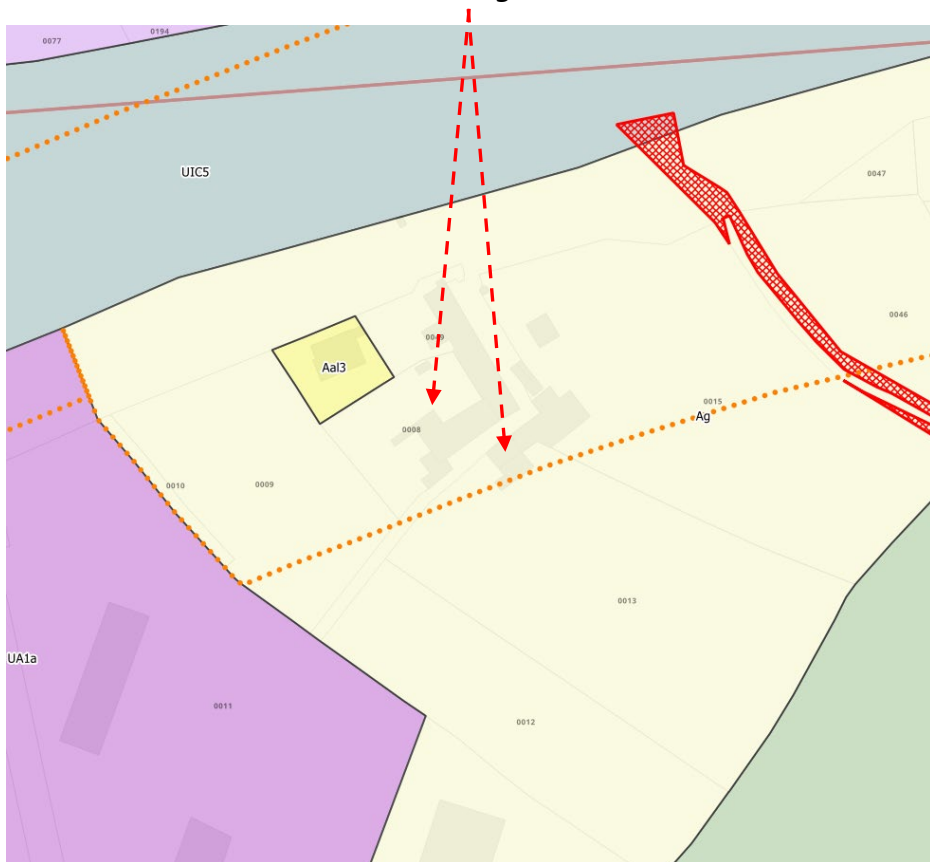
Projet de PLUi modifié



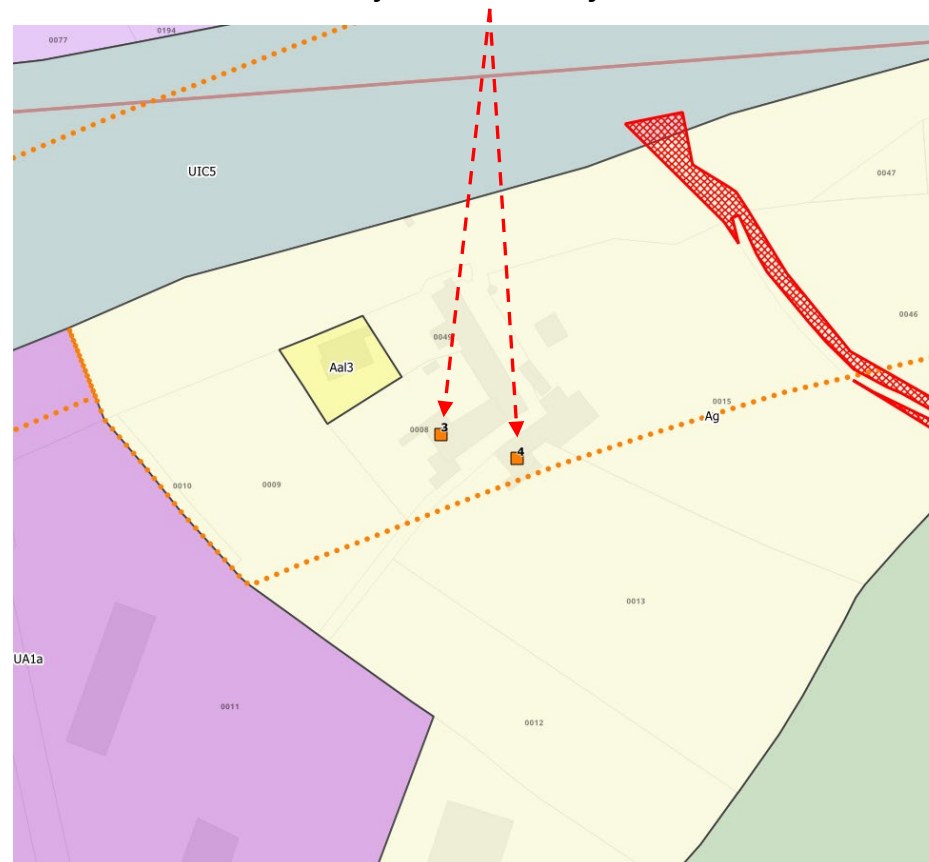
➤ **Rue de l'ancienne école - Identification de 2 bâtiments pour permettre un changement de destination**

Au 1083 rue de l'ancienne école, les propriétaires de la maison individuelle située sur la parcelle AB8 ont pour projet une extension de cette maison individuelle en réhabilitant un atelier d'artisan attenant à la maison. En outre, propriétaires également de la parcelle AB13 voisine, ils souhaitent aménager une annexe (garage) à cette maison individuelle en réhabilitant une ancienne grange agricole. Ce projet ne peut être mis en œuvre aujourd'hui car les parcelles précitées se situent en zone Ag et que les bâtiments en question ne sont pas identifiés au document graphique du règlement. L'identification de ces bâtiments pour un changement de destination sera sans incidence sur ceux-ci. En effet, aucune augmentation de l'emprise au sol n'est envisagée et cette identification vise à assurer le maintien et la valorisation des édifices via une mutation et concourt ainsi à l'objectif de sauvegarde du patrimoine bâti. En outre, ce projet ne compromet pas non plus une activité agricole puisque cette dernière est inexistante sur site et que les bâtiments voisins sont aujourd'hui habités.

PLUi en vigueur



Projet de PLUi modifié



2.2.7. Commune de Marssac-sur-Tarn

➤ Secteur Briqueterie

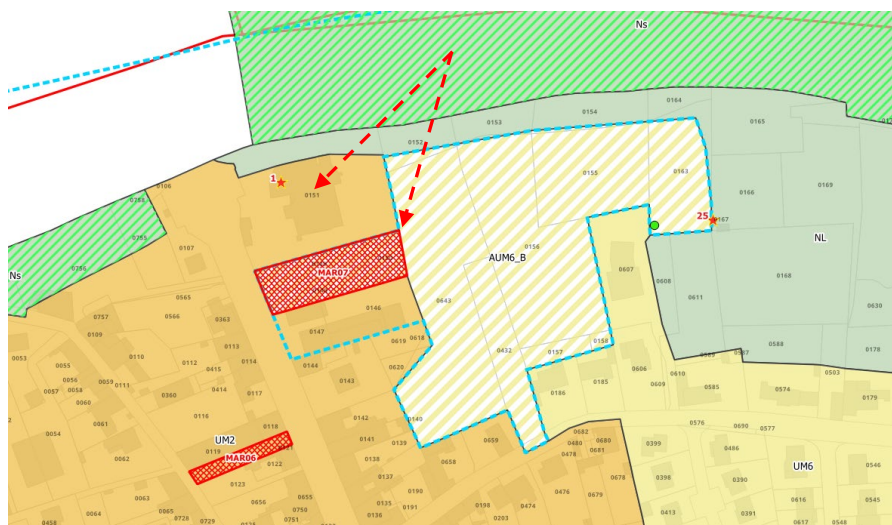
- **Suppression de l'Emplacement Réservé MAR07,**
- **Modification du périmètre, des orientations stratégiques et du schéma d'aménagement de l'OAP Briqueterie,**
- **Création d'un Emplacement Réservé Logement ERL_MAR01.**

L'emplacement réservé MAR07 en vigueur a pour vocation l'accès de la zone à urbaniser de la Briqueterie depuis l'avenue de Toulouse. La commune de Marssac a récemment fait l'acquisition des parcelles situées au sud de cet emplacement réservé (parcelles AA146 et AA147). L'évolution du projet d'aménagement de l'OAP Briqueterie consiste notamment à modifier l'accès à la zone à urbaniser. Ainsi, cet accès sera aménagé sur ces parcelles AA146 et AA147. L'emplacement réservé MAR07 n'est donc plus nécessaire et sera supprimé dans le cadre de la présente procédure.

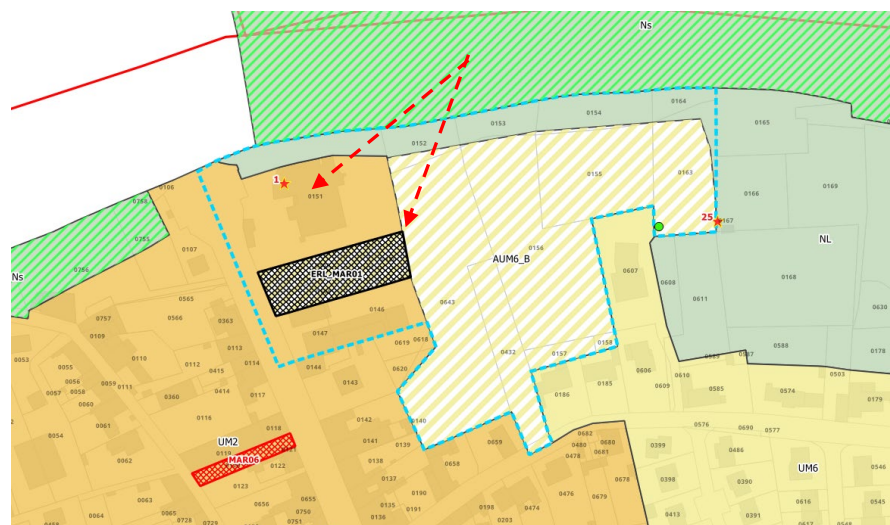
En outre, la modification de l'OAP consiste à prendre en considération l'évolution du projet d'aménagement d'ensemble de l'OAP Briqueterie, évolution du projet qui a pour objectif de réduire la densité par une prise en compte des contraintes du site et un souhait de maintenir une armature végétale importante, améliorer l'insertion urbaine et architecturale, l'insertion paysagère et la mixité fonctionnelle et sociale (cf. 2.3.7. du présent document). Ainsi, le périmètre de l'OAP est amené à évoluer afin d'appréhender au sein du schéma d'aménagement de l'OAP, les bâtiments industriels au nord-ouest du site, l'entrée nord de la commune et le traitement des berges du Tarn.

Enfin, la commune a pour ambition la création de logements sociaux. Ainsi, un emplacement réservé logement sera créé au sein du périmètre de l'OAP afin de répondre aux objectifs de mixité sociale de la commune.

PLUi en vigueur



Projet de PLUi modifié

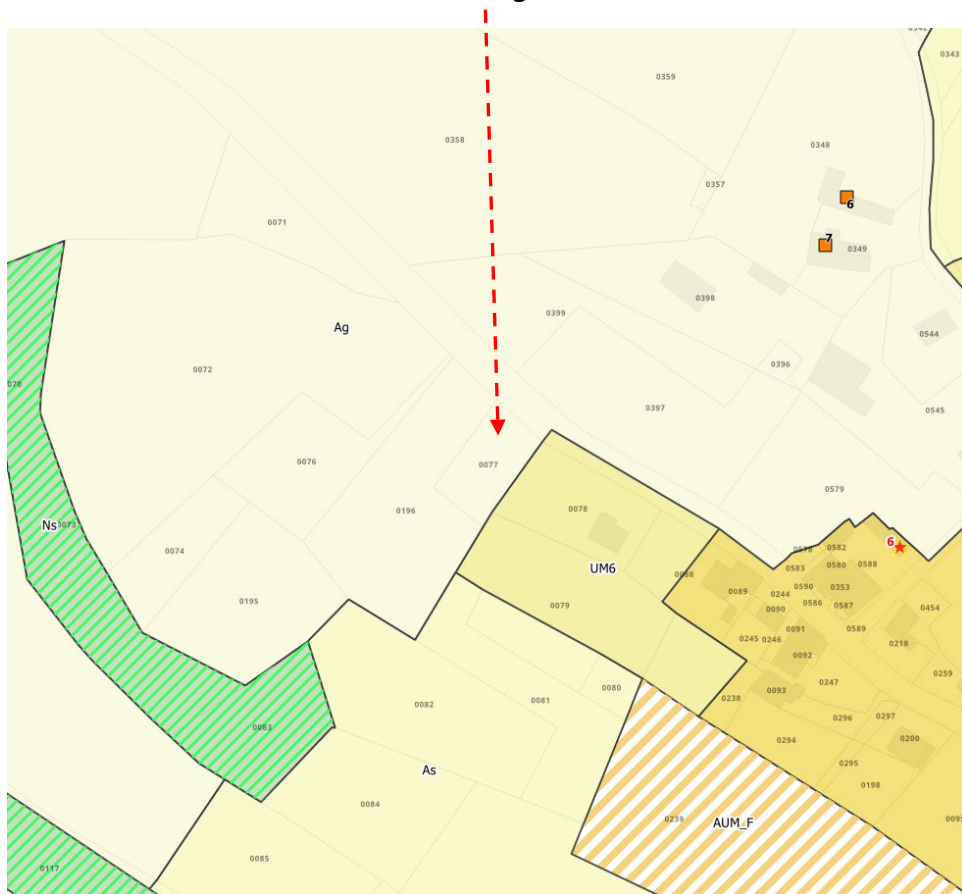


2.2.8. Commune de Rouffiac

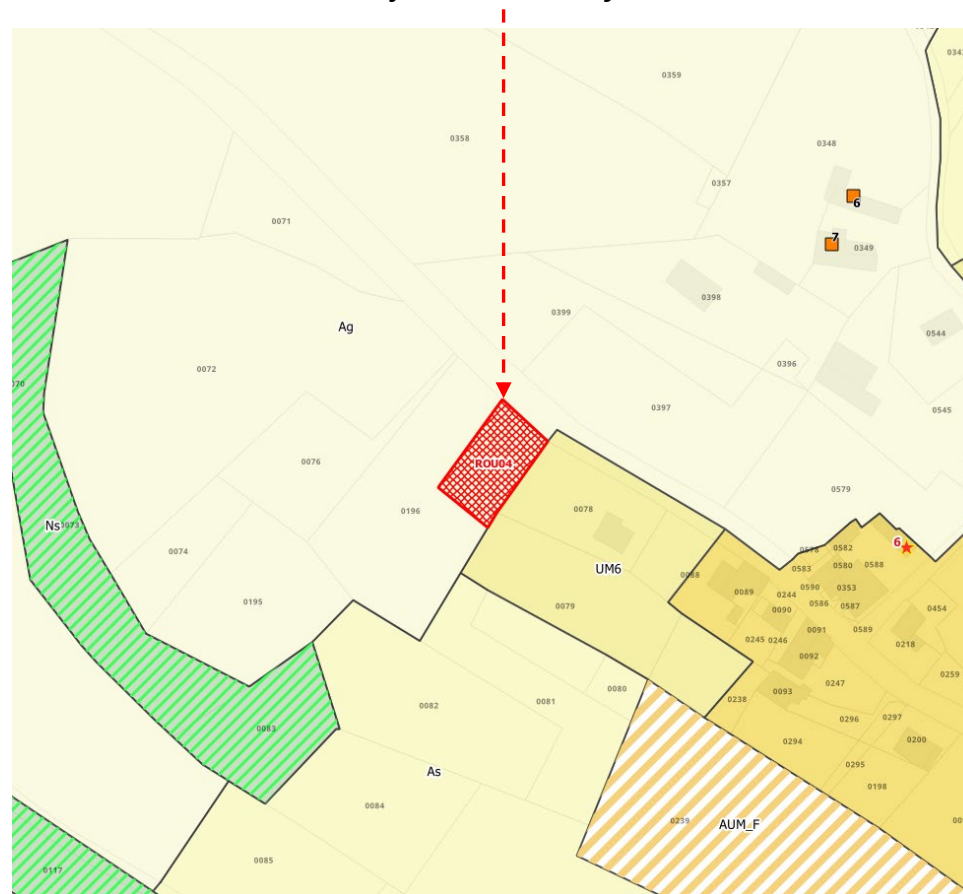
➤ Secteur Route de Marsrac – Création d'un emplacement réservé pour aménagement d'un équipement public

L'évolution du PLUi consiste à créer un emplacement réservé sur la parcelle D77 pour l'aménagement d'un équipement public, emplacement réservé au bénéfice de la commune et identifié par le numéro suivant : ROU04. L'emplacement réservé porte sur l'intégralité de la parcelle précitée pour une superficie de 1075 m².

PLUi en vigueur



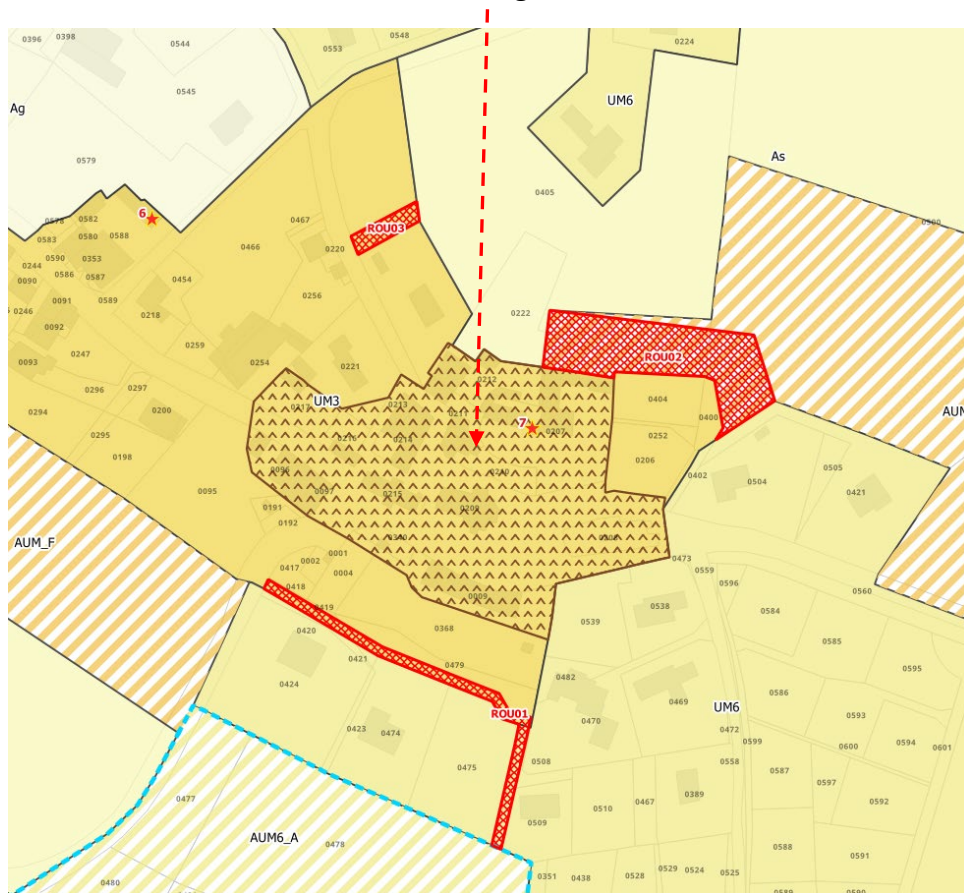
Projet de PLUi modifié



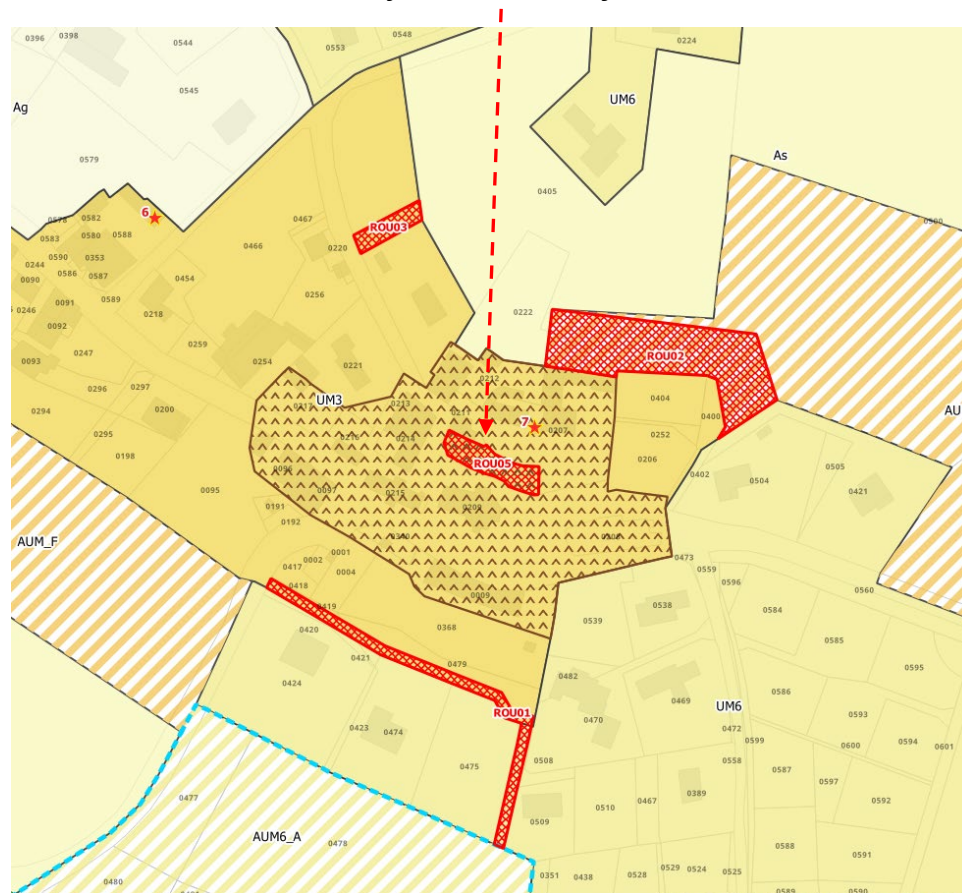
➤ **Secteur centre bourg – Création d'un emplacement réservé pour aménagement d'un équipement public**

L'évolution du PLUi consiste à créer un emplacement réservé sur la parcelle H210 pour l'aménagement d'un équipement public, emplacement réservé au bénéfice de la commune et identifié par le numéro suivant : ROU05. L'emplacement réservé porte sur l'intégralité de la parcelle précitée pour une superficie de 390 m².

PLUi en vigueur



Projet de PLUi modifié

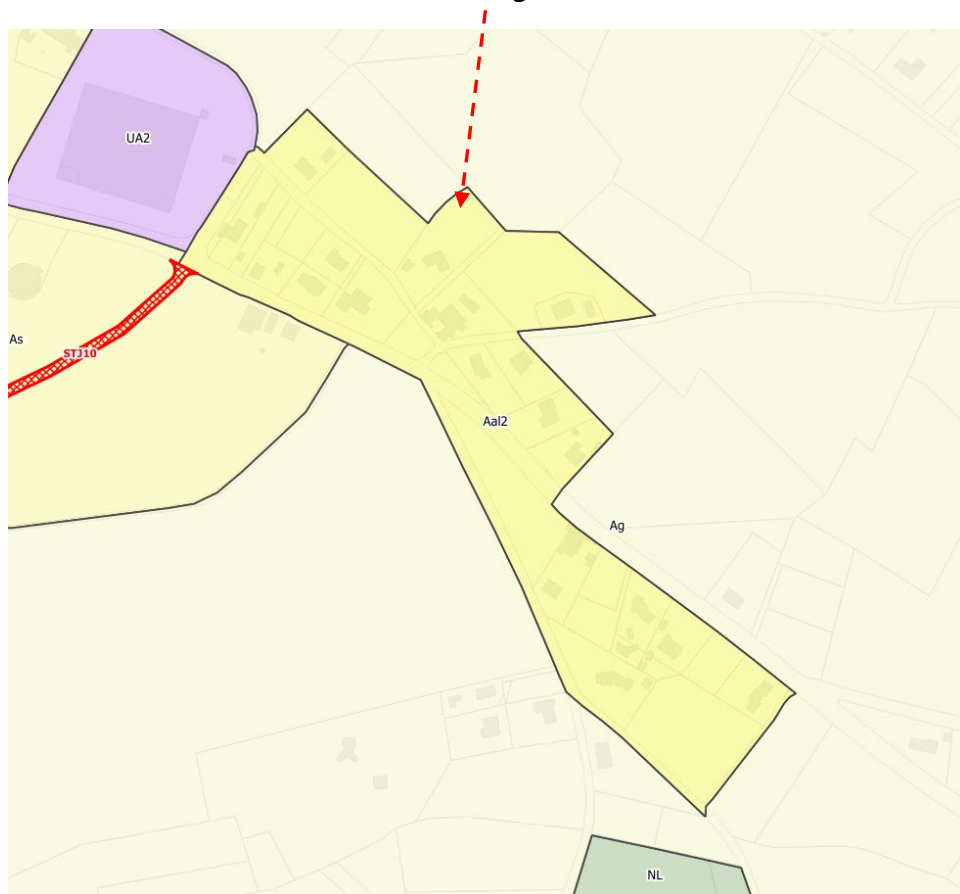


2.2.9. Commune de Saint-Juéry

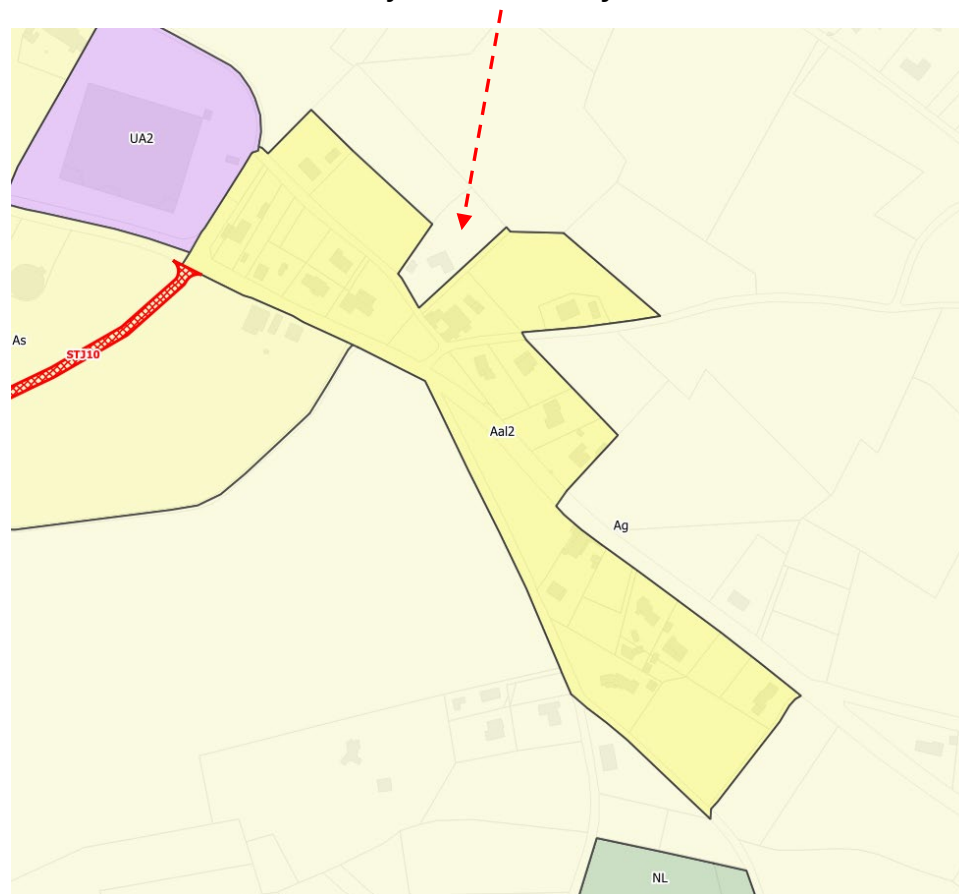
➤ **Secteur Chemin de Brugayrol - Classement de la parcelle AN59 en zone Ag**

Le propriétaire de la parcelle AN59 a demandé, dans le cadre de l'enquête publique de la modification n°3 du PLUi, que sa parcelle actuellement classée en zone Aal2 soit entièrement réservée à l'usage agricole dans l'optique de participer à la sobriété foncière recherchée par la loi. Il demande de ce fait un classement de la parcelle AN59 en zone Ag. Cette modification entraîne également une modification du STECAL nommé « Lieu-dit Cap Long » (cf. 2.4 du présent document). En effet, la zone Aal2 se voit réduite au profit de la zone Ag.

PLUi en vigueur



Projet de PLUi modifié



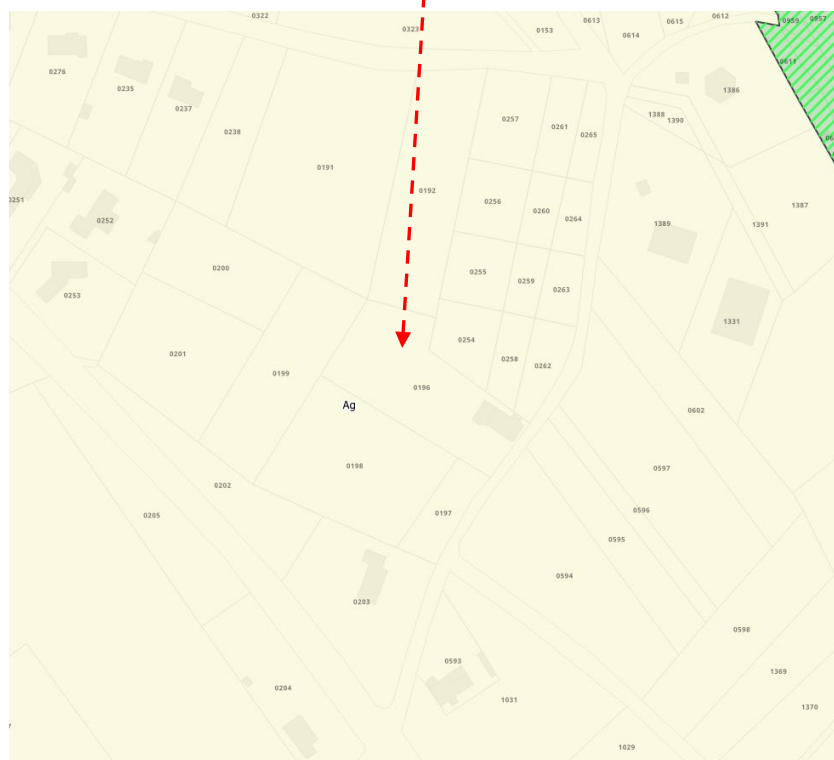
➤ **Secteur Route Cunac – Création d'un STECAL pour permettre le développement de l'activité d'un artisan maçon**

Le propriétaire de la parcelle AN196 sur la commune de Saint-Juéry est un jeune artisan maçon spécialiste en réhabilitation. Afin de faire face au développement de son activité et stocker son matériel et différents matériaux, ce propriétaire projette la construction d'un local d'environ 200 m². Il est ainsi proposé de créer un STECAL sur cette parcelle AN196 qui est également le siège de la société en question. La construction du bâtiment sera en harmonie avec le paysage, et utilisera des matériaux qualitatifs (tuiles pour la toiture, enduits à la chaux...). Ce propriétaire est à ce jour confronté à la difficulté de trouver des espaces vacants en zones d'activités et zones artisanales. La mobilisation de son foncier personnel permet alors de répondre à ses objectifs de développement économique et aux besoins du territoire de conserver ses entrepreneurs. Par conséquent, cette évolution du PLUi est en cohérence avec l'objectif 2 de l'Axe 1 du PADD, portant sur le renforcement de l'attractivité économique.

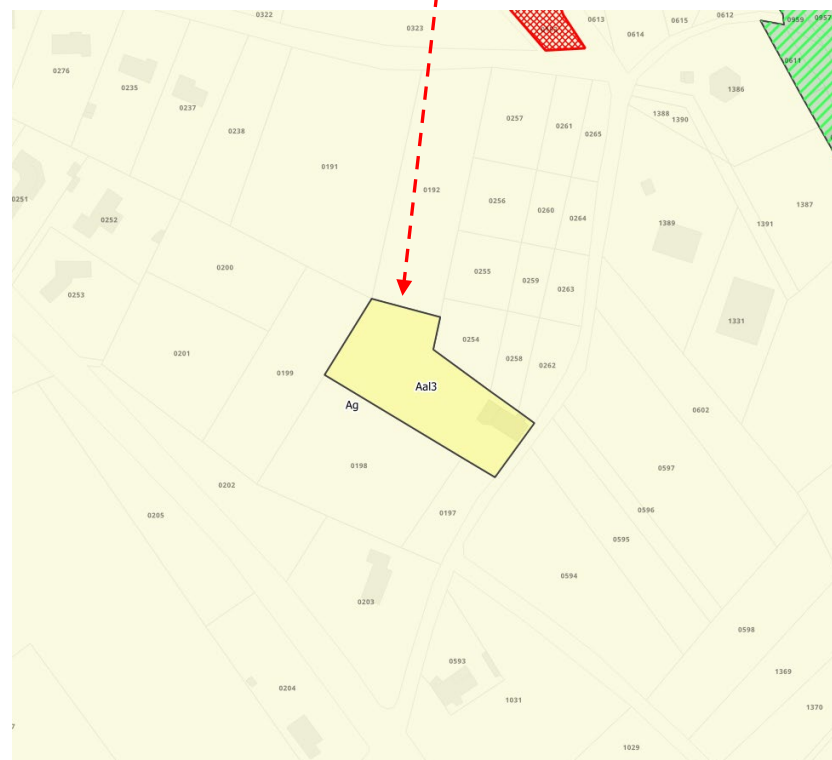
Le périmètre du STECAL inclura l'emprise de la future construction, les constructions existantes ainsi que la zone de stationnement afin de limiter la gêne à l'activité agricole. Ainsi, l'atteinte au caractère naturel et agricole de l'environnement du projet est minime.

La construction projetée devra respecter les règles définies à l'annexe réglementaire « 3.3.3. Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées » (cf. 2.4.3. du présent document).

PLUi en vigueur



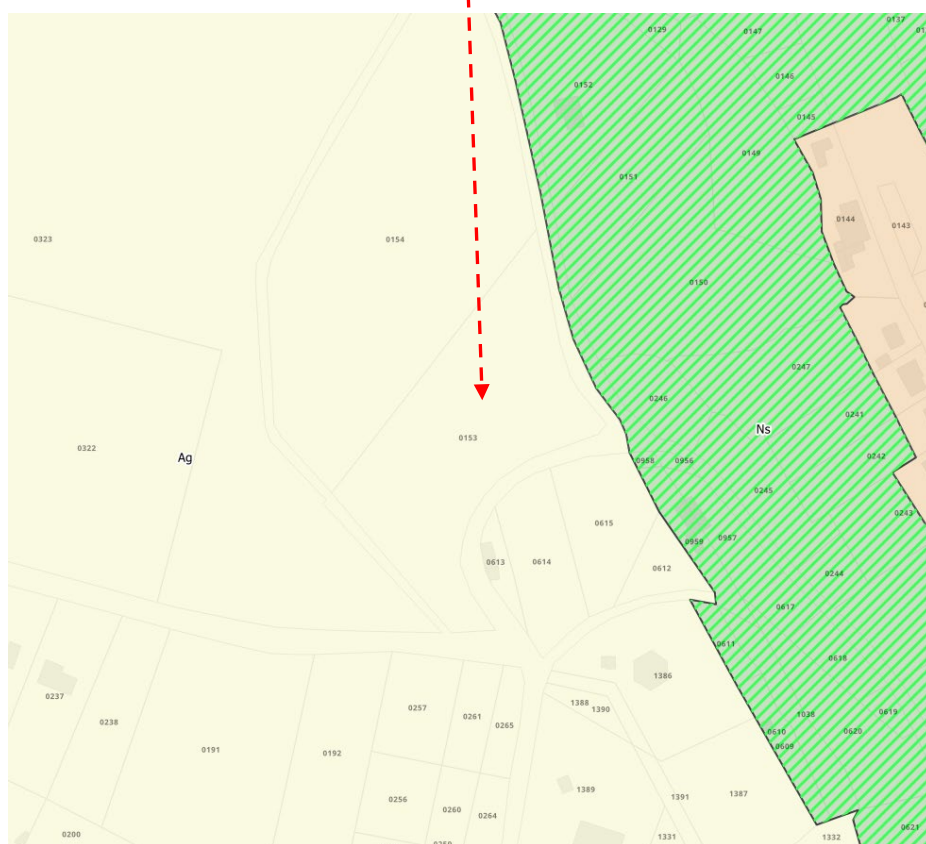
Projet de PLUi modifié



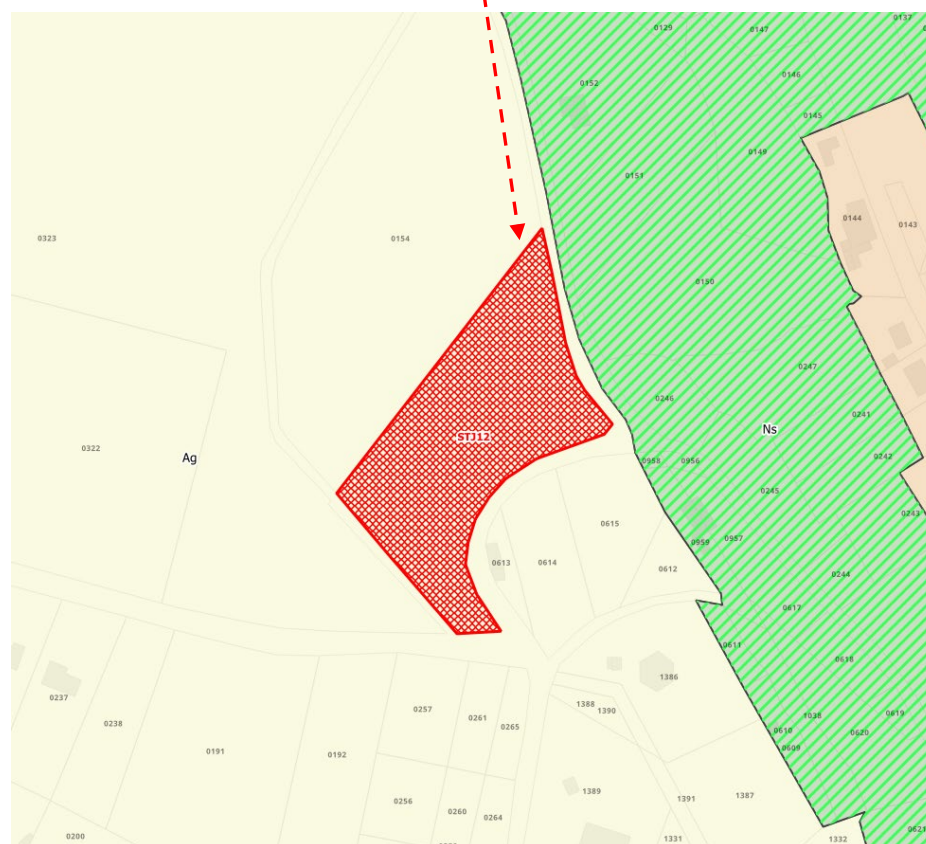
➤ **Secteur Route de Cunac – Création d'un emplacement réservé pour création de voirie**

L'évolution du PLUi consiste à créer un emplacement réservé pour création de voirie sur la parcelle AN153, emplacement réservé au bénéfice de la commune et identifié par le numéro suivant : STJ12. Cet emplacement réservé est nécessaire pour la sécurisation des déplacements entre le chemin de Rousset et la Route de Cunac. En effet, un récent effondrement du talus sur le Chemin de Rousset contraint la collectivité à réaliser des travaux afin de créer une nouvelle voie, en lieu et place de celle existante, afin de s'éloigner du talus sur le Chemin de Rousset et sécuriser ainsi les déplacements sur ce dernier. Cette nouvelle voie, d'une longueur d'environ 100 mètres et d'une largeur d'environ 5 mètres, traverserait la parcelle AN153 afin de récupérer la route de Cunac en amont du virage bordant les parcelles C613 et C614. L'emplacement réservé porte sur l'intégralité de la parcelle précitée pour une superficie de 7678 m².

PLUi en vigueur



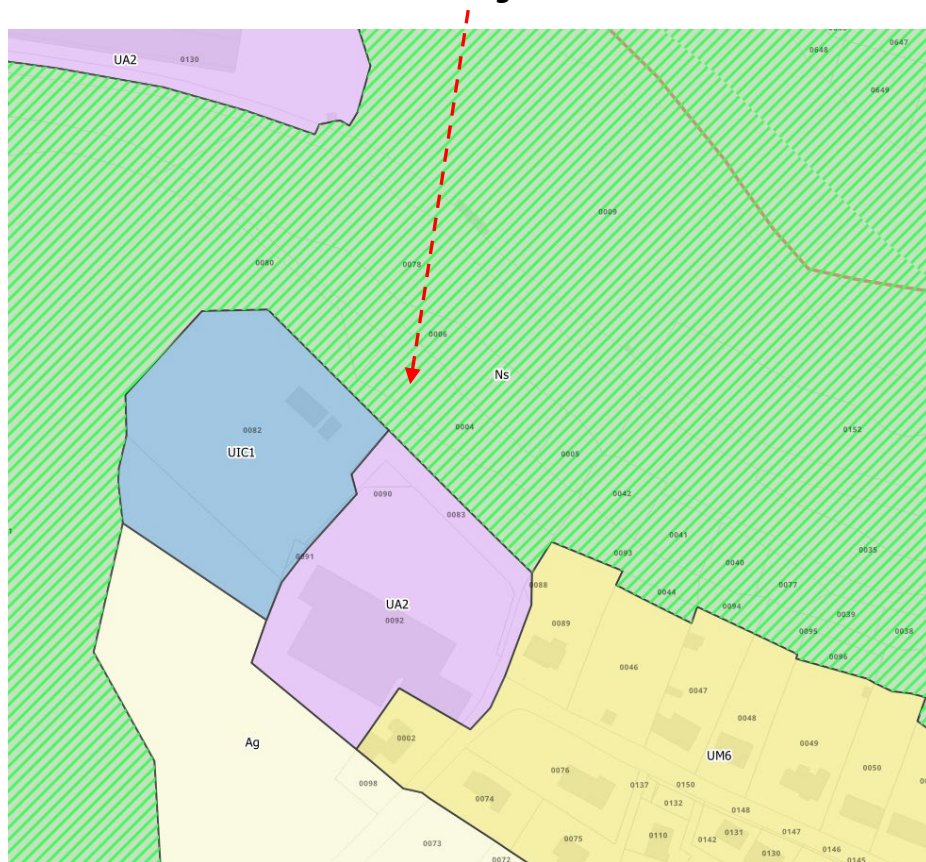
Projet de PLUi modifié



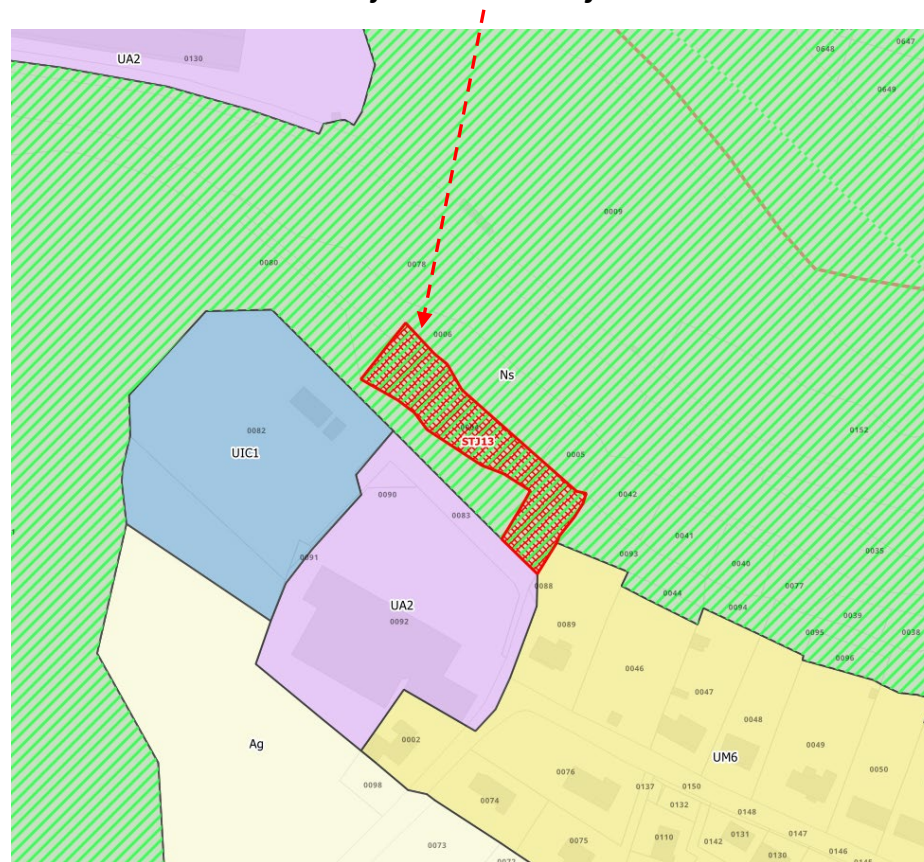
➤ **Secteur Chemin de Rousset – Création d'un emplacement réservé pour aménagement d'un sentier pédestre**

La commune a pour projet de créer un sentier pédestre permettant de rejoindre le bas de Saint-Juéry (Catussou) au chemin de Rousset. Pour ce faire, elle a fait l'acquisition de diverses parcelles notamment la parcelle AL80 sur laquelle se trouve un ancien tunnel. À l'Est de ce dernier, les parcelles AL4 et AL101, appartenant à un propriétaire privé, sont nécessaires pour la mise en œuvre de cette liaison piétonnière. Ainsi, il est créé un emplacement réservé sur la totalité de la parcelle AL4 et sur une portion de la parcelle AL101. Cet emplacement réservé sera identifié par le numéro suivant : STJ13. Sa superficie sera égale à 2541 m². La portion de la parcelle AL83 nécessaire pour faire la jonction avec le chemin de Rousset est propriété de ENEDIS. Une simple convention de passage sur cette parcelle pourrait ainsi suffire pour mettre en œuvre le projet.

PLUi en vigueur



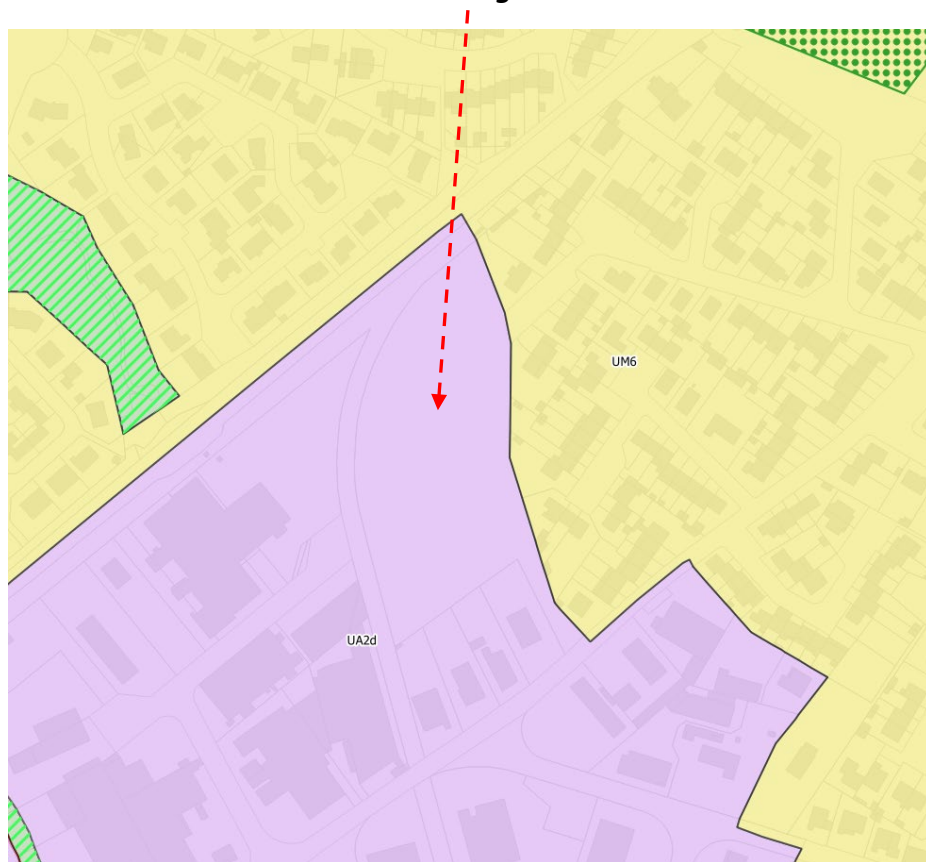
Projet de PLUi modifié



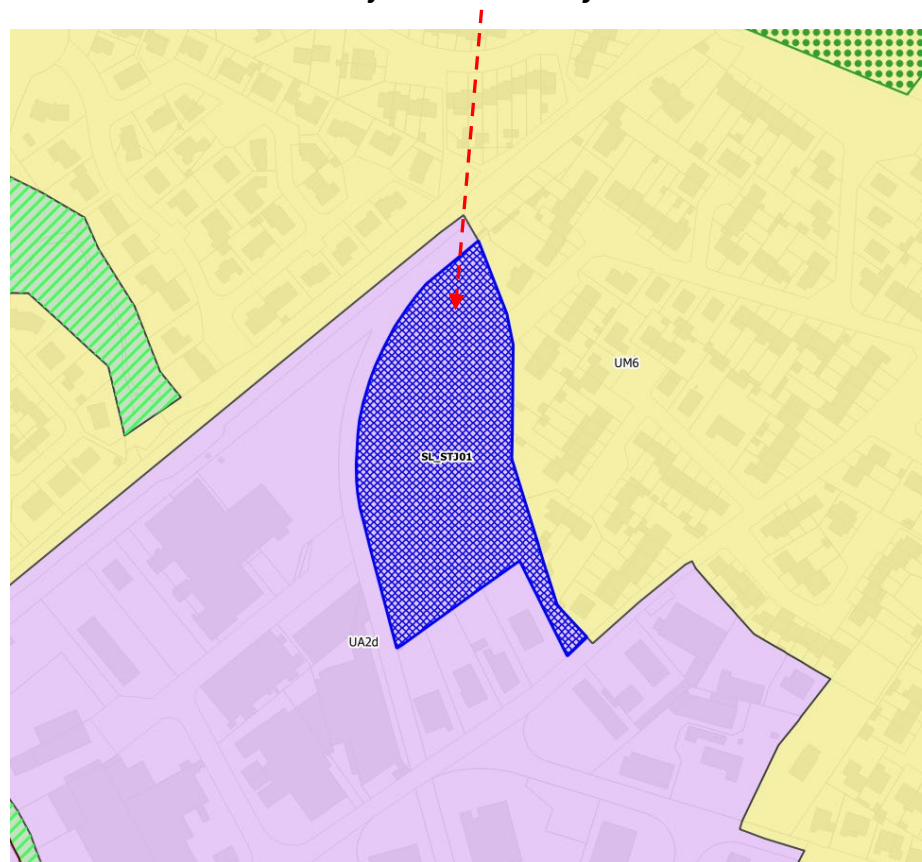
➤ **Secteur Chemin Saint-Antoine – Création d'une servitude de localisation pour aménagement d'un équipement public d'intérêt général**

La mairie de Saint-Juéry a pour projet l'aménagement d'une salle des fêtes sur la parcelle AT169, parcelle desservie depuis le chemin Saint-Antoine ou la rue des Œillets. Ainsi, l'évolution du PLUi consiste à créer une servitude de localisation, conformément aux dispositions de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, pour l'aménagement d'un équipement public d'intérêt général sur l'intégralité de la parcelle précitée. Cette servitude de localisation sera identifiée par le numéro suivant : SL_STJ01. Sa superficie sera égale à 15533 m².

PLUi en vigueur



Projet de PLUi modifié



2.2.10. Commune de Terssac

➤ **Secteur Route d'Albi (RD13) – Extension de l'emprise de l'Emplacement Réservé (ER) TER04**

L'ER TER04, au bénéfice de la communauté d'agglomération de l'Albigeois, a pour objet la création d'une piste cyclable entre Albi et Terssac. Pour permettre la mise en œuvre du Schéma Directeur Cyclable de l'agglomération, qui intègre la végétalisation de cette piste cyclable, cette dernière doit être élargie dans sa conception. Il en est donc de même pour l'ER TER04 dédié à la création de cette piste cyclable. L'ER TER04 était initialement prévu sur une largeur de 4 mètres. La végétalisation de cette piste cyclable nécessite dorénavant une emprise de 7 mètres de large. La largeur de l'ER TER04 sera ainsi augmentée de 3 mètres afin qu'il présente, après modification, une largeur de 7 mètres.

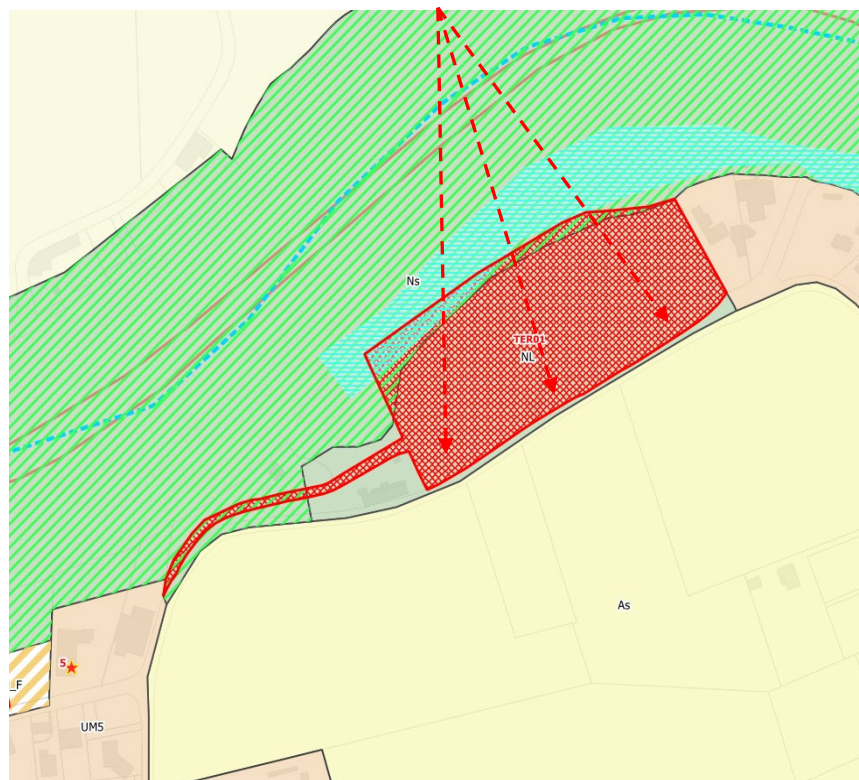


➤ **Secteur Chemin de la côte du Port – Réduction de l’emprise de l’Emplacement Réservé (ER) TER01**

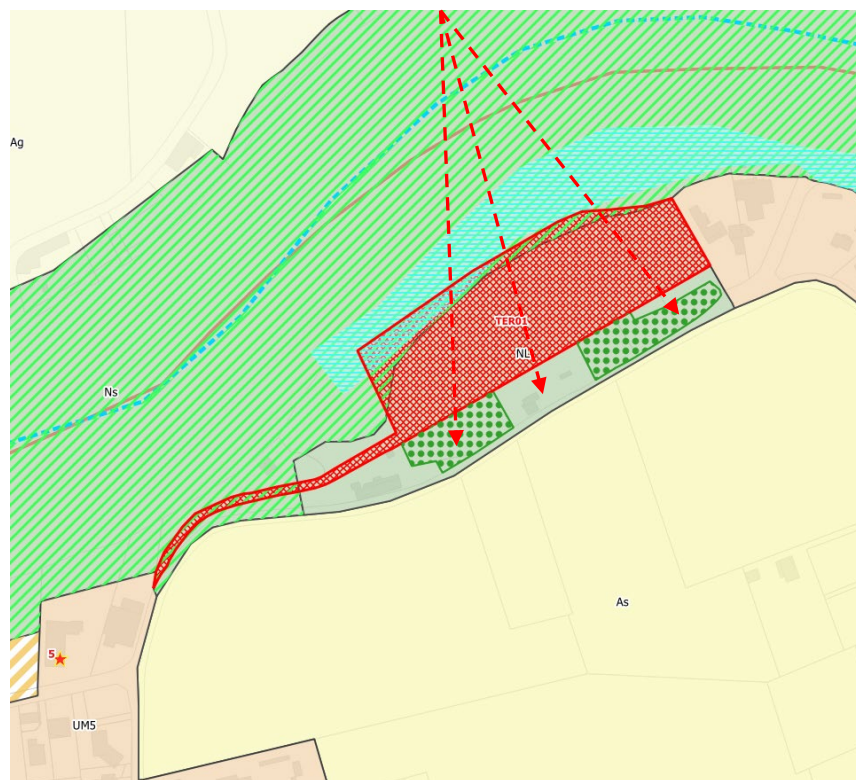
L’ER TER01, au bénéfice de la commune de Terssac, a pour objet la réalisation d’espaces verts, de loisirs et de détente. Le projet de la collectivité ayant été précisé et modifié, l’emprise de l’ER TER01 tel que défini lors de l’approbation du PLUi ne correspond plus au projet ambitionné par la collectivité. En effet, l’aménagement de cet espace de loisirs et de détente ne sera pas réalisé à proximité immédiate du Chemin de la côte du Port mais bien en retrait de ce dernier et au-delà de l’espace boisé existant le long de ce chemin. En effet, l’évolution du projet permet ainsi de préserver plus de 5000 m² d’espace boisé existant en bordure du chemin de la côte du Port. Par conséquent, l’emprise de l’ER TER01 définie lors de l’approbation du PLUi ne se justifie plus et cette dernière peut être réduite afin de correspondre à l’évolution du projet de la collectivité.

En revanche, l’espace boisé existant en bordure du chemin de la côte du Port étant toujours classé en zone NL après réduction de l’emprise de l’ER TER01, il est susceptible d’être mis en péril lors de la mise en œuvre d’un quelconque projet. Ainsi, il est proposé de renforcer sa préservation par la création d’un Espace Vert Protégé.

PLUi en vigueur



Projet de PLUi modifié



2.3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Après plusieurs années d'application du PLUi, il est apparu nécessaire d'ajuster les orientations définies sur certains secteurs de projet et traduites dans des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), et ceci pour tenir compte de l'avancement des réflexions et des études. Ainsi, la procédure de modification n°4 permettra d'adapter certaines OAP à l'évolution des projets.

En outre, l'ouverture à l'urbanisation de certaines zones AU fermées engendre la création de nouveaux périmètres d'OAP sur les communes de Cambon-d'Albi et Le Séquestre.

Ces évolutions, telles qu'exposées ci-après, entraînent une modification de la pièce « 4. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation » et concerneront plus particulièrement les communes de :

- Albi ;
- Arthès ;
- Cambon-d'Albi ;
- Cunac ;
- Lescure-d'Albigeois ;
- Le Séquestre ;
- Marssac-sur-Tarn ;
- Saint-Juéry.

2.3.1. Commune d'Albi

➤ *Suppression de l'OAP Broucuniès*

Conformément aux justifications exposées au « 2.2 Document Graphique du Règlement », l'OAP Broucuniès est supprimée sur le territoire de la commune d'Albi. Ainsi, les références faites à cette OAP à la pièce « 4. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation – Commune d'Albi » seront supprimées.

➤ *Modification de l'OAP Bellevue*

La procédure de modification n°4 a pour objet d'ajuster les orientations stratégiques et le schéma d'aménagement de l'OAP Bellevue sans incidence sur le périmètre de cette dernière et le zonage du PLUi du grand albigeois.

La modification consiste à prendre en considération l'évolution du projet d'aménagement d'ensemble de l'OAP Bellevue :

- Prise en compte dans les objectifs généraux de l'OAP des continuités écologiques et de la gestion des risques, notamment du risque inondation et bruit.
- Permettre le développement d'un quartier urbain offrant une mixité fonctionnelle avec l'accueil d'un secteur d'activité et la création d'une offre de services et de logements collectifs et individuels.
- Augmentation de la densité de logement, passant de 80 à 100 logements.
- Amélioration de la gestion des eaux pluviales.

En outre, une étude d'impact a été menée sur le périmètre de l'OAP pour évaluer les incidences sur l'environnement d'un tel aménagement. Cette étude d'impact conclut que les aménagements envisagés et les modifications proposées n'ont aucun impact notable sur l'environnement.

Albi

Secteur Bellevue

Objectifs généraux

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

- Mettre en valeur l'environnement et notamment les continuités écologiques
- Mettre en valeur les paysages
- Mettre en valeur les entrées de villes
- Favoriser la mixité fonctionnelle
- Assurer le développement de la commune
- Prendre en compte les risques naturels

Enjeux et objectifs du projet

L'aménagement de ce secteur de près de 9 hectares a pour objectif le développement d'un secteur d'activités et d'un quartier urbain mixte destiné permettant la création d'une offre de services, à l'accueil de logements ainsi qu'une offre et de commerces de proximité.

Éléments de programmation du projet

Pour la partie destinée à l'accueil d'activités économique :

- Bureaux, services, artisanat : permettre le développement d'une offre au maximum de l'ordre de 15 000 m²

Pour la partie zone urbaine mixte à dominante habitat :

- Accueillir de l'ordre de 80 100 logements à répartir entre logements collectifs et individuels
- L'opération devra comprendre un minimum de 25 % de logements locatifs sociaux (Art. 55 Loi SRU).
- Développer une Possibilité de mixité fonctionnelle (commerces, services de proximité...).

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Marquer les abords de la rocade par une façade économique qualitative :
 - Proposer une cohérence des volumes bâtis et de leur traitement en façade ;
 - Favoriser une cohérence des matériaux et des couleurs ;
 - Limiter les espaces non bâtis depuis la rocade : ces espaces non-bâtis devront accueillir les stationnements, les espaces de dépôts et les lieux de livraisons éventuels ;
 - Végétaliser les abords de la rocade pour permettre la réduction des nuisances (bruit, pollution) ;
 - Rythmer les espaces bâtis par de la végétation en pied de bâti ou le long des aménagements piétons ;
- Proposer une qualité résidentielle répondant aux besoins des futurs résidents :
 - Végétaliser les cœurs d'îlots et les différents volumes identifiés pour l'accueil de logements ;
 - Rechercher des porosités visuelles avec les espaces végétalisés existants ou aménagés ;

- Proposer une architecture ambitieuse qui limite les effets de « masse » des constructions : il s'agit de jouer avec les pans de murs, les pleins et les vides, proposer une variation des hauteurs etc.
- Diversifier l'offre d'habitat, varier la taille des parcelles et les volumétries et la typologie des constructions (habitat collectif, maisons en bandes, habitat intermédiaire etc.)
- Végétaliser les pieds de façades et les espaces au contact de l'espace public.
- Favoriser la présence d'arbres dans l'espace public afin de participer au confort d'été.

• Bordée au Nord par la RN98, l'aménagement devra sur cette limite proposer un aménagement d'ensemble offrant une qualité architecturale et un traitement paysager notamment pour la partie au dispositif de gestion des eaux pluviales.

• De manière plus générale, limiter l'imperméabilisation et favoriser autant que possible la gestion alternative des eaux pluviales. A cet effet, un effort sera réalisé pour le paysagement des ouvrages de gestion des eaux de pluies et de ruissellement.

• L'ensemble devra proposer une limitation de l'imperméabilisation en favorisant l'usage de dispositifs adaptés.

Déplacements

Desserte des terrains par les voies

- Aménager deux accès principaux à créer : depuis la rue du Verbial au Nord et le chemin de Cavaç à l'Est.
- Un maillage viaire hiérarchisé permettra une desserte de l'ensemble de la zone.
- Une adéquation entre les flux de déplacements à venir et la capacité du réseau viaire qui dessert la zone.
- L'aménagement des voies destinées aux modes doux et aux modes actifs sera réalisé afin de permettre une connexion entre les deux espaces aménagés du secteur.
- L'aménagement des modes doux sera réalisé prioritairement en dehors des voies de circulation.
- La desserte du site sera assurée par des voiries offrant un caractère urbain et permettant le paysagement qualitatif des voiries (alignement d'arbres, végétation arbustive etc.)
- Les stationnements réalisés sur l'espace public seront perméables ;
- L'aménagement du site devra également permettre une offre de stationnement à destination des cycles.

Desserte des terrains par les réseaux

Eaux usées

L'opération devra être raccordée au réseau existant desservant la zone.

Eau potable

L'opération devra être raccordée au réseau existant. Un travail spécifique devra être mené afin de permettre la mise à niveau du secteur concernant la défense contre les incendies.

Eaux pluviales

Albi

L'aménagement du secteur devra prendre en compte les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) en vigueur au moment du dépôt de la demande d'aménagement

La gestion quantitative des eaux pluviales ruisselant sur le secteur sera assurée par l'aménagement de différents ouvrages (noues et bassins notamment). Les ouvrages réalisés pourront être mutualisés avec les opérations à venir, se fera de la manière suivante :

- 2 000 m³ de rétention à prévoir pour stocker les eaux pluviales de ruissellement supplémentaires générées par l'aménagement des terrains constructibles.

- 12 000 m³ de rétention à réaliser à terme par l'agglomération pour répondre aux besoins globaux du bassin versant.

Les deux projets pourront être conjoints.

La rétention assurée par la zone humide aujourd'hui identifiée actuelle de 5000 m³ identifiée comme zone humide devra être préservée.

Schéma d'aménagement de l'OAP en vigueur

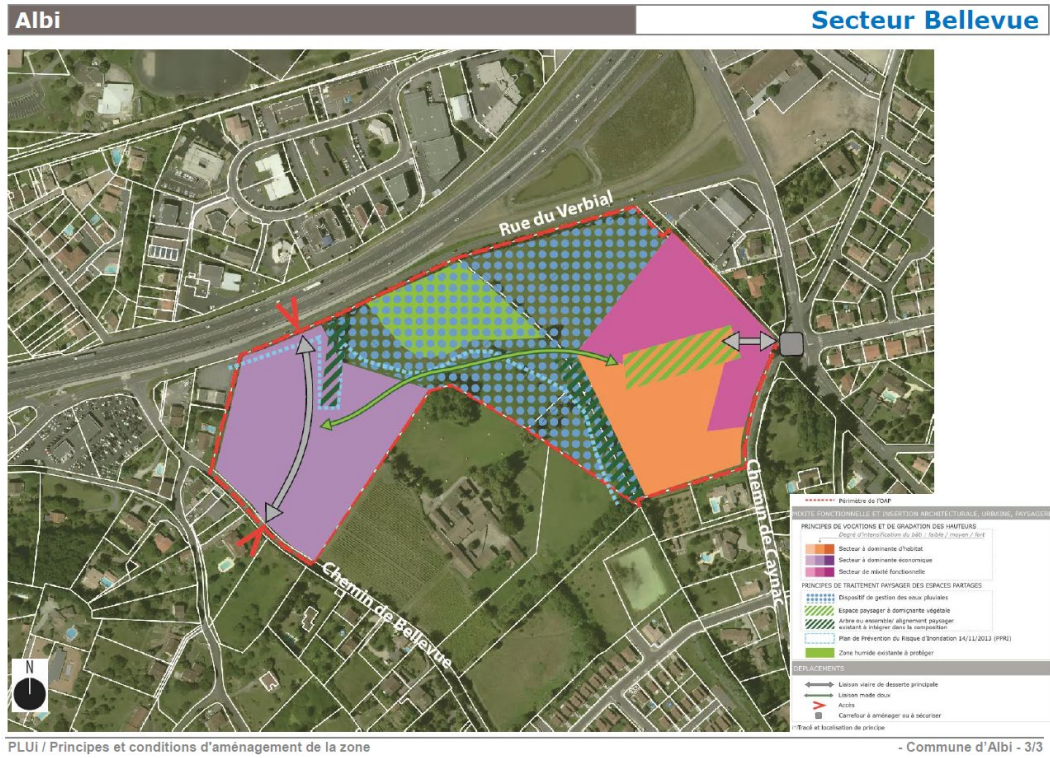


Schéma d'aménagement de l'OAP proposé à la modification



➤ **Modification de l'OAP Cantepau**

La procédure de modification n°4 a pour objet d'ajuster les orientations stratégiques et le schéma d'aménagement de l'OAP Cantepau sans incidence sur le périmètre de cette dernière et le zonage du PLUi du grand albigeois.

Les modifications consistent à :

- Augmenter la densité (passage de 15 à 20 logements) ;
- Aménager un espace public supplémentaire en entrée de site.

Albi	Secteur Cantepau
<p>Objectifs généraux</p> <p>Article L151-7 du Code de l'Urbanisme</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mettre en valeur l'environnement • Permettre le renouvellement urbain • Assurer le développement de la commune <p>Enjeux et objectifs du projet</p> <p>Accueillir de nouveaux habitants en cœur de zone urbaine et développer la vie de quartier.</p> <p>Mixité fonctionnelle et sociale</p> <p>Éléments de programmation du projet</p> <p>Accueil de l'ordre de 45 20 logements, accession à la propriété.</p> <p>Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère</p> <p>Transition avec les quartiers environnants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une forme urbaine compatible à celle du quartier existant. • Construction de logements individuels et/ou de maisons en bande • La limite « Sud » de l'OAP devra comprendre des aménagements paysagers de qualité en bordure haute de la rue de Rives. • Un espace public est recherché pour marquer l'entrée du site et participer à la connexion des espaces existants <p>Déplacements</p> <ul style="list-style-type: none"> • La desserte du secteur devra être aménagée en toute sécurité à partir de la rue de Cantepau. • Les voiries créées supporteront également des aménagements en faveur des modes doux (piétons, cycles) • De plus, du stationnement pour les visiteurs, usagers sera aménagé dans le cadre de l'opération. <p>Desserte des terrains par les réseaux</p> <p>Eaux usées</p> <p>L'opération devra être raccordée au réseau existant desservant la zone. Prévoir un maillage avec le réseau cheminant sous la voirie du projet dans un diamètre permettant d'obtenir un couple débit/pression suffisant.</p> <p>Eau potable</p> <p>L'opération devra être raccordée au réseau existant.</p>	<p>Eaux pluviales</p> <p>L'opération devra être raccordée au réseau existant.</p> <p>Secteur au regard de la trame Verte et Bleue</p>  <p>Le site de l'OAP est localisé au Nord de la continuité verte du Tarn. Une attention particulière sera prise lors de l'aménagement paysager des terrains proches de ce secteur.</p>

Schéma d'aménagement de l'OAP en vigueur

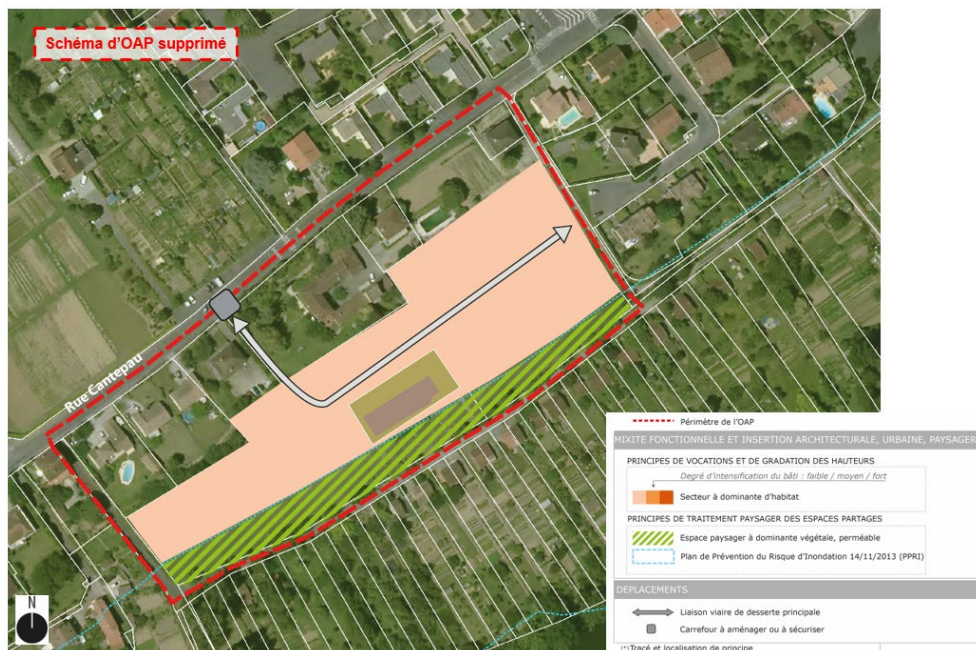


Schéma d'aménagement de l'OAP proposé à la modification



➤ **Modification de l'OAP Gaillaguès**

Conformément aux justifications exposées au « 2.2 Document Graphique du Règlement », le périmètre de l'OAP Gaillaguès est modifié. Par conséquent, la procédure de modification n°4 a aussi pour objet d'ajuster le schéma d'aménagement de l'OAP ainsi que ses orientations stratégiques afin de prendre en considération l'évolution du projet d'aménagement global du secteur.

Ces évolutions consistent alors à

- Ajuster les objectifs de création de logements sur le nouveau périmètre de l'OAP : passage de 30 logements à 60 logements,
- Repenser l'organisation globale du site et les formes urbaines à mettre en œuvre,
- Améliorer l'intégration paysagère des constructions.

Objectifs généraux

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

- Mettre en valeur l'environnement
- Mettre en valeur les paysages
- Permettre le renouvellement urbain
- Assurer le développement de la commune

Enjeux et objectifs du projet

Accueillir de nouveaux habitants et recherchant des modes d'accès au logement différents (accession libre, accession sociale, locatif dont social).

Mixité fonctionnelle et sociale

Éléments de programmation du projet

Accueil de l'ordre de 30 60 logements, en accession à la propriété et en location.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Une forme urbaine compatible à celle du quartier existant.
- Des espaces végétalisés ayant vocation à supporter des cheminements doux.
- Outre leur fonctionnalité traversante permettant de relier et mailler plus directement le quartier, ces espaces devront aussi comporter des aménagements paysagers.
- Construction de logements individuels, maisons en bande.

>> Définir un axe nord-sud structurant et limiter l'impact des voiries pour ne pas nuire à la qualité paysagère de l'aménagement d'ensemble

1. Aménager un nombre d'accès limité sur le secteur. La priorité est donnée par une gestion des entrées et des sorties depuis le chemin de Gaillaguès. Un accès au site est également proposé au sud depuis la rue Garric-Pélissier ;
2. Autour d'un axe prioritaire de desserte du secteur, structurer les mobilités sur le secteur en limitant autant que possible l'impact de la voirie. Orienté nord-sud, la voie principale traversera l'ancienne voie ferrée pour connecter le secteur d'aménagement au sud du site. Un espace tampon sera aménagé à cet endroit afin de permettre à terme la desserte en mode doux d'un espace plus large.

>> Maintenir un environnement naturel qualitatif et favoriser l'intégration paysagère des volumes bâtis

Le secteur de projet articule deux espaces sur des temporalités différentes. Aussi, pour

proposer une opération de qualité, il est nécessaire de questionner le rapport au bâti existant et penser la prise en compte du végétal dans la conception. En ce sens, le projet devra respecter les projets suivants :

1. Offrir une conception adaptée au secteur en s'appuyant sur un dessin qui valorise l'existant et adapte le projet aux espaces existants et à venir du secteur ;
2. Paysager les franges afin de préserver l'intimité des habitants sur le secteur ;
3. Aménager un espace végétalisé au centre du site afin d'offrir un espace tampon entre les deux entrées et offrir un espace apaisé pour les modes doux aménagés. Cet espace sera planté avec des arbres fruitiers et des arbres à canopée large afin d'offrir une diversité d'habitats et une plus grande qualité paysagère. Cet espace doit également permettre la transition entre deux opérations réalisées sur des temporalités différentes ;
4. Prendre appui sur la structure pavillonnaire présente à proximité pour offrir une architecture qui s'insère en cohérence avec le bâti existant.

>> Favoriser des typologies de logements diversifiées

Le projet est important au regard du nombre de logement et du quartier dans lequel il s'implante. Il doit en outre assurer le développement de la commune. A cet effet, pour répondre aux objectifs recherchés, le projet devra intégrer les orientations suivantes :

1. Proposer une qualité architecturale d'ensemble sur le site ;
2. Réaliser les volumes bâtis au plus proche de la desserte afin de préserver le maximum d'espaces perméables à l'arrière ;
3. Maintenir des séquences paysagères rythmant le bâti et permettre des percées visuelles ;
4. Intégrer les éléments techniques présents en toiture ou en façade de manière à ne pas nuire à la qualité paysagère visible ;
5. Rechercher la mitoyenneté, au moins sur un côté ;
6. Proposer une bande de constructibilité afin de limiter tout aménagement des fonds de parcelles.

Déplacements

- Il est imposé un recul de 10 mètres des constructions par rapport à l'emprise du Chemin de Gaillaguès.
- La desserte du secteur devra être aménagée en toute sécurité à partir du chemin de Gaillaguès au nord et depuis la rue Garric-Pélissier au sud. Les sorties seront toutes réalisées sur le chemin de Gaillaguès.
- De plus, du stationnement pour les visiteurs, usagers et livraison sera aménagé dans le cadre de l'opération. Le stationnement visiteur sera réalisé en matériaux perméables.

Desserte des terrains par les réseaux

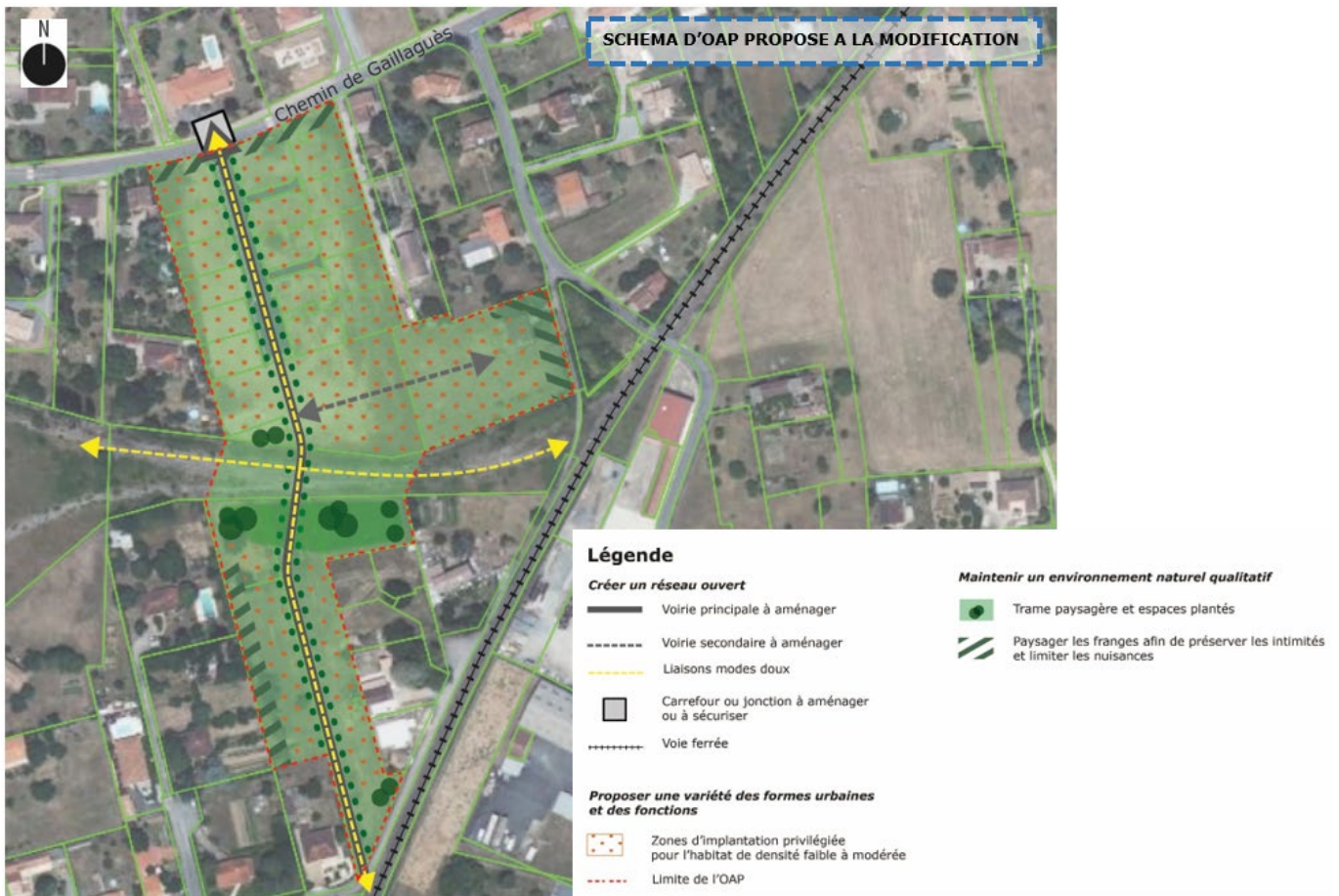
Eaux usées

Secteur envisagé en assainissement autonome.

Schéma d'aménagement de l'OAP en vigueur



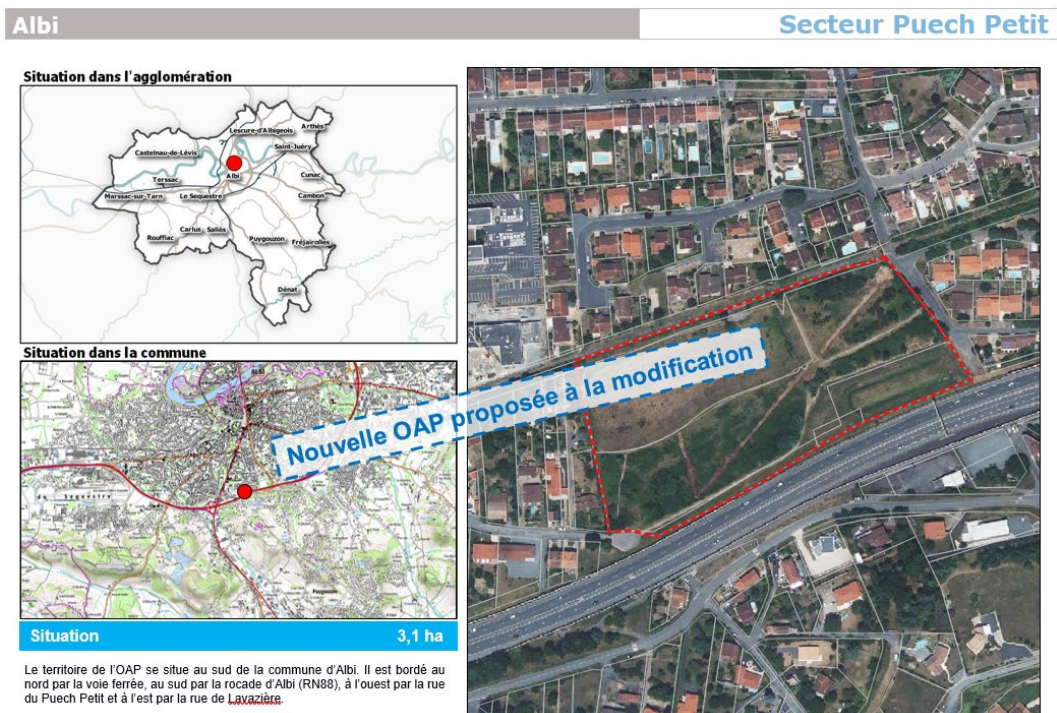
Schéma d'aménagement de l'OAP proposé à la modification



➤ **Création de l'OAP Puech Petit**

Conformément aux justifications exposées au « 2.2 Document Graphique du Règlement », une OAP est créée dans le secteur de Puech Petit : OAP Puech Petit.

Les orientations stratégiques et le schéma d'aménagement de cette OAP proposée à la modification sont exposés ci-après.



Objectifs généraux

- Mettre en valeur l'environnement
- Mettre en œuvre le comblement d'une dent creuse
- Assurer le développement de la commune
- Intégrer les externalités négatives au projet

Enjeux et objectifs du projet

- Accueillir de nouveaux habitants en cœur de zone urbaine et développer la vie de quartier.
- Permettre la création d'une offre abordable de logements
- Permettre une intensification urbaine qualitative

Mixité fonctionnelle et sociale

Éléments de programmation du projet

Accueil de l'ordre de 150 logements, à répartir entre logements en accession libre et logements locatifs sociaux.

A cet effet, l'opération devra comprendre un minimum de 25% de logements locatifs sociaux (art.55 de la loi SRU)

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Situé à proximité de la rocade et à la limite des quartiers Lude-Bellevue et Veyrières-Rayssac, il s'agit d'un des derniers espaces d'ampleur aujourd'hui libre de toutes constructions. Néanmoins sa situation, du fait de la proximité avec la rocade mais également celle d'un tissu peu dense, impose la prise en compte d'éléments spécifiques dans sa conception.

Insertion urbaine et architecturale

Le nombre de logements étant important, situés en outre dans un secteur stratégique pour la commune et pour l'intercommunalité, à proximité des commerces et services mais également d'une axe cycle majeur. Aussi, du fait du tissu environnant et au regard des éléments évoqués plus haut, le projet doit tenir compte des orientations suivantes :

- Penser le projet sur deux entrées différentes afin de limiter le passage des véhicules sur des voiries à consolider ;
- Offrir une conception adaptée au secteur en s'appuyant sur un dessin qui valorise l'existant et adapte le projet aux espaces existants et à venir du secteur ;
- A partir des bassins de gestion des eaux de pluies, aménager deux espaces paysagers au sein du site afin d'offrir des espaces de respiration dans le secteur, accessibles au public. Ces espaces seront de véritables poumons pour le

quartier. Ils seront, dans la mesure du possible, plantés avec des essences et des espèces adaptées aux particularités du secteur et à la gestion associée.

- Les espaces intermédiaires pourront également être aménagés afin d'offrir des espaces favorables aux familles en proposant notamment des placettes et squares, à dominante végétale ;
- Des placettes pourront être aménagées en pied d'immeuble dont une partie sera exclusivement piétonne ;
- Ces placettes pourront desservir une diversité de formes urbaines (îlots ouverts/fermés/semi-fermés etc.) et assurer le maintien d'ouvertures visuelles vers les tissus déjà constitués ;
- La proximité de la rocade devra être traitée afin de limiter l'effet de masque. Aussi, les bâtiments ne devront pas afficher de pignons aveugles ;
- Les linéaires de façade devront être conçues de manière à offrir des ouvertures visuelles.

Insertion environnementale et paysagère

L'insertion paysagère est ici déterminante pour offrir un projet qui soit qualitatif.

- Marquer qualitativement les abords de la rocade par une cohérence des volumes bâtis et de leur traitement de façade. Plusieurs types de volume de peuvent s'alterner pour rythmer le linéaire bâti visible depuis la rocade. Une cohérence des matériaux et des couleurs sera favorisée.
- Dans la mesure du possible, le projet s'appuiera sur une aménagement végétal structurant : cette façade urbaine sera accompagnée de différentes strates végétales avec un aspect naturel des plantations (haies arborées accompagnée d'une haie arbustive variée) ;
- La gestion des eaux de pluies sera réalisée tout ou partie avec noues paysagères ;
- Paysager les franges afin de préserver l'intimité des habitations existantes mais également pour offrir une barrière végétale complémentaire vis-à-vis de la rocade et de ses nuisances ;
- Les clôtures seront limitées autant que possible afin de permettre le passage de la faune ;
- Le projet tendra à développer autant que possible la biodiversité à travers la construction (création de différents substrats, mise en place de nichoirs pour la faune tel que des gîtes à chauve-souris ou à oiseaux, éventuellement des toitures végétalisées etc.).

Déplacements

- La desserte du secteur se fera à partir d'espaces séparés : l'ouest du secteur sera desservi depuis la rue Puech-Petit, l'est depuis la rue de Lavazière. Les accès ne seront pas traversants.
- Un aménagement cyclable sera réalisé pour traverser le secteur en permettant aux opérations connexes de s'y connecter.
- L'espace alloué à la voiture sera réduit autant que possible. Les stationnements seront recherchés en priorité en structure (sous-sol, rez-de-chaussée ou équipement dédié).
- Les voiries créées seront paysagées et les stationnements visiteurs perméables.

Desserte des terrains par les réseaux

Eaux usées

L'opération devra être raccordée au réseau existant desservant la zone. Prévoir un maillage avec le réseau cheminant sous la voirie du projet dans un diamètre permettant d'obtenir un couple débit/pression suffisant.

Eau potable

L'opération devra être raccordée au réseau existant.

Eaux pluviales

Le projet devra proposer une gestion intégrée des eaux de pluies. L'excédent des eaux de pluies sera raccordé au réseau existant.

Secteur au regard de la trame Verte et Bleue






Le site de l'OAP n'est pas localisé à proximité de continuités écologiques. Cependant une attention particulière sera prise lors de l'aménagement paysager de ce secteur.

Schéma d'aménagement de l'OAP proposé à la modification







Légende






Créer un réseau ouvert

-  Voirie principale à aménager
-  Voirie secondaire à aménager
-  Liaisons modes doux
-  Carrefour ou jonction à aménager ou à sécuriser
-  Place/Espace public à aménager

Proposer une variété des formes urbaines et de types de logements

-  Zones d'implantation privilégiée pour l'habitat de densité faible à modérée
-  Zones d'implantation privilégiée pour l'habitat à densité modérée à forte
-  Principes de cônes de vue à maintenir pour assurer un rythme dans la construction
-  Limite de l'OAP

Maintenir un environnement naturel qualitatif

-  Trame paysagère et espaces plantés
-  Noues paysagères à aménager
-  Paysager les franges afin de préserver les intimités et limiter les nuisances
-  Paysager les ouvrages de gestion des eaux de pluies
-  Aménager et paysager les abords des ouvrages de gestion des eaux de pluies

2.3.2. Commune d'Arthès

➤ **Modification de l'OAP chemin de Riols**

La procédure de modification n°4 a pour objet d'ajuster les orientations stratégiques et le schéma d'aménagement de l'OAP chemin de Riols sans incidence sur le périmètre de cette dernière et le zonage du PLUi du grand albigeois.

La modification consiste à prendre en considération l'évolution du projet d'aménagement de l'OAP Chemin de Riols :

- Asseoir la mixité fonctionnelle sur la partie Ouest du périmètre de l'OAP.
- Concentrer le développement de l'habitat sur la partie Est de l'OAP en adaptant l'objectif de production de logement sur cette partie Est : diminution de 60 logements sur l'intégralité de l'OAP à 30 logements sur cette partie Est (environ 15000 m²).
- Proposer une diversité de la typologie de l'habitat.
- Favoriser la création d'une trame paysagère, d'espaces plantés en cœur d'opération.

Secteur chemin de Riols	Orientations d'Aménagement et de Programmation
Objectifs généraux Article L151-7 du Code de l'Urbanisme <ul style="list-style-type: none">• mettre en valeur l'environnement• mettre en valeur les paysages• permettre le renouvellement urbain• assurer le développement de la commune	Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère Principes de qualité architecturale <ul style="list-style-type: none">• Une approche différenciée de la densité, respectueuse du contexte bâti, à travers la répartition spatiale et des types de logements à créer.• Une diversité des formes bâties, valorisée de maisons individuelles ou de maisons en bandes ou accolées, ou de petits collectifs en cœur d'opération, dont les possibilités d'implantation varient en raison de leur situation vis-à-vis du maillage viaire. Principes patrimoniaux et paysagers à valoriser ou à créer <ul style="list-style-type: none">• Des espaces collectifs susceptibles d'accueillir des espaces verts plantés ou des places de stationnements.• Des espaces tampons végétalisés à constituer le long des constructions existantes, afin de réduire l'impact paysager de l'opération projetée et de favoriser son insertion au sein de son contexte bâti.• Des noues paysagères à créer, afin de recueillir les eaux de ruissellement générées sur les secteurs affectés aux logements collectifs, au plus près de l'opération.• Des espaces publics ou communs, composés d'une trame paysagère, à créer au cœur de l'opération, en lien avec les liaisons modes doux à mettre en œuvre, permettant de mettre en valeur les boisements à préserver présents sur le site.
Enjeux et objectifs du projet <ul style="list-style-type: none">• Cet espace ouvert non urbanisé de près de 3 hectares, s'insère au sein d'un tissu bâti moyennement dense constitué essentiellement de constructions individuelles relativement récentes.• Les terrains faisant l'objet d'OAP sont pour partie constitués de surfaces agricoles exploitées.• L'urbanisation de ce secteur permettra de renforcer le développement urbain du territoire à l'Ouest du bourg, en continuité des tissus existants. De plus, elle permettra d'établir une continuité urbaine entre les quartiers qui la jouxtent. Enfin, compte tenu de son étendu, le développement d'une urbanisation non maîtrisée sur ce secteur, pourrait remettre en cause l'optimisation de la ressource foncière de la zone.	Déplacements Déplacements modes doux <p>Les voiries existantes feront l'objet de renforcements et/ou d'aménagements particuliers.</p> <p>Des liaisons douces à établir entre l'avenue de Lescure et la rue Paul Médard, en complément du maillage interne retenu sur les secteurs affectés aux logements collectifs. Un accès vers le secteur Ouest et le cours d'eau est à prévoir.</p> Desserte des terrains par les voies <ul style="list-style-type: none">• Deux accès principaux à créer : de part et d'autre du chemin de Riols.• Un maillage viaire hiérarchisé, intégrant en bordure de la principale voie de déplacement du stationnement paysager (alternance de place de parking et de massif planté), et permettant une desserte de l'ensemble de la zone.• Une adéquation entre les flux de déplacements à venir et la capacité du réseau viaire qui dessert la zone.
Mixité fonctionnelle et sociale Éléments de programmation du projet <ul style="list-style-type: none">• Asseoir une mixité fonctionnelle sur la partie Ouest de l'OAP avec notamment l'accueil d'équipements et de services de proximité.• Concentrer le développement de l'habitat sur la partie Est de l'OAP avec un accueil de l'ordre de 30 logements.• L'opération devra comprendre un minimum de 25 % de logements locatifs sociaux (Art. 55 Loi SRU).• Accueil de l'ordre de 60 logements.• Accueil d'équipements et de services de proximité	

Schéma d'aménagement de l'OAP en vigueur

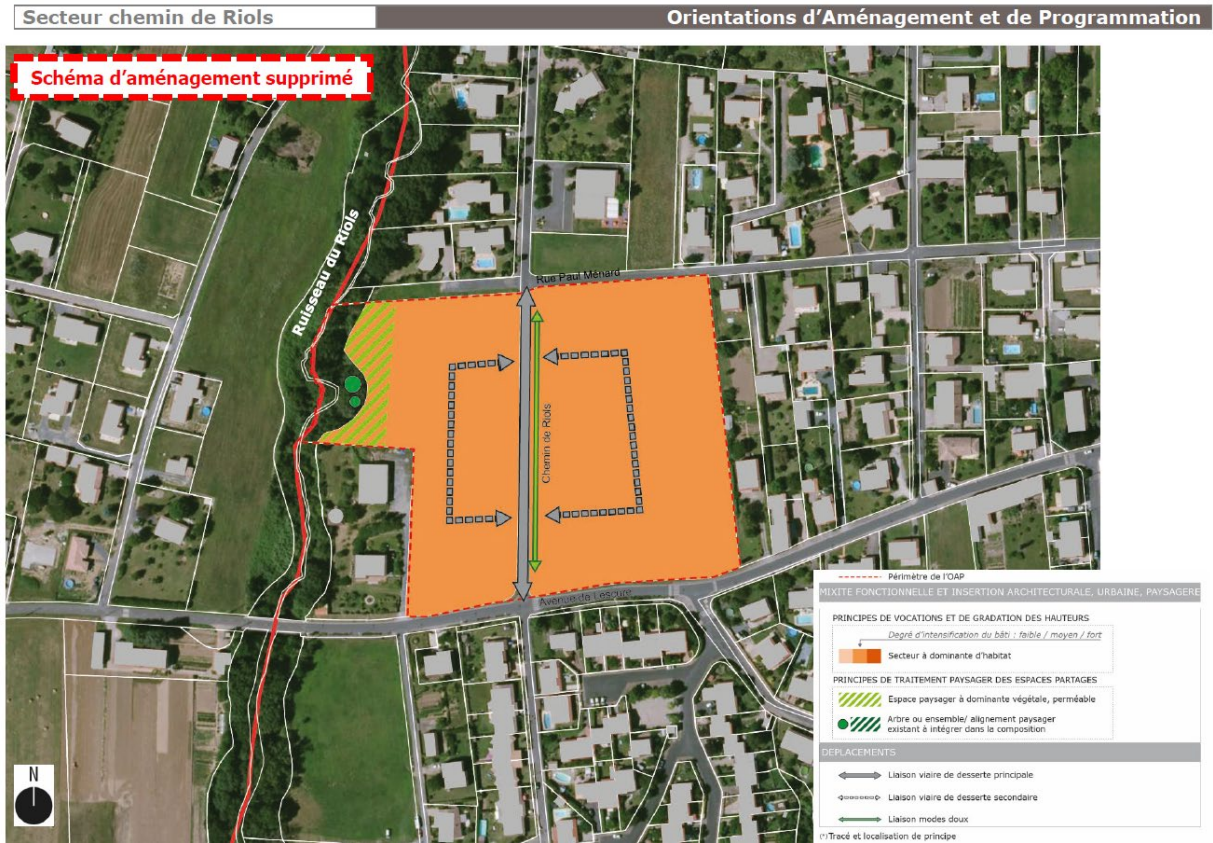
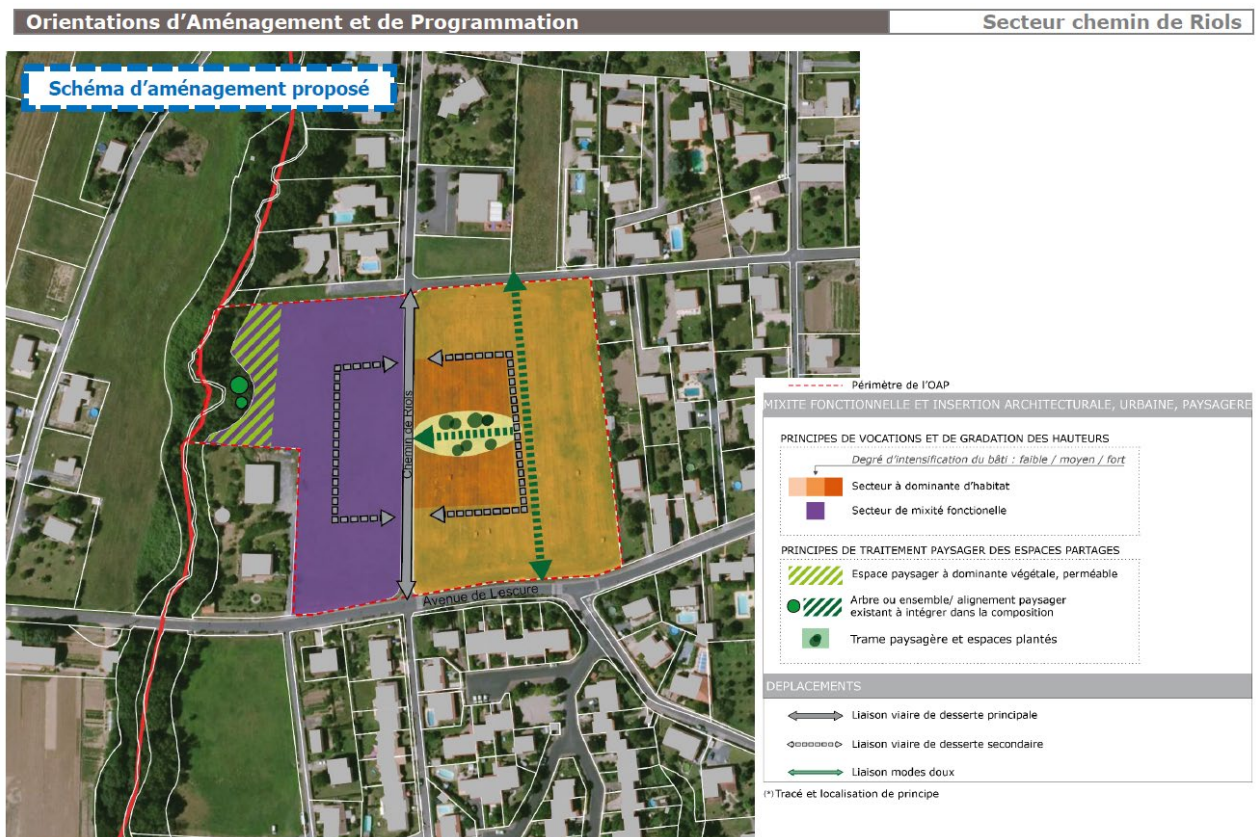


Schéma d'aménagement de l'OAP proposé à la modification

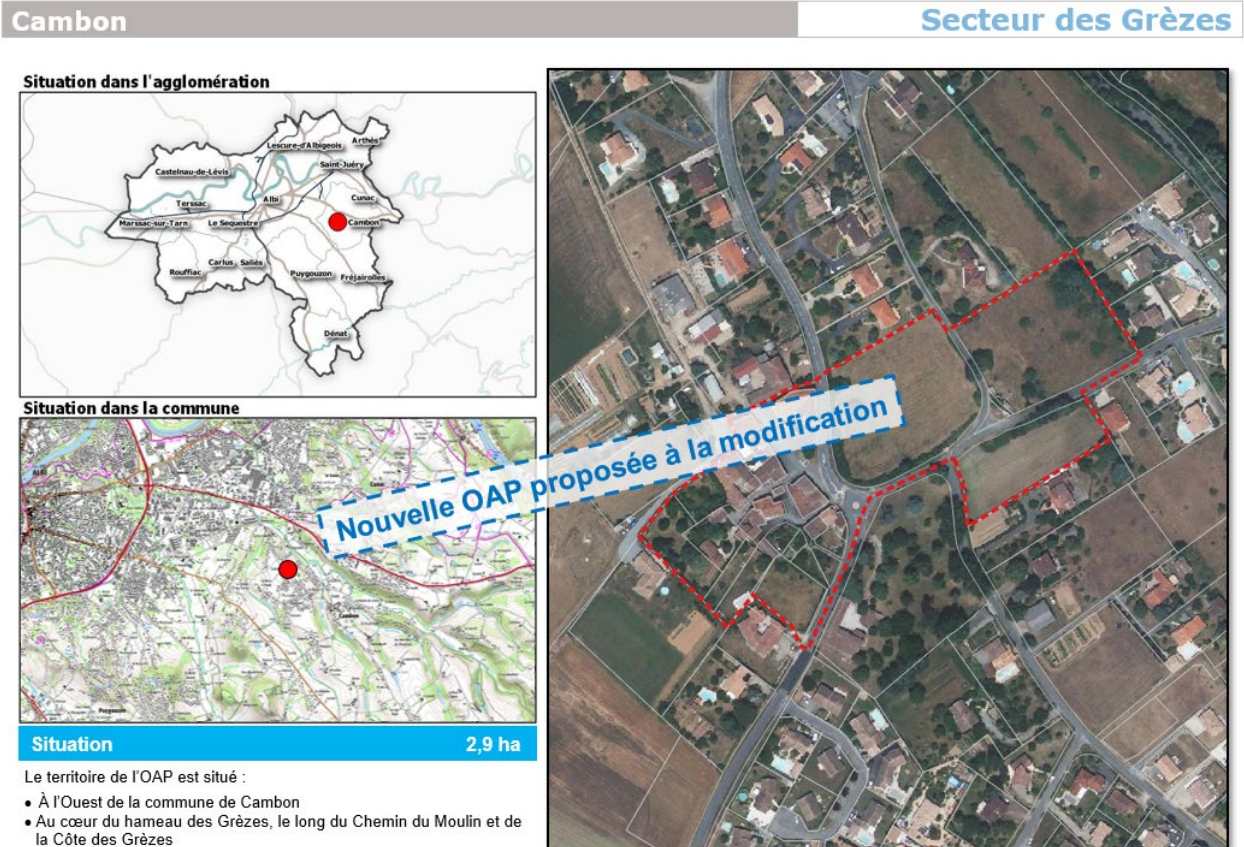


2.3.3. Commune de Cambon-d'Albi

➤ Création de l'OAP Grèzes

Conformément aux justifications exposées au « 2.2 Document Graphique du Règlement », une OAP est créée dans le secteur des Grèzes : OAP Grèzes.

Les orientations stratégiques et le schéma d'aménagement de cette OAP proposée à la modification sont exposés ci-après.



Cambon Secteur des Grèzes

Objectifs généraux

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

- Mettre en valeur l'environnement
- Mettre en valeur les paysages
- Assurer le développement de la commune
- Structurer l'entrée du village et le secteur des Grèzes

Enjeux et objectifs du projet

- Accueillir de nouveaux habitants
- Organiser l'entrée du bourg et organiser l'urbanisation.
- Permettre une intensification urbaine plus qualitative
- Proposer de nouvelles formes urbaines compatibles avec le bâti existant

Mixité fonctionnelle et sociale

Éléments de programmation du projet

- 50 logements et typologie d'habitat
- L'opération devra comprendre un minimum de 25 % de logements locatifs sociaux (Art. 55 Loi SRU).

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Situé à l'entrée de la commune, accessible depuis la route de Millau, le secteur de la Grèzes est un des derniers secteurs dans lequel peut être organisée la production de logements sur des terrains non-bâti. Situé à proximité d'un hameau historique et d'habitat diffus plus récent, ce secteur doit parvenir à organiser et articuler ces deux espaces.

Insertion urbaine et architecturale

Considérant le caractère d'entrée de commune, l'aménagement de ce secteur doit permettre de donner un caractère plus villageois et organisé à la commune. A cet effet, le projet devra respecter les orientations suivantes :

- ▶ Les formes urbaines et architecturales du site devront articuler les objectifs de sobriété foncière avec l'insertion urbaine du site avec un langage architectural qui reprendra les grands principes du bâti existant ;

- ▶ Le projet devra chercher à marquer l'entrée du village en proposant un urbanisme permettant de limiter les vitesses et proposant une multiplicité d'usages ;
- ▶ Chaque grand site devra être accessible depuis l'espace public, aussi, pour limiter les externalités négatives, le nombre d'accès sera limité ;
- ▶ Offrir une conception adaptée au secteur en s'appuyant sur un dessin qui valorise l'existant et adapte le projet aux espaces existants et à venir du secteur, notamment dans les espaces les plus à l'ouest dont la proximité avec le bâti ancien est la plus forte ;
- ▶ Le site central proposera des gabarits de construction avec un épannelage progressif afin de limiter la taille des constructions avec les espaces voisins ;
- ▶ Les espaces vacants à l'ouest du site reprendront les principes de l'architecture villageoise pour proposer une meilleure insertion urbaine. A cet effet, une réflexion spécifique sera menée sur le choix des matériaux, les formes urbaines proposées, les couleurs etc.)
- ▶ Un espace central sera aménagé afin de permettre la création d'un espace public sous forme de place qui permettra de limiter les vitesses et de renforcer le caractère villageois ;
- ▶ Des placettes pourront être réalisées à proximité des espaces résidentiels afin de centraliser les espaces de stationnement et d'offrir des formes urbaines différentes ;
- ▶ Des placettes et des mails piétons en cœur d'îlots pourront desservir une diversité de formes urbaines (îlots ouverts/fermés/semi-fermés etc.) et assurer le maintien d'ouvertures visuelles vers les tissus déjà constitués ;

Insertion environnementale et paysagère

L'insertion paysagère est importante ici pour offrir un projet qui soit qualitatif et pour réussir l'insertion du site dans un tissu relativement peu dense. A cet effet, le projet devra respecter les orientations ci-dessous :

- ▶ Le projet s'appuiera sur une structuration des abords afin de prendre appui sur la végétation pour apporter un degré d'intimité suffisant ;
- ▶ L'alignement d'arbre en bord de la Côte de Grèzes seront préservés ;
- ▶ La pente, bien que limitée sur certains secteurs, sera une composante du projet afin de proposer une réflexion spécifique à l'insertion des constructions. A cet effet, les mouvements de terrains seront limités au strict nécessaire ;
- ▶ La hauteur des clôtures sera limitée afin de conserver des perspectives visuelles ;
- ▶ Le projet tendra à développer autant que possible la biodiversité à travers la construction (création de différents substrats, mise en place de nichoirs pour la faune tel que des gîtes à chauve-souris ou à oiseaux, éventuellement des toitures végétalisées etc.).

Déplacements

- ▶ Les insertions sur chacun des sites seront limitées afin de simplifier le fonctionnement des différents carrefours ;
- ▶ Le projet prendra appui sur l'aménagement cyclable à venir afin de se connecter aux autres composantes de la commune ;
- ▶ Au sein des espaces aménagés, l'espace alloué à la voiture sera réduit autant que possible. Les stationnements seront recherchés en priorité en structure (sous-sol, rez-de-chaussée ou équipement dédié) afin de maximiser les espaces laissés libres ;
- ▶ Les voiries créées seront paysagées et les stationnements visiteurs perméables.

L'opération devra être raccordée au réseau existant. Une partie de l'eau de pluie sera toutefois gérée sur le secteur de projet.

Secteur au regard de la trame Verte et Bleue

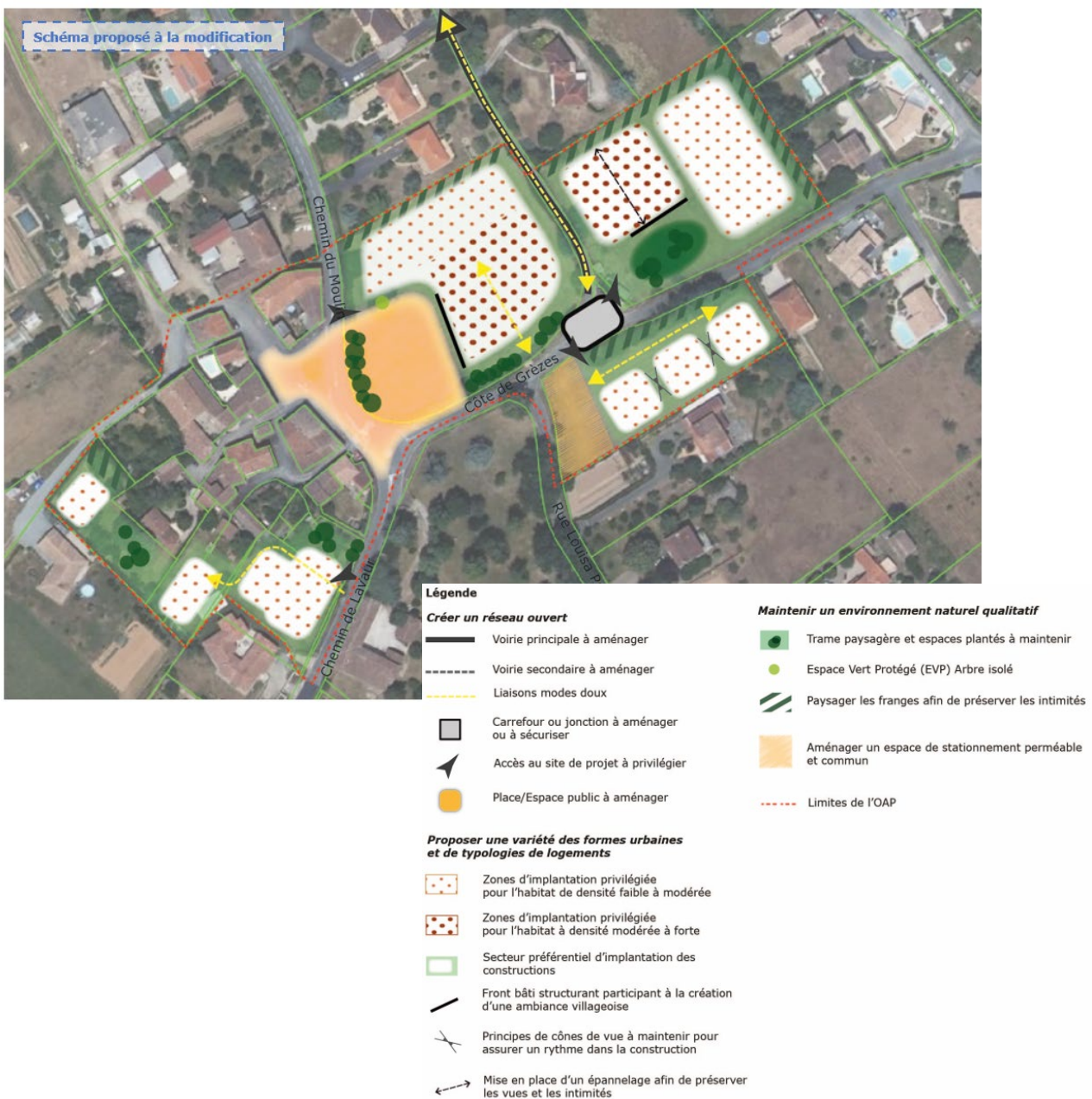
Le site de l'OAP des Grèzes n'est pas localisé à proximité immédiate d'un corridor biologique.

Desserte des terrains par les réseaux**Eaux usées**

L'opération devra être raccordée au réseau existant desservant la zone. Prévoir un maillage avec le réseau cheminant sous la voirie du projet dans un diamètre permettant d'obtenir un couple débit/pression suffisant.

Eau potable

L'opération devra être raccordée au réseau existant.

Eaux pluviales

➤ **Modification de l'OAP Centre Bourg**

Dans le cadre de la politique « Zéro Artificialisation Nette » et du changement de mode de consommation foncière pour la production de logement et dans l'optique d'intégrer un changement de modèle des pratiques d'urbanisme, il est proposé d'ajuster les orientations stratégiques et le schéma d'aménagement de l'OAP Centre Bourg. Ces évolutions seront sans incidence sur le périmètre de cette dernière et le zonage du PLUi du grand albigeois.

Les orientations stratégiques et le schéma d'aménagement de cette OAP proposée à la modification sont exposés ci-après.

Secteur le Centre Bourg

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Objectifs généraux

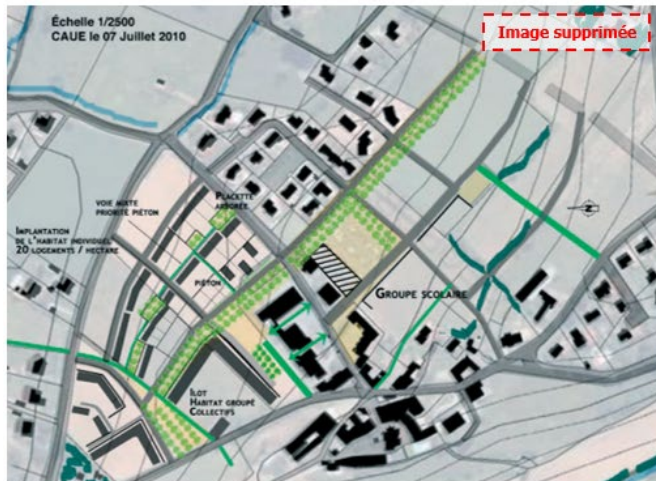
Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

- Mettre en valeur l'environnement
- Mettre en valeur les paysages
- ~~permettre le renouvellement urbain~~
- Assurer le développement de la commune

- Offrir **Accueil** de l'ordre de 110 logements **sur le secteur avec une diversité d'offre : avec** logements individuels, maisons en bande **ou** logements intermédiaires.
- L'opération devra comprendre un minimum de 25 % de logements locatifs sociaux (Art. 55 Loi SRU).
- Permettre l'accueil de services.

Enjeux et objectifs du projet

- Adapter le centre-bourg à l'échelle de la nouvelle urbanisation.
- Organiser l'entrée du bourg et la limite de l'urbanisation.
- Mettre en place une « armature urbaine » pour structurer et mailler l'organisation du centre.

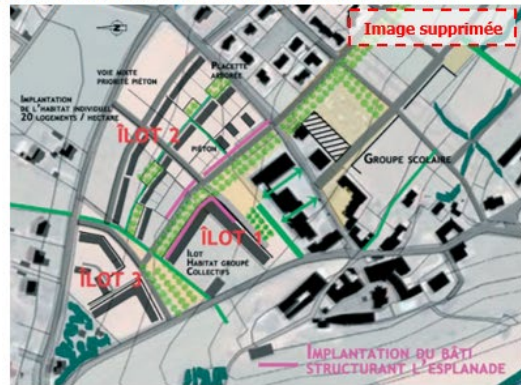


Mixité fonctionnelle et sociale

Éléments de programmation du projet

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Principes d'insertion dans le tissu urbain environnant



L'aménagement proposé doit s'articuler autour des principes d'aménagement suivants :

>> Définir un axe nord-sud structurant et limiter l'impact des voiries pour ne pas nuire à la qualité paysagère de l'aménagement d'ensemble

1. Aménager un nombre d'accès limité sur le secteur. La priorité est donnée par une entrée depuis la route de l'école ou la place de la mairie. Des sorties sont toutefois envisageables sur la route de Bellegarde et la Côte de Cambon ;
2. Autour d'un axe prioritaire de desserte du secteur, structurer les mobilités sur le secteur en limitant autant que possible l'impact de la voirie. Orienté sud-nord, la voie principale doit déboucher au nord sur une place qui devra être aménagée afin d'offrir un espace public de qualité. Cet espace doit constituer une première armature d'espace publics ouverts à destination des habitants du secteurs ;

3. Le secteur est caractérisé par une pente, aussi, à cet effet, il s'agit de traiter les rampes d'accès comme éléments paysagers.

>> Maintenir un environnement naturel qualitatif et favoriser l'intégration paysagère des volumes bâtis

Le projet est important à différents égards : le nombre de logements recherché et la densité associée sont supérieures à ce qui existe en général sur le territoire communal. Il est en outre situé dans un secteur stratégique pour le développement de la commune puisqu'il est localisé à proximité des services et commerces, qu'il est accessible en transports en communs et par la possibilité de recourir aux modes doux. A cet effet, un travail supplémentaire sera demandé sur le paysagement du secteur afin de :

1. Offrir une conception adaptée au secteur en s'appuyant sur un dessin qui valorise l'existant et adapte le projet aux espaces existants et à venir du secteur ;
2. Paysager les franges afin de préserver l'intimité des habitants à venir sur le secteur et proposer une intégration paysagère plus intéressante ;
3. Permettre la connexion du projet aux corridors biologiques et aux réservoirs de biodiversité situés à proximité. En ce sens, le projet doit limiter les impacts liés aux nouvelles constructions et devra prévoir les aménagements nécessaires à la petite faune notamment.
4. Aménager une noue paysagère afin de permettre la gestion des eaux de pluies. Cette noue sera plantée afin d'offrir un espace public qualitatif ;
5. Aménager un espace végétalisé au sud-ouest du site afin d'offrir un espace tampon entre la salle des fêtes et le nouveau quartier à venir. Cet espace sera planté avec des arbres fruitiers et des arbres à canopée large afin d'offrir une diversité d'habitats et une plus grande qualité paysagère ;
6. Intégrer la pente dans les principes d'aménagement. Le projet doit limiter les terrassements et proposer des constructions qui s'intègrent dans la pente. A cet effet, une attention particulière sera portée sur les soutènements des talus mais également à l'ensemble des clôtures, portails et autres ouvrages internes.

>> Favoriser des typologies de logements diversifiées

Le projet est important et doit assurer le développement de la commune. A cet effet, pour répondre aux objectifs recherchés par la commune, le projet devra intégrer les orientations suivantes :

1. Proposer une qualité architecturale d'ensemble sur le site ;
2. Créer une offre de logement dans de l'habitat intermédiaire. Dans ce cas de figure il s'agit notamment de créer des accès individuels aux logements, de mutualiser le stationnement des voitures et des cycles, de proposer un extérieur

Cet îlot peut accueillir de l'habitat individuel groupé et/ou collectif.

Les rez-de-chaussée sur les voies peuvent accueillir commerces ou services.

Les constructions seront minimum en R+1.

Selon l'adaptation à la pente, elles pourront proposer un R+2.

(terrasses et jardins), créer des espaces de rangement, traiter les limites séparatives de manière unitaire etc.

3. Adapter les constructions à leur environnement et adapter les bâtis à la pente. Le projet doit intégrer des faitages orientés en cohérence avec la pente et avec le bâti existant ;
4. Réaliser les volumes bâtis au plus proche de la desserte afin de préserver le maximum d'espaces perméables à l'arrière ;
5. Maintenir des séquences paysagères rythmant le bâti et permettre des percées visuelles ;
6. Intégrer les éléments techniques présents en toiture ou en façade de manière à ne pas nuire à la qualité paysagère visible ;
7. Pour les maisons qui seront créées, rechercher la mitoyenneté, au moins sur un côté ;
8. Pour les maisons, proposer une bande de constructibilité afin de limiter tout aménagement des fonds de parcelles ;
9. Limiter autant que possible les pleins-pieds ;
10. Proposer des niveaux de densités différents dans les différents sites d'implantation de l'opération.

Le secteur de projet sera aménagé en 2 à 3 phases distinctes afin de limiter l'impact sur les équipements de la commune.

>> Renforcer l'offre de commerces et services au sein de la commune :

1. Valoriser la grange repérée sur le schéma d'orientations ;
2. Proposer et identifier un rez-de-chaussée susceptible d'accueillir des activités commerciales, servicielles ou autre afin de permettre une plus grande mixité fonctionnelle.

L'encadrement de l'esplanade :

La limite Sud de l'îlot 2 :

Pour favoriser l'orientation du futur bâti, et permettre la constitution d'une façade urbaine qui structure l'esplanade projetée, il est proposé en termes de règlement :

- Un alignement obligatoire des bâtiments accueillant un parking de midi et des plantations, les clôtures seront édifiées au-delà de ces cinq mètres.
- Une implantation de la construction en limite Nord-Ouest des parcelles.

Alignement urbain sur l'esplanade et sur l'espace public au Sud-Est.

Une bande constructible déterminera une profondeur au-delà de laquelle l'on ne pourra pas construire (centre de l'îlot vert)

Une mitoyenneté obligatoire sur un côté, permise sur les deux limites séparatives

L'îlot 2 :

Il accueille principalement de l'habitat groupé ou individuel.

Partie non hachurée :

Favoriser une orientation du bâti, qui accompagne l'espace public, il est proposé en terme de règlement :

- Un alignement à la limite publique de la voie.
- Une orientation des bâtiments, faitage ou façade principale parallèle à la voie principale.
- Une mitoyenneté permise sur les deux limites séparatives.
- Une zone constructible (grisée sur le schéma) au-delà de laquelle seule les constructions annexes (hors garage) sont permises.

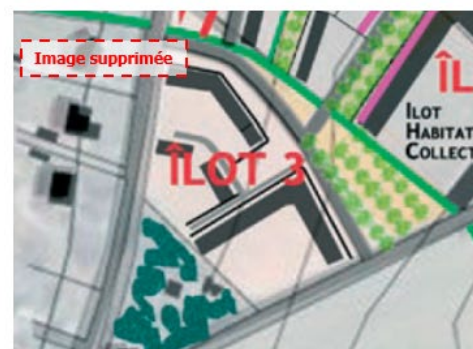
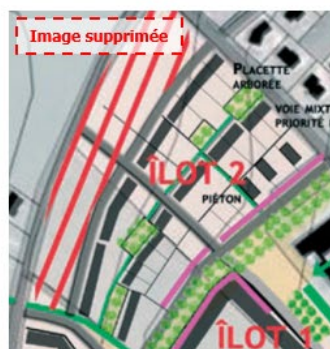
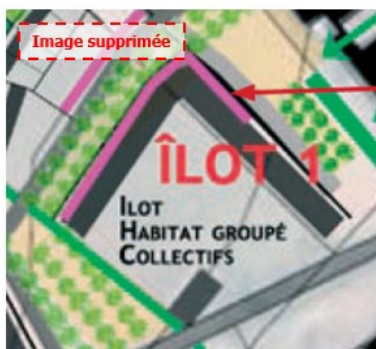
Partie hachurée :

Orientation des constructions parallèle à la voie

Garage positionné sur la voie d'accès, alignement obligatoire à la limite parcellaire.

Mitoyenneté permise.

L'îlot 3 :



Déplacements

Ces voies de circulation devront prendre en compte un certain nombre de principes dans leur aménagement.

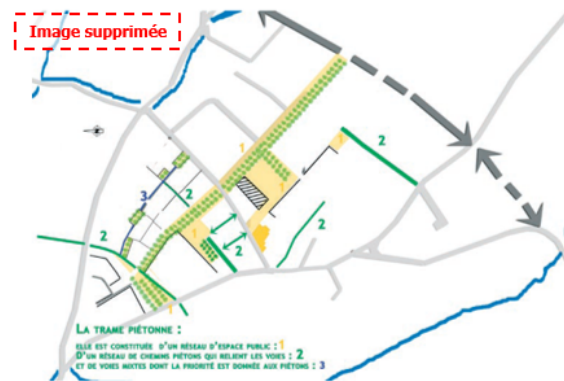
Ces voies devront répondre aux exigences suivantes :

Ces voies permettent la desserte des habitations et des activités autorisées sur le secteur d'unités d'habitations, d'unités d'activités mais également d'équipements tels que des espaces de stationnement. La voiture n'est plus l'usage prédominant. Dans cette optique le projet devra permettre l'aménagement de **il sera possible de créer des** « voies partagées » (voiture, cycles) afin de permettre, sur une même voie, les circulations piétonnes et cyclistes, l'aménagement de lieux de rencontres et de promenades. **Des Les** stationnements pourront également être aménagés le long de ces voies, **ils seront perméables**.

Ces voies pourront être agrémentées de plantations d'arbres et d'arbustes afin de créer des éléments invitant à limiter la vitesse.

Déplacements modes doux

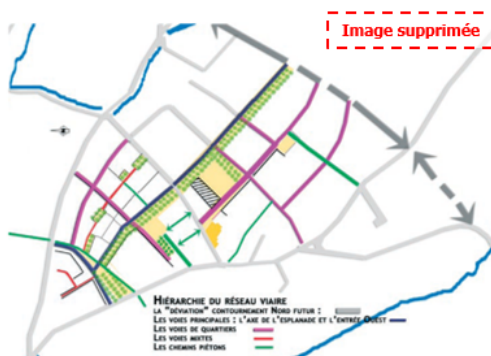
- La trame **viaire piétonne** est constituée d'un réseau d'espaces publics.
- D'un réseau de chemins piétons qui relient les voies.
- De voies mixtes dont la priorité est donnée aux **modes doux**. **Piétons** Les modes doux seront favorisés entre l'opération et l'école notamment.
- **Des cheminements piétons, à prévoir plutôt larges de façon à ce qu'ils puissent évoluer en voies mixtes pour certains.**
- Une piste cyclo-piétonne, prévue le long de la Route du Lézert.



Desserte des terrains par les voies

Proposer une trame de voies hiérarchisées :

- Des voies principales, dont l'emprise routière ne devra pas être surdimensionnée. **Ce type de voie devra intégrer l'espace de l'esplanade et celui marquant l'entrée au Nord du projet.** Ces espaces publics devront prendre le dessus sur l'espace routier en termes d'ambiance et de proportions, et le végétal devra fortement les structurer.
- Des voies permettant de desservir les quartiers.
- Des voies mixtes, pouvant accueillir les véhicules des riverains (avec des difficultés pour se croiser) mais laissant la priorité aux piétons. Ces voies devront donc être traitées en conséquence ;



Desserte des terrains par les réseaux

Eaux usées

L'opération devra être raccordée au réseau existant desservant la zone. Prévoir un maillage avec le réseau cheminant sous la voirie du projet dans un diamètre permettant d'obtenir un couple débit/pression suffisant.

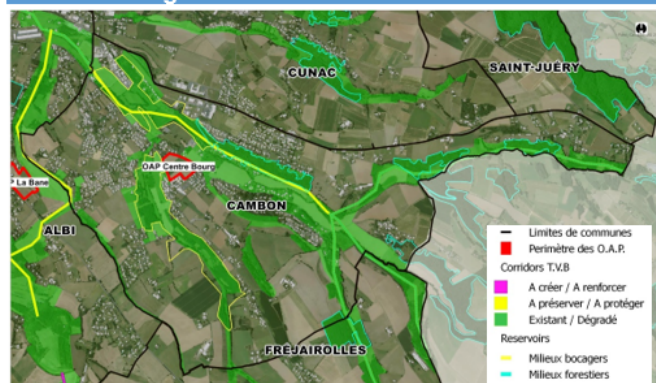
Eau potable

L'opération devra être raccordée au réseau existant.

Eaux pluviales

L'opération devra être raccordée au réseau existant. **Une partie de l'eau de pluie sera toutefois gérée sur le secteur de projet.**

Secteur au regard de la trame Verte et Bleue



Le site de l'OAP Centre Bourg est localisé entre des continuités vertes ou zones naturelles à l'Est et à l'Ouest. Une attention particulière sera prise lors de l'aménagement des secteurs proches de ces continuités.

Schéma d'aménagement de l'OAP en vigueur

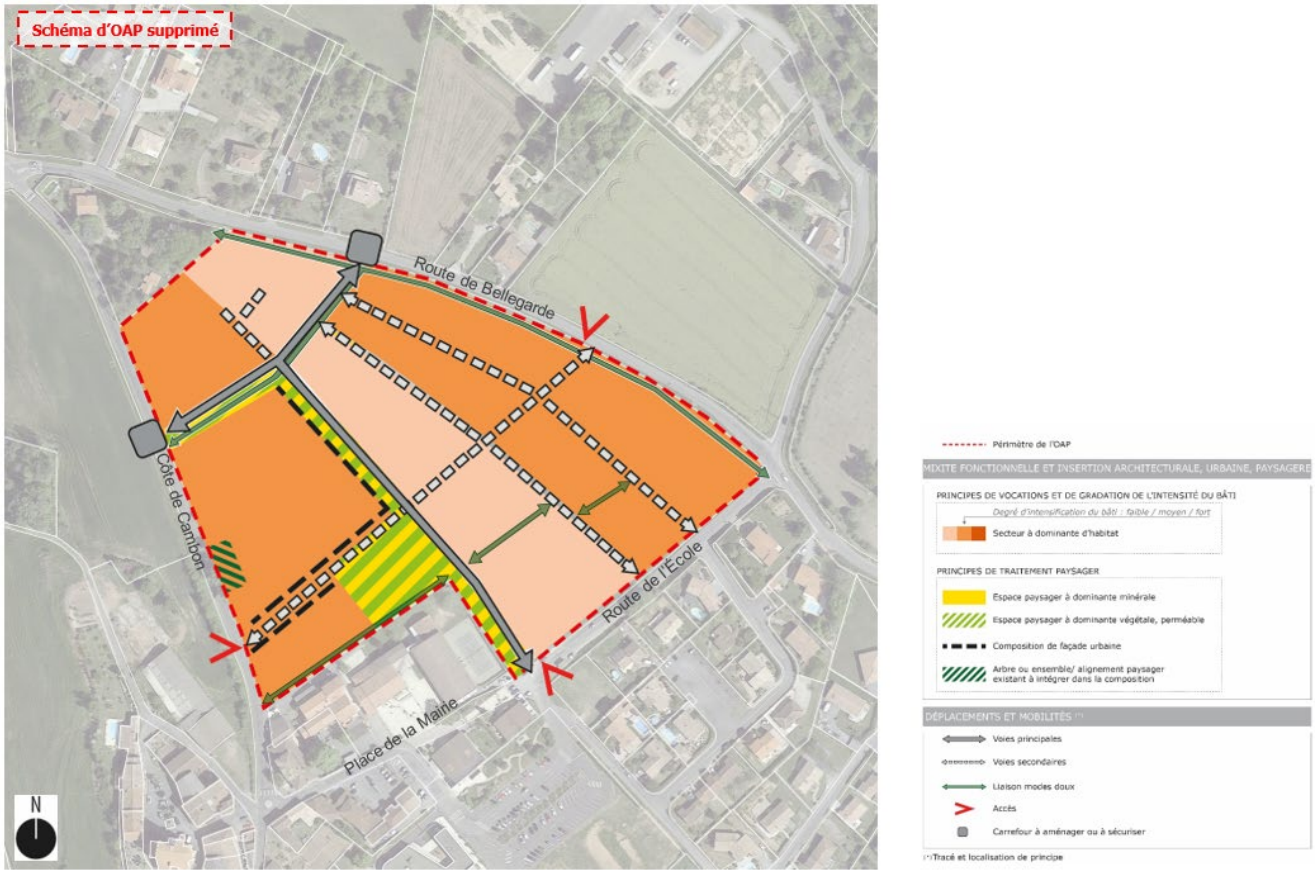
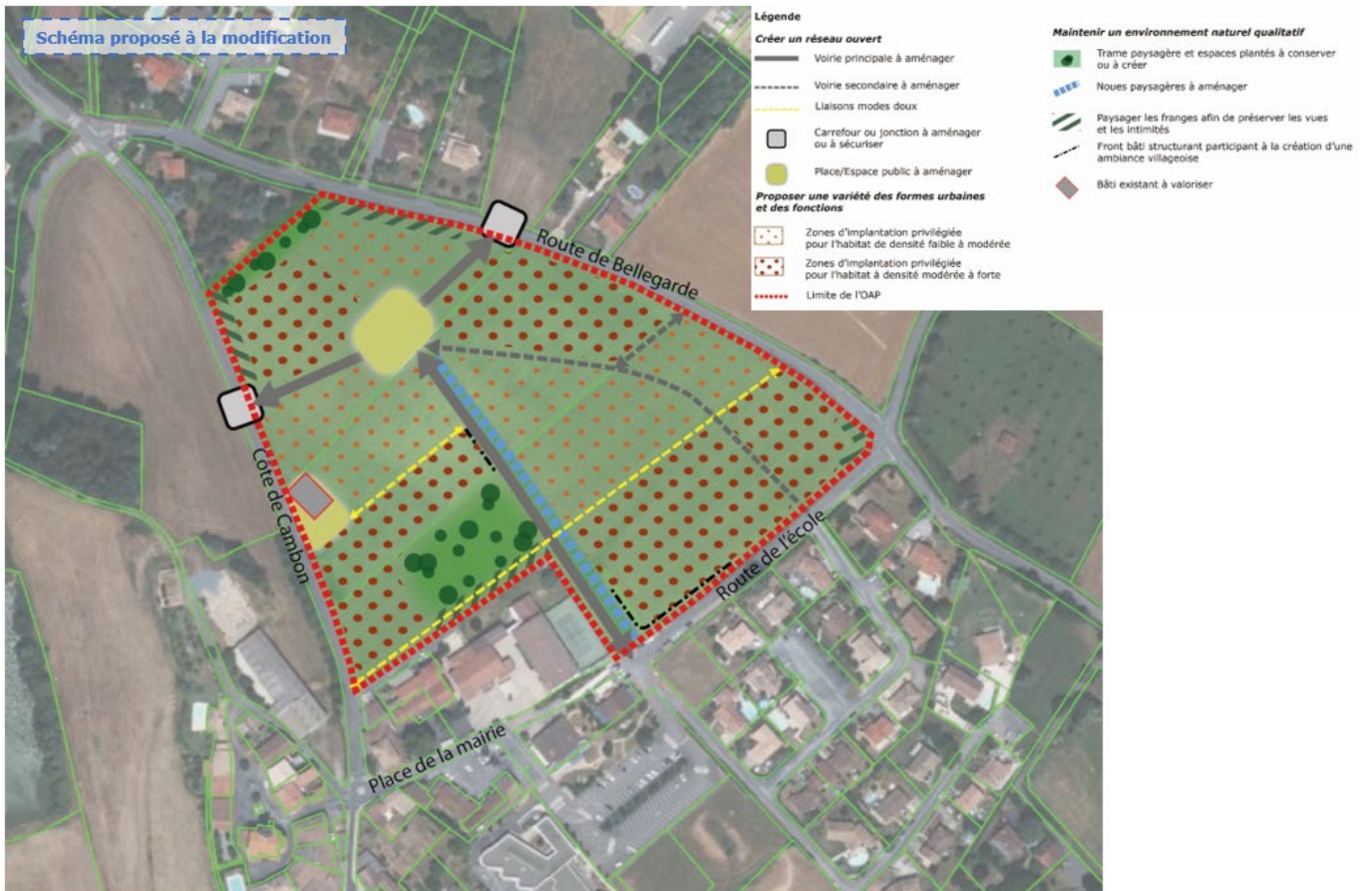


Schéma d'aménagement de l'OAP proposé à la modification



2.3.4. Commune de Cunac

➤ **Modification de l'OAP Centre Bourg**

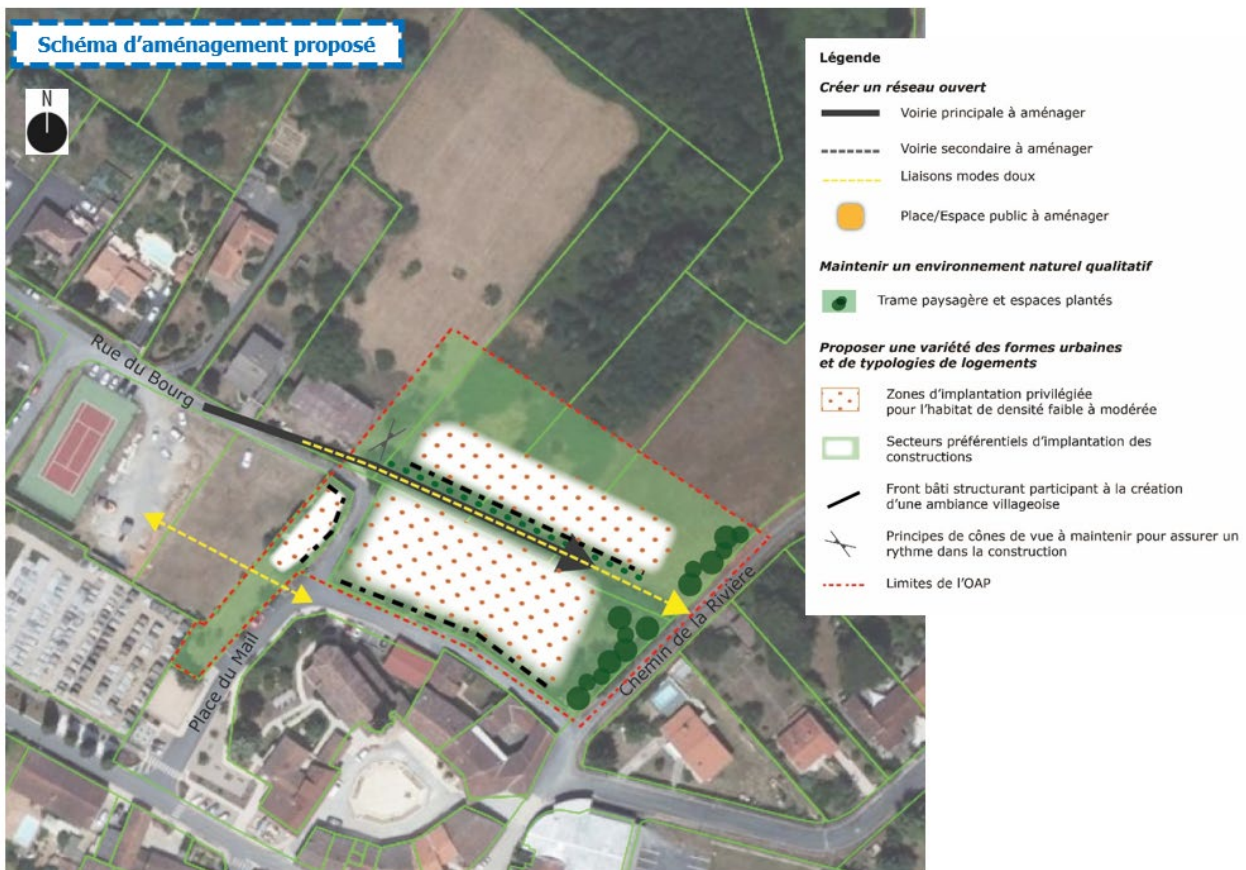
Conformément aux justifications exposées au « 2.2 Document Graphique du Règlement », le périmètre de l'OAP Centre Bourg est modifié. En outre, la procédure de modification n°4 a pour objet d'ajuster les orientations et le schéma d'aménagement de l'OAP en conséquence.

Secteur Centre Bourg	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p>Objectifs généraux</p> <p>Article L151-7 du Code de l'Urbanisme</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mettre en valeur l'environnement • Mettre en valeur le patrimoine • Permettre le renouvellement urbain • Assurer le développement de la commune 	<ul style="list-style-type: none"> • De plus, du stationnement pour les visiteurs, usagers et livraison sera aménagé créant ainsi les conditions pour accéder au site de façon plus aisée. • Créer un espace public principal pour constituer un point de rencontre « apaisé » des différents modes de déplacements. Il devra permettre une réduction des vitesses et la possibilité de cheminer avec plusieurs modes de déplacements (piétons, vélos, voitures)
<p>Enjeux et objectifs du projet</p> <p>Accueillir de nouveaux habitants en cœur de zone urbaine et développer la vie de quartier.</p>	<p>Desserte des terrains par les réseaux</p>
<p>Mixité fonctionnelle et sociale</p> <p>Éléments de programmation du projet</p> <p>Accueil de l'ordre de 20 logements.</p>	<p>Eaux usées</p> <p>L'opération devra être raccordée au réseau existant desservant la zone. Prévoir un maillage avec le réseau cheminant sous la voirie du projet dans un diamètre permettant d'obtenir un couple débit/pression suffisant.</p>
<p>Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère</p> <p>Transition avec les quartiers environnants : organiser une transition architecturale qui permettra la greffe avec les secteurs alentours ; organiser une transition des hauteurs de bâtiments et dégager des espaces au sol, privés et publics.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une forme urbaine compatible à celle du quartier existant par un alignement de type villageois. Des reculs par rapport à la rue du Bourg devraient être proposés pour prendre en compte les contraintes locales de l'aménagement • Des espaces végétalisés ayant vocation à supporter des cheminements doux et à assurer la transition avec les espaces naturels et agricoles voisins • Outre leur fonctionnalité traversante permettant de relier et mailler plus directement le quartier, ces espaces devront aussi comporter des aménagements paysagers afin de créer des espaces d'intimité et de convivialité participant à la vie du quartier. Un jeu dans les formes urbaines et la composition des façades pourra ainsi animer les espaces publics créés. • Construction de logements individuels, maisons en bande et petits collectifs pour assurer la mixité des types -Maison de ville, habitat intermédiaire. Le projet devra notamment proposer les volumes bâtis au plus proche de la desserte afin de préserver le maximum d'espaces perméables à l'arrière. • Les contraintes liées au cimetière devront également amener à créer et repenser un espace public qui participe à l'animation du bourg. 	<p>Eau potable</p> <p>L'opération devra être raccordée au réseau existant.</p> <p>Eaux pluviales</p> <p>L'opération devra être raccordée au réseau existant.</p>
<p>Déplacements</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les flux seront répartis, dans la mesure où plusieurs accès seront pourrnt être créés, afin de bien distribuer le trafic autour de l'îlot. 	

Schéma d'aménagement de l'OAP en vigueur



Schéma d'aménagement de l'OAP proposé à la modification



2.3.5. Commune de Lescure-d'Albigeois

➤ **Modification de l'OAP chemin de la Drèche**

Conformément aux justifications exposées au « 2.2 Document Graphique du Règlement », le périmètre de l'OAP chemin de la Drèche est modifié. Par conséquent, la procédure de modification n°4 a aussi pour objet d'ajuster le schéma d'aménagement de l'OAP ainsi que ses orientations stratégiques afin de prendre en considération l'évolution du projet d'aménagement et de faciliter la mise en œuvre du Contrat de Mixité Sociale sur la commune :

- Modification de la mixité sociale en augmentant la part de LLS à mettre en œuvre sur le périmètre de l'OAP ;
- Amélioration de la prise en compte de la qualité architecturale des futures constructions et de l'insertion paysagère de ces dernières.

Objectifs généraux

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

- Mettre en valeur l'environnement
- Permettre le renouvellement urbain
- Assurer le développement de la commune

Enjeux et objectifs du projet

- Cet espace ouvert non urbanisé **de plus de 2ha de près de 3 hectares**, s'insère au sein d'un tissu bâti moyennement dense constitué essentiellement de constructions individuelles relativement récentes.
- L'urbanisation de ce secteur permettra de renforcer le développement urbain du territoire à l'Ouest du bourg, en continuité des tissus existants. De plus, elle permettra d'établir une continuité urbaine entre les quartiers qui la jouxtent, **et de venir conforter le rôle du centre-bourg**. Enfin, compte tenu de son étendu, le développement d'une urbanisation non maîtrisée sur ce secteur, pourrait remettre en cause l'optimisation de la ressource foncière de la zone **et impacter la prise en compte de la loi SRU pour la commune**.

Mixité fonctionnelle et sociale

Éléments de programmation du projet

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone **pourra être effectuée en plusieurs phases**. En revanche, **il sera recherché une cohérence d'ensemble**, **fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble (publique ou privée)**.
- L'opération devra comprendre un minimum de **35 25 %** de logements locatifs sociaux (Art. 55 Loi SRU).
- Accueil de l'ordre de 40 logements et suivant les programmes de services.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Principes de qualité architecturale

Une diversité des formes bâties, valorisée par la présence de maisons individuelles dont les possibilités d'implantation varient en raison de leur situation vis-à-vis du maillage viaire et de la voie ferrée.

Le projet devra proposer une qualité architecturale d'ensemble sur le site.

La réalisation des volumes bâtis s'effectuera au plus proche de la desserte afin de préserver le maximum d'espaces perméables à l'arrière. Le projet devra en outre maintenir des séquences paysagères pour rythmer le bâti (formes pleines/creuses,

couleurs, matériaux etc.) et permettre des percées visuelles.

Un espace central sera aménagé afin d'offrir un espace de rencontre aux habitants du quartiers. Il pourra être bordé de constructions afin d'offrir un cadre paysager proche du cadre rural et villageois.

Principes patrimoniaux et paysagers à valoriser ou à créer

- L'urbanisation du site prendra appui sur un axe de desserte central. Ce dernier sera planté pour accompagner la réalisation de la voirie ;
- Les arbres ayant une valeur patrimoniale et paysagère seront conservés autant que possible ;
- **Des espaces collectifs susceptibles d'accueillir des espaces verts plantés ou des places de stationnements.**
- Des espaces tampons végétalisés à constituer le long des constructions existantes, afin de réduire l'impact paysager de l'opération projetée et de favoriser son insertion au sein de son contexte bâti.
- **La création d'un espace tampon avec la voie ferrée pour limiter autant que possible les éventuelles externalités négatives**
- **Des espaces publics ou communs à créer au cœur de l'opération, permettant de mettre en valeur les boisements à préserver présents sur le site.**

Déplacements

Déplacements modes doux

Des liaisons douces à établir entre le chemin de la Drèche et le chemin des Gaillaques, en complément du maillage interne retenu sur les secteurs affectés aux logements collectifs.

Le site permettra le cheminement sécurisé des piétons et des cycles.

Desserte des terrains par les voies

- Un accès principal à créer : depuis le chemin des Gaillaques (au Sud).
- Un maillage viaire hiérarchisé, intégrant en bordure de la principale voie de déplacement du stationnement paysager (alternance de place de parking et de massif planté), et permettant une desserte de l'ensemble de la zone.
- Une adéquation entre les flux de déplacements à venir et la capacité du réseau viaire qui dessert la zone.

Schéma d'aménagement de l'OAP en vigueur

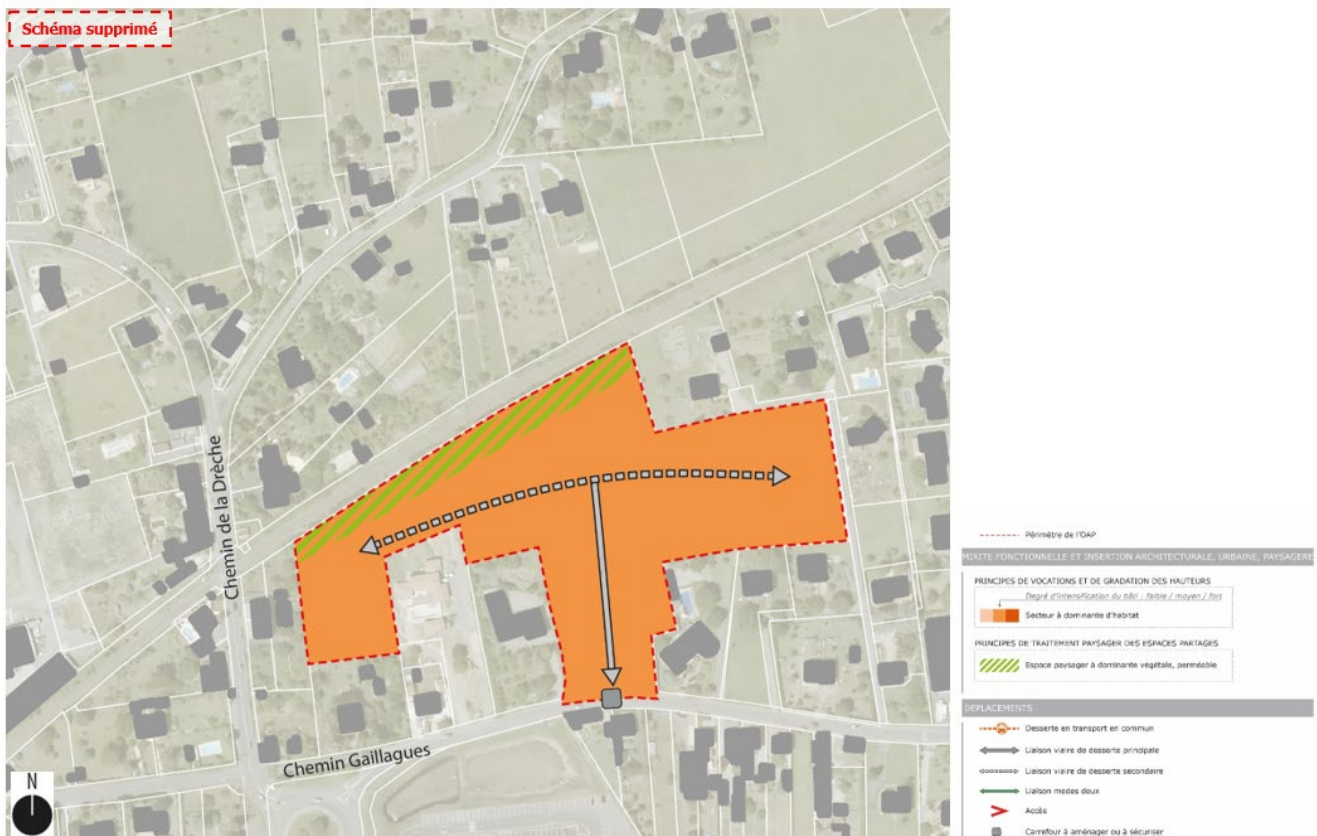


Schéma d'aménagement de l'OAP proposé à la modification

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Secteur chemin de la Drèche



2.3.6. Commune de Le Séquestre

➤ Création de l'OAP Janni

Conformément aux justifications exposées au « 2.2 Document Graphique du Règlement », une OAP est créée dans le secteur de Janni : OAP Janni. Cette création d'OAP fait suite à la création d'une zone AUM5_A prévue dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU_F.

Les orientations stratégiques et le schéma d'aménagement de cette OAP proposée à la modification sont exposés ci-après.

Le Séquestre

Secteur Janni

Situation dans l'agglomération



Situation dans la commune



Situation

1,5 ha

Le territoire de l'OAP est situé à proximité du centre-ville de la commune, en second rang vis-à-vis de l'Avenue Saint-Exupéry. Il est bordé à l'Ouest par la rue de la Brade, au Nord par un espace boisé jouxtant le circuit automobile et à l'Est par des propriétés bâties.



Secteur Janni

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Objectifs généraux

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

- Mettre en valeur l'environnement
- Assurer le développement de la commune

Enjeux et objectifs du projet

Accueillir de nouveaux habitants et développer la vie de quartier.

Mixité fonctionnelle et sociale

Éléments de programmation du projet

Accueil de l'ordre de 8 logements

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Une forme urbaine compatible à celle du quartier existant.
- Construction de logements individuels.

Déplacements

- Les dessertes des zones d'implantation privilégiées pour l'habitat devront être aménagées en toute sécurité à partir de l'Avenue Saint Exupéry, via des voies d'accès privées.

Desserte des terrains par les réseaux

Eaux usées

L'opération devra être raccordée au réseau existant desservant la zone. Prévoir un maillage avec le réseau cheminant sous la voirie du projet dans un diamètre permettant d'obtenir un couple débit/pression suffisant.

Eau potable

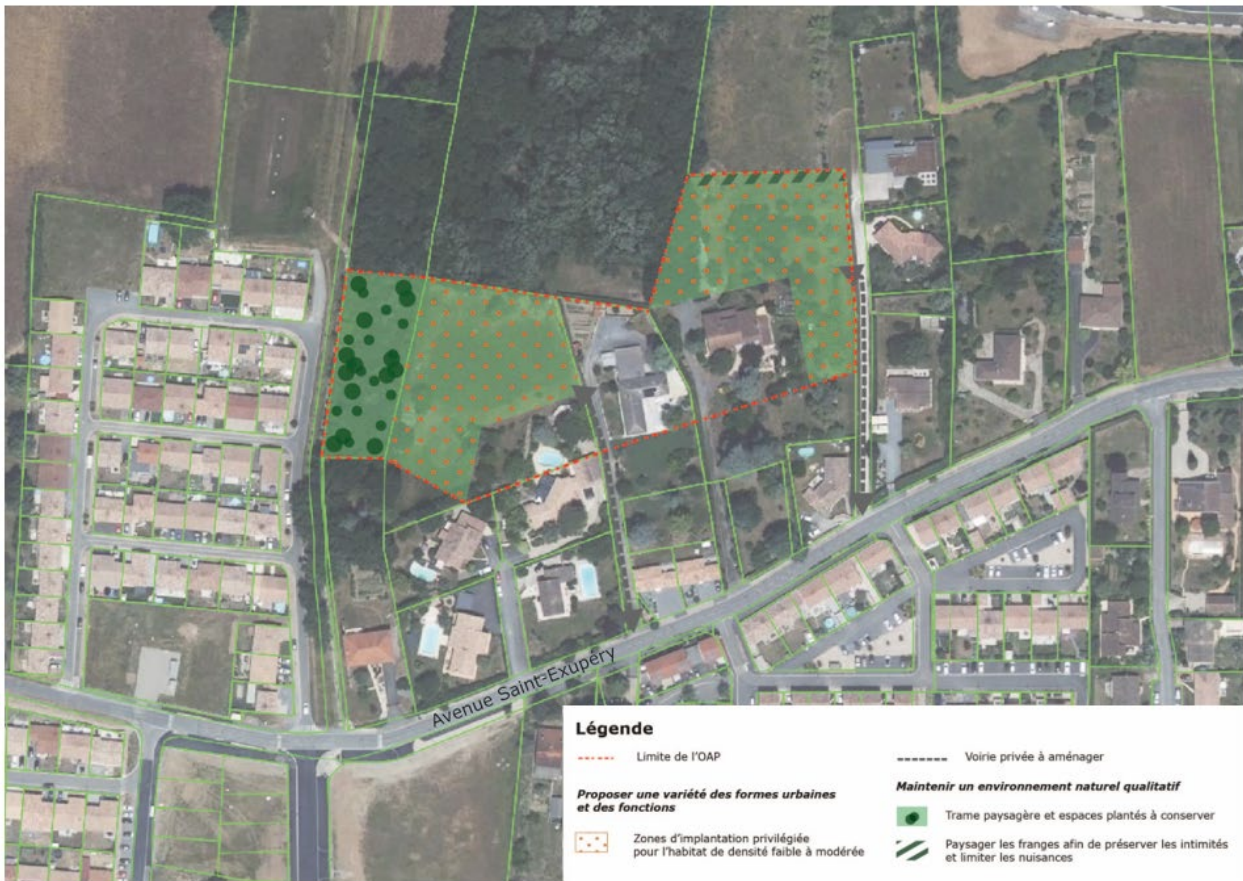
L'opération devra être raccordée au réseau existant.

Eaux pluviales

L'opération devra être raccordée au réseau existant.

Secteur au regard de la trame Verte et Bleue

Le site de l'OAP Chemin des Pountils n'est pas localisé à proximité de continuités vertes. Cependant, une attention particulière sera prise lors de l'aménagement paysager de ce secteur.]



➤ **Création de l'OAP Chemin des Poutils**

Conformément aux justifications exposées au « 2.2 Document Graphique du Règlement », une OAP est créée dans le secteur du Chemin des Poutils : OAP chemin des Poutils. Cette création d'OAP fait suite à la création d'une zone AUM6_A prévue dans le cadre de l'ouverture partielle à l'urbanisation d'une zone AU_F.

Les orientations stratégiques et le schéma d'aménagement de cette OAP proposée à la modification sont exposés ci-après.

Le Séquestre

Secteur Chemin des Poutils

Situation dans l'agglomération



Situation dans la commune



Situation 0,7 ha

Le territoire de l'OAP est situé au nord de la commune et est desservi par le Chemin des Poutils. Il se situe à proximité des équipements sportifs du Séquestre et de la zone commerciale de la Baute.



Objectifs généraux

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

- Mettre en valeur l'environnement
- Assurer le développement de la commune

Enjeux et objectifs du projet

Accueillir de nouveaux habitants et développer la vie de quartier.

Mixité fonctionnelle et sociale

Éléments de programmation du projet

Accueil de l'ordre de 10 logements au moins

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Une forme urbaine compatible à celle du quartier existant.
- Construction de logements individuels ou maisons en bande pour assurer la mixité des formes d'habitat.
- Les limites « Est », « Sud » et « Ouest » de l'OAP devront comprendre des aménagements paysagers afin d'assurer une insertion paysagère qualitative du projet, participer au verdissement du quartier et limiter les nuisances.

Déplacements

- La desserte du secteur devra être aménagée en toute sécurité à partir du Chemin des Poutils.
- Du stationnement pour les visiteurs et les usagers seront aménagés afin de créer les conditions pour accéder au site de façon plus aisée. Le stationnement sera végétalisé et les emprises de voiries seront limitées au maximum.

Desserte des terrains par les réseaux

Eaux usées

L'opération devra être raccordée au réseau existant desservant la zone. Prévoir un maillage avec le réseau cheminant sous la voirie du projet dans un diamètre permettant d'obtenir un couple débit/pression suffisant.

Eau potable

L'opération devra être raccordée au réseau existant.

Eaux pluviales

L'opération devra être raccordée au réseau existant.

Secteur au regard de la trame Verte et Bleue

Le site de l'OAP Chemin des Poutils n'est pas localisé à proximité de continuités vertes. Cependant, une attention particulière sera prise lors de l'aménagement paysager de ce secteur.



2.3.7. Commune de Marssac-sur-Tarn

➤ **Modification de l'OAP de la Briqueterie**

Conformément aux justifications exposées au « 2.2 Document Graphique du Règlement », le périmètre de l'OAP de la Briqueterie est modifié. En outre, la procédure de modification n°4 a pour objet d'ajuster les orientations et le schéma d'aménagement de l'OAP.

La modification consiste à prendre en considération l'évolution du projet d'aménagement d'ensemble de l'OAP Briqueterie :

- Réduction de la densité par une prise en compte des contraintes du site et un souhait de maintenir une armature végétale importante ;
- Évolution des orientations stratégiques afin d'améliorer l'insertion urbaine et architecturale des constructions et l'insertion paysagère de l'ensemble du projet d'aménagement ;
- Prise en compte de la mixité fonctionnelle et sociale.

Secteur de la Briqueterie	Orientations d'Aménagement et de Programmation
Objectifs généraux <ul style="list-style-type: none">• Conforter le centre bourg ;• Valoriser l'entrée de ville (RD 988) ;• Établir un nouveau lien entre l'espace urbain et le Tarn.	commerces, accessible en transports en communs et en modes doux. A cet effet, un travail supplémentaire sera demandé sur le dessin du projet afin de : <ol style="list-style-type: none">1. Offrir une conception adaptée au secteur en s'appuyant sur un dessin qui valorise l'existant et adapte le projet aux espaces existants et à venir du secteur ;2. Paysager les franges afin de préserver l'intimité des habitations existantes ;3. Aménager un espace végétalisé au cœur du site afin d'offrir un espace de respiration entre les différents espaces de développement du projet. Cet espace, véritable poumon du quartier, sera à dominante végétale, planté avec des arbres fruitiers et des arbres à canopée large afin d'offrir une plus grande qualité paysagère. Il pourra en outre être aménagé afin d'accueillir des équipements favorables aux familles (jeux pour enfants, bancs etc.) et venir prolonger le centre-bourg ;
Enjeux et objectifs du projet <ul style="list-style-type: none">• Organiser l'entrée de ville depuis Gaillac en repensant les formes urbaines et les espaces publics ;• Renforcer le centre-bourg en proposant une nouvelle offre de logements ;• Consolider l'offre de commerces et services du quotidien dans un espace de centralité ;• Intégrer la briqueterie dans la réflexion sur le réaménagement du secteur ;• Promouvoir la valorisation paysagère du secteur.	>> Structurer l'aménagement autour d'un axe central <ol style="list-style-type: none">1. La structuration du projet s'appuiera sur un axe principal qui viendra joindre la route de Toulouse à la rue Saint-Barthélemy. Cet axe structurant marquera la transition entre au Nord, une urbanisation dense, caractérisée par la mise en place d'un front bâti d'habitat groupé et d'un espace public sur la berge du Tarn (3), et au Sud, un secteur d'habitat intermédiaire moins dense, notamment maisons mitoyennes et logements pour les personnes âgées assurant un passage progressif vers l'habitat pavillonnaire qui borde le Sud de la zone.2. L'axe central s'appuiera sur une trame plantée pour accompagner la réalisation de la voirie ;3. Un espace sera aménagé à la sortie du site pour permettre la réalisation de stationnements perméables qui devront servir au bon fonctionnement du centre-bourg.
Mixité / Densité sociale <p>Accueil de l'ordre de 65 90 logements avec logements individuels, maison en bande ou et logements intermédiaires, sous forme de en petits collectifs. Un espace dédié à des logements pour personnes âgées abordable sous forme de béguinage sera également proposé, au résidence de personnes âgées. L'opération devra comprendre un minimum de 30 % de de logements locatifs sociaux (Art. 55 Loi SRU) répartis sur l'ensemble de l'opération.</p>	>> Favoriser des typologies de logements diversifiées <p>Le projet est important et doit assurer le développement de la commune. A cet effet, pour répondre aux objectifs recherchés par la commune, le projet devra intégrer les orientations suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none">1. Proposer une qualité architecturale d'ensemble sur le site ;2. Créer une offre de logement dans de l'habitat intermédiaire. Dans ce cas de figure il s'agit notamment de créer des accès individuels aux logements, de mutualiser le stationnement des voitures et des cycles, de proposer un extérieur (terrasses et jardins) à chaque logement, de créer des espaces de rangement dédiés, de traiter les limites séparatives de manière unitaire etc. Ces espaces seront privilégiés sur le nord du secteur de projet ;3. Proposer différentes séquences paysagères pour rythmer le bâti et permettre des percées visuelles sur les espaces publics et sur la rivière ;4. Intégrer les éléments techniques présents en toiture ou en façade de manière
Urbanisation / Paysages Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	
Insertion architecturale et urbaine <p>Situé à l'entrée de la commune, le secteur de projet de la Briqueterie est stratégique pour la commune et l'agglomération. Etant une entrée importante du territoire, cet espace s'articule également avec les espaces résidentiels à proximité et est une interface avec les espaces commerciaux et services de la commune.</p> <p>Le projet est important à différents égards : le nombre de logements recherché et la densité associée sont supérieurs à ce qui est généralement proposé sur le territoire communal. Ce secteur étant en outre situé dans un secteur stratégique pour le développement de la commune : en entrée ville, à proximité des services et</p>	
Orientations d'Aménagement et de Programmation	Secteur de la Briqueterie
à ne pas nuire à la qualité paysagère visible ; <ol style="list-style-type: none">5. Limiter autant que possible les pleins-pieds ;	L'aménagement sera conçu afin d'anticiper une desserte ultérieure du site de la coopérative à partir de l'allée paysagère, activité dont la délocalisation paraît souhaitable à terme au profit d'un développement de l'habitat, de l'accueil d'activités (commerces, services) et/ou de la création d'un nouvel espace public, point d'appel marquant l'entrée de la zone.
Insertion paysagère <p>L'insertion paysagère est ici primordiale. La proximité avec le Tarn doit rendre ce site particulièrement attractif. A cet effet, un travail supplémentaire sera demandé sur le paysage du secteur afin de :</p> <ol style="list-style-type: none">1. Offrir une conception adaptée au secteur en s'appuyant sur un dessin paysager qui valorise l'existant, notamment le cœur vert et le belvédère, et articule ;2. Paysager les franges afin de préserver l'intimité des habitants présents et à venir sur le secteur et proposer une intégration paysagère plus intéressante.	L'aménagement de la zone d'habitat permettra de préserver et de valoriser les perspectives sur le site du plan d'eau, l'arbre remarquable (6) et le pigeonnier (7) bordant ce parc. <p>Le front bâti d'habitat groupé sera constitué de maisons de ville ou de petits collectifs organisés de manière à donner un caractère villageois au tissu urbain : façades décalées, hauteurs variées (jusqu'à R+2+combles), décalage de la façade entre RDC et étage sur une même construction, ... Ce front bâti ne sera pas d'un seul tenant afin de préserver des vues et des passages entre le cœur d'îlot et le Tarn (8).</p>

Les espèces plantées privilégiées seront des essences locales et adaptées au climat ;

3. Aménager un espace végétalisé au cœur du site afin d'offrir un espace tampon entre les différentes composantes du quartier. Cet espace sera planté avec des arbres fruitiers et des arbres à canopée large afin d'offrir une diversité d'habitats et une plus grande qualité paysagère ;
4. L'allée paysagère doit permettre l'affirmation d'un lien structurant entre l'avenue de Toulouse et le plan d'eau associé au Tarn. Elle se termine par un espace public en belvédère sur le plan d'eau qui établit un lien entre l'espace urbain et la zone de loisirs limitrophe.
5. L'espace public du bord de berge permettra de faire le lien entre la Briqueterie, un des bâtiments remarquables de la commune, et l'espace public dominant le plan d'eau. Valorisant les perspectives sur le Tarn, cet espace est aménagé simplement mais de manière qualitative. Il intègre une liaison douce accessible à tous. Les espaces libres de l'habitat collectif qui le borderont seront conçus de manière à assurer une continuité avec cet espace public.

Mixité fonctionnelle

>> Renforcer l'offre de commerces et services au sein de la commune :

1. Valoriser les espaces de rez-de-chaussée donnant sur l'avenue de Toulouse pour proposer des espaces commerciaux ou services, non destinés à l'habitat ;

~~Le traitement paysager de l'entrée principale (3) doit permettre une valorisation de l'entrée de ville (RD988) et du site de la Briqueterie (4) en intégrant la transformation de la coopérative agricole (5).~~

Exemple de façade urbaine recherchée pour le front bâti



Secteur de la Briqueterie

Accès et desserte

1 accès principal sur l'avenue de Toulouse ; ~~1 accès secondaire sur la rue Saint Barthélémy.~~

La desserte interne permettra la mise en place : ~~d'une liaison voiture entre ces deux accès /~~ la distribution des différents sites d'implantations, d'une allée paysagère, entre l'avenue de Toulouse et un des espaces publics à créer (1) / d'une liaison piétonne aménagée **obligatoirement** dans l'espace public **bordant les menant aux** berges du Tarn (2).

Schéma d'aménagement de l'OAP en vigueur



Schéma d'aménagement de l'OAP proposé à la modification



Légende

Créer un réseau ouvert

- Voirie principale à aménager
- Voirie secondaire à aménager
- Liaisons modes doux
- Carrefour ou jonction à aménager ou à sécuriser
- Accès au site de projet à privilégier
- Limite de l'OAP

Proposer une variété des formes urbaines et des fonctions

- Zones d'implantation privilégiée pour l'habitat de densité faible à modérée
- Zones d'implantation privilégiée pour l'habitat à densité modérée à forte
- Bâti existant à valoriser
- Front bâti participant à l'animation de l'espace public
- Front bâti structurant participant à la création d'une ambiance villageoise

Maintenir un environnement naturel qualitatif

- Trame paysagère et espaces plantés à conserver ou à créer
- Espace végétalisé à valoriser et à protéger
- Paysager les franges afin de préserver les vues et les intimités
- Espace public à aménager avec une dominante végétale
- Limites de constructibilité avec les zones impactées par les risques et la végétation présente

2.3.3. Commune de Saint-Juéry

➤ **Modification de l'OAP Brugayrol**

Compte tenu des contraintes liées à la présence d'un cimetière à l'Ouest du périmètre de l'OAP ainsi que de la canalisation de gaz traversant le site du nord au sud, l'objectif de densité inscrit aux orientations stratégiques de l'OAP ne peut être tenu. Ainsi, il est proposé de modifier cet objectif de densité et de repenser l'ensemble des orientations stratégiques et le schéma d'aménagement de l'OAP afin d'optimiser ce dernier en prenant en considération les contraintes précitées.

Ces évolutions sont sans incidence sur le périmètre de l'OAP et le zonage du PLUi du grand albigeois.

Les orientations stratégiques et le schéma d'aménagement en vigueur sont supprimés. Ils sont remplacés par les orientations stratégiques et schéma d'aménagement proposés ci-après.

Saint-Juéry	Secteur Brugayrol
Objectifs généraux	douce permettant le passage de randonneurs comme des actuels et futurs usagers du site.
Article L151-7 du Code de l'Urbanisme	
<ul style="list-style-type: none">• Mettre en valeur l'environnement ;• Mettre en valeur les paysages ;• Assurer le développement de la commune ;• Prendre en compte les risques et les contraintes d'aménagement du site.	>> Maintenir un environnement naturel qualitatif et favoriser l'intégration paysagère des volumes bâtis
Enjeux et objectifs du projet	Un travail sera demandé sur le paysagement du secteur afin de :
<ul style="list-style-type: none">• Proposer une offre de logements sur la commune	<ol style="list-style-type: none">1. Offrir une conception adaptée au secteur en s'appuyant sur un dessin qui valorise les vues existantes et adapte le projet aux espaces à venir du secteur ;2. Paysager les franges afin de limiter l'impact du projet dans son paysage et proposer une intégration paysagère plus intéressante. Ce paysagement devra également permettre de maintenir les espaces de ronciers à l'est du site ;3. Aménager une noue paysagère afin de permettre la gestion des eaux de pluies. Cette noue sera plantée afin d'offrir un espace public qualitatif. Elle sera inscrite autant que possible dans les zones les plus basses du site ;4. Aménager un espace végétalisé à l'ouest du site afin d'offrir un espace tampon entre le cimetière et le nouveau quartier. Cet espace sera planté avec des arbres fruitiers et des arbres à canopée large afin d'offrir une diversité d'habitats et une plus grande qualité paysagère. Il pourra également être aménagé pour offrir un espace à destination des familles, agrémentés de bancs et jeux pour enfants.5. Pour tenir compte du caractère agricole présent sur le site et à proximité, les clôtures proposées seront le moins maçonnées possible.
Mixité fonctionnelle et sociale	>> Favoriser des typologies de logements diversifiées
Éléments de programmation du projet	Le projet est important au regard du nombre de logement et du secteur. Il doit ainsi assurer le développement de la commune. Pour répondre aux objectifs recherchés par la commune, le projet devra intégrer les orientations suivantes :
<ul style="list-style-type: none">• Offrir de l'ordre de 50 logements sur le secteur avec une diversité d'offre : logements individuels, maisons en bande, maisons jumelées et petits collectifs.• L'opération devra comprendre un minimum de 25 % de de logements locatifs sociaux (Art. 55 Loi SRU).• Le projet devra permettre la création d'espaces publics de qualité et végétalisés.	<ol style="list-style-type: none">1. Proposer une qualité architecturale d'ensemble sur le site. Le site fera ainsi d'un travail d'insertion paysagère poussé afin d'offrir une variété de logements différents et un travail de conception qui articule le projet avec l'intégration d'enjeux végétaux ;2. Adapter les constructions à leur environnement et intégrer des faitages orientés en cohérence avec le bâti existant ;3. Réaliser les volumes bâtis au plus proche de la desserte afin de préserver le maximum d'espaces perméables à l'arrière ;4. Maintenir des séquences paysagères rythmant le bâti et permettre des percées visuelles ;5. Intégrer les éléments techniques présents en toiture ou en façade de manière à ne pas nuire à la qualité paysagère visible ;6. Pour les maisons qui seront créées, rechercher la mitoyenneté, au moins sur un côté ;7. Limiter autant que possible les pleins-pieds ;
Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	La voie principale sera agrémentée de plantations d'arbres afin de créer des éléments invitant à limiter la vitesse. La voie secondaire à l'est du site sera plantée autant que possible. Un recul depuis la route de Villefranche permettra de conserver et de planter des arbres.
Principes d'insertion dans le tissu urbain et paysager environnant	Un réseau de chemins piétons qui reliera les différentes voies.
L'aménagement proposé doit s'articuler autour des principes d'aménagement suivants :	De voies mixtes dont la priorité est donnée aux modes doux. Les modes doux seront favorisés entre l'opération et l'école notamment.
>> Définir un axe nord-sud structurant et limiter l'impact des voiries pour ne pas nuire à la qualité paysagère de l'aménagement d'ensemble	Un aménagement doux sera aménagé le long du chemin du Rousset pour sécuriser les déplacements des randonneurs et personnes du quartier à venir.
<ol style="list-style-type: none">1. Aménager un nombre d'accès limité sur le secteur. La priorité est donnée par une entrée depuis la route de Villefranche et depuis le chemin du Rousset ;2. Autour d'un axe prioritaire de desserte du secteur, structurer les mobilités sur le secteur en limitant autant que possible l'impact de la voirie. Cet espace doit constituer une première armature d'espace publics ouverts à destination des habitants du secteurs ;3. Les zones non-constructibles devront servir de support à une trame viaire	Secteur au regard de la trame Verte et Bleue
<ol style="list-style-type: none">8. Proposer des niveaux de densités différents dans les différents sites d'implantation de l'opération.	Le site de l'OAP n'est pas localisé à proximité de continuités vertes. Cependant, une attention particulière sera prise lors de l'aménagement paysager de ce secteur.
Déplacements	
Les voies principales seront aménagées de telle sorte que l'emprise routière ne devra pas être surdimensionnée. Les espaces publics devront prendre le dessus sur l'espace routier en termes d'ambiance et de proportions, et le végétal devra fortement les structurer.	
Les voies permettent la desserte des habitations sur le secteur. La voiture n'est plus l'usage prédominant. Dans cette optique le projet devra permettre l'aménagement de « voies partagées » (voiture, piétons) afin de permettre, sur une même voie, les circulations piétonnes et cyclistes, l'aménagement de lieux de rencontres et de promenades. Les stationnements pourront également être aménagés le long de ces voies, ils seront perméables.	

Schéma d'aménagement de l'OAP proposé à la modification



Légende

Créer un réseau ouvert

- Voirie principale à aménager
- Voirie secondaire à aménager
- Liaisons modes doux
- Carrefour ou jonction à aménager ou à sécuriser

Proposer une variété des formes urbaines et de types de logements

- Zones d'implantation privilégiée pour l'habitat de densité faible à modérée
- Limite de l'OAP

Maintenir un environnement naturel qualitatif

- Trame paysagère et espaces plantés
- Aménagement d'un espace public à dominante végétale
- Paysager les franges afin de préserver les intimités et limiter les nuisances
- Alignements d'arbres
- Noues paysagères à aménager
- Haies existante à intégrer dans l'aménagement

➤ **Modification de l'OAP Lendrevié**

La procédure de modification n°4 a pour objet d'ajuster les orientations stratégiques et le schéma d'aménagement de l'OAP Lendrevié sans incidence sur le périmètre de cette dernière et le zonage du PLUi du grand albigeois.

La modification consiste à repenser les déplacements et aménagements de voirie sur le site en permettant un accès depuis la rue Denis Papin et reconsidérer l'organisation des voiries et des liaisons douces depuis et vers la rue Saint-Exupéry.

Ainsi, les orientations stratégiques et le schéma d'aménagement en vigueur sont supprimés. Ils sont remplacés par les orientations stratégiques et schéma d'aménagement proposés ci-après.

Secteur Lendrevie Orientations d'Aménagement et de Programmation

Objectifs généraux

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

- Assurer le développement de la commune ;
- Connecter le secteur de projet à la zone d'activité ;
- Préserver la trame bleue le long du ruisseau de Cunac.

Enjeux et objectifs du projet

- Proposer une offre de logements sur la commune

Mixité fonctionnelle et sociale

Éléments de programmation du projet

- Offrir de l'ordre de 55 logements sur le secteur avec une diversité d'offre : logements individuels, maisons en bande, maisons jumelées et petits collectifs.
- L'opération devra comprendre un minimum de 25 % de logements locatifs sociaux (Art. 55 Loi SRU).
- Le projet devra permettre la création d'espaces publics de qualité et végétalisés.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Principes d'insertion dans le tissu urbain et paysager environnant

Le secteur de projet de Lendrevie est important pour le territoire communal. Les différents objectifs identifiés doivent permettre la mise en œuvre d'une opération qualitative, qui permet de répondre au besoin de couture urbaine de ce tissu, à la marge des communes de Saint-Juéry et d'Albi. Le projet devrait ainsi répondre aux objectifs suivants :

>> Définir un axe structurant et limiter l'impact des voiries pour ne pas nuire à la qualité environnementale de l'aménagement d'ensemble

- L'accès au site se fera depuis la rue Saint-Exupéry, en amont de l'impasse. L'accès se veut paysager.
- Autour d'un axe prioritaire de desserte du secteur, structurer les mobilités sur le secteur en limitant autant que possible l'impact de la voirie. Cet espace doit constituer une première armature d'espace publics ouverts à destination des habitants du secteurs ;
- La trame piétonne a un rôle au moins aussi important que la trame viaire

dans la hiérarchisation des aménagements ;

- Les espaces publics devront autant que possible être le support à la qualité de vie locale en offrant des espaces de respiration végétalisés et propices aux mobilités alternatives à la voiture.

>> Maintenir un environnement naturel qualitatif et favoriser l'intégration paysagère des volumes bâtis

Le site est aujourd'hui occupé par une plantation d'arbres, plantés sur des espaces trop rapprochés, ils n'ont que peu de qualités. Toutefois, le site se situe à proximité du ruisseau de Cunac. Dans ce contexte, le projet respectera les orientations suivantes :

- Offrir une conception adaptée au secteur en s'appuyant sur un dessin qui valorise les vues existantes et adapte le projet aux espaces à venir du secteur ;
- Paysager les franges afin de limiter l'impact du projet dans son paysage et préserver les intimités avec les habitations existantes ;
- Éviter de clôturer les abords du ruisseau afin notamment de consolider les trames vertes et bleues ;
- Aménager un espace végétalisé au cœur du site afin d'offrir un espace planté avec des arbres fruitiers et des arbres à canopée large comme support des mobilités douces ;
- Le site de projet sera planté d'espaces locales et adaptés au climat ;
- Aménager un espace spécifique pour la gestion des eaux de pluies. Cet espace devra être non pas seulement comme un espace pratique mais il devra s'inscrire dans la composition paysagère et végétale du site.

>> Favoriser des typologies de logements diversifiées

Le projet est important au regard du nombre de logement et du secteur. Il doit ainsi assurer le développement de la commune. Pour répondre aux objectifs recherchés par la commune, le projet devra intégrer les orientations suivantes :

- Proposer une qualité architecturale d'ensemble sur le site. Le site fera ainsi d'un travail d'insertion paysagère poussé afin d'offrir une variété de logements différents et un travail de conception qui articule le projet avec l'intégration d'enjeux végétaux ;
- Réaliser les volumes bâtis au plus proche de la desserte afin de préserver le maximum d'espaces perméables à l'arrière ;
- Intégrer les éléments techniques présents en toiture ou en façade de manière à ne pas nuire à la qualité paysagère visible ;
- Pour les maisons qui seront créées, rechercher la mitoyenneté, au moins sur un côté ;
- Limiter autant que possible les pleins-pieds.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Secteur Lendrevie

Déplacements

Les voies principales seront aménagées de telle sorte que l'emprise routière ne devra pas être surdimensionnée. Les espaces publics devront prendre le dessus sur l'espace routier en termes d'ambiance et de proportions, et le végétal devra fortement les structurer.

Les voies permettent la desserte des habitations sur le secteur. La voiture n'est plus l'usage prédominant. Dans cette optique le projet devra permettre l'aménagement de « voies partagées » (voiture, piétons et cycles) afin de permettre, sur une même voie, les circulations piétonnes et cyclistes,

l'aménagement de lieux de rencontres et de promenades. Les stationnements pourront également être aménagés le long de ces voies, toutefois ils seront prioritairement groupés. Les stationnements seront perméables.

Un aménagement destiné aux modes doux sera aménagé pour accéder au chemin de Lendrevié.

Secteur au regard de la trame Verte et Bleue





Le site de l'OAP n'est pas localisé à proximité de continuités vertes. Cependant, une attention particulière sera prise lors de l'aménagement paysager de ce secteur.

Schéma d'aménagement de l'OAP proposé à la modification






Légende





Créer un réseau ouvert

-  Voirie principale à aménager
-  Voirie secondaire à aménager
-  Liaisons modes doux
-  Carrefour ou jonction à aménager ou à sécuriser

Proposer une variété des formes urbaines et de types de logements

-  Zones d'implantation privilégiée pour l'habitat de densité faible à modérée
-  Zones d'implantation privilégiée pour l'habitat à densité modérée à forte
-  Limite de l'OAP

Maintenir un environnement naturel qualitatif

-  Trame paysagère et espaces plantés
-  Noues paysagères à aménager
-  Paysager les franges afin de préserver les intimités et limiter les nuisances
-  Aménager et paysager les ouvrages de gestion des eaux de pluies

2.4. Annexes réglementaires

2.4.1. Liste des emplacements réservés

La procédure de modification n°4 aura également pour objet de mettre à jour la liste des emplacements réservés. En effet, les évolutions des emplacements réservés, exposées et justifiées au chapitre « 2.2 Document Graphique du Règlement » du présent document, nécessitent de procéder à une modification de l'annexe réglementaire « 3.3.1. Liste des Emplacements Réservés ».

Ces modifications concernent plus spécifiquement les communes de :

➤ **Albi**

- Secteur Broucouniès – Suppression de l'emplacement réservé ALB40
- Secteur Route de Terssac (RD13) – Extension de l'emprise de l'emplacement réservé ALB17
- Secteur Rue André Ampère – Création d'un emplacement réservé pour l'extension du centre technique Lebon
- Secteur Rue des Brus et Rue de la Curveillère – Création d'un emplacement réservé pour la création d'une liaison piétonne et cyclable
- 16 Av. du Général de Gaulle – Création d'un emplacement réservé connexe au futur Musée Lapérouse
- Secteur Route de Millau - Création de deux Emplacements Réservés
- Secteur du Causse/Route de Millau - Création d'un emplacement réservé pour aménagement d'équipements publics

Commune	Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surface(m ²)
Albi	ALB40	ER : Bassin de rétention Broucouniès 5	Agglo	934
Albi	ALB17	ER : Piste cyclable liaison Albi - Terssac	Agglo	5938 10481
Albi	ALB98	ER : Extension du centre technique Lebon	Agglo	8481
Albi	ALB99	ER : Création d'une liaison piétonne et cyclable	Agglo	368
Albi	ALB100	ER : Aménagement d'un équipement public	Commune	163
Albi	ALB101	ER : Aménagement d'un giratoire	Département	489
Albi	ALB102	ER : Aménagement d'une voie douce	Agglo	280
Albi	ALB103	ER : Aménagement d'équipements publics	Commune	2239

➤ **Cambon**

- Secteur Chemin du Moulin - Création de deux Emplacements Réservés (ER)

Commune	Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surface(m ²)
Cambon	CAM24	ER : Aménagement d'un giratoire	Département	46
Cambon	CAM25	ER : Aménagement d'une voie douce	Agglo	74

➤ **Cunac**

- Secteur Chemin de Puech Redon – Création de deux Emplacements Réservés (ER) et réduction de l'emprise de l'ER CUN07

Commune	Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surface(m ²)
Cunac	CUN07	ER : Elargissement de la voie communale	Commune	719 649
Cunac	CUN17	ER : Aménagement d'un giratoire	Département	107
Cunac	CUN18	ER : Aménagement d'une voie douce	Agglo	147

➤ **Lescure-d'Albigeois**

- Secteur chemin de la Drèche – Création d'un ERL

Emplacement réservé logement social/mixité sociale (L151-41-4)

Commune	Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surface(m ²)
Lescure-d'Albigeois	LES02	ERL : Logement social mixité sociale L151-41-4	Commune	3292

Programmation des Emplacement réservé logement social/mixité sociale (L151-41-4)

Commune	Désignation au DGR du PLUi	Programme global (OAP)	% minimal de logements locatifs sociaux
Lescure-d'Albigeois	ERL_LES02	De l'ordre de 8 logements selon l'OAP Chemin de la Drèche	100

➤ **Marsac-sur-Tarn**

- Secteur Briqueterie – Création d'un ERL
- Secteur Briqueterie – Suppression de l'emplacement réservé MAR07

Emplacement réservé logement social/mixité sociale (L151-41-4)

Commune	Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surface(m ²)
Marsac-sur-Tarn	MAR01	ERL : Logement social mixité sociale L151-41-4	Commune	1871

Programmation des Emplacement réservé logement social/mixité sociale (L151-41-4)

Commune	Désignation au DGR du PLUi	Programme global (OAP)	% minimal de logements locatifs sociaux
Marsac-sur-Tarn	ERL_MAR01	De l'ordre de 10 logements selon l'OAP Briqueterie	100

Commune	Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surface(m ²)
Marssac/Tarn	MAR07	ER : Accès de la zone AU de la Briqueterie depuis l'Avenue de Toulouse	Commune	1075

➤ **Rouffiac**

- Secteur Route de Marssac – Création d'un emplacement réservé pour aménagement d'un équipement public
- Secteur centre bourg – Création d'un emplacement réservé pour aménagement d'un équipement public

Commune	Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surface(m ²)
Rouffiac	ROU04	ER : Aménagement d'un équipement public	Commune	1075
Rouffiac	ROU05	ER : Aménagement d'un équipement public	Commune	390

➤ **Saint-Juéry**

- Secteur Route de Cunac – Création d'un emplacement réservé pour création de voirie
- Secteur Chemin de Rousset – Création d'un emplacement réservé pour aménagement d'un sentier pédestre

- Secteur Chemin Saint-Antoine – Création d’une servitude de localisation pour aménagement d’un équipement public d’intérêt général

Commune	Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surface(m ²)
Saint-Juéry	STJ12	ER : Création de voirie	Commune	7678
Saint-Juéry	STJ13	ER : Aménagement d’un sentier pédestre	Commune	2541
Saint-Juéry	SL_STJ01	SL : Aménagement d’un équipement public d’intérêt général	Commune	15533

➤ **Terssac**

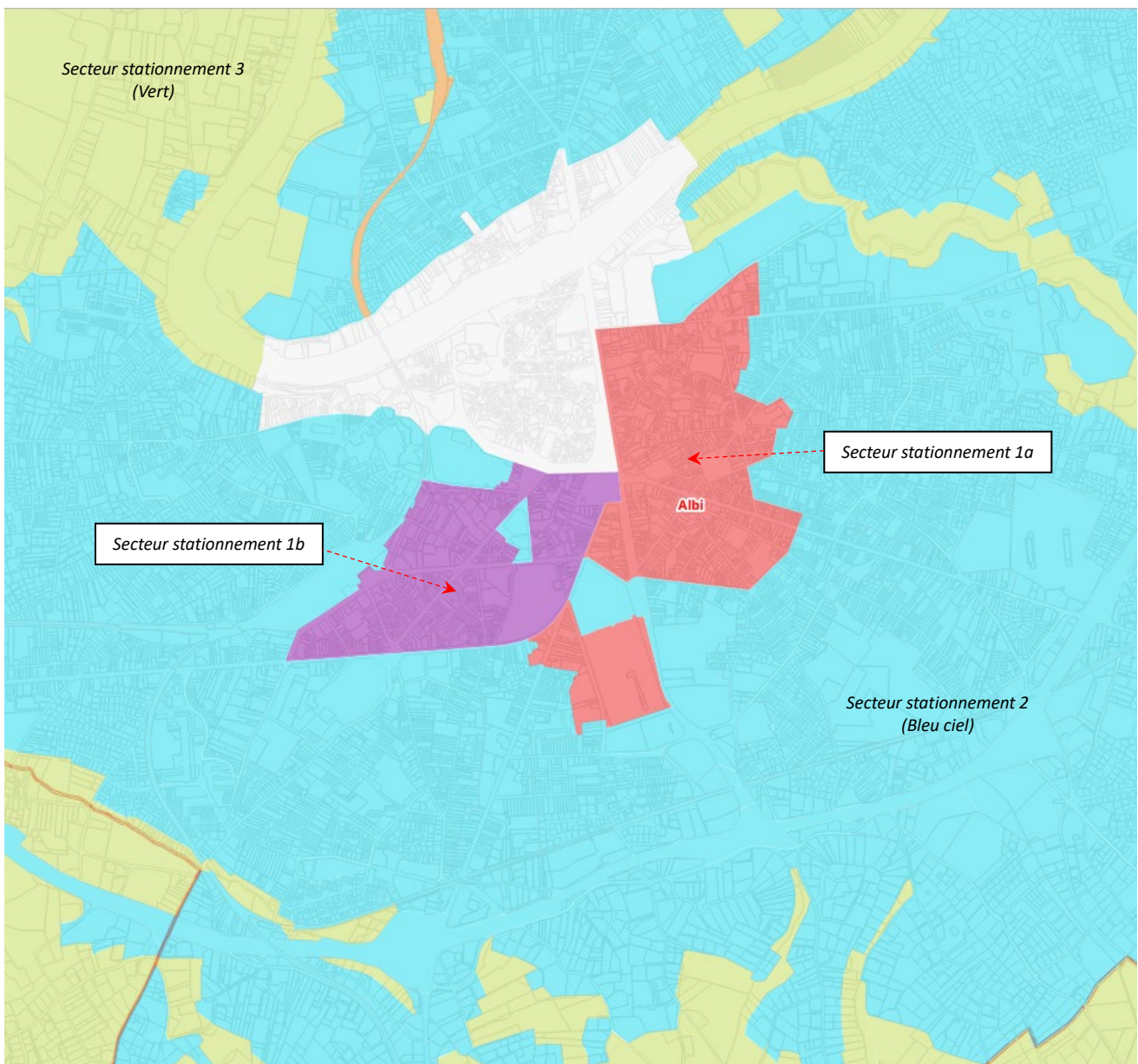
- Secteur Chemin de la côte du Port – Réduction de l’emprise de l’Emplacement Réserve TER01
- Secteur Route d’Albi (RD13) – Extension de l’emprise de l’Emplacement Réserve TER04

Commune	Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surface(m ²)
Terssac	TER01	ER : Réalisation d’espace vert, de loisir et de détente	Commune	19958 14239
Terssac	TER04	ER : Piste cyclable liaison Albi - Terssac	Agglo	760 1370

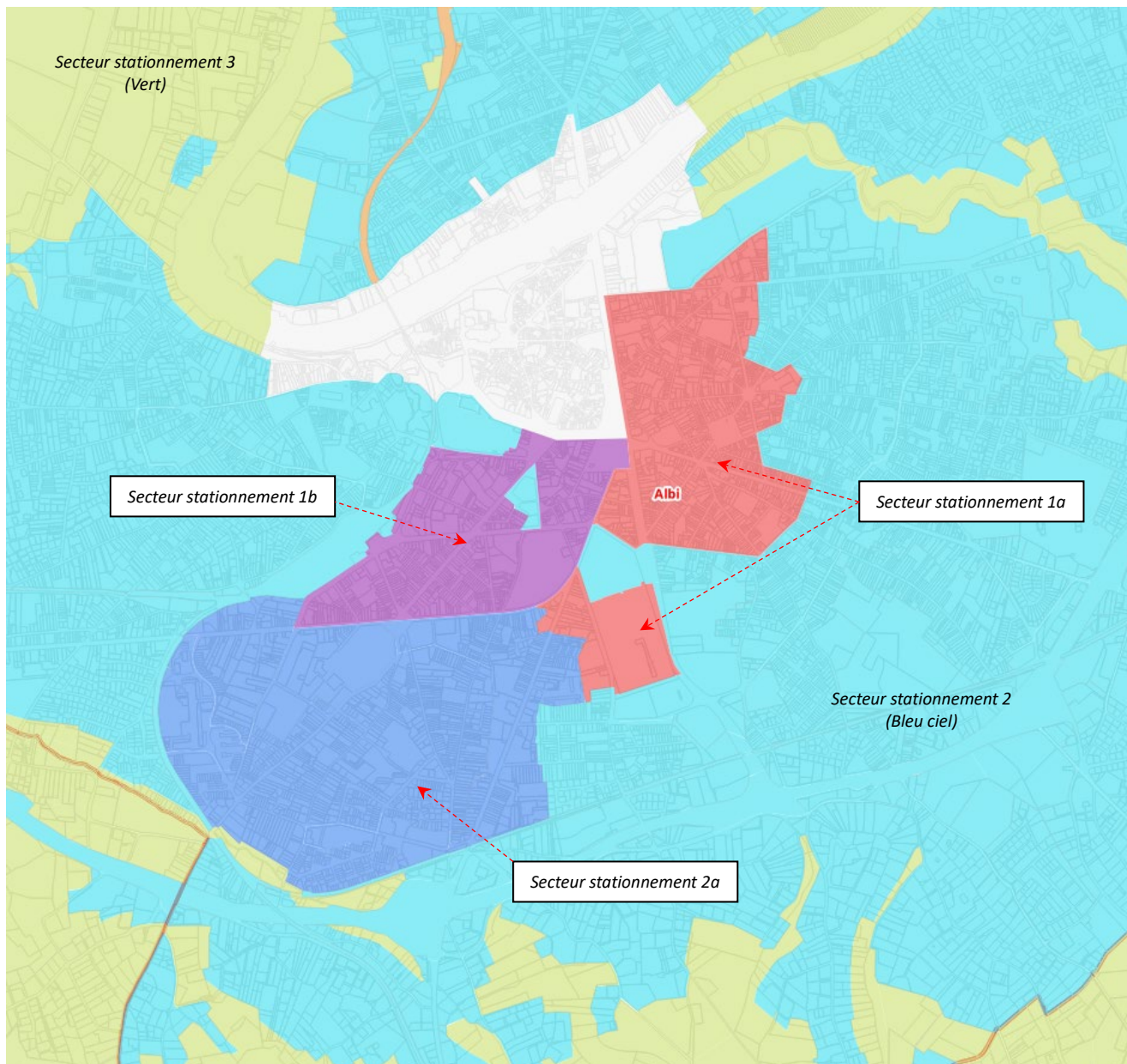
2.4.2. Annexe réglementaire relative aux secteurs de stationnement

En complément des évolutions du règlement écrit en matière de stationnement des vélos présentées au 2.1.1. du présent document, l'évolution du PLUi consiste également à modifier l'annexe relative aux secteurs de stationnement afin de créer un sous-secteur du secteur de stationnement n°2, sous-secteur identifié de la manière suivante : secteur de stationnement n°2a (cf. 2.1.1. du présent document).

PLUi en vigueur – Extrait de l'annexe réglementaire « 3.3.2. Secteurs de stationnement »



Projet de PLUi modifié - Extrait de l'annexe réglementaire « 3.3.2. Secteurs de stationnement »



2.4.3. Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)

La procédure de modification n°4 aura pour objet de créer ou modifier des STECAL, comme exposé préalablement au « 2.2. Document Graphique du Règlement ». Ces évolutions nécessitent également une modification de l'annexe réglementaire « 3.3.3. Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) ».



Projet de PLUi modifié - Extrait de l'annexe réglementaire « 3.3.3. Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) »

Secteurs de Taille et de Capacité Limitées (STECAL)							
Communes	Type de STECAL	Total	Surface (ha)		Remarques	Page	
Albi	Type 4 : Hôtellerie Tourisme	1	1.74	2.82		1	
	Type 5 : Centre équestre	1	0.92				
	Type 3 : Economie	1	0.16				
Arthès	Pas de STECAL	0					
Cambon d'Albi	Pas de STECAL	0					
Carlus	Type 2 : Habitat	1	0.78	3.73		3	
	Type 3 : Economie	1	1.82				
	Type 5 : Centre équestre	1	1.13				
Castelnau de Lévis	Type 1 : Equipement	1	0.49	2.13		5	
	Type 3 : Economie	2	1.64				
Cunac	Type 2 : Habitat	2	7.78	7.78		7	
Dénat	Type 2 : Habitat	2	7.87	15.46		9	
	Type 3 : Economie	4	6.22				
	Type 4 : Hôtellerie Tourisme	1	1.37				
Fréjairolles	Type 3 : Economie	8	2.87	4.10		13	
	Type 4 : Hôtellerie Tourisme	1	1.23				
Le Séquestre	Type 3 : Economie	2	2.62	2.75		17	
	Type 4 : Hôtellerie Tourisme	1	0.13				
Lescur d'Albigeois	Pas de STECAL						
Marssac-sur-Tarn	Type 2 : Habitat	1	3.85	3.85		19	
Puygouzon	Type 3 : Economie	1	1.5	1.5		21	
Rouffiac	Type 2 : Habitat	1	1.15	1.54		23	
	Type 3 : Economie	1	0.39				
Saint-Juéry	Type 2 : Habitat	1	7.92	7.54		25	
	Type 3 : Economie	1	0.36	8.96			
	Type 5 : Centre équestre	1	1.04	8.94			
Saliès	Pas de STECAL	0					
Terressac	Type 3 : Economie	3	1.12	1.12		27	
	Type 1	Type 2	Type 3	Type 4	Type 5		
Nombre	1	8	23 24	4	3	39 40	
Surface	0.49	29.35 28.97	18.34 18.70	4.47	3.09	55.74 55.72	

➤ **Commune de Saint-Juéry**

- Secteur Chemin de Brugayrol – Modification du STECAL (Aa12) « Lieu-dit Cap Long »
- Secteur Route Cunac – Création d'un STECAL (Aa13) pour permettre le développement de l'activité d'un artisan maçon

Projet de PLUi modifié - Extrait de l'annexe réglementaire « 3.3.3. Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) »

 <p>Lieu-dit Cap Long</p>	<p>Aa12</p>	<p>7.92 7.54</p>	<p>Projet d'habitat</p>	<p>Le STECAL est le seul moyen de reconnaître la vocation « habitat » du site dans la zone agricole et lui donner des possibilités mesurées de constructions nouvelles</p>	<p>Extension des habitations existantes admise dans la limite de : Cf. Règles applicables à la zone Ag/Ng Construction nouvelle admise dans la limite de : 8 habitation(s) dans la limite 200 m² d'emprise bâtie totale par habitation Localisation de principe ▲</p>	<p>Extension des habitations existantes et constructions nouvelles : Cf. Règles applicables à la zone Ag/Ng Les constructions nouvelles seront implantées sur les terrains identifiés : ▲</p>	<p>Ne dépassant pas 7 m sur à l'égout du toit ou à l'acrotère</p>
 <p>Route de Cunac</p>	<p>Aa13</p>	<p>0.36</p>	<p>Activité économique existante : Entreprise de maçonnerie</p>	<p>Le STECAL est le seul moyen de reconnaître la vocation « économique » du site dans la zone agricole et lui donner des possibilités mesurées d'évolution ou d'adaptation.</p>	<p>La capacité d'extension ou de construction nouvelle est limitée à 200 m² d'emprise au sol</p>	<p>Dans le périmètre du STECAL Localisation de principe de la construction nouvelle ▲</p>	<p>Ne dépassant pas 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère</p>

2.4.4. Liste du bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination

La procédure de modification n°4 aura pour objet d'identifier un bâtiment situé en zone naturelle, pouvant faire l'objet d'un changement de destination, comme exposé préalablement au « 2.2. Document Graphique du Règlement ».

Cette identification de bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination nécessite également une modification de l'annexe réglementaire « 3.3.4. Liste du bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination ».

Projet de PLUi modifié - Extrait de l'annexe réglementaire « 3.3.4. Liste du bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination »

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal												
Liste du bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination												
Communes		Recensement	Destination souhaitée					Total	Zone PLUi			Remarques
			T1	T2	T3	T4	T5		Ag	Aal 2	Ns	
Albi		2 3 bâti repéré	1				1 2	2 3	2 3			
Arthès		Pas de bâti repéré						0				
Cambon d'Albi		2 bâtis repérés	2					2	2			
Carlus		3 bâtis repérés	1	2				3	2	1		
Castelnau de Lévis		21 22 bâtis repérés	8				13 14	21 22	20		1 2	
Cunac		9 bâtis repérés			9			9	9			
Dénat		12 bâtis repérés	7				5	12	12			
Fréjairolles		12 bâtis repérés	1	1	8		2	12	10		2	
Le Séquestre		1 4 bâtis repérés	1 4					1 4	1 4			
Lescure d'Albigeois		Pas de bâti repéré						0				
Marsac-sur-Tarn		Pas de bâti repéré						0				
Puygouzon		5 bâtis repérés	5					5	5			
Rouffiac		24 bâtiments repérés	24					21	21		3	
Saint-Juéry		1 bâtiment repéré		1				1	1			
Saliès		2 bâtiments repérés	2					2	2			
Terssac		2 bâtiments repérés					2	2	1		1	
		TOTAL : 96 101	52 55	4	17	0	23 25	96 101	88 92	1	7 8	
Cinq types de destination :												
Type 1 : Habitat												
Type 2 : Habitat, hébergement tourisme												
Type 3 : Habitat, hébergement tourisme, artisanat												
Type 4 : Habitat, hébergement tourisme, restauration, équipement public.												
Type 5 : Habitat, hébergement touristique, commerce de détail, service, artisanat.												







➤ Commune d'Albi

Commune d'Albi : bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination				
N°	Localisation	PHOTO	Vocation actuelle	Vocation souhaitée
3	 <p>Chemin de Lasbordes Zone Ag</p>		<p>Habitation Annexes à l'habitation</p>	<p>T5 : Habitat Hébergement (tourisme) Commerce de détail Service Artisanat</p>

➤ Commune de Castelnau-de-Lévis

Commune de Castelnau-de-Lévis : bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination				
N°	Localisation	PHOTO	Vocation actuelle	Vocation souhaitée
22	 <p>Lieu-dit La Tronque Zone Ns</p>		<p>Grange</p>	<p>T5 : Habitat Hébergement (tourisme) Commerce de détail Service Artisanat</p>

➤ Commune du Séquestre

Commune du Séquestre : bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination				
N°	Localisation	PHOTO	Vocation actuelle	Vocation souhaitée
2	 <p>Lieu-dit Savène Zone Ag</p>		Grange	T1 : Habitat (extension de la maison individuelle existante)
3	 <p>Rue de l'ancienne école (1083) Zone Ag</p>		Grange	T1 : Habitat (extension de la maison individuelle existante)
4	 <p>Rue de l'ancienne école (1083) Zone Ag</p>		Grange	T1 : Habitat (Annexe à la maison individuelle existante)

2.4.5. Éléments de paysage, EVP arbres isolés

La procédure de modification n°4 aura pour objet de classer un arbre sur le domaine privé en EVP arbre isolé, comme exposé préalablement au « 2.2. Document Graphique du Règlement ».

Ce classement en EVP arbre isolé nécessite également une modification de l'annexe réglementaire « 3.3.6. Éléments de paysage, EVP arbres isolés ».

Projet de PLUi modifié - Extrait de l'annexe réglementaire « 3.3.6. Éléments de paysage, EVP arbres isolés »

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal			
Liste des éléments du paysage à protéger : EVP arbres isolés			
Communes	Recensement	Remarques	Page
Albi	3 4 EVP arbres isolés		4
Arthès	3 EVP arbres isolés		6
Cambon d'Albi	2 3 EVP arbres isolés		8
Carlus	4 EVP arbres isolés		10
Castelnau de Lévis	Pas d'EVP arbre isolé		12
Cunac	4 EVP arbres isolés		14
Débat	Pas d'EVP arbre isolé		16
Fréjairolles			18
Le Séquestre	3 EVP arbres isolés		20
Lescure d'Albigeois	1 EVP arbre isolé		22
Marssac-sur-Tarn	1 EVP arbre isolé		24
Puygouzon	Pas d'EVP arbre isolé		26
Rouffiac	Pas d'EVP arbre isolé		28
Saint-Juéry			30
Saliès			32
Terssac			34
	Total 18 EVP arbres isolés		

Commune d'Albi : Éléments de paysage protégés ; arbre isolé.

	<p>3 EVP arbres isolés (chêne vert, Cèdre du Liban, Févier d'Amérique)</p>
	<p>1 EVP arbre isolé (cèdre)</p>

Commune Cambon d'Albi : Éléments de paysage protégés ; arbre isolé.

	<p>Marronnier</p>
	<p>Marronnier</p>
	<p>Chêne</p>

2 3 EVP arbres isolés

2.4.6. Atlas de la mixité sociale

Conformément aux justifications exposées au « 2.1 Règlement écrit », une annexe réglementaire traitant la mixité sociale est créée dans le cadre de la présente procédure. Cette annexe est identifiée de la manière suivante : « Annexe réglementaire - 3.3.7. Atlas de la mixité sociale ».

Cette dernière a pour objectif de présenter les prescriptions en matière de mixité sociale :

- Emplacements Réservés pour le Logement (ERL) ;
- Secteurs à pourcentage de logements sociaux (SPL) ;
- Secteurs à proportion de logements de taille minimale (LTM).

Cette annexe réglementaire est jointe en annexe de la présente notice.

III. INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Une évaluation environnementale a été réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLUi du grand albigeois, approuvée le 11 février 2020. Cette évaluation environnementale est restituée dans le rapport de présentation du PLUi.

Le PLUi du grand albigeois, et ses incidences sur l'environnement, ont ainsi fait l'objet d'une analyse détaillée de la part de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) dans le cadre de son avis sur le PLUi. Cette analyse et cet avis de la MRAe ont conduit la collectivité à ajuster certaines orientations et dispositions du PLUi afin de mieux intégrer les sensibilités environnementales et écologiques de certains secteurs à projet.

Dans le cadre de la présente procédure de modification n°4, et conformément à l'article R104-33 du code de l'urbanisme, la communauté d'agglomération de l'Albigeois a décidé de réaliser une évaluation environnementale complémentaire du PLUi.

Dans le cadre de cette dernière, certaines pièces du rapport de présentation ont été complétées et mises à jour ou rajoutées au rapport de présentation :

- 1.1. État Initial de l'Environnement (EIE) : Rapport et Atlas Cartographique
- 1.7. Rapport d'actualisation de l'évaluation environnementale

Ces documents sont joints à la présente notice de présentation.

L'autorité environnementale a été saisie le 28 décembre 2023 pour avis sur le projet de modification n°4 du PLUi. L'avis de l'autorité environnementale, avis n°2024AO35 en date du 29 mars 2024, est joint au dossier d'enquête publique.