COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE L'ALBIGEOIS

www.grand-albigeois.fr

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

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

M5 / Dossier d'Enquête Publique

1.6h. NOTICE DE PRÉSENTATION

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°5

SOMMAIRE

I. CADRE ADMINISTRATIF ET RÈGLEMENTAIRE 3

1.1. Contexte et objet de la procédure de modification de droit commun n°5 du PLUi.....3

1.2. Coordonnées du Maître d'Ouvrage 4

1.3. Présentation de la procédure de modification de droit commun n°5 du PLUi.....4

1.4. Pièces modifiées du dossier de PLUi du Grand Albigeois 6

II. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES ÉVOLUTIONS ENVISAGÉES 9

2.1. Document Graphique du Règlement 9

2.1.1. Commune d'Albi 10

2.1.2. Commune d'Arthès.....48

2.1.3. Commune de Cambon-d'Albi 49

2.1.4. Commune de Castelnau-de-Lévis 51

2.1.5. Commune de Cunac.....59

2.1.6. Commune de Fréjairolles.....62

2.1.7. Commune de Lescure-d'Albigeois 66

2.1.8. Commune de Le Séquestre.....69

2.1.9. Commune de Marssac-sur-Tarn 72

2.1.10. Commune de Puygouzon.....73

2.1.11. Commune de Saint-Juéry.....83

2.1.12. Commune de Saliès 86

2.1.13. Commune de Terssac 88

2.1.14. Communes d'Albi, Cambon-d'Albi, Cunac, Lescure-d'Albigeois, Le Séquestre, Marssac-sur-Tarn, Puygouzon, Saint-Juéry et Terssac 90

2.2. Règlement écrit 104

2.2.1. Modification des dispositions communes relatives aux linéaires d'implantation repérés au règlement graphique.....104

2.2.2. Modification des dispositions communes relatives à la mixité sociale et aux Secteurs de Pourcentage de Logements Sociaux 105

2.2.3. Modification des dispositions spécifiques des zones agricoles (A) et naturelles (N), y compris Aal et Nal (STECAL).....106

2.2.4. Modification des dispositions spécifiques de la zone urbaine mixte UM6 relatives aux usages et affectation des sols, constructions et activités interdits.....108

2.2.5. Modification des dispositions spécifiques de la zone urbaine mixte UM6 relatives au recul des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques 110

2.2.6. Modification des dispositions spécifiques de la zone urbaine à vocation d'activité UA1 relatives aux interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 112

2.2.7. Modification des dispositions spécifiques de la zone à vocation d'activité UA2 relatives aux usages et affectation des sols, constructions et activités soumis à conditions.....114

2.2.8. Modification des dispositions spécifiques des zones à vocation d'activité UA1 et UA2 relatives aux usages et affectations des sols, constructions et activités interdits 116
2.2.9. Modification des dispositions communes relatives au stationnement des véhicules motorisés 118
2.3. Orientations d'Aménagement et de Programmation 119
2.3.1. Commune d'Albi 120
2.3.2. Commune de Cambon-d'Albi 129
2.3.3. Commune de Castelnau-de-Lévis 131
2.3.4. Commune de Cunac 137
2.3.5. Commune de Fréjairolles 140
2.3.6. Commune de Le Séquestre 143
2.3.7. Commune de Puygouzon 146
2.3.8. Commune de Saliès 147
2.4. Annexes réglementaires 150
2.4.1. Liste des emplacements réservés 150
2.4.2. Secteurs de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) 153
2.4.3. Liste du bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination 159
2.4.4. Éléments de paysage, Espaces Verts Protégés arbres isolés 164
2.4.5. Atlas de la mixité sociale 166
III. INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT 177

I. CADRE ADMINISTRATIF ET RÈGLEMENTAIRE

1.1. Contexte et objet de la procédure de modification de droit commun n°5 du PLUi

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Grand Albigeois a été approuvé par le conseil communautaire de la communauté d'agglomération de l'Albigeois 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 :

- 3 procédures de modification simplifiée du PLUi approuvées en conseil communautaire de la communauté d'agglomération de l'Albigeois du 29 juin 2021 (MS1), du 19 décembre 2023 (MS2) et du 14 octobre 2025 (MS3) ;
- 4 procédures de modification de droit commun approuvées en conseil communautaire de la communauté d'agglomération de l'Albigeois du 28 septembre 2021 (M1), du 14 décembre 2021 (M2), du 14 décembre 2022 (M3) et du 24 septembre 2024 (M4).

La présente procédure de modification de droit commun n°5 du PLUi du Grand Albigeois est réalisée en application des articles L.153-36 et suivants et L.153-41 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme.
La procédure de modification de droit commun est adaptée au projet, dans la mesure où les évolutions du document d'urbanisme proposées à la modification :

- 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 à urbaniser de plus de 6 ans ou qui n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- Ne créent pas d'OAP valant création de ZAC.

En effet, les évolutions du PLUi du Grand Albigeois proposées dans le cadre de cette procédure de modification de droit commun ont pour objet de :

- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser fermée (zone AUM_F) qui a fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la collectivité sur le territoire de la commune d'Albi, modifier le règlement graphique et créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) en conséquence ;
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser fermée à vocation d'activités économiques (zone AUA_F) qui a fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la collectivité sur le territoire de la commune du Séquestre, modifier le règlement graphique et créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) en conséquence ;
- Faire évoluer les dispositions communes du règlement écrit en matière de pré-équipement ou d'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables ;
- Faire évoluer les dispositions communes du règlement écrit relatives aux linéaires d'implantation particuliers ;
- Faire évoluer les dispositions spécifiques des zones à vocation d'activités économiques (zones UA) relatives à l'affectation des sols et des destinations des constructions, et à la hauteur des constructions ;

- Faire évoluer les dispositions spécifiques de la zone UM6 relatives au recul des constructions, notamment les annexes, vis-à-vis des voies et emprises publiques ;
- Faire évoluer les dispositions spécifiques des zones agricoles (A) et naturelles (N) relatives à l'implantation des annexes vis-à-vis des limites séparatives ;
- Faire évoluer le zonage, ou l'étiquette de certains zonages, afin d'adapter le règlement graphique à certaines évolutions de projets ou permettre la mise en œuvre d'une densification douce en zone urbaine mixte ;
- Créer ou ajuster des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) ;
- Créer des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Faire évoluer les orientations écrites et graphiques de certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et supprimer deux OAP en vigueur ;
- Créer, faire évoluer ou supprimer des emplacements réservés (ER) ;
- Adapter certaines dispositions règlementaires, écrites ou graphiques, portant notamment, sur la préservations des cœurs d'îlots végétalisés en ville et lutter contre les îlots de chaleur urbain, sur la création d'Espaces Verts Protégés ;
- Faire évoluer certaines dispositions relatives aux secteurs de mixité sociale ;
- Identifier de nouveaux bâtiments en zone agricole (A) ou naturelle (N) pour permettre des changements de destination ;
- Corriger des erreurs matérielles.

1.2. Coordonnées du Maître d'Ouvrage

La procédure de modification de droit commun n°5 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 de droit commun n°5 du PLUi

1.3.1. Rappel des textes régissant la procédure

Principaux articles, extraits du code de l'urbanisme :

- *Article L.153-36*

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L.153-31, 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 L.153-37*

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 L.153-38*

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 L.153-40*

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 L.132-7 et L.132-9.
Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

- *Article L.153-41*

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier 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 L.153-42*

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 L.153-43*

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 L.153-44*

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L.153-23 à L.153-26.

1.3.2. Déroulement de la procédure de modification de droit commun n°5 du PLUi

- Actualisation volontaire de l'évaluation environnementale du PLUi après avoir estimé que le projet de modification de droit commun n°5 du PLUi est susceptible d'avoir des incidences sur l'environnement, conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme.
- Organisation d'une phase de concertation préalable au projet de modification de droit commun du PLUi, conformément à l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, et définition des objectifs et des modalités de concertation préalable par délibération du conseil communautaire du 8 avril 2025.
- Organisation de la phase de concertation préalable du 26 mai 2025 au 11 juillet 2025. Le bilan de la concertation préalable a été présenté et débattu en conseil communautaire du 14 octobre 2025 et a permis d'enrichir, sur certains points d'évolution, le présent projet de modification n°5 du PLUi.
- Engagement de la procédure de modification de droit commun n°5 du PLUi par arrêté communautaire n°ARR2026_009 du 27 février 2026.
- Saisine de l'autorité environnementale pour avis sur le projet de modification de droit commun n°5 du PLUi.
- Notification du projet de modification de droit commun n°5 du PLUi au Préfet, aux Personnes Publiques Associées (PPA) et aux communes membres de la communauté d'agglomération de l'Albigeois, avant ouverture de l'enquête publique relative au projet de modification.
- Réception de l'avis de l'autorité environnementale sur le projet de modification de droit commun n°5 du PLUi et délibération du conseil communautaire de la communauté d'agglomération de l'Albigeois prenant acte de cet avis de l'autorité environnementale.

- Saisine du tribunal administratif (TA) afin de désigner un commissaire enquêteur pour l'organisation de l'enquête publique relative au projet de modification de droit commun n°5 du PLUi.
- Ouverture et organisation de l'enquête publique relative au projet de modification de droit commun n°5 du PLUi conformément aux dispositions du Code de l'Environnement et selon un arrêté communautaire portant sur l'organisation de cette enquête publique.
- Approbation de la modification de droit commun n°5 du PLUi par délibération du conseil communautaire, après modification du projet pour tenir compte de l'avis de l'autorité environnementale, des PPA, des communes membres de la communauté d'agglomération de l'Albigeois, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

1.4. Pièces modifiées du dossier de PLUi du Grand Albigeois

La présente notice a pour objet de présenter la modification de droit commun n°5 du PLUi du Grand Albigeois. Elle a été conçue 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 projet de modification, sont présentés dans la présente notice les documents en vigueur et les projets de documents modifiés ainsi que l'exposé des motifs des évolutions apportées.
Ainsi, dans la partie « II. Présentation et justification des évolutions envisagées », et pour chaque évolution mise en œuvre, sont présentés, son objet, sa justification, et les extraits « avant/après » des pièces du PLUi du Grand Albigeois 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 du Grand Albigeois :
Les pièces modifiées sont vouées à être substituées au document en vigueur après l'approbation de la modification de droit commun n°5 du PLUi.
Les pièces surlignées en gris ci-dessous sont celles qui font l'objet de modifications telles qu'exposées dans le présent rapport de présentation, et qui seront remplacées ou complétées dans le dossier de PLUi.
La présent rapport 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 PLUi.

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
1.6g. Notice de présentation – Modification simplifiée n°3
1.6h. Notice de présentation – Modification de Droit Commun n°5
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 - échelle 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 de Le Séquestre
- Commune de Marssac-sur-Tarn
- Commune de Puygouzon (2 planches)
- Commune de Rouffiac
- Commune de Saint-Juéry
- Commune de Saliès
- 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 Préemption 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. Document Graphique du Règlement

La procédure de modification de droit commun n°5 du PLUi du Grand Albigeois permettra de faire évoluer 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 ;
- Arthès ;
- Cambon-d'Albi ;
- Castelnau-de-Lévis ;
- Cunac ;
- Fréjairolles ;
- Lescure-d'Albigeois ;
- Le Séquestre ;
- Marssac-sur-Tarn ;
- Puygouzon ;
- Saint-Juéry ;
- Saliès ;
- Terssac.

2.1.1. Commune d'Albi

- ***Secteur Pélissier :***
  - ***Ouverture à l'urbanisation d'une zone AUM_F (zone AU fermée) ;***
  - ***Création d'une OAP ;***
  - ***Modifications de zonages complémentaires et réduction de l'artificialisation ou de la consommation d'espaces naturels.***

Dans la continuité de la démarche d'éco-projet engagée le 26 juin 2023 par le Conseil municipal d'Albi afin de valoriser et d'aménager le quartier de Pélissier, l'ouverture à l'urbanisation de certaines parcelles est sollicitée. Cela concerne les parcelles ER4, ER15, ES37 et ES189, situées au sud de la centrale photovoltaïque et classées en zone AUM_F au règlement graphique en vigueur. D'une surface de près de 11 ha, ce projet mixte permettrait la création de logements, de surfaces économiques et d'équipements publics. Il s'inscrit dans la continuité des travaux réalisés ces dix dernières années :

- Dépollution du site de l'ancienne centrale à charbon ;
- Acquisitions foncières de la commune ;
- Création de la centrale photovoltaïque.

Il est alors proposé d'ouvrir la zone AUM_F de Pélissier composée des parcelles ER4, ER15, ES37 et ES189 conformément au 4° de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme. En effet, la commune d'Albi est aujourd'hui propriétaire de l'ensemble de ces parcelles, la dernière acquisition datant de juillet 2020, soit postérieurement à l'approbation du PLUi du Grand Albigeois et la création de cette zone AUM_F.
De plus, conformément aux dispositions de l'article L.153-38 du code de l'urbanisme, le conseil communautaire de la communauté d'agglomération de l'Albigeois a pris une délibération pour justifier l'utilité de cette ouverture à l'urbanisation (délibération n° DEL2025_142 du 1 juillet 2025).

D'une superficie égale à 9,28 ha, la zone AUM_F en vigueur sera transformée en zone AUM5_B et cette ouverture à l'urbanisation se justifie à trois niveaux :

- Permettre la création d'emplois : le quartier Pélissier a été un secteur industriel et énergétique historique de la ville d'Albi. L'ouverture de cette zone à l'urbanisation favoriserait la réalisation de nouveaux espaces économiques permettant la création d'emplois ;
- Produire du logement accessible et diversifié avec des niveaux variables de densité ;
- Renforcer la présence d'équipements et d'espaces publics dans le quartier.

Aussi, la mobilisation de ce foncier entre dans les objectifs de la loi climat et résilience puisqu'il permet de réaffecter un nouvel usage à des espaces anciennement industriels, parfois pollués. La communauté d'agglomération de l'Albigeois porte ainsi différentes ambitions :

- Permettre la mise en œuvre d'un projet urbain qualitatif ;
- Consolider l'offre d'emploi du territoire ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale.

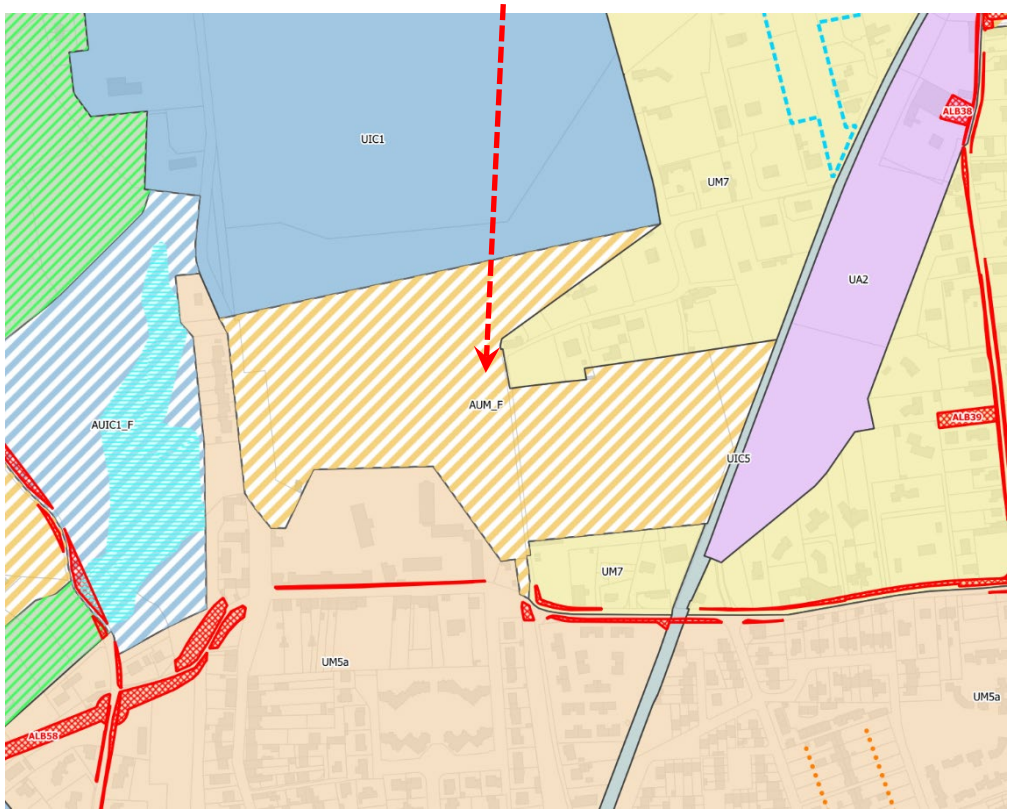
Ces ambitions répondent à la labellisation éco-projet. En ce sens, la ville d'Albi a la volonté de créer un projet urbain maîtrisé, de proposer une nouvelle offre de logements, aux formes urbaines diversifiées, accessibles, tout en respectant les normes environnementales et énergétiques pour adapter le quartier au changement climatique.

Sur le volet économique, il s'agit de répondre aux besoins du territoire en matière d'espaces économiques. Le renouvellement de cet espace viendrait équilibrer le développement économique de l'agglomération, moteur de l'attractivité territoriale, sur ce secteur nord-ouest de la ville d'Albi.

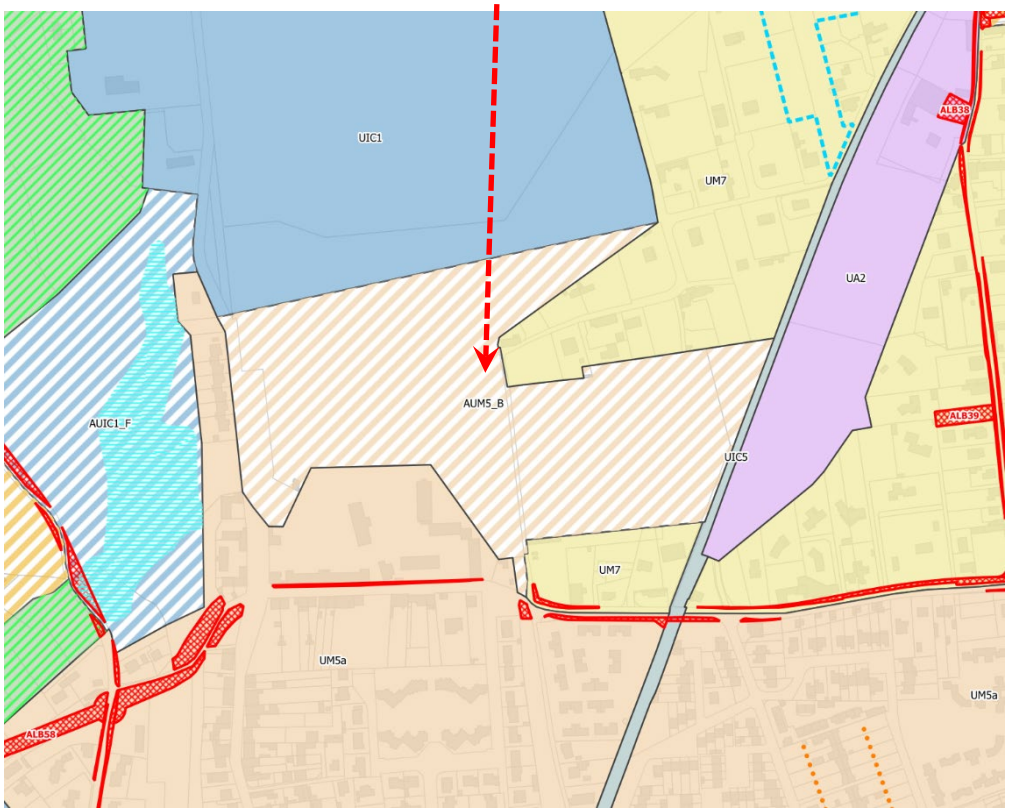
Sur les aspects plus résidentiels, les parcelles aujourd'hui identifiées appartiennent à la ville d'Albi. En ce sens, en lien avec le centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (CEREMA) et les services de l'État, elle vise un niveau d'exigence en matière de vivre ensemble, de mixité des fonctions mais également au niveau de la qualité des opérations.

Aussi, ces tènements fonciers s'inscrivent en continuité des tissus bâtis existants et sont insérés dans l'enveloppe urbaine du territoire. Leur urbanisation permettra alors une densification homogène et cohérente du secteur, répondant aux objectifs poursuivis en particulier en matière de gestion économe de l'espace.

PLUi en vigueur – Ouverture à l'urbanisation de la zone AUM_F



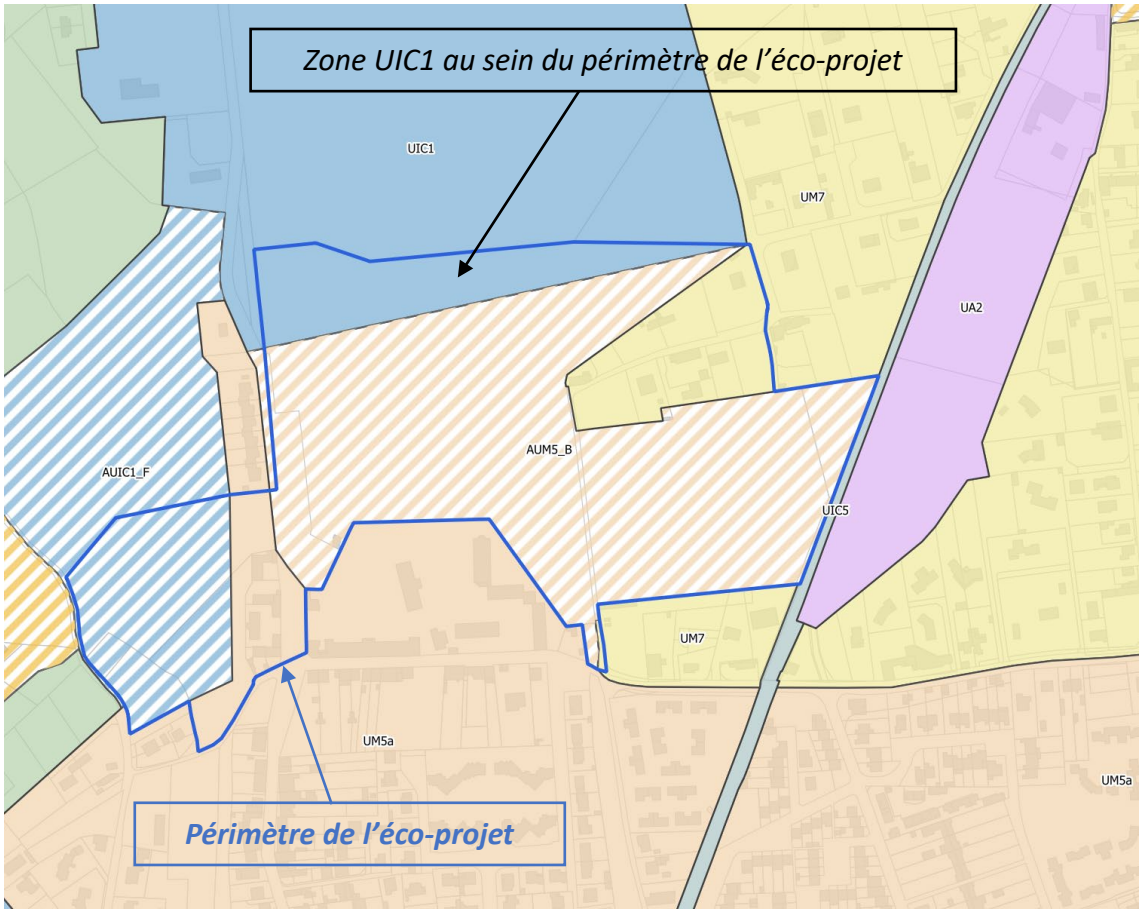
Projet de PLUi modifié – Ouverture à l'urbanisation (zone AUM5_B)



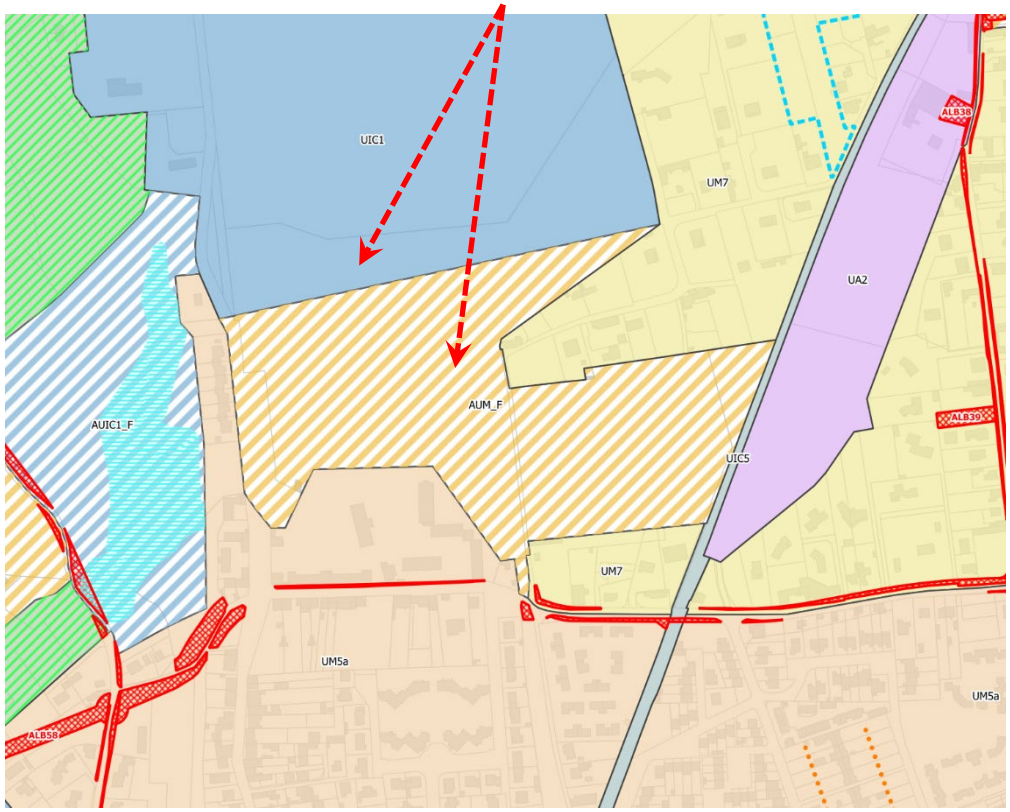
En outre, la création de la zone AUM5_B issue de cette ouverture à l'urbanisation nécessite la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Il est alors proposé de créer l'OAP Pélissier qui permettra d'encadrer les futurs aménagements et constructions dans ce secteur (cf. 2.3.1. du présent document).

Enfin, le périmètre de l'éco-projet étant plus important que celui de la zone ouverte à l'urbanisation, il est proposé une modification de zonage complémentaire. En effet, la partie sud de la zone UIC1 qui couvre la centrale photovoltaïque est intégré à l'éco-projet. La mise en œuvre de ce dernier ne pouvant être accordée en zone UIC1, zone dédiée aux équipements d'intérêt collectif ou de services publics, il convient de modifier celle-ci en zone à urbaniser mixte (AUM) conformément à la zone créée dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation.

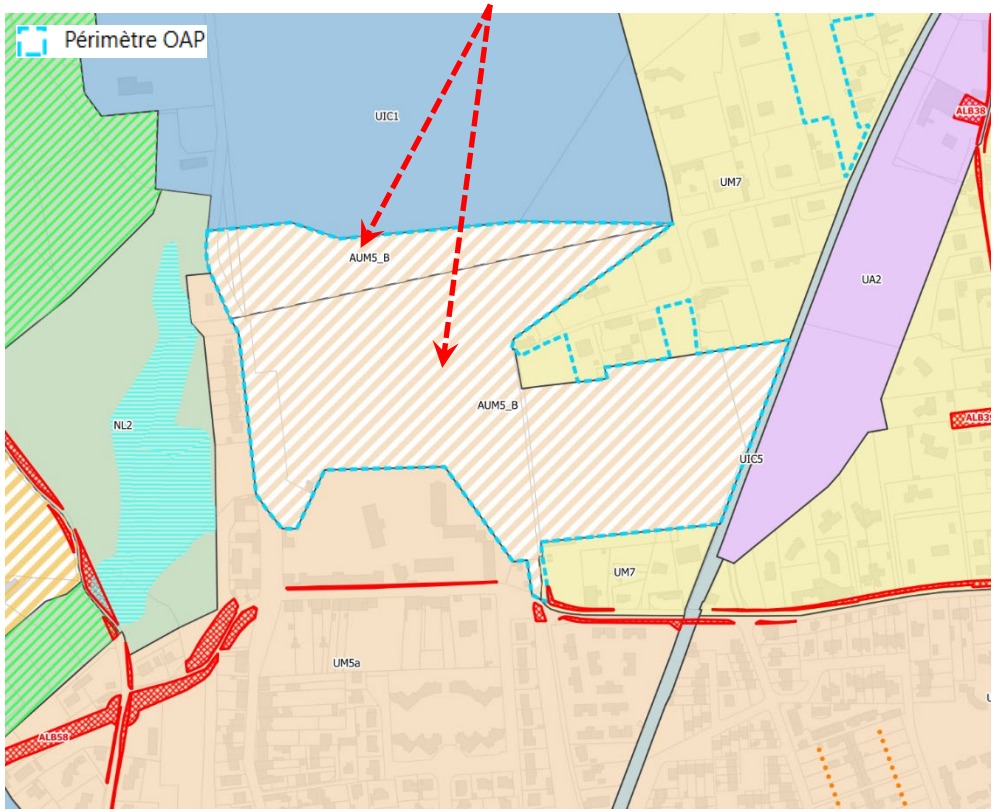
Ainsi, il est proposé de transformer la partie sud de la zone UIC1 en zone AUM5_B.



PLUi en vigueur – Création d'une OAP et modification de zonage



Projet de PLUi modifié – Création d'une OAP et modification de zonage



➢ ***Réduction de l'artificialisation et de la consommation d'espaces naturels liées à l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Pélissier :***

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUM_F dans le secteur de Pélissier permet la création d'une nouvelle zone AUM5_B d'une surface totale de 9,28 ha. Afin de réduire l'impact négatif potentiel de cette évolution du PLUi en matière d'artificialisation des sols, il est proposé de reclasser des zones AU en vigueur au PLUi au profit des zones A ou N et ainsi réduire l'artificialisation et la consommation d'espaces naturels.
Ces reclassements sont présentés et justifiés dans les deux points suivants (Secteur Pélissier et Secteur Ranteil/Rue Claude Bourgelat).

Le tableau suivant présente les évolutions des surfaces des zones AU, A et N du PLUi du Grand Albigeois après application de ces mesures de réduction de l'artificialisation et de la consommation d'espaces naturels.

Secteurs	Zones en vigueur au PLUi	Reclassement de parcelle	Surfaces
Secteur Pélissier	AUIC1_F	Au profit de la zone N	6,10 ha
Secteur Ranteil/Rue Claude Bourgelat	AUM7_B	Au profit de la zone A	2,74 ha
		Au profit de la zone N	0,84 ha

Ainsi, une superficie de 9,68 ha est supprimée des zones AU et reclassée au profit de la zone A pour 2,74 ha, et de la zone N pour 6,94 ha. Cette réduction de l'artificialisation et de la consommation d'espaces naturels est donc supérieure à la superficie proposée à l'ouverture à l'urbanisation (9,28 ha dans le secteur de Pélissier).

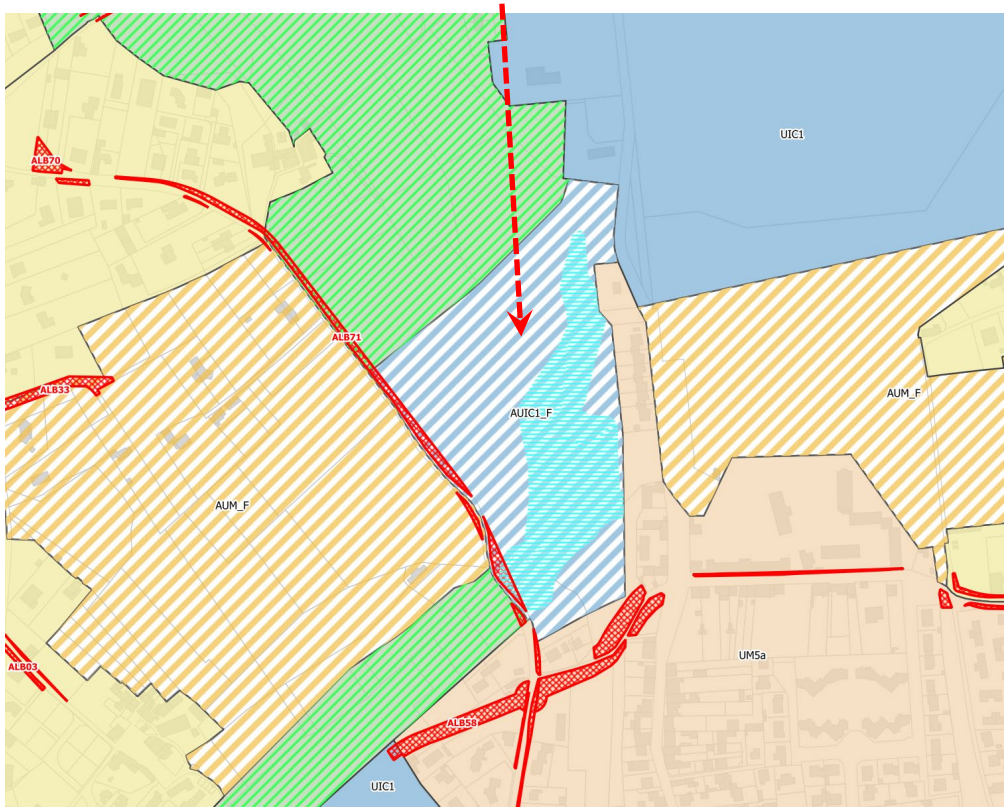
- ***Réduction de l'artificialisation et de la consommation d'espaces naturels - Secteur Pélissier : Modification de zonage***

Dans le cadre de la mise en œuvre de l'éco-projet pour la valorisation et l'aménagement du quartier Pélissier, la ville d'Albi a aménagé un parc urbain au sein d'un espace naturel existant entre le Chemin de Las Bories et l'Avenue de Pélissier. Ce secteur est classé en zone AUIC1_F au PLUi en vigueur.
Il est proposé de transformer l'ensemble de la zone AUIC1_F en vigueur en zone NL2 afin d'affirmer la vocation de loisirs sur ce secteur du quartier Pélissier.
Cette évolution de zonage proposée participe à la réduction de l'artificialisation et de la consommation d'espaces naturels à hauteur de 6,10 ha.

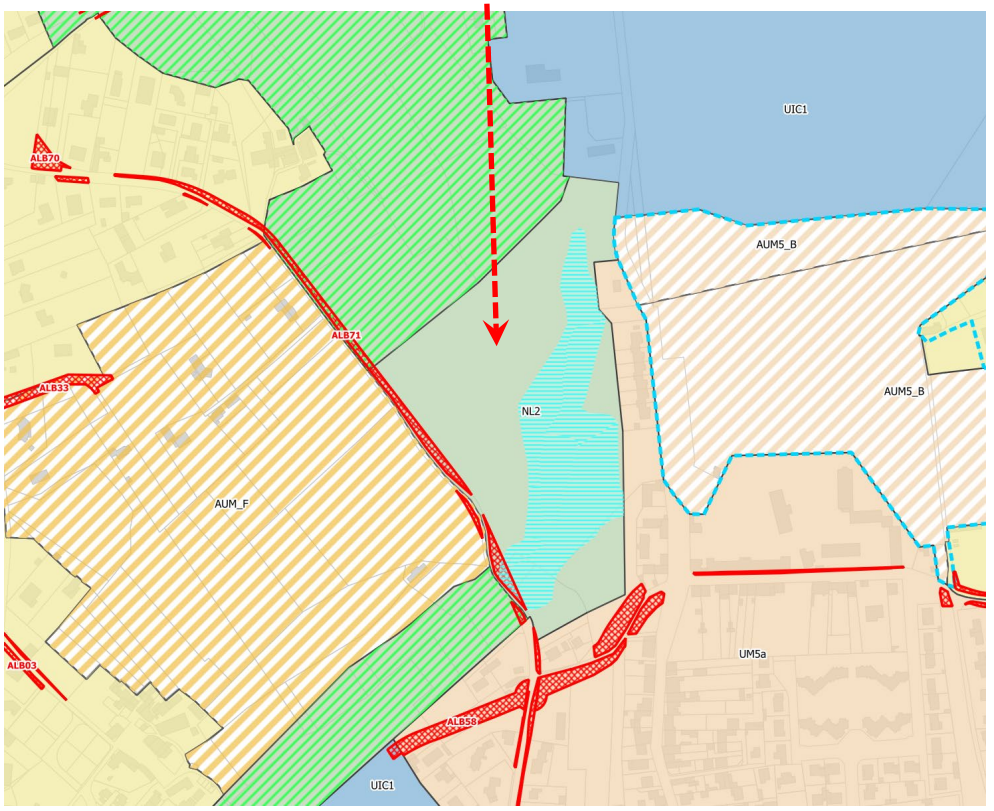
Tableau des évolutions de surface des zones du PLUi

Secteurs	Zones en vigueur au PLUi	Surface de la zone en vigueur	Reclassement de parcelle	Surfaces
Secteur Pélissier	AUIC1_F	6,10 ha	Au profit de la zone NL2	6,10 ha

PLUi en vigueur



Projet de PLUi modifié



- ***Réduction de l'artificialisation et de la consommation d'espaces naturels - Secteur Ranteil/Rue Claude Bourgelat : Modification de zonage et suppression d'une OAP***

Le chenil communautaire se situe rue Claude Bourgelat au sein de la zone d'activités de Ranteil. Il est limitrophe avec une zone AUM7_B en vigueur au PLUi. Cette zone AU est soumise à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de Ranteil qui présente les aménagements et constructions à mettre en œuvre dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur de Ranteil : un maillage viaire à créer entre la rue Claude Bourgelat et le chemin de la Vène Basse, un programme d'habitat de l'ordre de 18 logements, la préservation des espaces boisés existants et l'aménagement d'un dispositif de gestion des eaux pluviales.
Selon les orientations de cette OAP, le programme d'habitat doit être mis en œuvre essentiellement sur la partie non boisée de la parcelle LO209, parcelle limitrophe du chenil communautaire. Au regard de la règlementation en vigueur et de l'interdiction de construire ou d'aménager des maisons d'habitation

dans un périmètre de 100 mètres autour d'un tel équipement, le programme d'habitat à mettre en œuvre dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur de Ranteil est fortement contraint. En outre, un projet d'extension de ce chenil communautaire est à l'étude et ce programme d'habitat deviendrait irréalisable au regard de la règlementation en vigueur liée au chenil communautaire.

De ce fait, il est proposé de modifier le zonage du PLUi et de supprimer la zone AUM7_B en vigueur. Celle-ci sera transformée, pour partie, en zone agricole (Ag) et en zone naturelle (Ns) afin de fermer à l'urbanisation ce secteur de Ranteil. Cette évolution de zonage proposée participe ainsi à la réduction de l'artificialisation et de la consommation d'espaces naturels à hauteur de 3,58 ha.

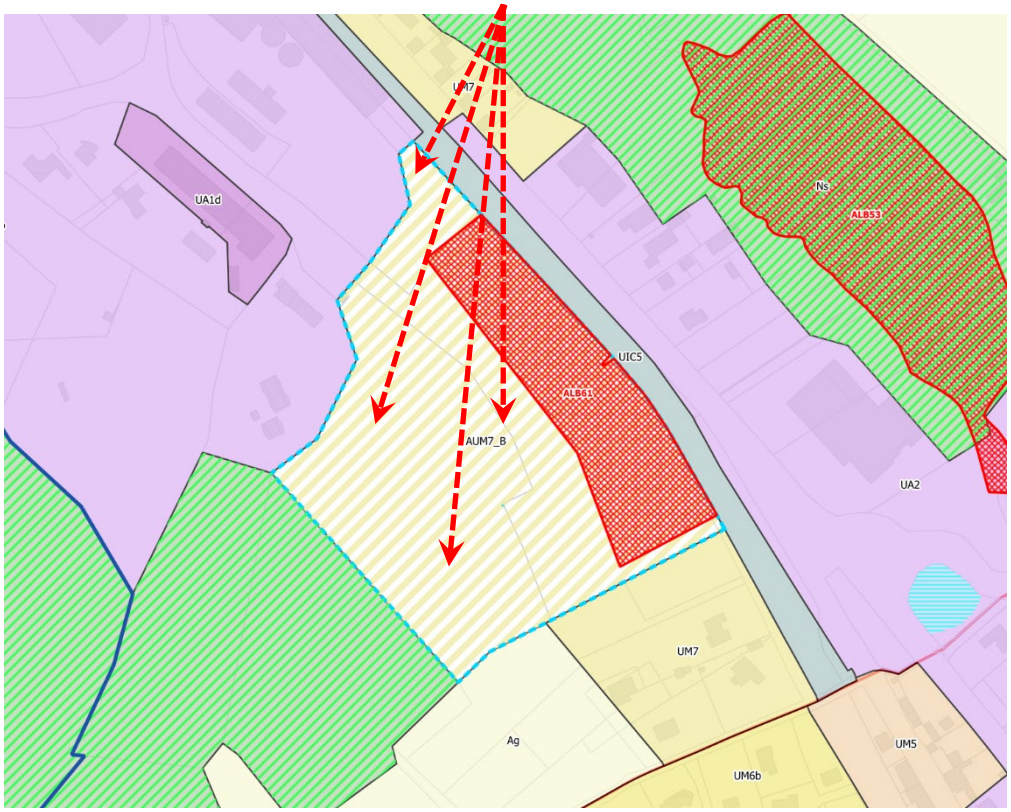
Aussi, dans la partie nord de cette zone AUM7_B (parcelle LO294), il est proposé d'adapter le zonage du PLUi à l'usage réel du foncier. En effet, l'entreprise implantée sur la zone d'activités de Ranteil, et propriétaire de la parcelle LO294, utilise ce foncier pour du stockage divers. Son classement en zone AU au regard de son usage réel ne se justifie plus. Il est alors proposé de classer cette parcelle en zone UA2b (0,29 ha) comme pour l'ensemble de la propriété foncière de cette entreprise.
Enfin, pour permettre la mise en œuvre du projet d'extension du chenil communautaire, il est proposé de reclasser une partie de la zone AUM7_B en vigueur en zone UA2b pour une superficie égale à une hectare.

Tableau des évolutions de surface des zones du PLUi

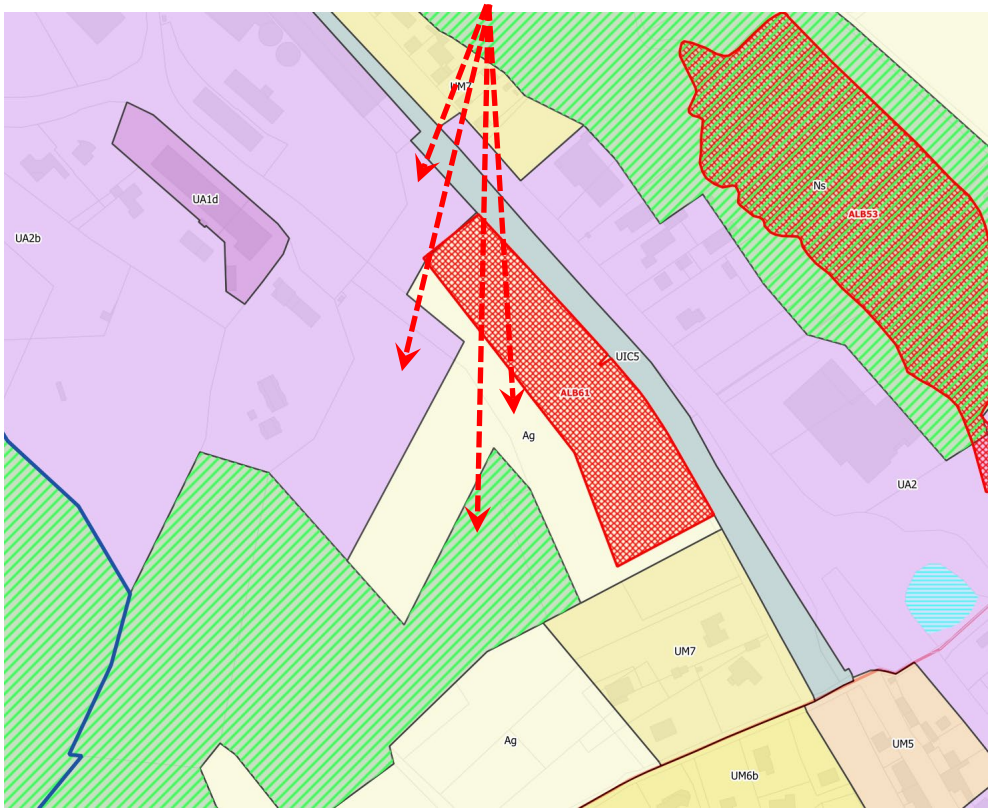
Secteurs	Zones en vigueur au PLUi	Surface de la zone en vigueur	Reclassement de parcelle	Surfaces
Secteur Ranteil/ Rue Claude Bourgelat	AUM7_B	4,87 ha	Au profit de la zone UA2b	1,29 ha
			Au profit de la zone Ag	2,74 ha
			Au profit de la zone Ns	0,84 ha

Enfin, l'OAP Ranteil en vigueur ne se justifiant plus au regard de la suppression de la zone AUM7_B, elle sera supprimée dans le cadre de la présente procédure (cf. 2.3.1. du présent document).

PLUi en vigueur



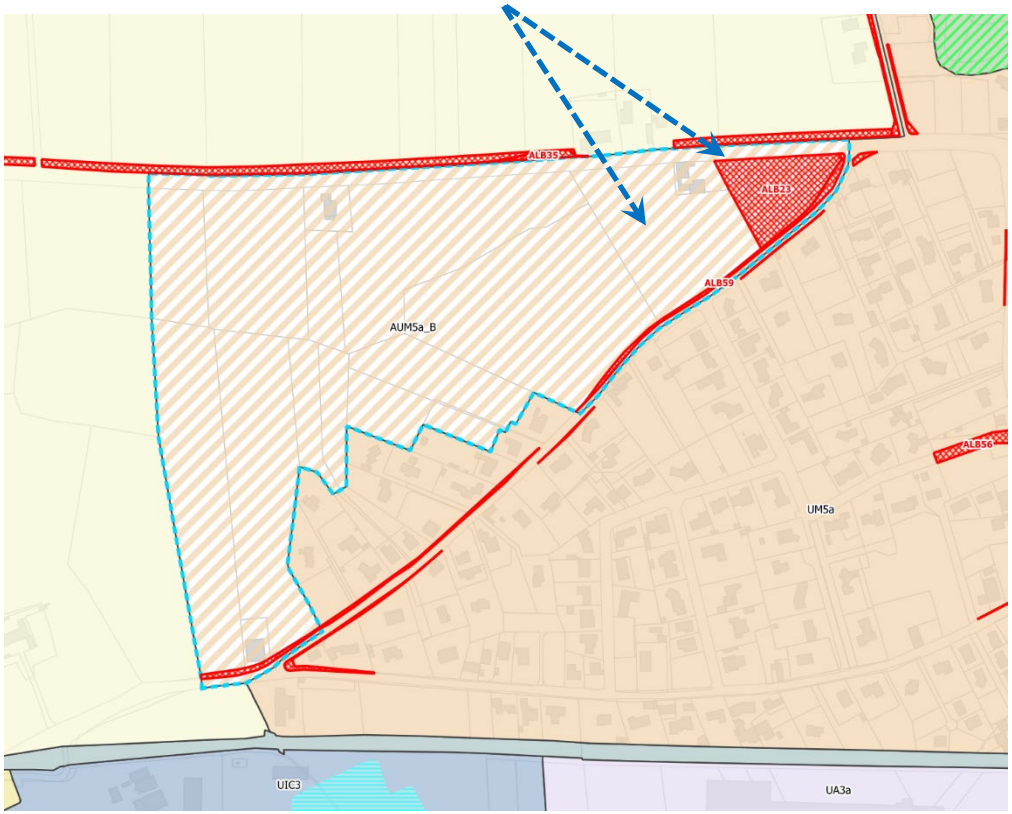
Projet de PLUi modifié



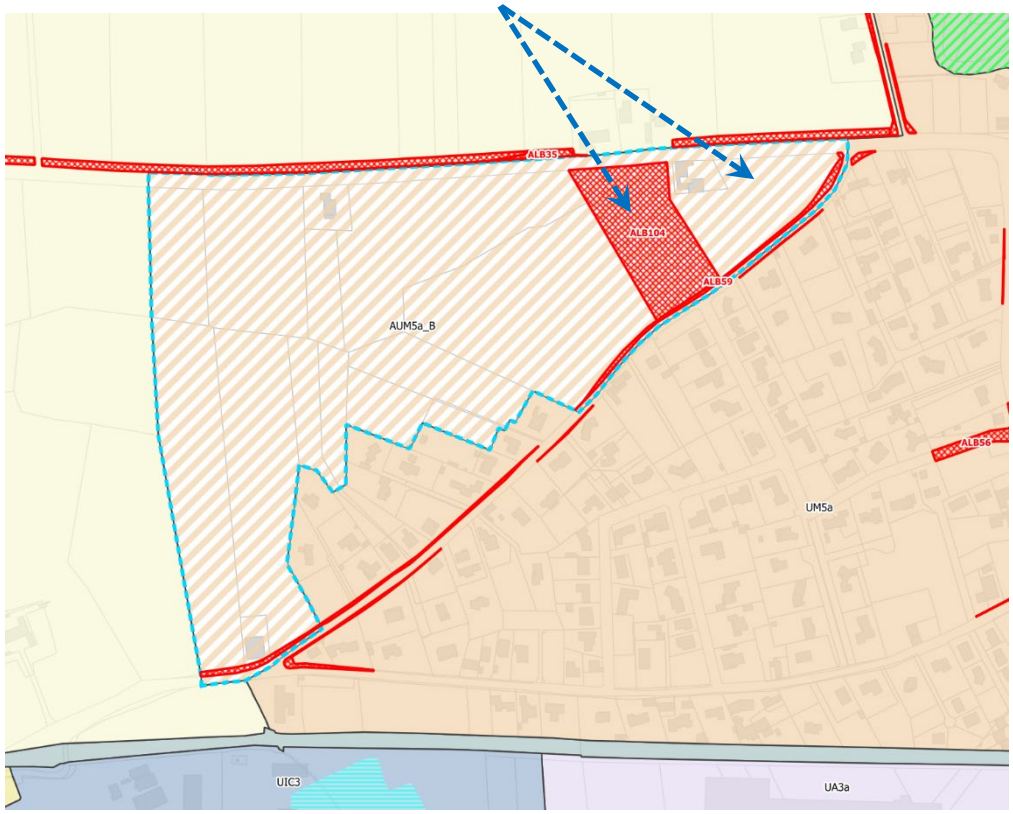
➢ ***Secteur Pinérato – Modification de l'emplacement réservé (ER) ALB23 valant suppression et création d'un nouvel emplacement réservé***

Suite à la modification des orientations écrites et graphiques de l'OAP Pinérato dans le cadre de la modification simplifiée n°3 du PLUi, il est proposé de supprimer l'emplacement réservé (ER) ALB23 en vigueur et de créer un nouvel emplacement réservé au centre de l'opération, en bordure Ouest de la parcelle CV135, afin de proposer l'aménagement d'un espace public et la construction d'un équipement public conformément aux orientations de l'OAP Pinérato en vigueur. Ce nouvel emplacement réservé, au bénéfice de la commune, sera identifié au PLUi sous le numéro ALB104. Sa superficie totale sera égale à 10 635 m² environ (cf. 2.4.1. du présent document).

PLUi en vigueur



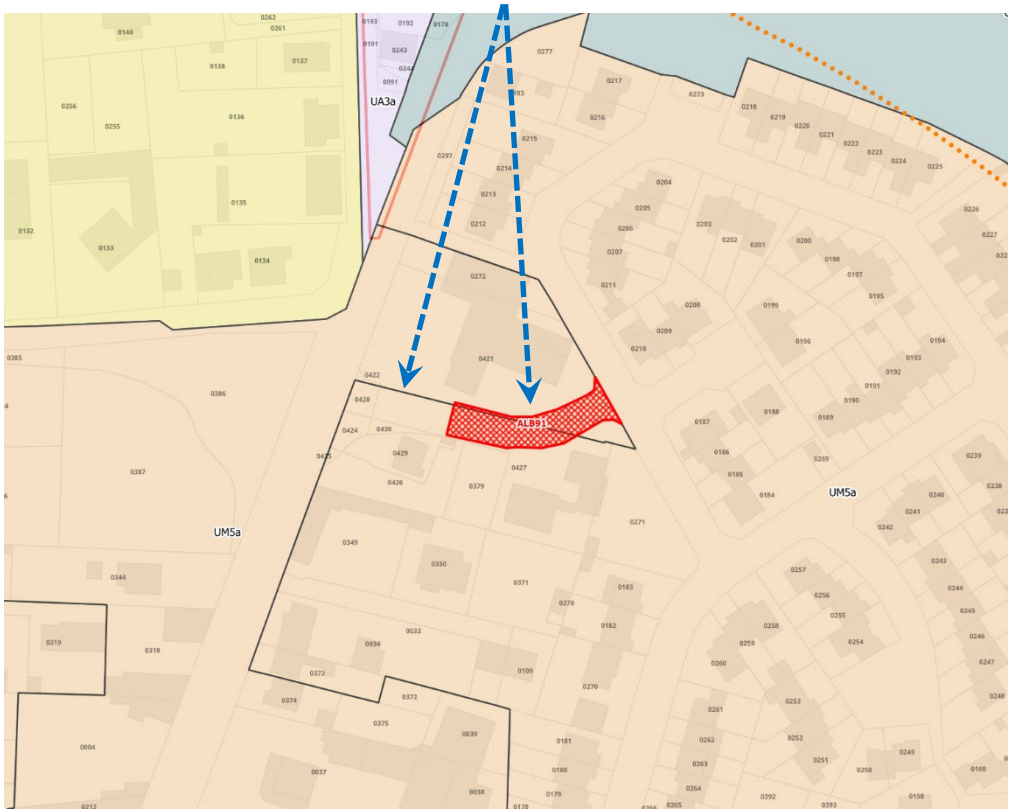
Projet de PLUi modifié



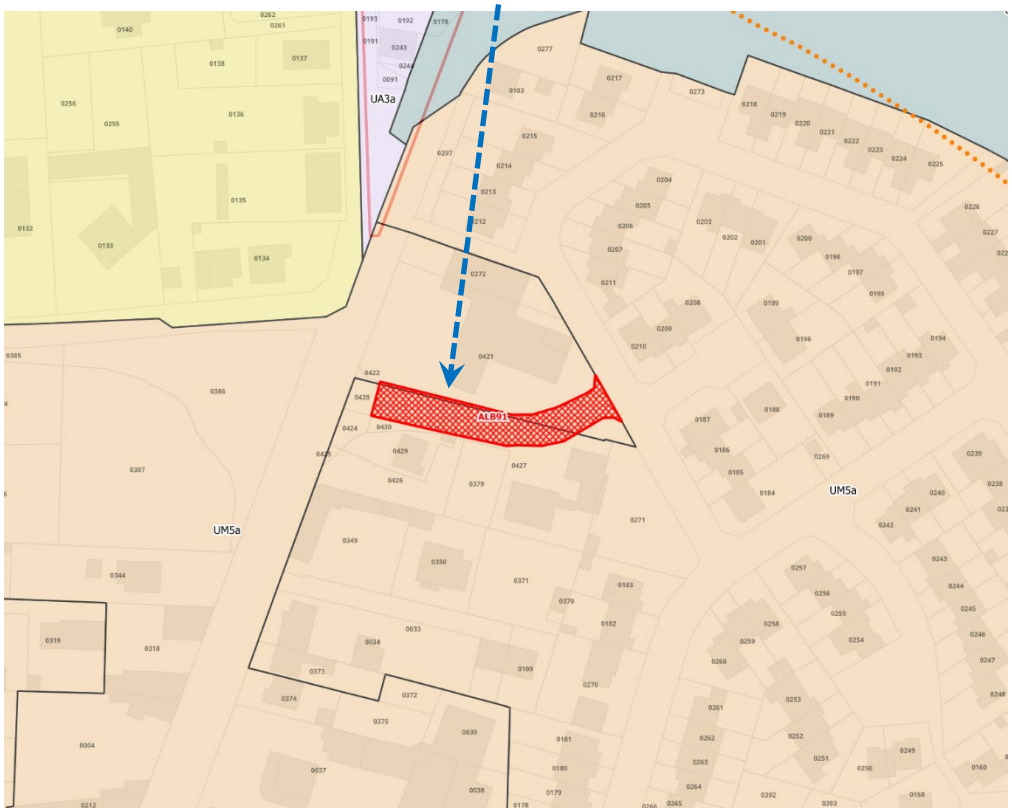
➢ ***Avenue Albert Thomas/Rue Général Desaix – Augmentation de l'emprise de l'Emplacement réservé (ER) ALB91***

Lors de la précédente procédure d'évolution du PLUi (modification simplifiée n°3), l'emplacement réservé (ER) ALB90 a été supprimé. Celui-ci avait pour objet l'aménagement d'un giratoire et d'un trottoir à l'intersection entre l'Avenue Albert Thomas et la Rue Gaston Bouteiller. Cet ER ALB90 grevait une partie de la parcelle EV427 et était limitrophe de l'ER ALB91 qui a pour objet la création d'une voie de liaison entre l'Avenue Albert Thomas et la Rue Général Desaix. Ces deux ER avaient donc pour finalité l'aménagement d'une voie de liaison entre la Rue Général Desaix et l'Avenue Albert Thomas via la parcelle EV427 et le nouveau giratoire positionné sur l'Avenue Albert Thomas.
Ainsi, en l'absence de l'ER ALB90, l'ER ALB91 ne permet plus d'assurer, à lui seul, la liaison entre la Rue Général Desaix et le nouveau giratoire sur l'Avenue Albert Thomas. Il est alors proposé de modifier l'ER ALB91 afin d'augmenter son emprise et d'assurer la liaison complète entre la rue Général Desaix et l'Avenue Albert Thomas. La surface de l'ER ALB91, après modification, sera égale à 828 m² environ.

PLUi en vigueur



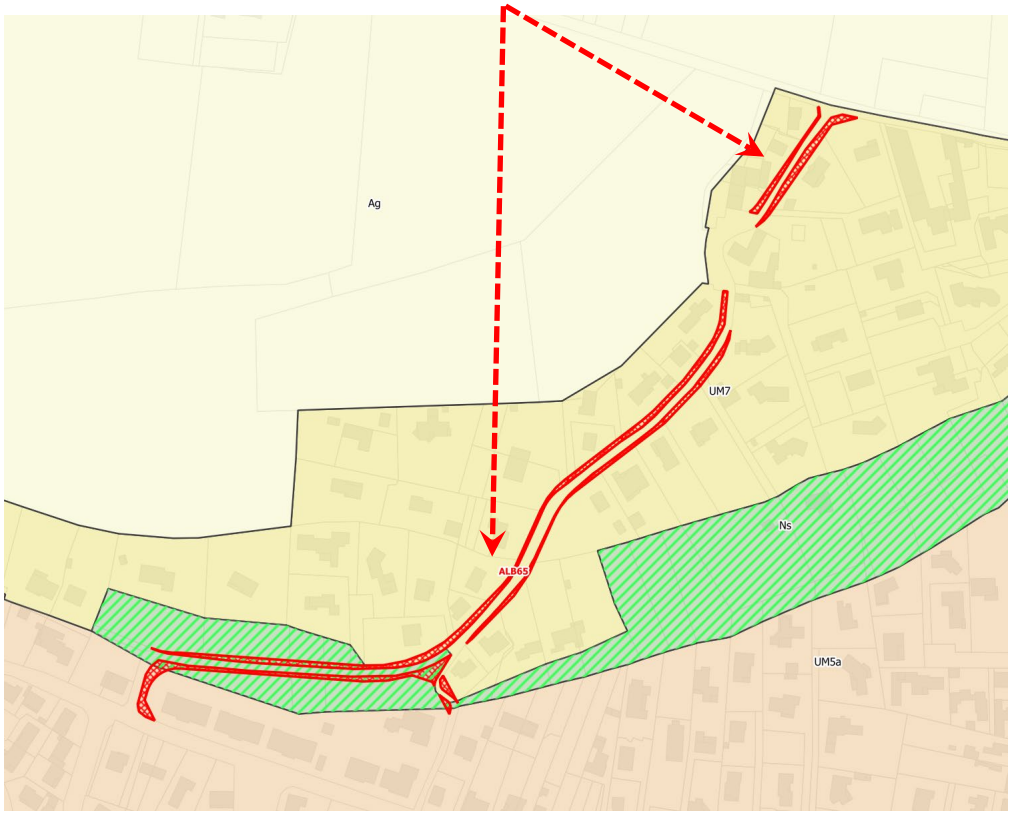
Projet de PLUi modifié



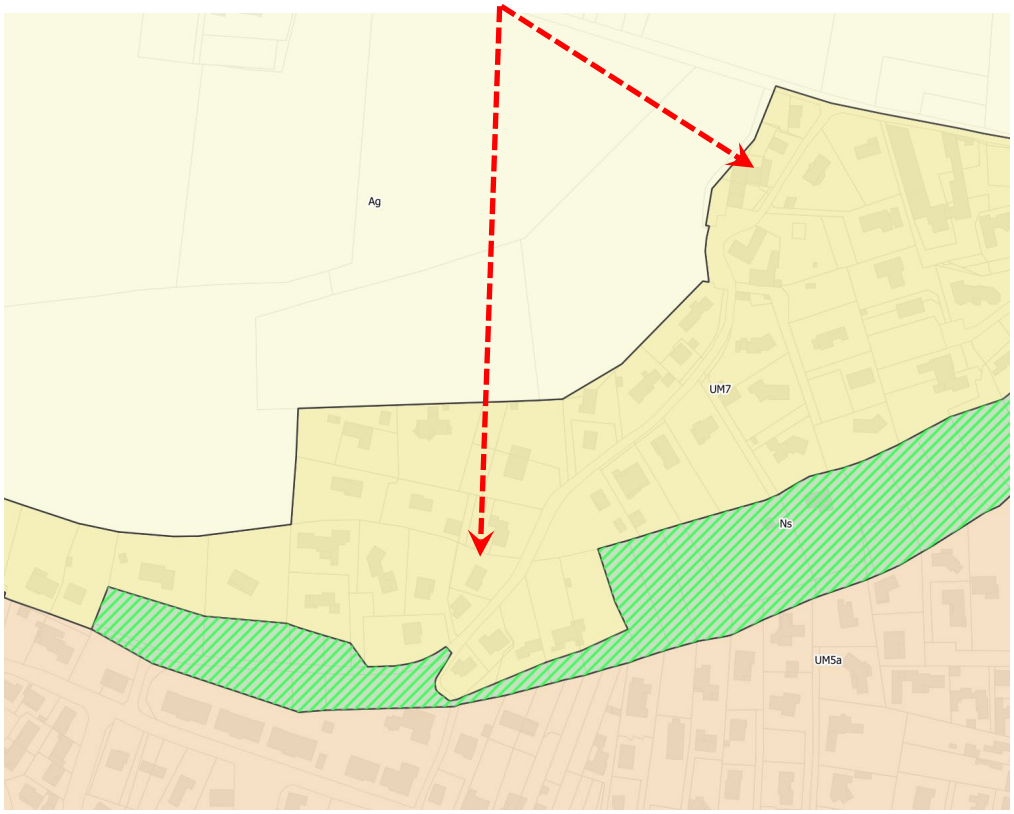
➢ ***Chemin des Fargues – Suppression de l'Emplacement réservé (ER) ALB65***

L'ER ALB65, au bénéfice de la commune, a pour objet l'élargissement du chemin des Fargues. Le projet de la collectivité ayant évolué, l'ER ALB65 ne se justifie plus. Il est alors proposé de supprimer l'ER ALB65.

PLUi en vigueur



Projet de PLUi modifié



- ***Plaine du Gô – Modification d'un Emplacement réservé (ER) existant, suppression d'un ER existant et création de deux ER***

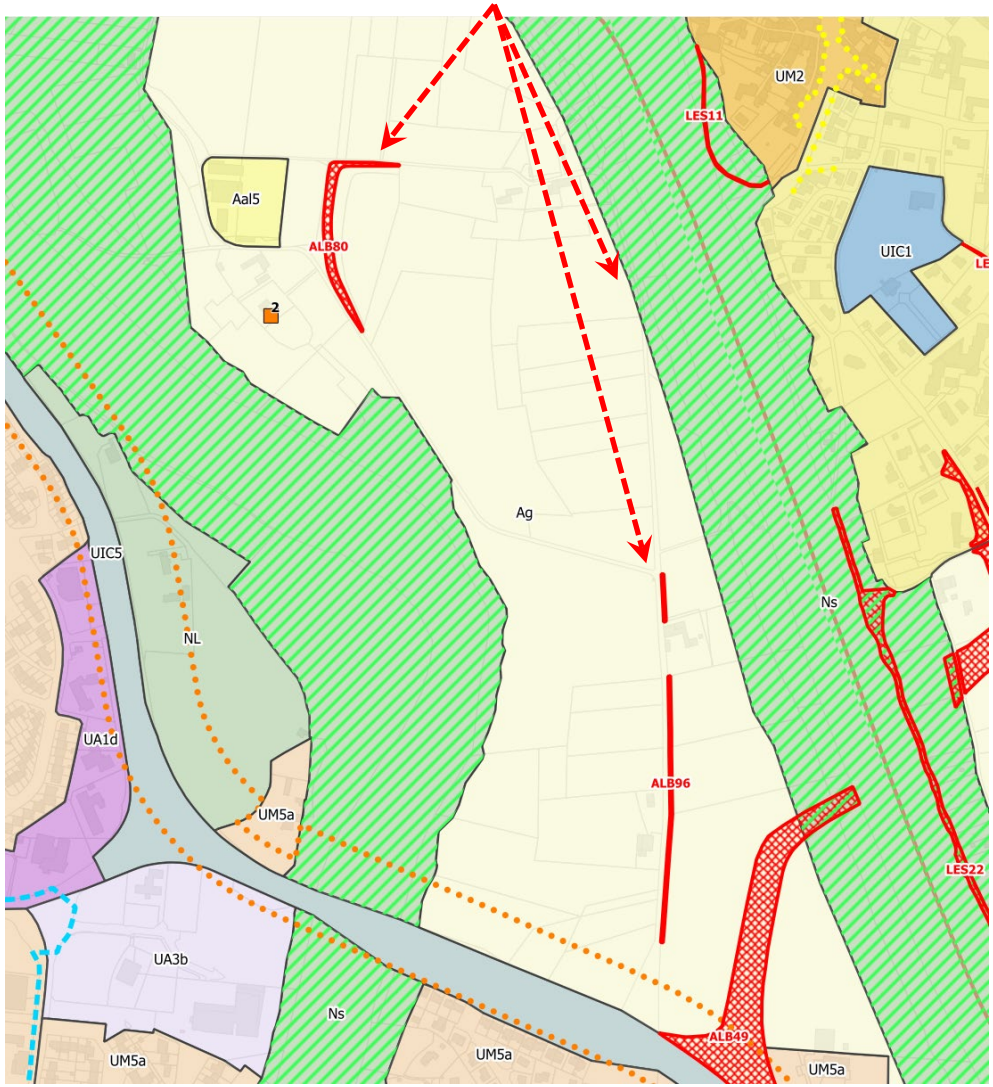
Il est proposé dans le cadre de la modification de droit commun n°5 du PLUi de modifier l'ER ALB96 en vigueur le long du Chemin du Gô afin de réduire son emprise. En effet, cet ER a pour objet la « création d'un cheminement piéton » le long du chemin du Gô jusqu'à l'intersection avec le Chemin de l'Écluse. Actuellement matérialisé sur l'intégralité de la partie Est du Chemin du Gô, celui-ci empruntera dorénavant la partie Est du chemin du Gô jusqu'à la première maison d'habitation existante, puis la partie Ouest de ce chemin du Gô jusqu'à l'intersection avec le Chemin de l'Écluse. Ainsi, l'ER ALB96 sera réduit afin de de ne conserver que sa partie sud, jusqu'à la première maison d'habitation existante.

Il est ensuite proposé de créer un nouvel ER afin de poursuivre ce cheminement piéton en partie ouest du chemin du Gô, et ceci jusqu'à l'intersection avec le Chemin de l'Écluse. Ce nouvel emplacement réservé sera identifié au PLUi sous le numéro ALB105 et sa superficie sera égale à 752 m² environ.

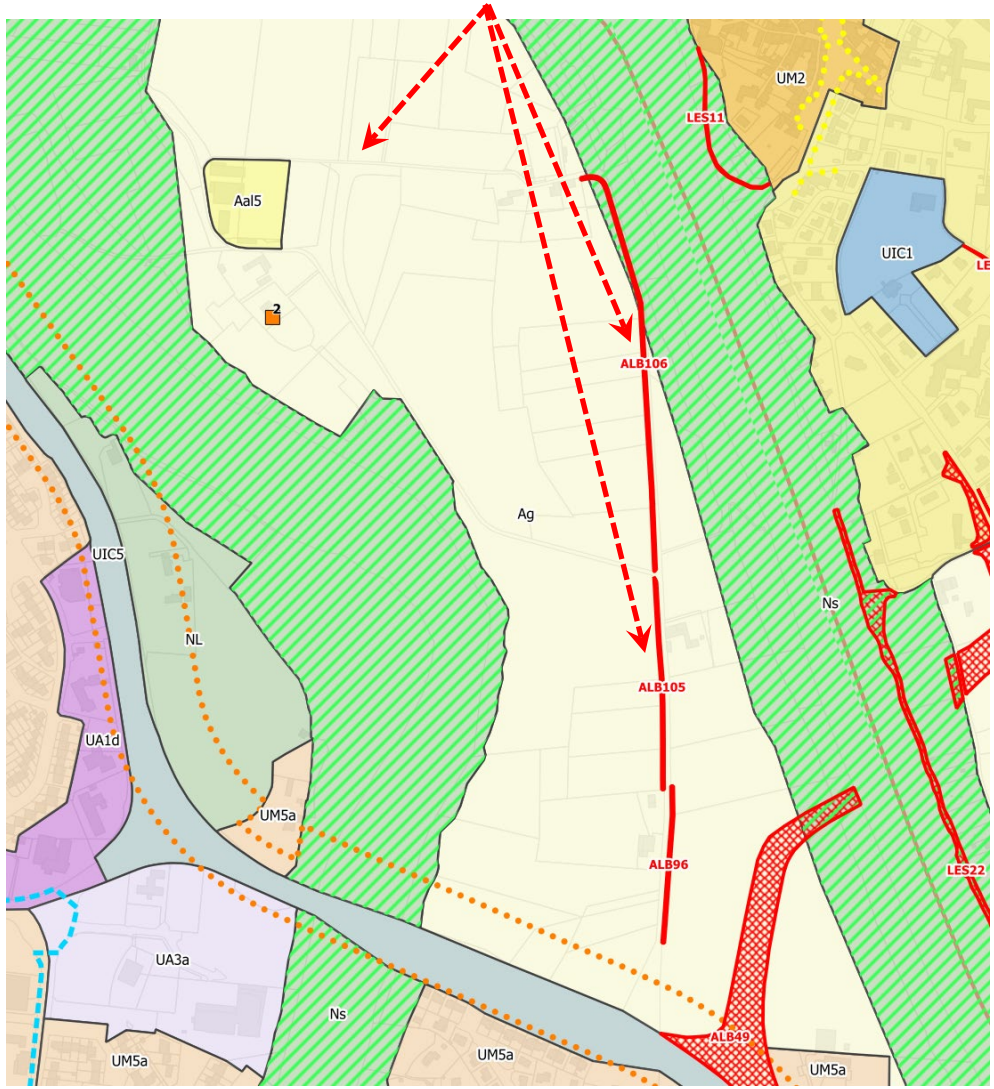
Aussi, il est proposé de créer un emplacement réservé le long du Chemin de l'Écluse afin de reprendre et élargir celui-ci pour adaptation au risque mouvements de terrain – effondrement des berges du Tarn. En effet, la berge du Tarn s'est effondrée sur une partie de la longueur de ce chemin de l'Écluse et il convient de modifier ce dernier pour faire face à d'éventuels nouveaux effondrements.
L'emplacement réservé sera créé à l'opposé des berges, sur toute la longueur du Chemin de l'Écluse (parcelle EZ67 à parcelle EZ60). Au bénéfice de la commune, ce nouvel ER sera identifié au PLUi sous le numéro ALB106 et sa superficie totale sera égale à 1497 m² environ.

Enfin, il est proposé de supprimer l'ER ALB80 qui a pour objet la création d'une voie de liaison entre le chemin du Gô et le chemin de l'Écluse. Ce projet est aujourd'hui réalisé et l'ER ne se justifie donc plus.

PLUi en vigueur



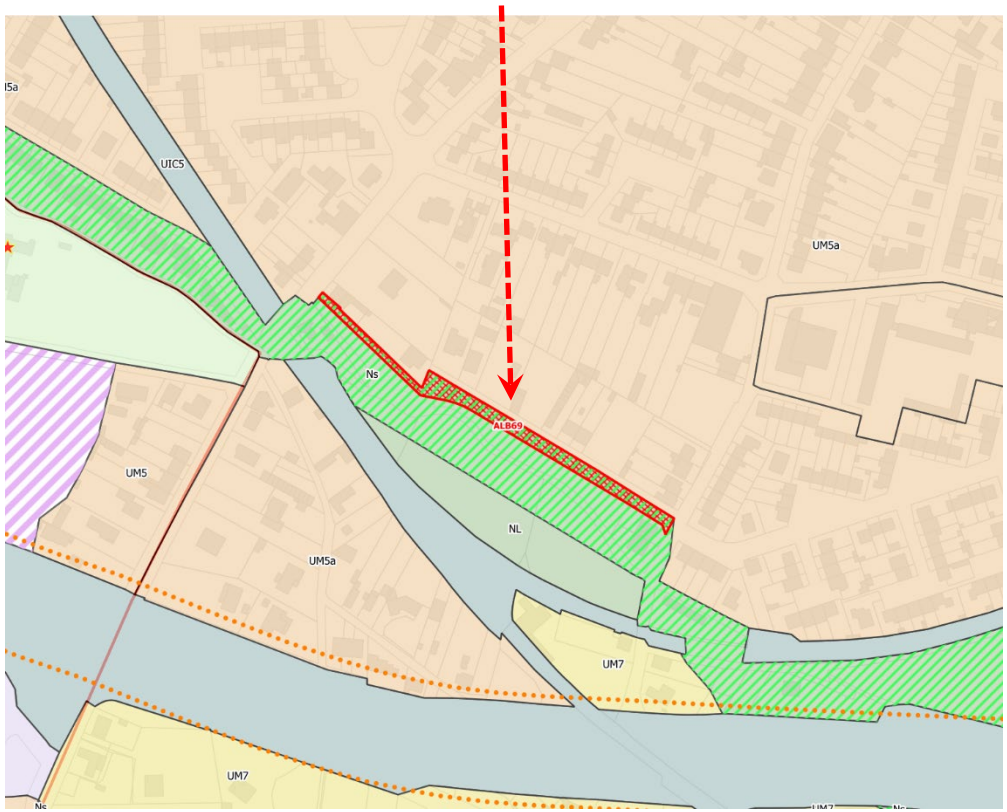
Projet de PLUi modifié



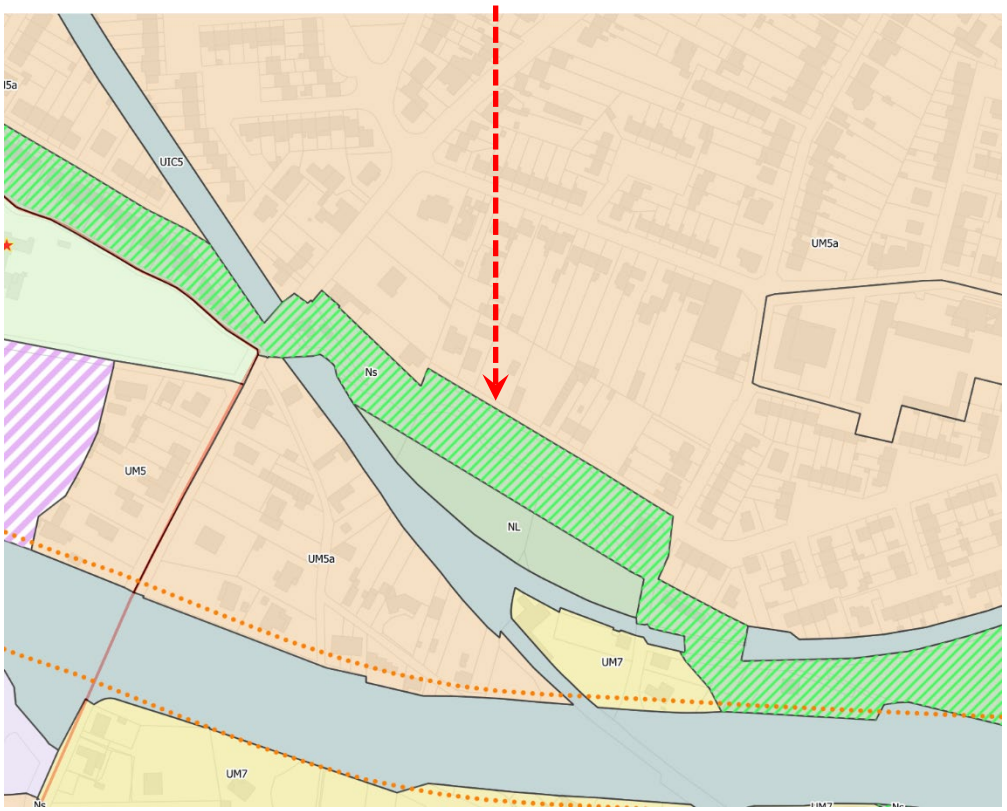
➢ ***Impasse Lieutenant-Colonel Rolland – Suppression de l'Emplacement Réservé (ER) ALB69***

L'Emplacement Réservé (ER) ALB69, au bénéfice de la commune, a pour objet l'aménagement d'un cheminement doux pour assurer la continuité de l'impasse Lieutenant-Colonel Rolland vers l'avenue Maréchal Franchet d'Esperey. Le projet est aujourd'hui réalisé et la commune d'Albi est propriétaire du foncier privé grevé par cet ER. Celui-ci ne se justifie donc plus. Il est alors proposé de supprimer cet ER ALB69.

PLUi en vigueur



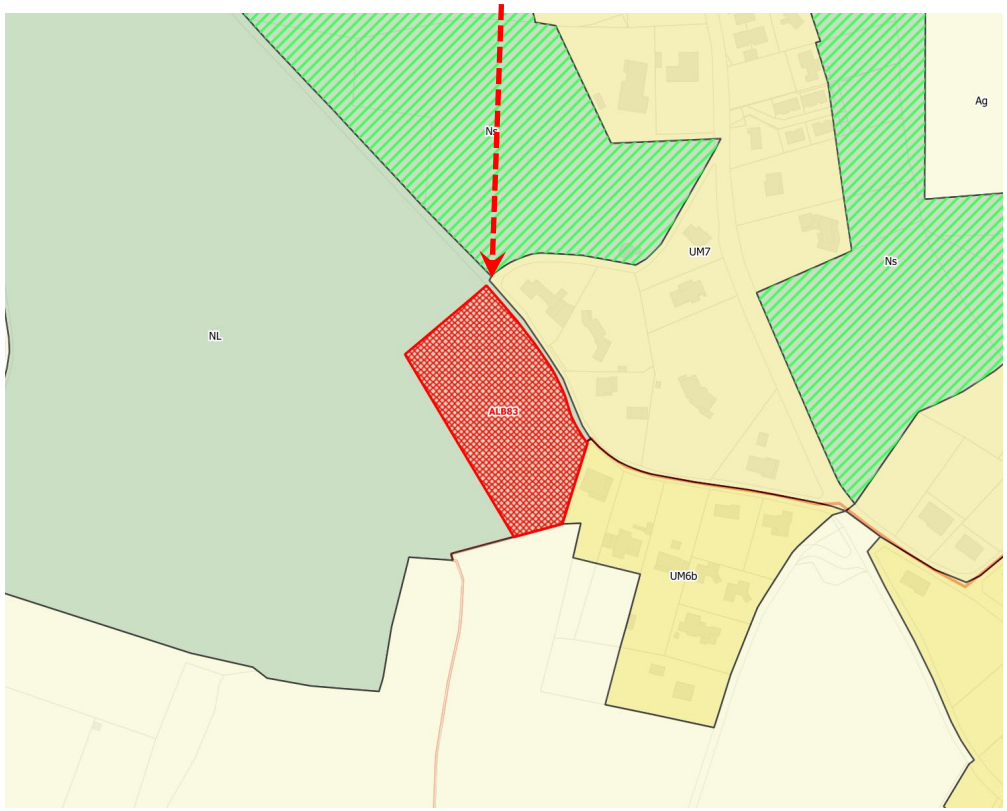
Projet de PLUi modifié



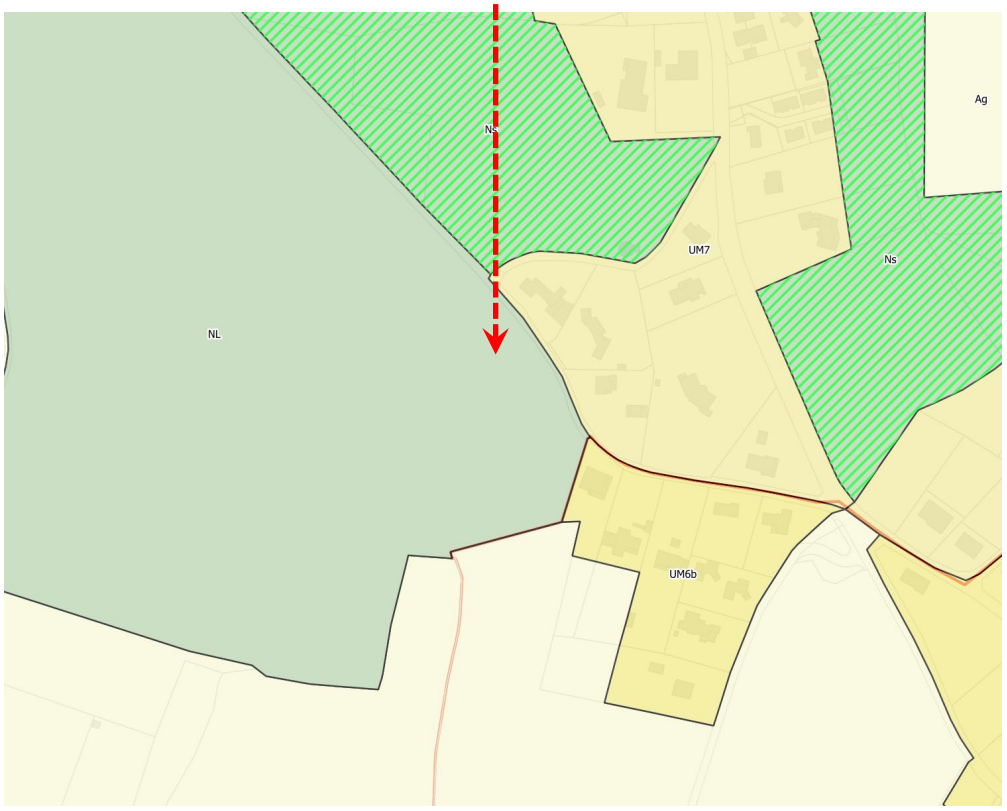
- ***Secteur Lavazière – Suppression de l'Emplacement Réservé (ER) ALB83***

L'Emplacement Réservé (ER) ALB83, au bénéfice de la commune, a pour objet la création d'un réservoir en eau potable dans le secteur de Lavazière. La commune d'Albi est aujourd'hui propriétaire de la parcelle grevée de cet ER. Celui-ci ne se justifie donc plus. Il est alors proposé de supprimer l'ER ALB83.

PLUi en vigueur



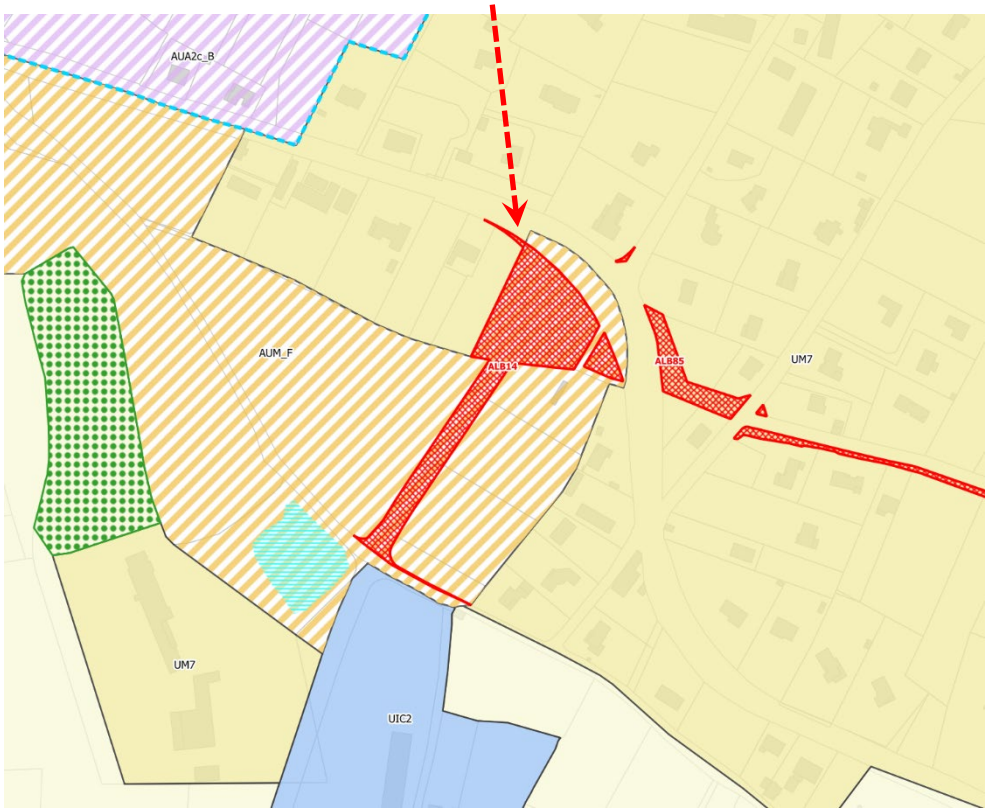
Projet de PLUi modifié



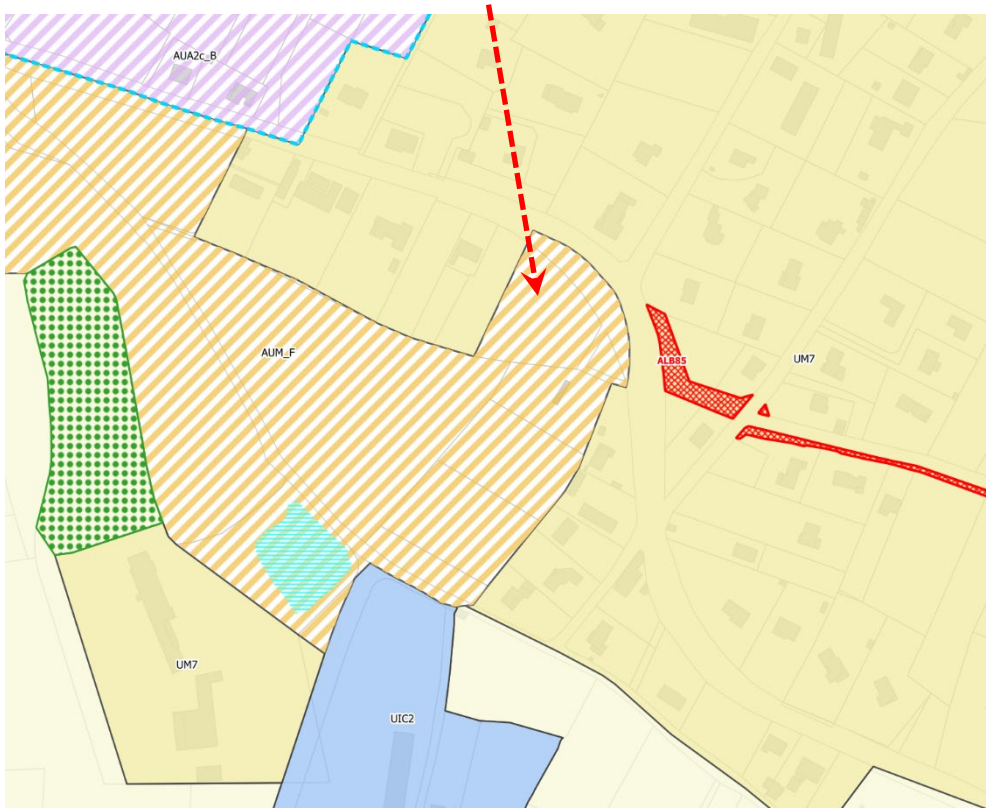
➢ ***Secteur Route de Teillet – Suppression de l'Emplacement Réservé (ER) ALB14***

L'Emplacement Réservé (ER) ALB14, au bénéfice de la commune, a pour objet l'aménagement d'une liaison entre la route de Teillet et le chemin du Séminaire du Roc. Ce projet est abandonné et ne sera pas mis en œuvre par la collectivité. Il est alors proposé de supprimer l'emplacement réservé ER ALB14.

PLUi en vigueur



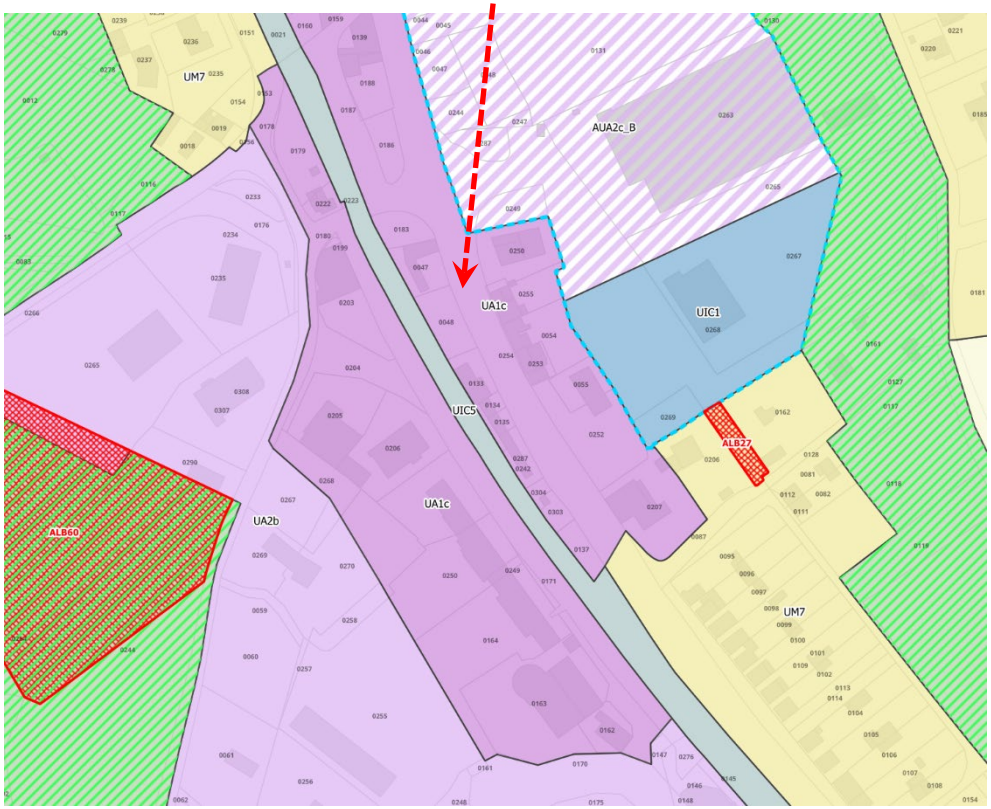
Projet de PLUi modifié



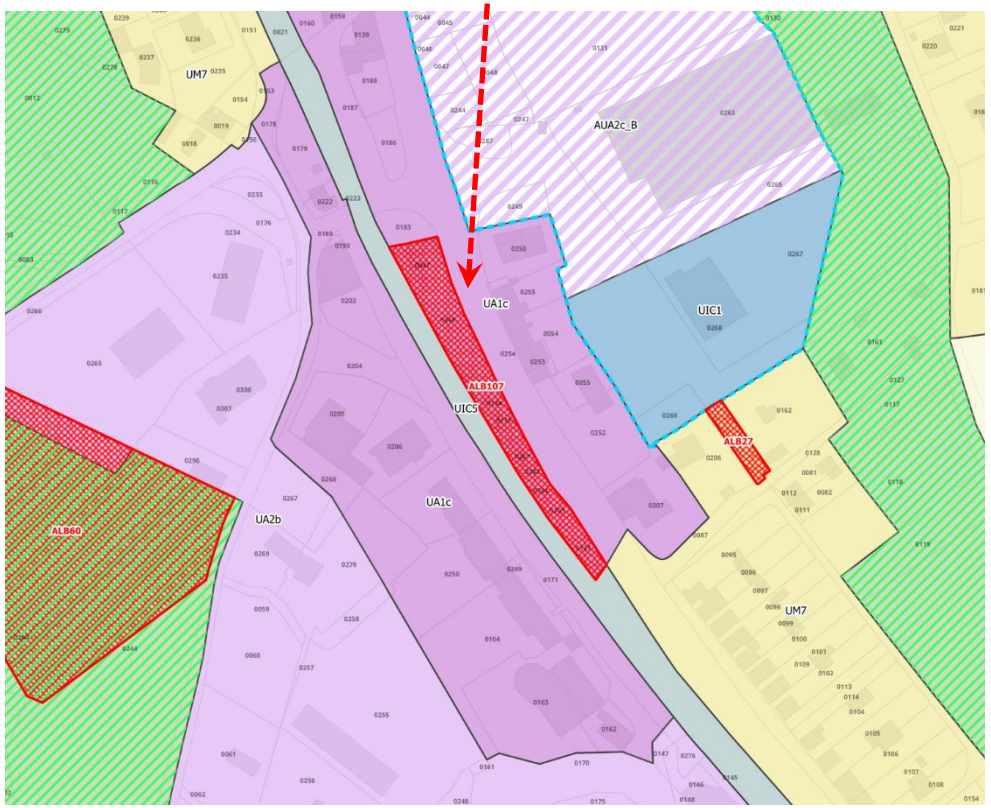
➢ ***Secteur Ranteil – Création d'un Emplacement Réservé (ER)***

Il est proposé de créer un Emplacement Réservé (ER) pour l'aménagement d'un espace public dans le secteur de Ranteil sur les parcelles LO47, 48, 133, 134, 135, 287, 304, 303 et 137, parcelles limitrophes de l'ancienne voie ferrée Albi-Castres et de la RD 612. Ce nouvel ER, au bénéfice de la commune, sera identifié au PLUi sous le numéro ALB107 et sa superficie sera égale à 2510 m² environ.

PLUi en vigueur



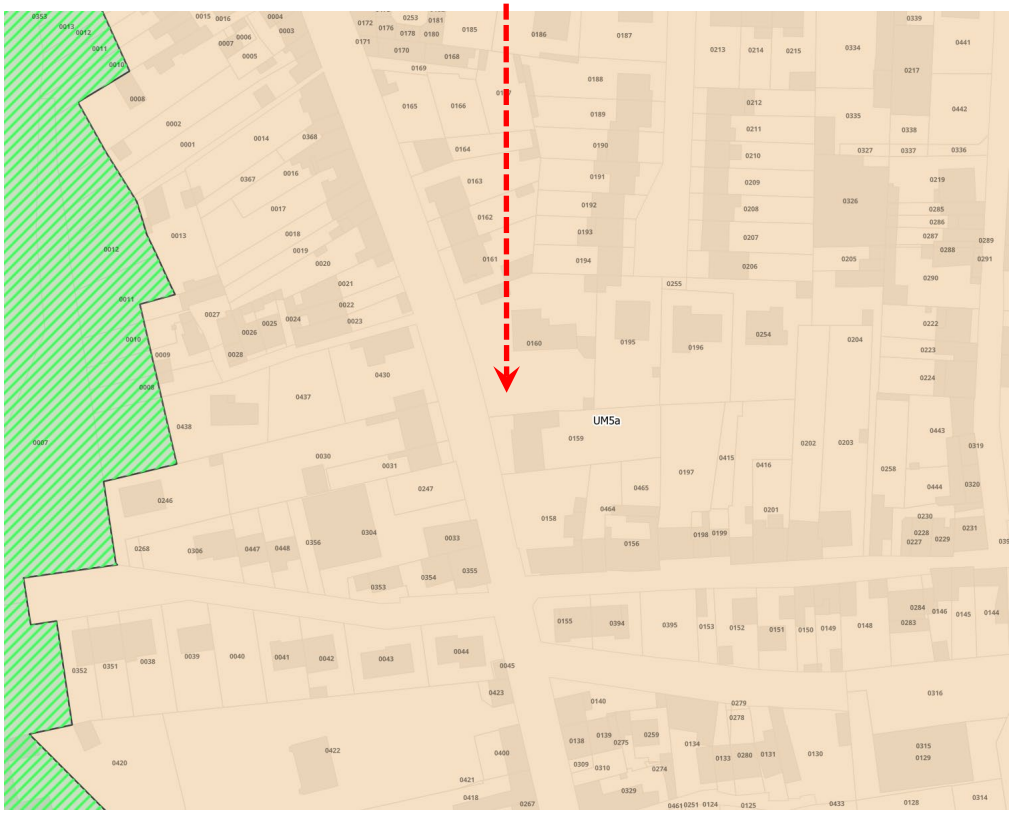
Projet de PLUi modifié



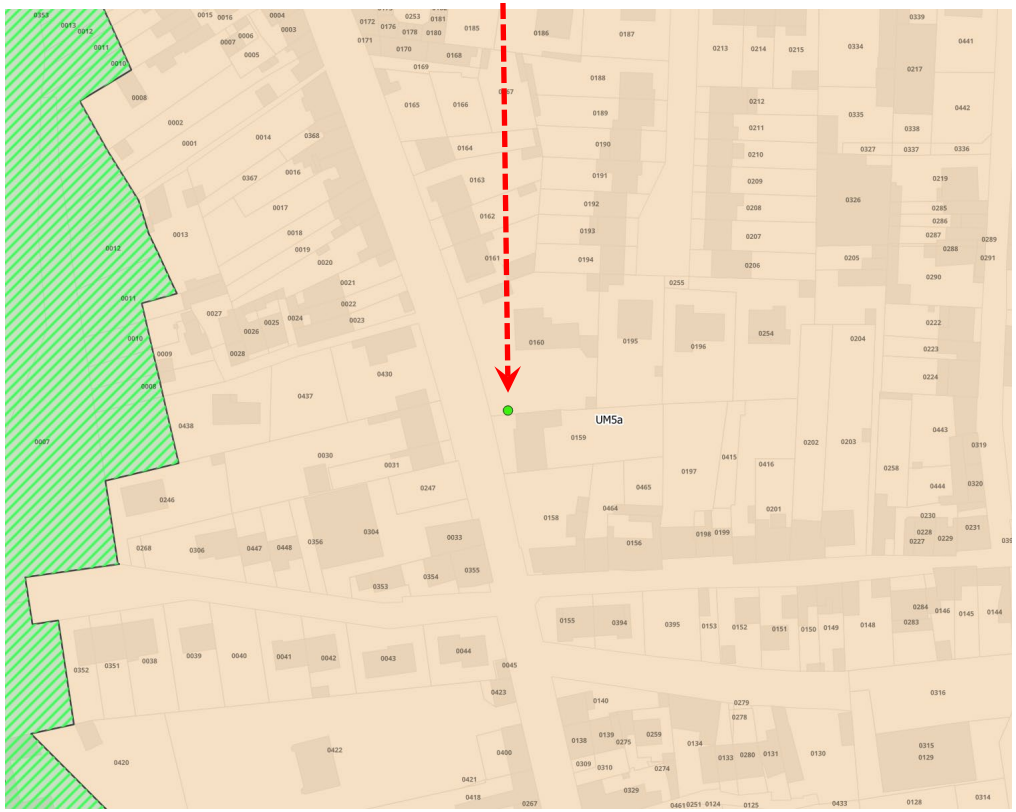
➢ ***Rue Capitaine Julia – Classement d'un arbre isolé en Espace Vert Protégé***

Rue Capitaine Julia, sur la parcelle AW160, se situe un Sapin d'Espagne centenaire et mesurant près de 20 mètres de haut. La communauté d'agglomération de l'Albigeois a été sollicité par le propriétaire de la parcelle afin de classer cet arbre remarquable au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme afin d'assurer sa préservation.
Il est alors proposé d'identifier cet arbre remarquable au règlement graphique du PLUi et de le classer en Espace Vert Protégé « arbre isolé ».
L'annexe règlementaire relative aux « Espaces Verts Protégés – Arbres isolés » sera modifiée en conséquence (2.4.4. du présent document).

PLUi en vigueur



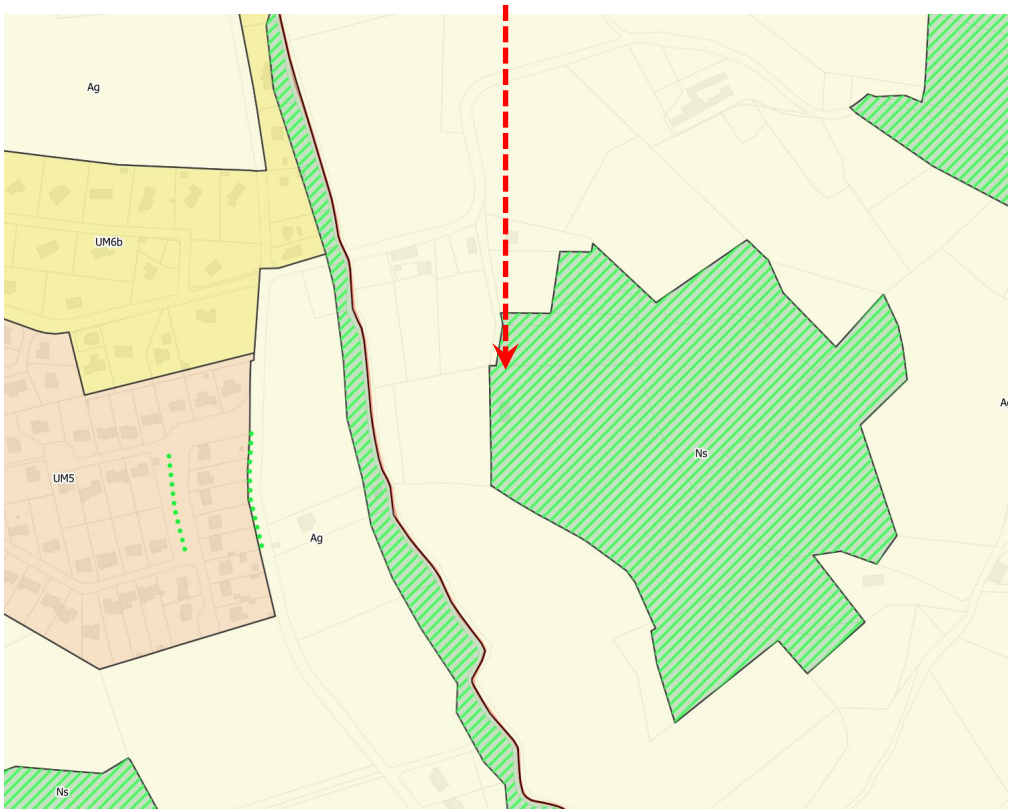
Projet de PLUi modifié



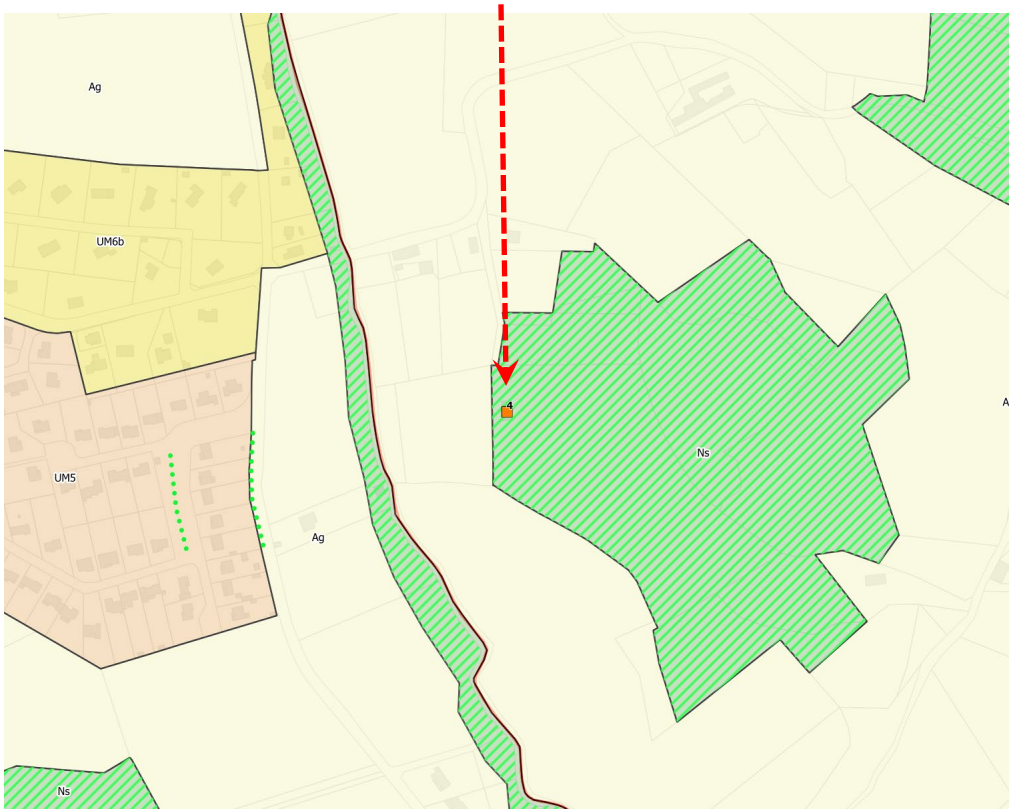
➢ ***Chemin de la Pâle – Identification d'un nouveau bâtiment en zone Ns pour permettre un changement de destination***

Au chemin de la Pâle, sur les parcelles IW101 et IW140, se trouvait un ancien séminaire religieux construit dans les années 1930. Aujourd'hui désaffecté, son propriétaire a pour projet d'aménager une maison d'habitation au sein d'une partie des bâtiments conservés.
Il est alors proposé d'identifier ce bâtiment pour permettre un changement de destination et y autoriser l'aménagement d'une maison d'habitation. Cette identification vise à assurer le maintien et la valorisation de la bâtisse existante via une mutation et participe ainsi à l'objectif de sauvegarde du patrimoine bâti. Enfin, ce projet n'impacte pas d'espaces agricoles et ne compromet donc pas d'activité agricole existante, celle-ci étant inexistante sur site.
L'annexe règlementaire relative aux changements de destination sera modifiée en conséquence (cf. 2.4.3. du présent document).

PLUi en vigueur



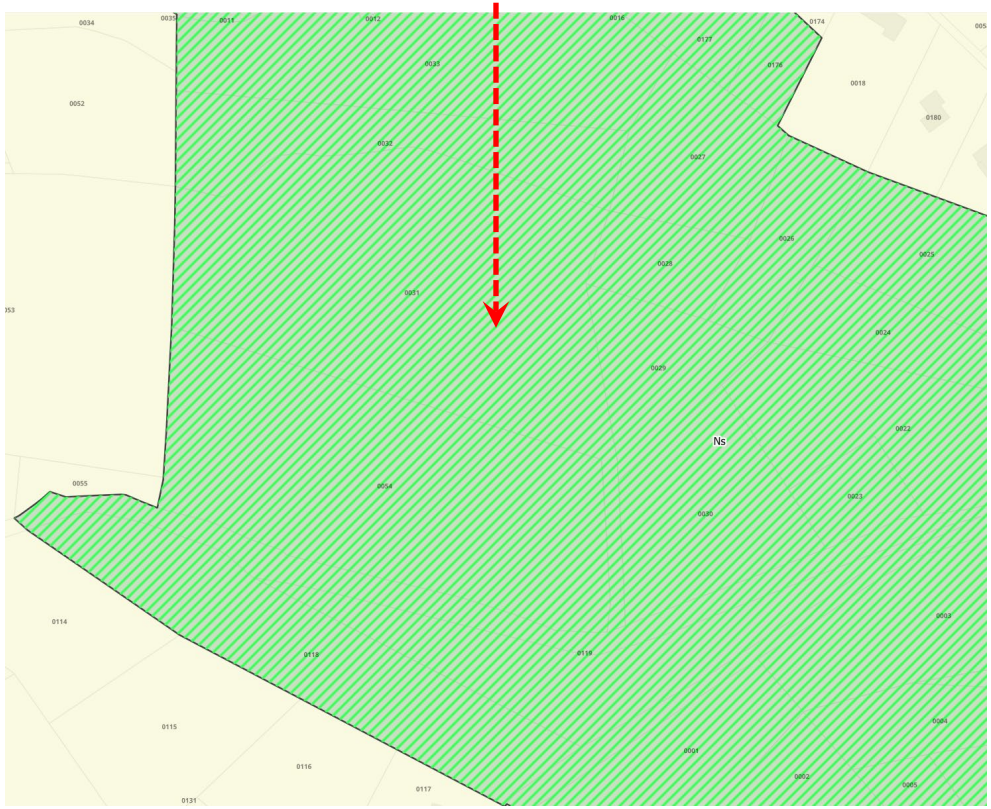
Projet de PLUi modifié



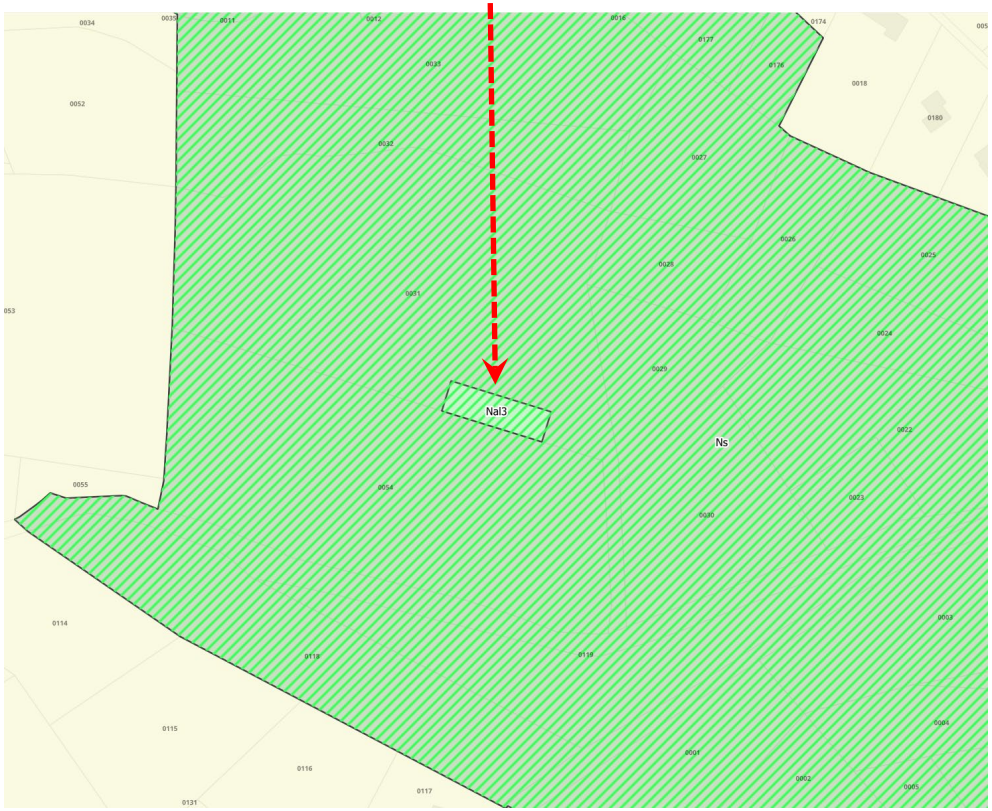
- ***Chemin de la Pâle – Création d'un STECAL***

Au chemin de la Pâle, la commune d'Albi est propriétaire de parcelles sur lesquelles est implantée l'association locale d'aéromodélisme. Celle-ci dispose sur site d'une piste goudronnée de 90 mètres de long mais ne possède pas de local d'accueil ou de stockage. L'association a alors sollicité la collectivité pour la pose d'un tel local, de type conteneur, pour le stockage du matériel de l'association. Ce projet ne peut être mis en œuvre au regard du règlement en vigueur du PLUi, le site étant classé en zone Ns.
Il est alors proposé de modifier le zonage du PLUi afin de créer un STECAL et ainsi reconnaître et considérer l'activité associative implantée sur site depuis le début des années 1970. Ce STECAL, d'une surface égale à 750 m² environ, permettra d'autoriser, à proximité de la piste goudronnée, une construction nouvelle de 50 m² maximum d'emprise au sol. Ces possibilités de constructions seront précisées à l'annexe règlementaire relative aux STECAL (cf. 2.4.2. du présent document). Il y sera également prescrit de limiter l'impact paysager dans le cadre de cette nouvelle construction.

PLUi en vigueur



Projet de PLUi modifié



- ***Secteur Cantepau – Modification du périmètre de l'OAP Cantepau-Albert Thomas***

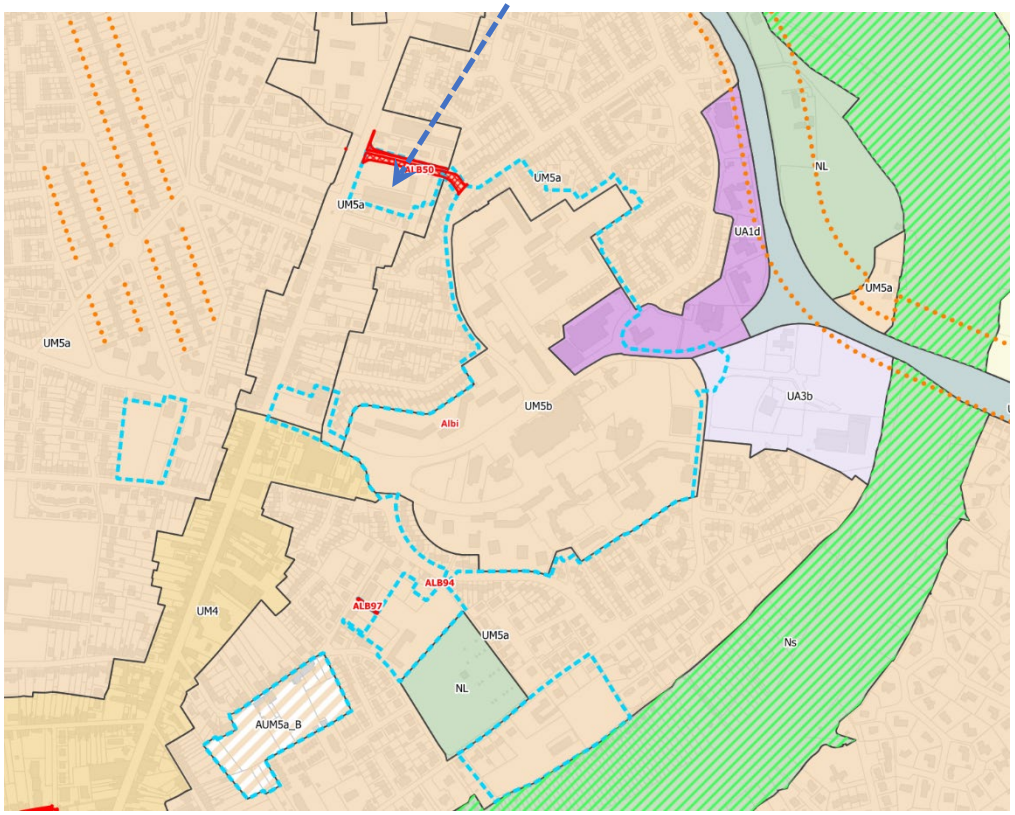
L'OAP Cantepau-Albert Thomas oriente les aménagements et constructions à mettre en œuvre sur le quartier Cantepau, quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV), selon la programmation du projet de rénovation urbaine (ANRU – Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine). Ce projet prévoit la transformation profonde du quartier en intervenant fortement sur l'habitat et les équipements publics, pour y favoriser la mixité sociale. Projet initié en 2016, sa mise en œuvre complète s'effectue sur le long terme et nécessite de nombreuses évolutions.

Ainsi, afin d'adapter le règlement du PLUi à ces évolutions du projet de renouvellement urbain du quartier de Cantepau, il est proposé de modifier le périmètre de l'OAP en vigueur ainsi que ses orientations écrites et graphiques :

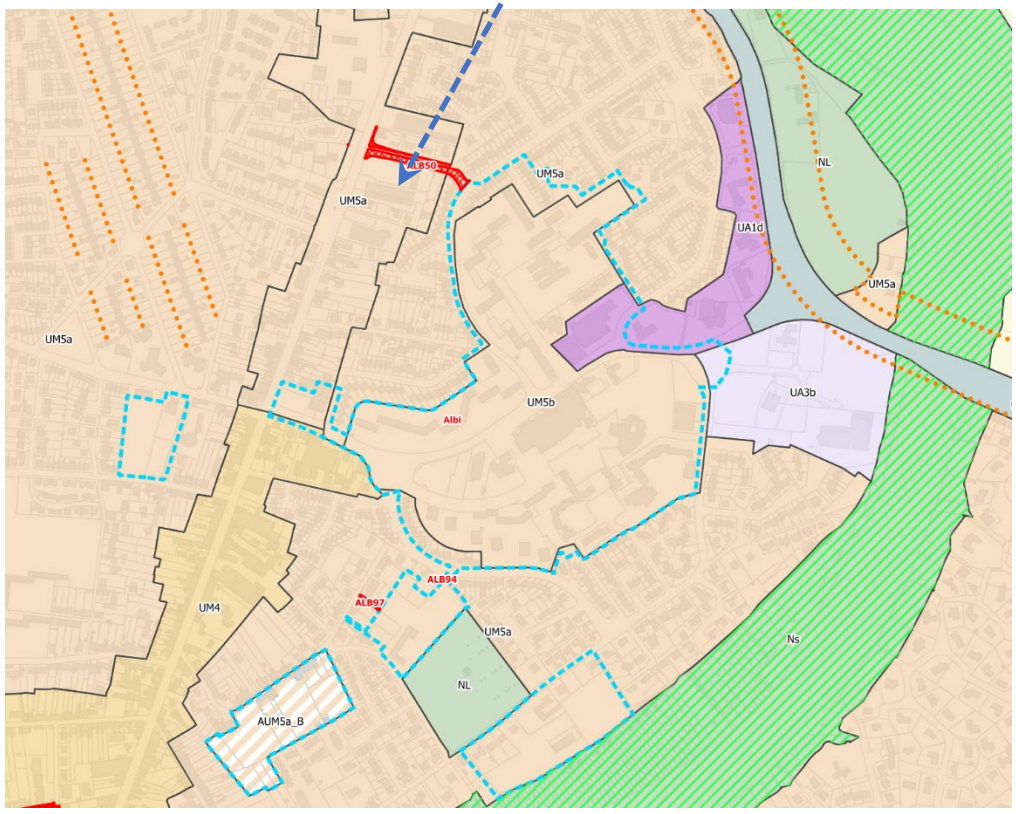
- Suppression des orientations d'aménagement pour le secteur Lévizaguet, au nord-ouest de l'OAP. En effet, le foncier soumis à l'OAP dans ce secteur est occupé par deux activités économiques existantes dont la cessation d'activité ou la relocalisation ne sont pas envisagées à moyen ou long terme. Ce secteur ne fera donc pas l'objet d'une programmation de renouvellement urbain et les orientations de l'OAP ne se justifient plus. Le périmètre de l'OAP sera ainsi réduit afin d'en exclure ce secteur Lévizaguet.

- Modification des orientations écrites et graphiques de l'OAP pour adaptation aux évolutions du projet de renouvellement urbain du quartier Cantepau (cf. 2.3.1. du présent document).

PLUi en vigueur



Projet de PLUi modifié



- ***Secteur centre-ville d'Albi – Lutter contre les îlots de chaleur urbain (ICU) et préserver les espaces végétalisés existants :***
  - ***Modifications de zonage (étiquettes de zones) ;***
  - ***Créations d'Espaces Verts Protégés (EVP) ;***
  - ***Création de linéaires d'implantation particuliers repérés au règlement graphique pour préserver des cœurs d'îlots.***

La communauté d'agglomération de l'Albigeois a récemment mené une étude pour définir la morphologie urbaine, le couvert végétal et la climatologie urbaine de l'ensemble de son territoire.

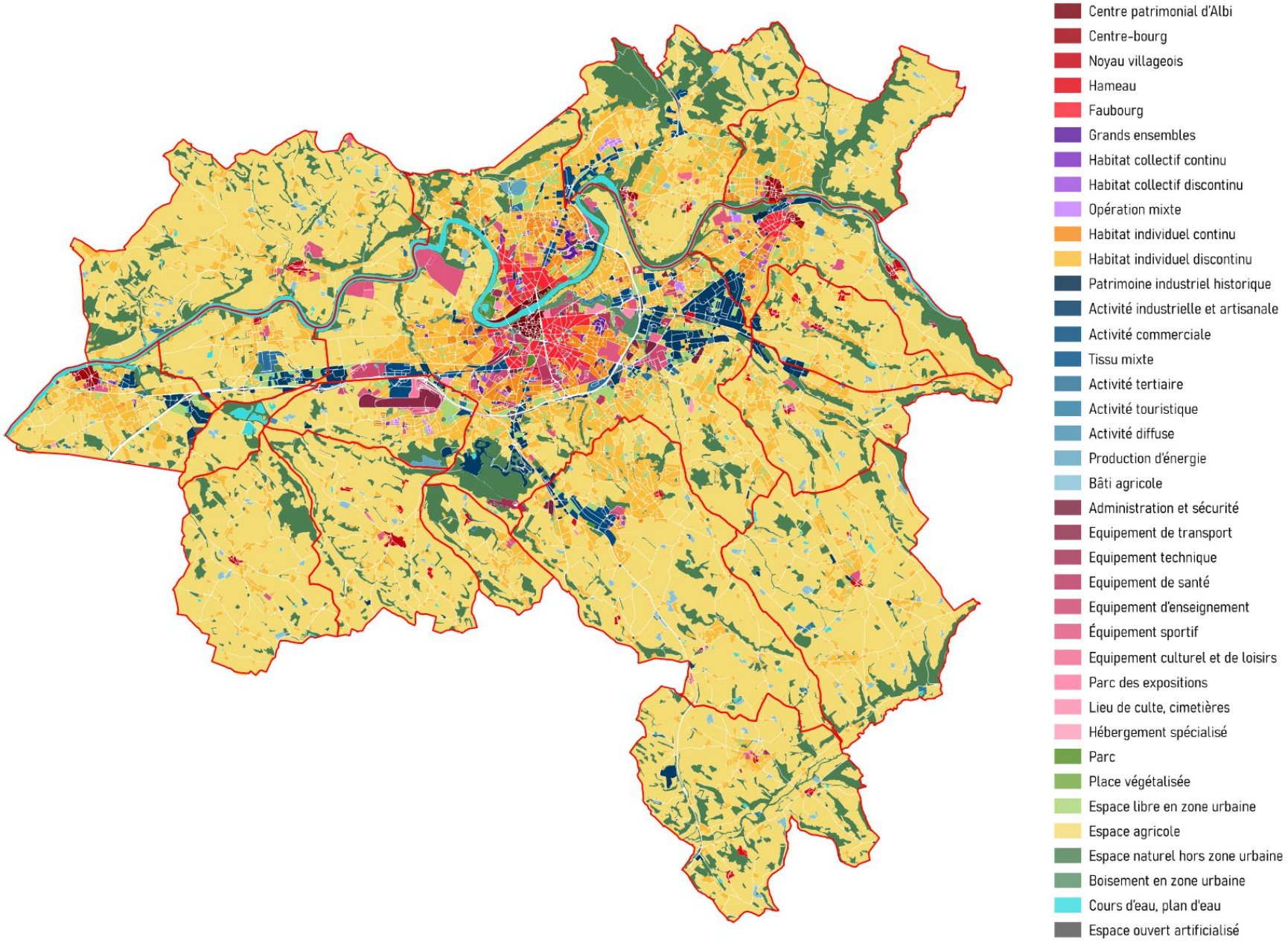
Il a tout d'abord été mené une analyse typo morphologique des tissus urbains et ruraux de l'ensemble du territoire afin de caractériser les îlots de morphologie urbaine (IMU), îlots délimités, en majorité, par le domaine public :

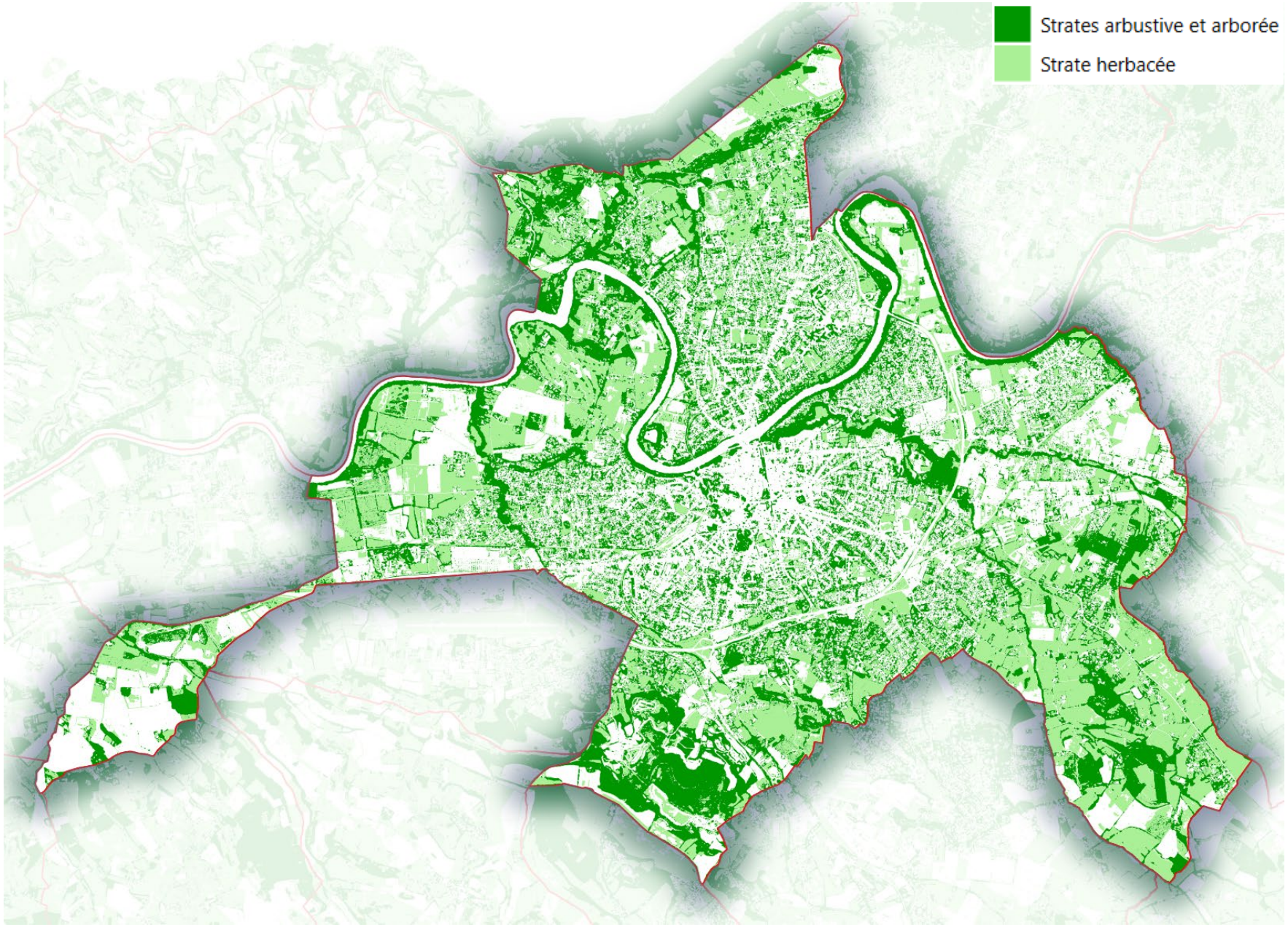
- Centralité ancienne (centre patrimonial d'Albi, centre-bourg, noyau villageois, hameau, faubourg) ;
- Habitat collectif (grands ensembles, habitat collectif continu ou discontinu, opération mixte) ;
- Habitat individuel (continu ou discontinu) ;
- Activité économique ;
- Équipement et service public ;
- Parc et espace ouvert ;
- Espace agricole ;
- Espace naturel et/ou végétalisé ;

L'étude a permis ensuite de mesurer et cartographier le couvert végétal de chacun de ces îlots de morphologie urbaine et d'identifier, entres autres, leur part de surface végétalisée et de surface arborée.

Enfin, cette étude a permis de classifier chacun de ces îlots de morphologie urbaines en zones climatiques locales et de définir de potentiels îlots de chaleur urbains (ICU) au regard de la morphologie urbaine et de la part de surface arborée existante au sein de chaque îlot.

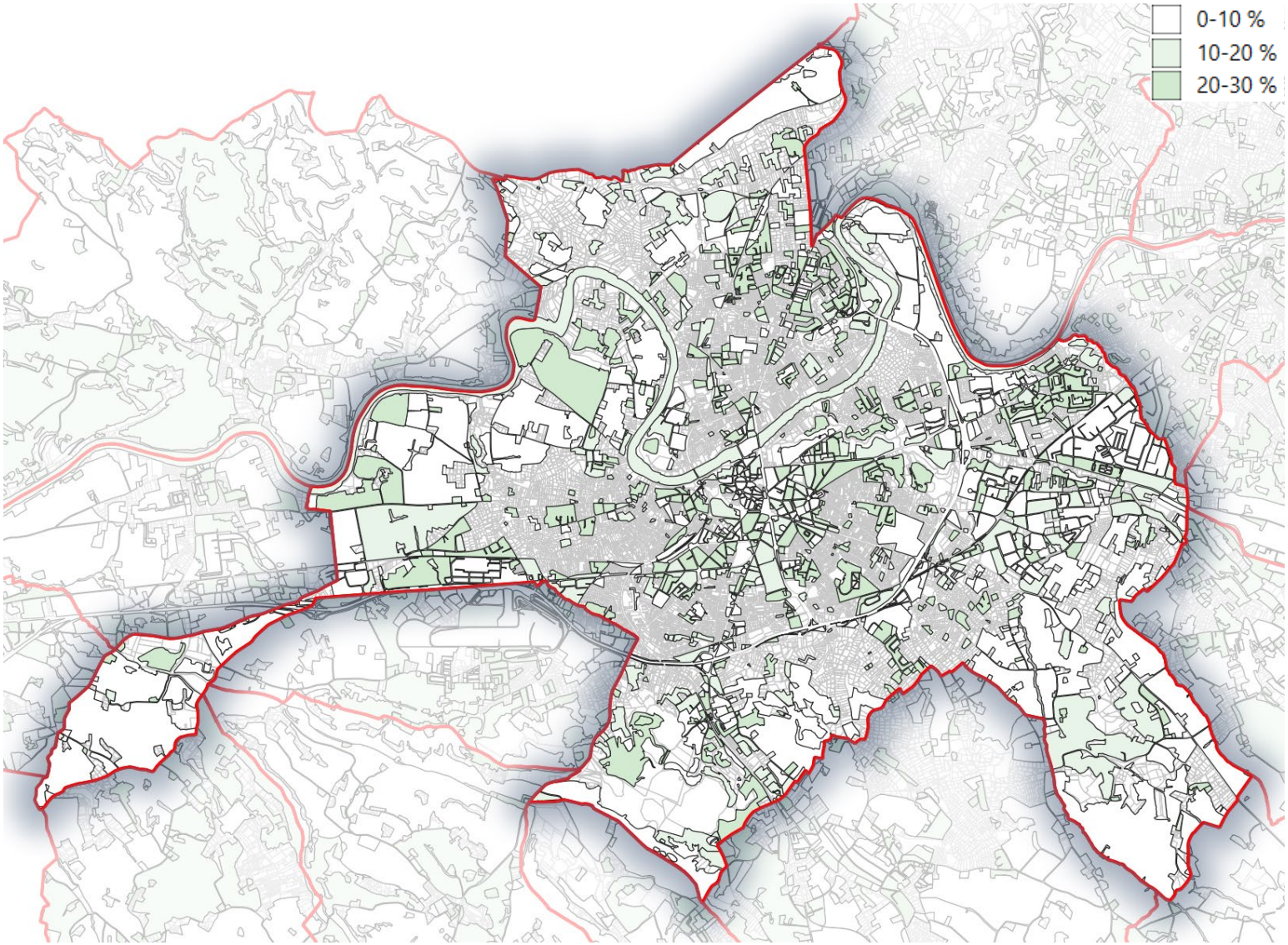
Étude de la morphologie urbaine, du couvert végétal et de la climatologie urbaine - Classification des îlots de morphologie urbaine (IMU)



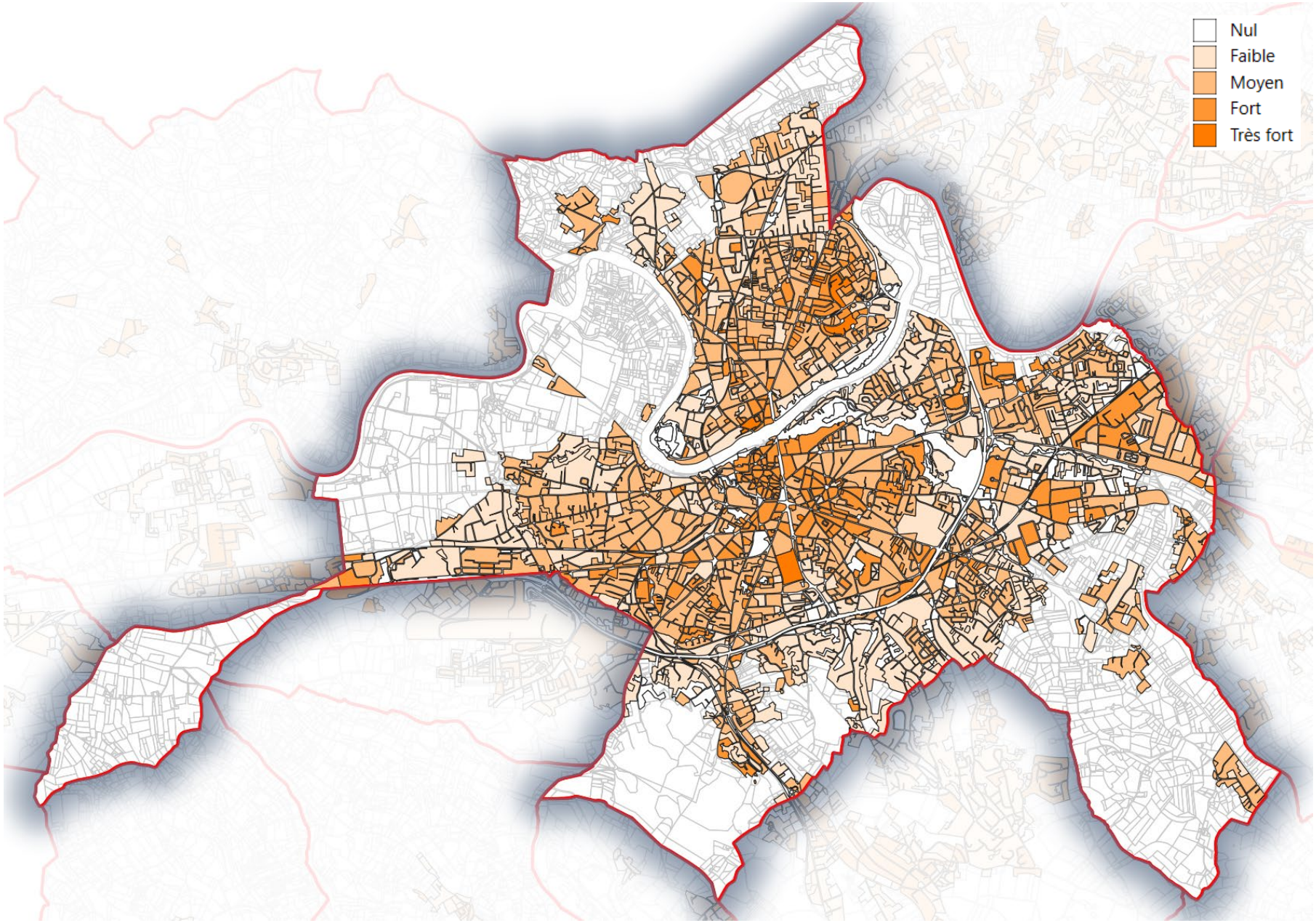

Strates arbustive et arborée
Strate herbacée

L’analyse du couvert végétal au sein de chacun des îlots caractérisés précédemment permet de cartographier la part de surface arborée au sein de ces derniers et d’identifier de potentiels îlots de chaleur urbains (ICU) au regard de leur morphologie urbaine (zones climatiques locales). Cet effet d’îlot de chaleur urbain peut être aussi aggravé selon la vulnérabilité de la population résidant au sein de chacun des îlots.

Cartographie de la surface arborée au sein des IMU – Identification des îlots déficitaires en surface arborée (inférieur à 30 %)



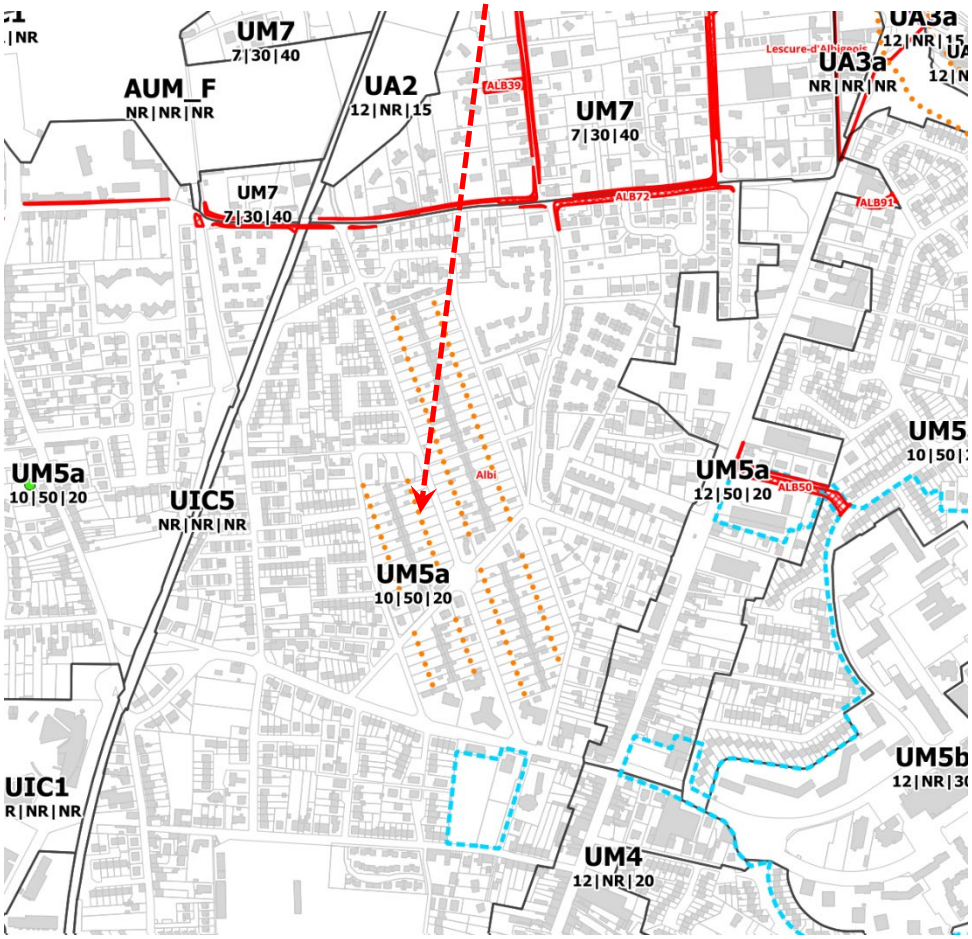
Cartographie de la potentialité d'îlot de chaleur urbain (Albi)



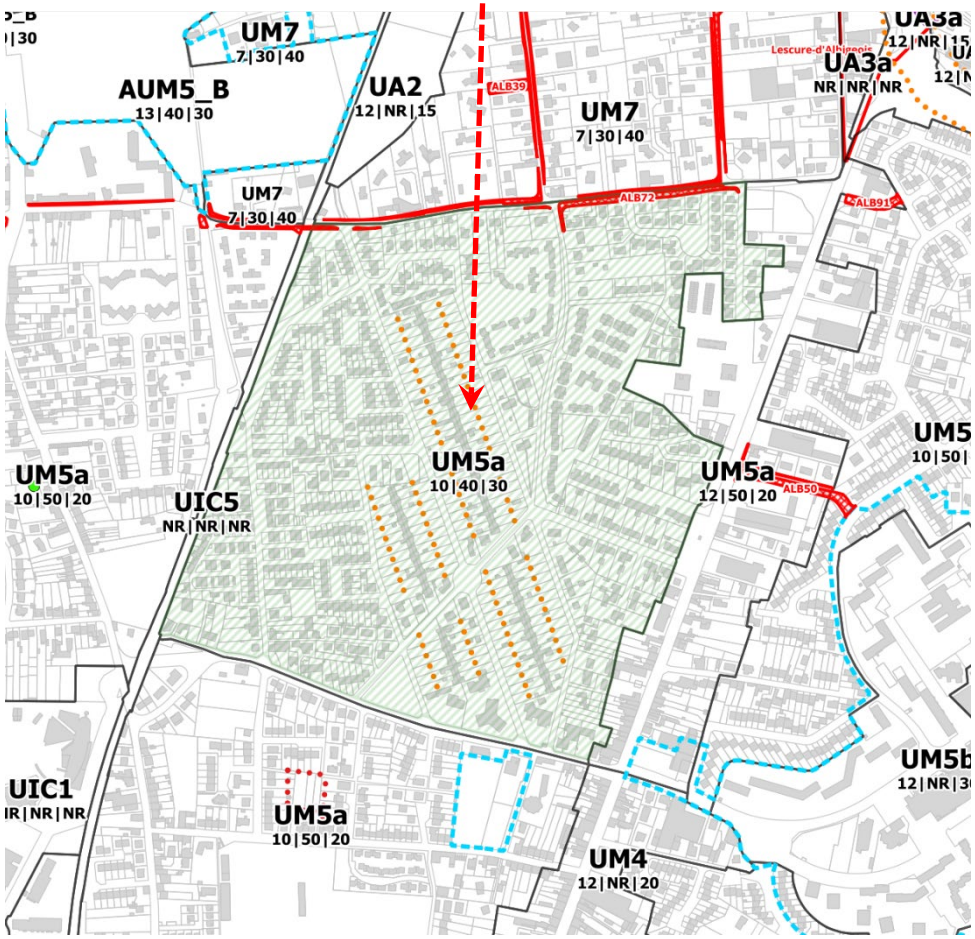
Afin de lutter contre de potentiels îlots de chaleur urbains (ICU), de favoriser la production d'espaces végétalisés en ville mais aussi de préserver ceux déjà existants, il est proposé dans le cadre de la modification n°5 du PLUi de :

- Modifier les étiquettes des zones UM5a en zone pavillonnaire de la ville d'Albi afin de favoriser la production d'espaces végétalisés au sein des IMU déficitaires en surface arborée et ainsi lutter contre de potentiels ICU. Cette évolution consiste à augmenter le coefficient d'espaces verts des zones UM5a dans les secteurs identifiés. En effet, certains secteurs pavillonnaires en zones UM5a au PLUi en vigueur disposent d'un coefficient d'espaces verts fixés à 20%. Celui-ci sera alors augmenté à 30 % dans les secteurs déficitaires en surface arborée et où la potentialité d'ICU est considérée de moyenne à très forte.

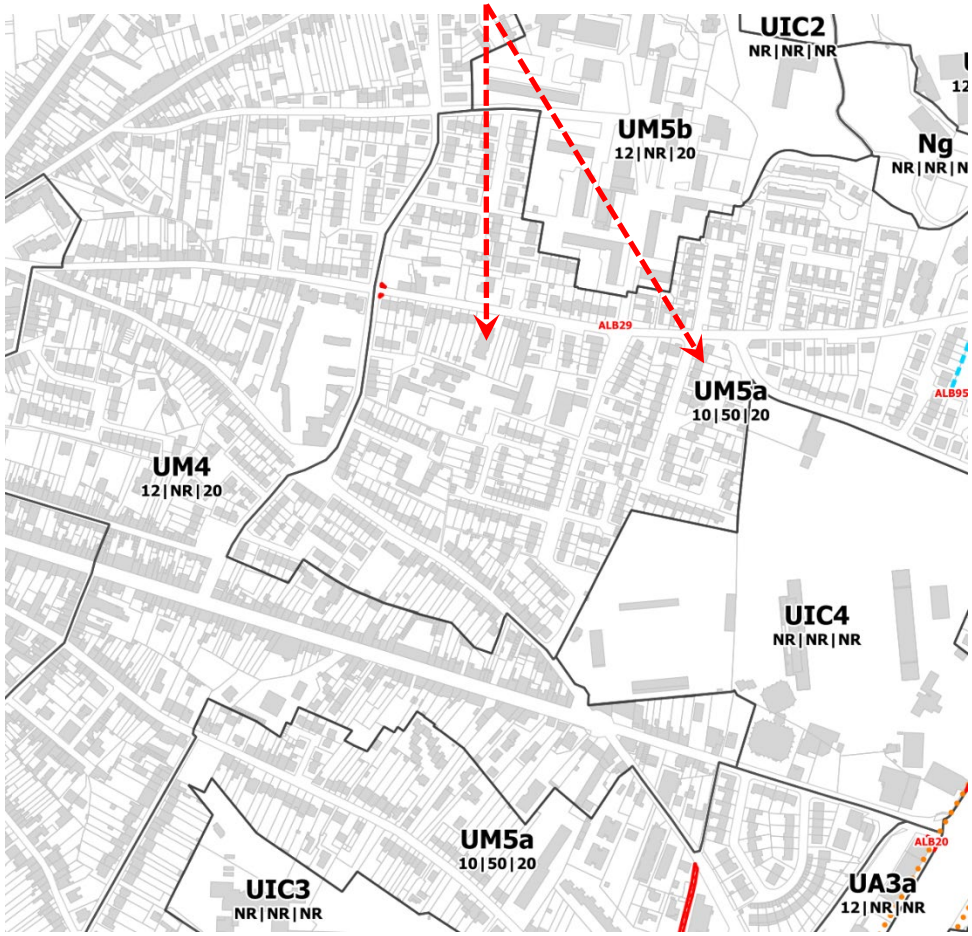
Secteur Breuil - PLUi en vigueur



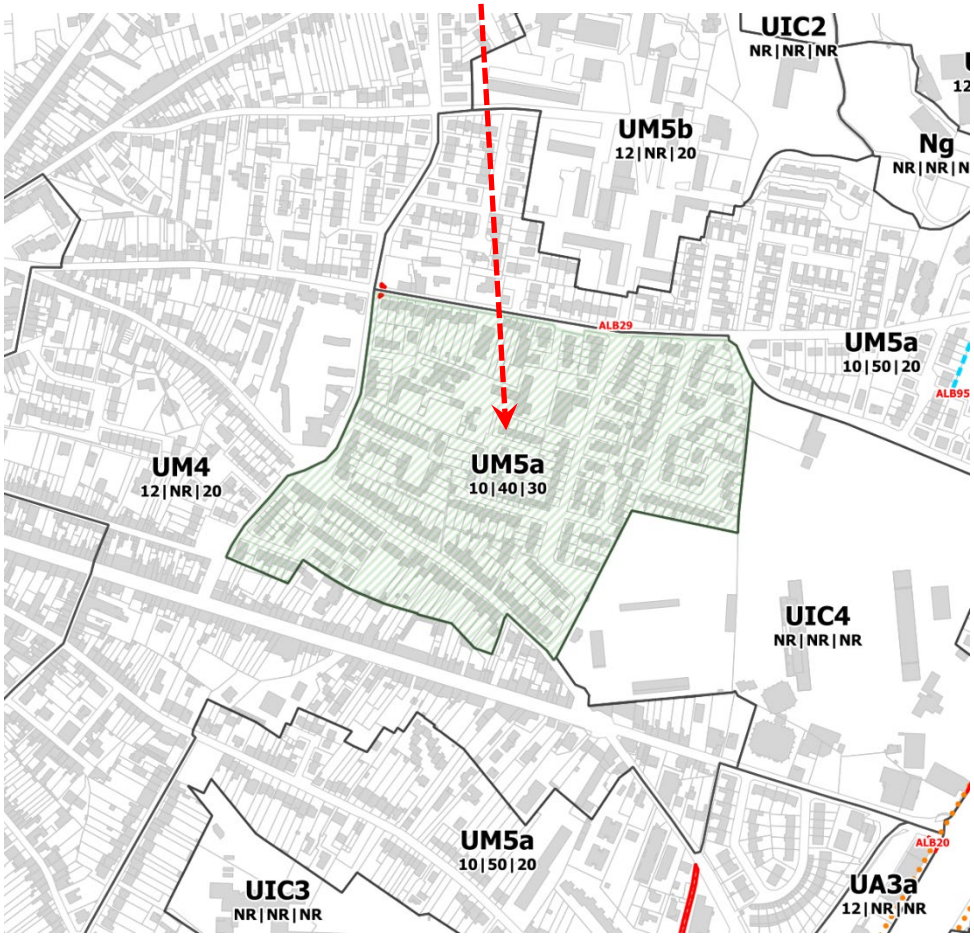
Secteur Breuil - Projet de PLUi modifié



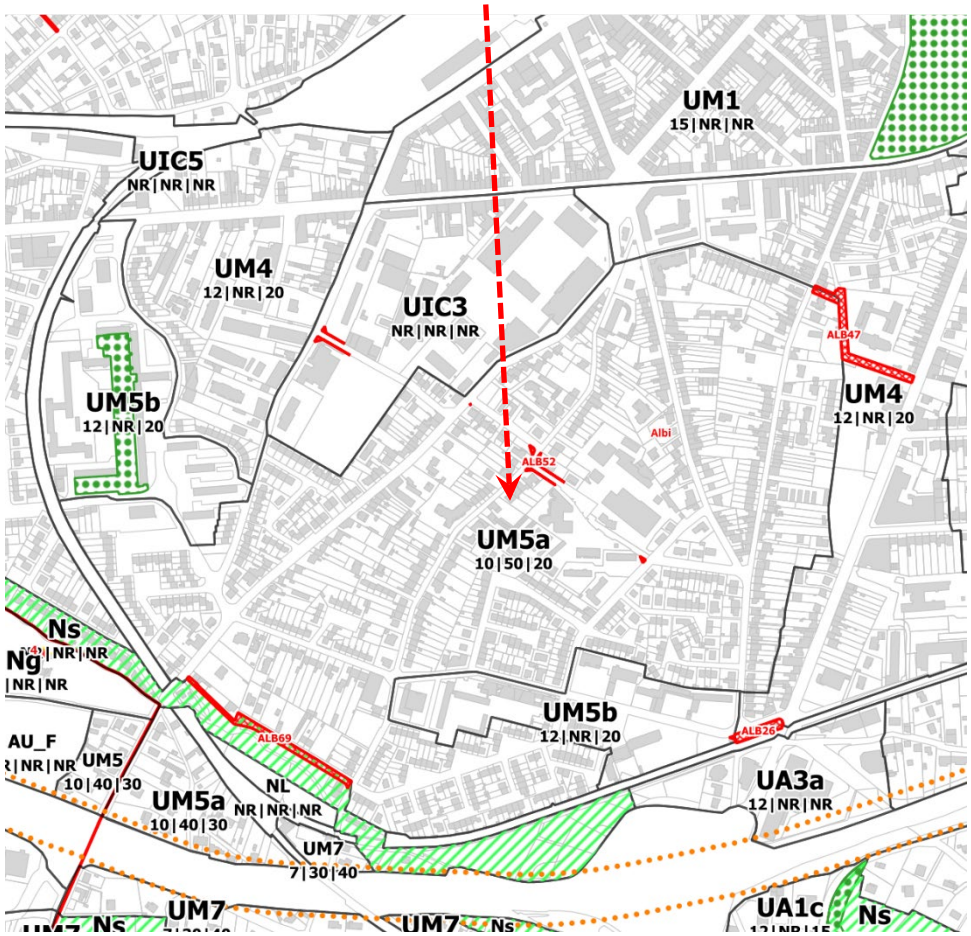
Secteur Jarlard/Saint-Martin - PLUi en vigueur



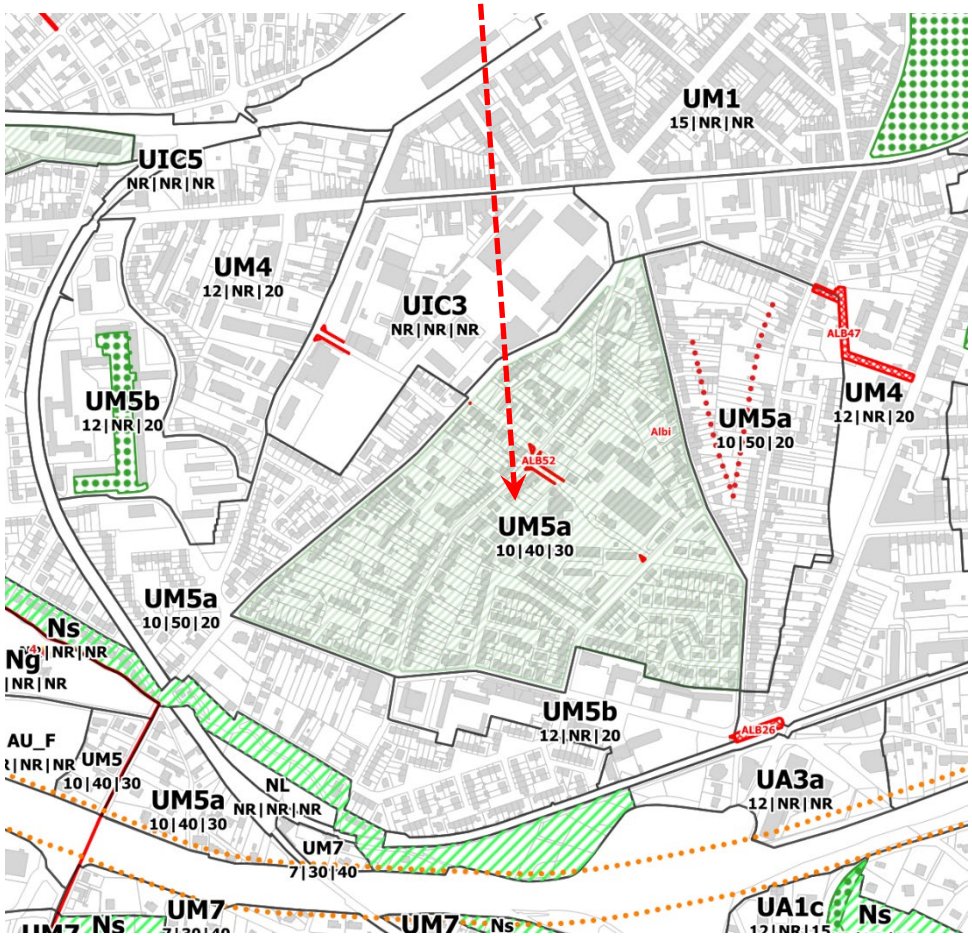
Secteur Jarlard/Saint-Martin - Projet de PLUi modifié



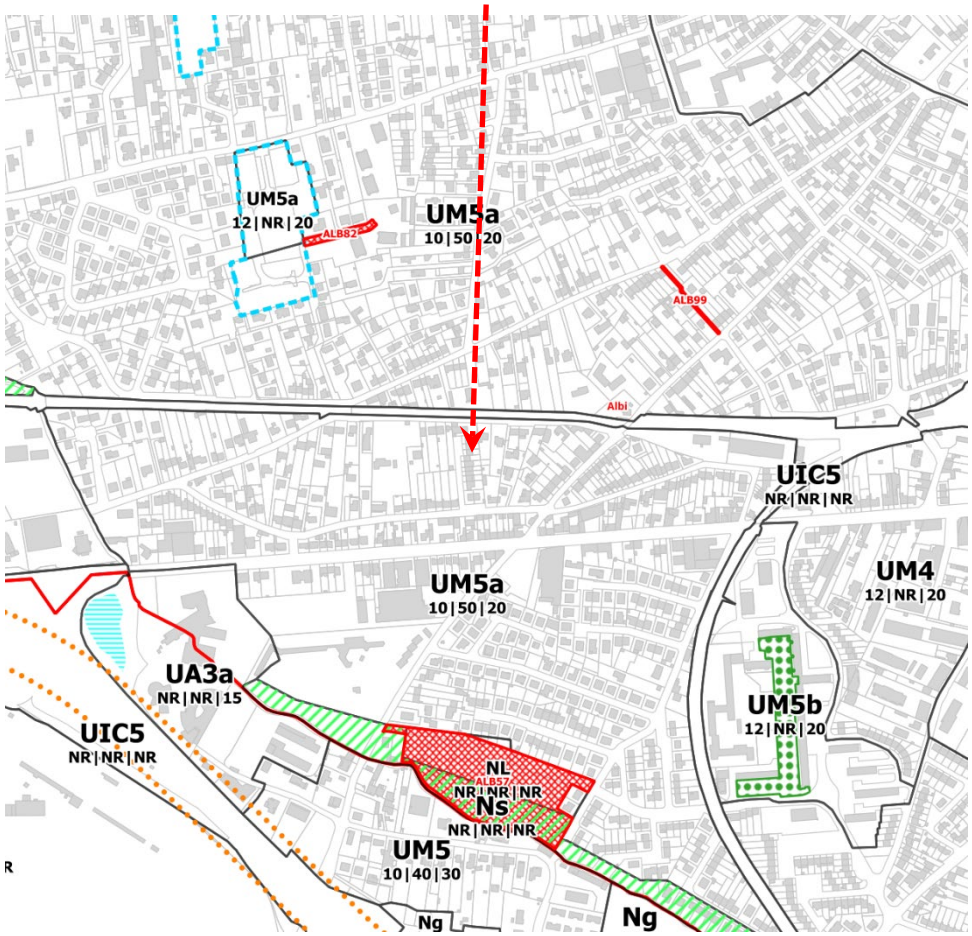
Secteur rue Charcot - PLUi en vigueur



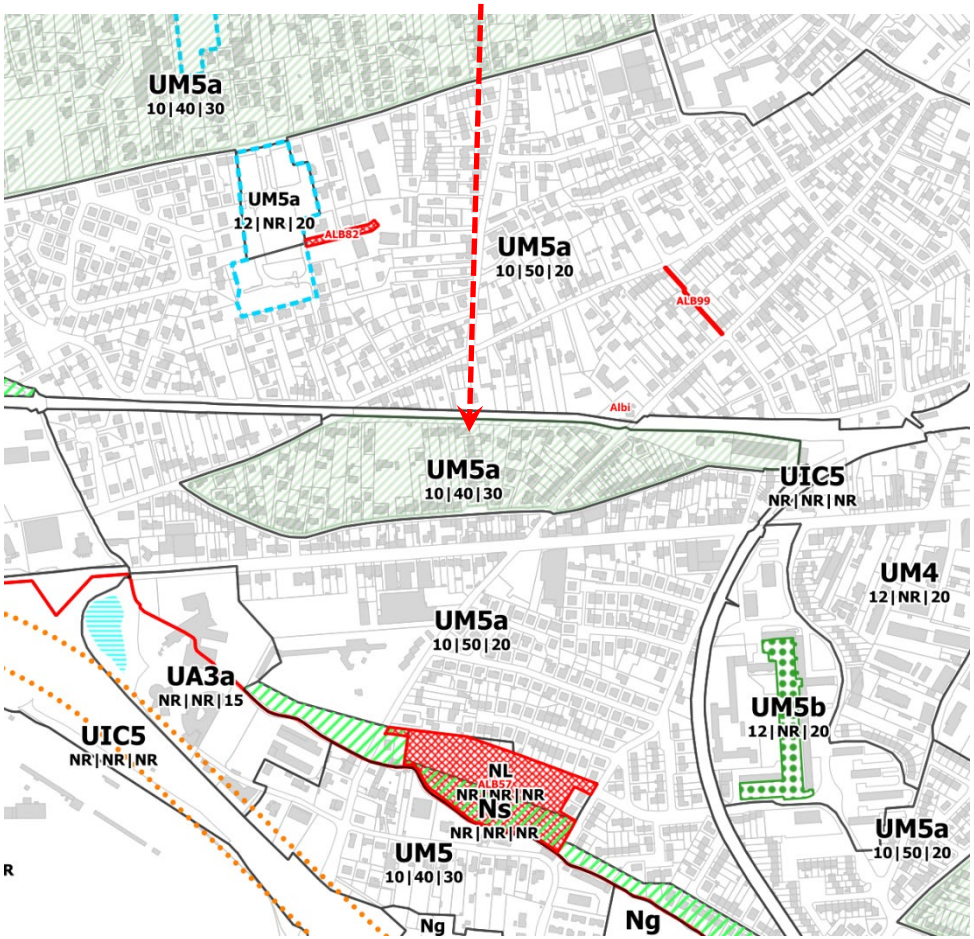
Secteur rue Charcot - Projet de PLUi modifié



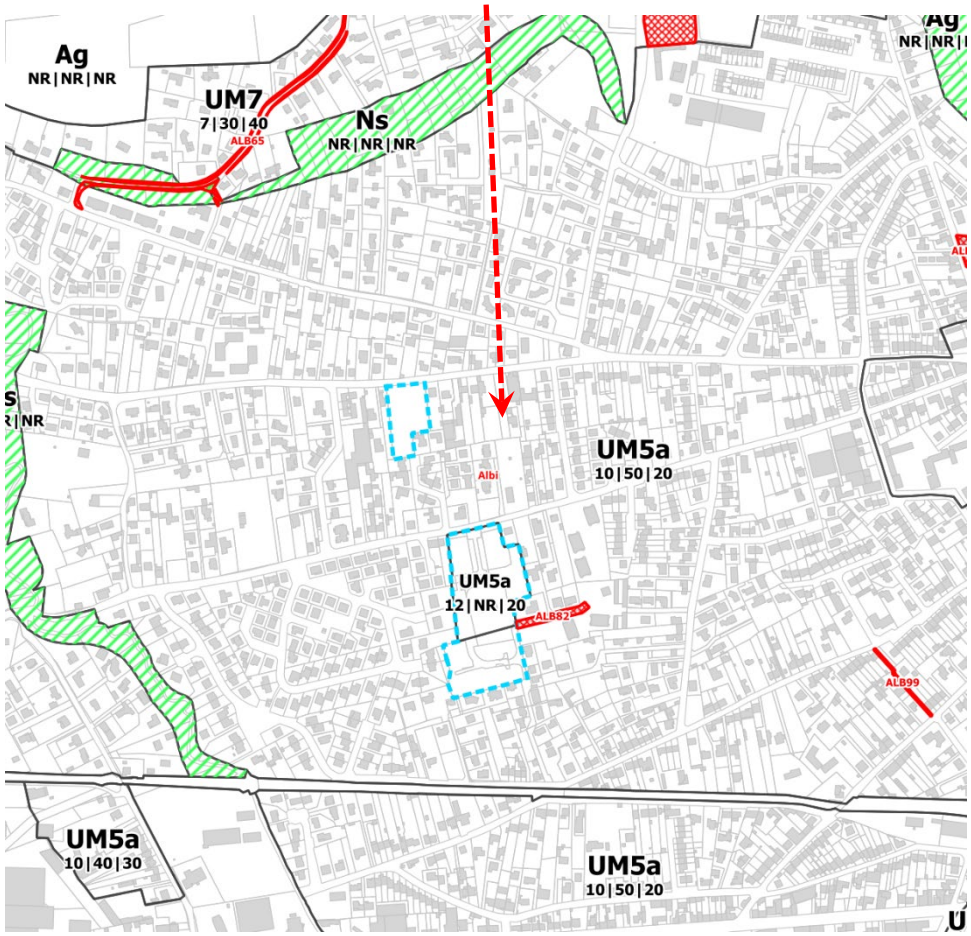
Secteur rue de Serieyssols - PLUi en vigueur



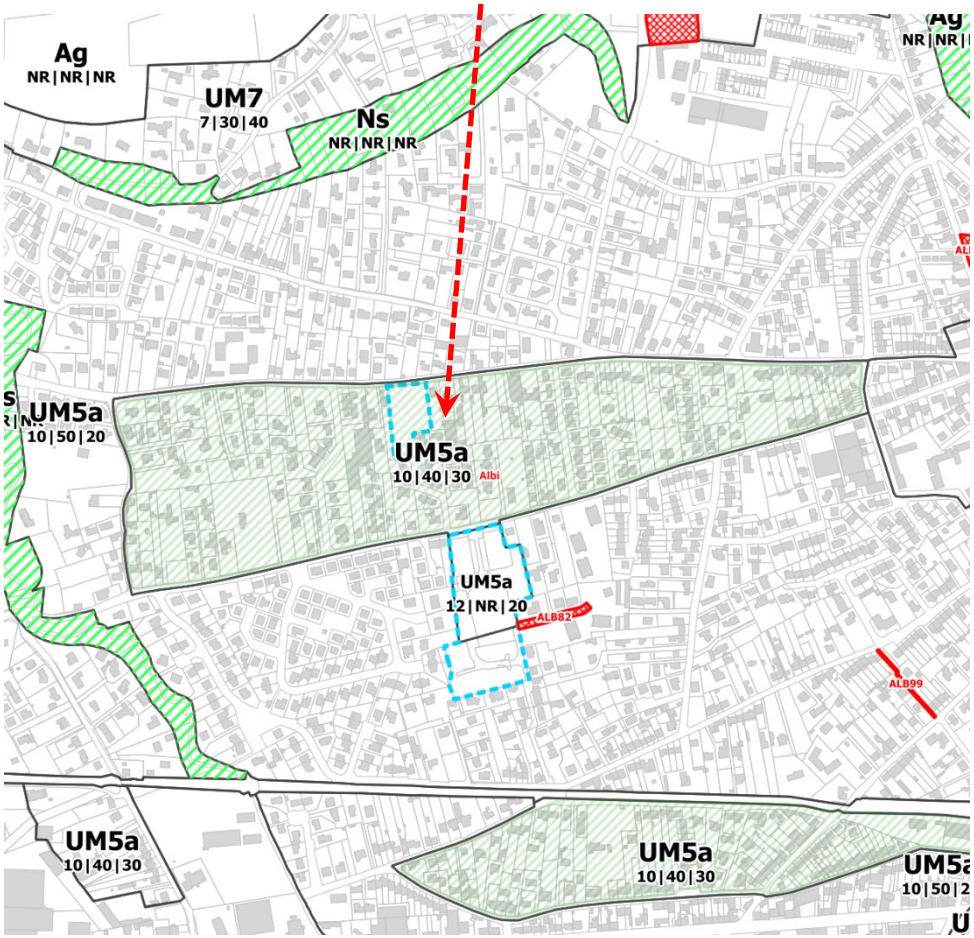
Secteur rue de Serieyssols - Projet de PLUi modifié



Secteur route de Terssac - PLUi en vigueur

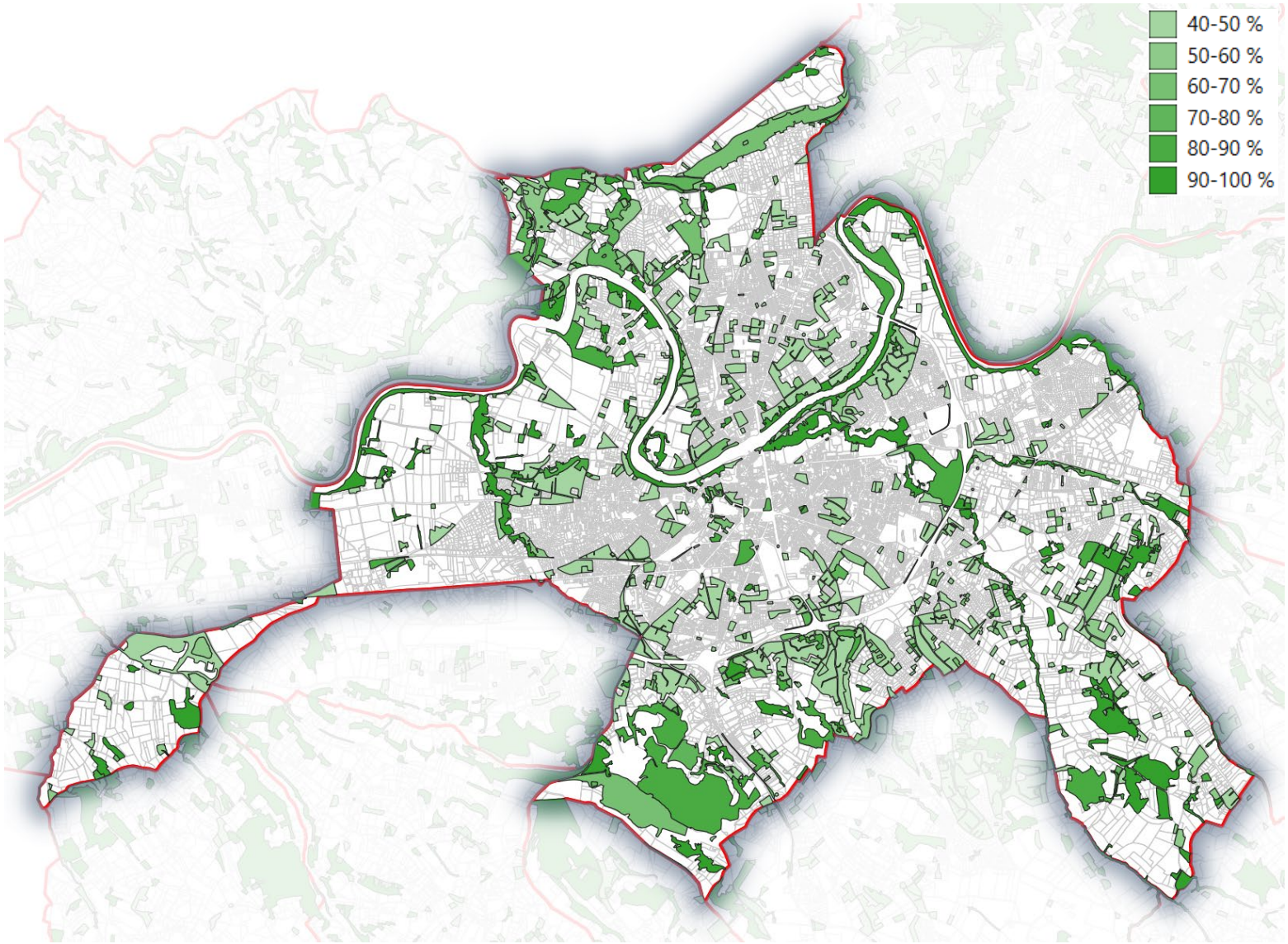


Secteur route de Terssac - Projet de PLUi modifié



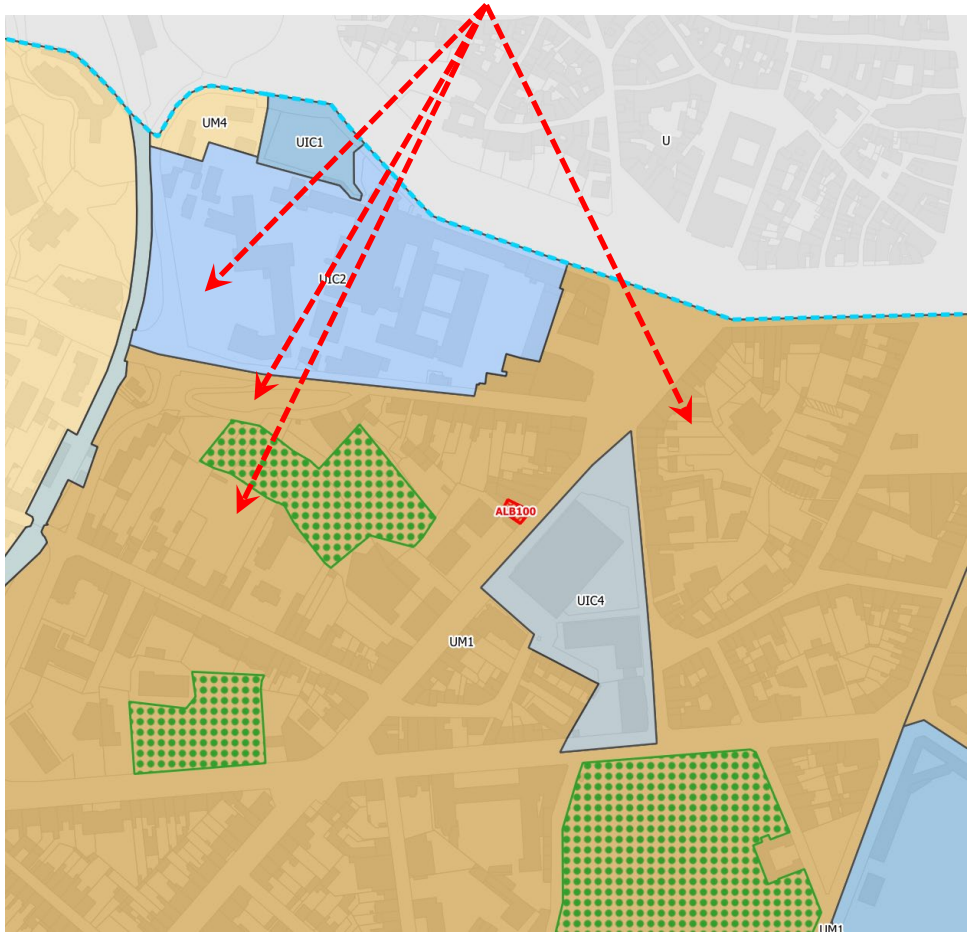
- Créer des Espaces Verts Protégés (EVP) et des linéaires d'implantation particuliers repérés au règlement graphique pour interdire les nouvelles constructions au cœur de certains îlots afin de préserver des îlots de fraîcheur en ville. Cette évolution sera mise en œuvre au sein des IMU ou la surface arborée existante est conséquente et où il convient de la préserver pour maintenir des espaces végétalisés en centre-ville d'Albi.

Cartographie de la surface arborée au sein des IMU – Identification des îlots dont la surface arborée est supérieure à 40 %

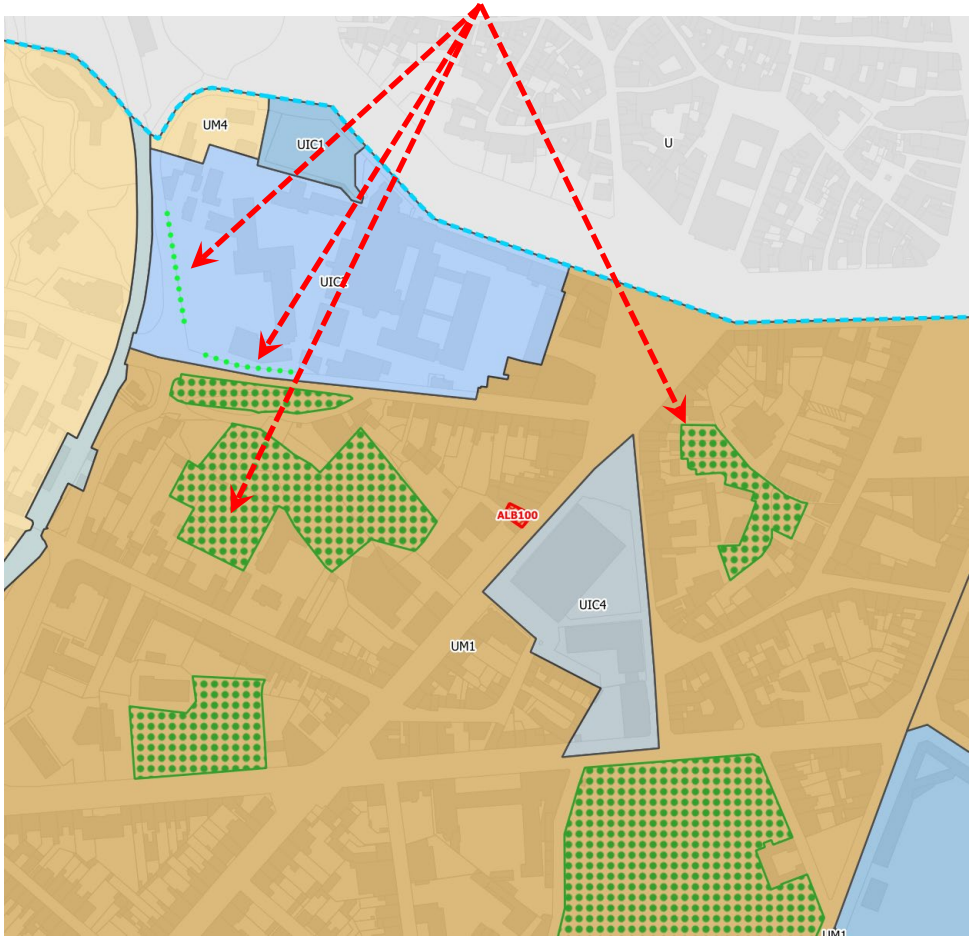


Il sera ainsi créé 3 nouveaux Espaces Verts Protégés (EVP) surfaciques et 2 Espaces Verts Protégés linéaires (alignement d'arbres), tandis qu'un Espace Vert Protégé existant fera l'objet d'une extension pour interdire les constructions sur l'ensemble du cœur d'îlot. Enfin, il sera créé 4 linéaires d'implantation particuliers repérés au règlement graphique pour interdire les constructions nouvelles en cœur d'îlots (interdiction des constructions au-delà du linéaire vis-à-vis du domaine public - cf. 2.2.1. du présent document).

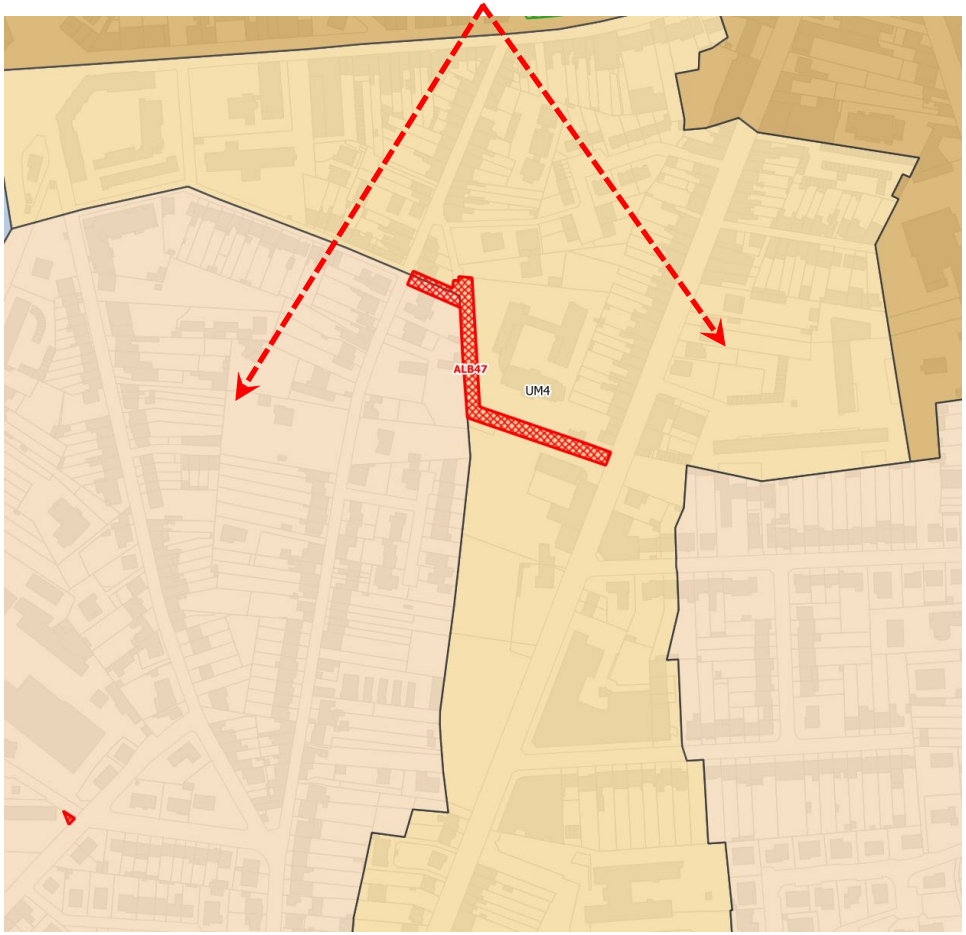
Secteur Cordeliers/Hôpital - PLUi en vigueur



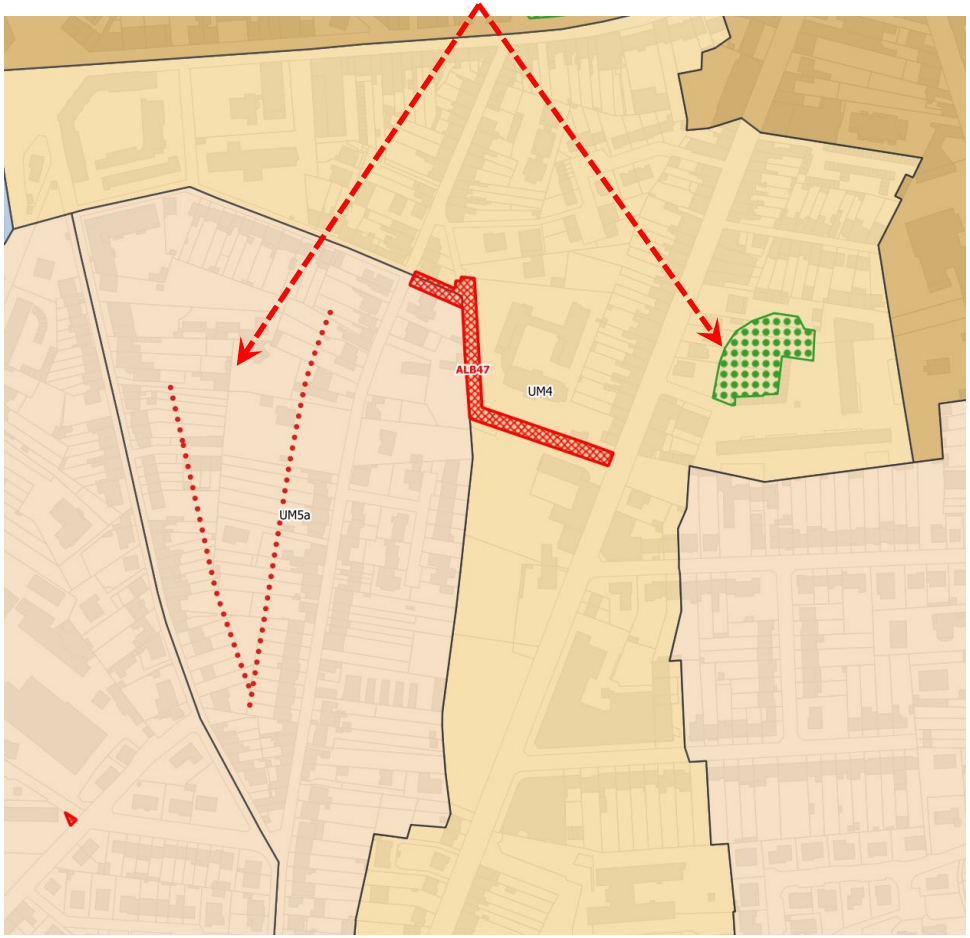
Secteur Cordeliers/Hôpital - Projet de PLUi modifié
Créations des EVP et extension d'un EVP existant



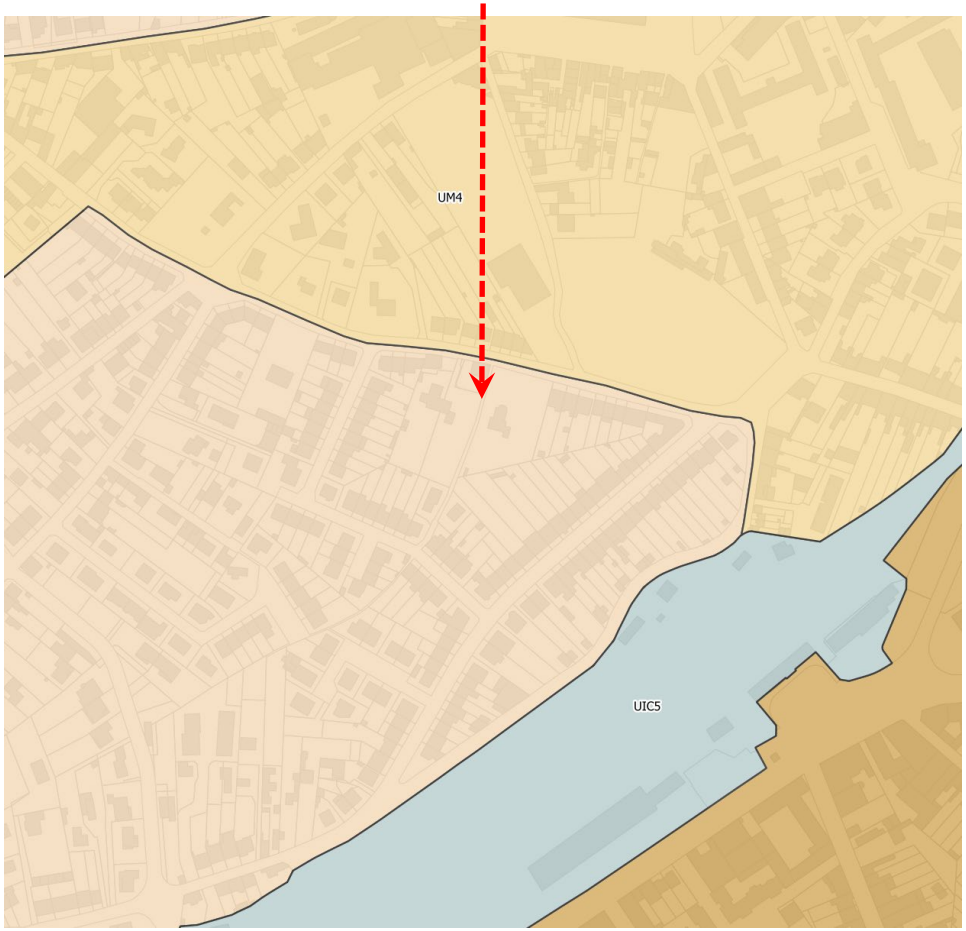
Secteur Gambetta - PLUi en vigueur



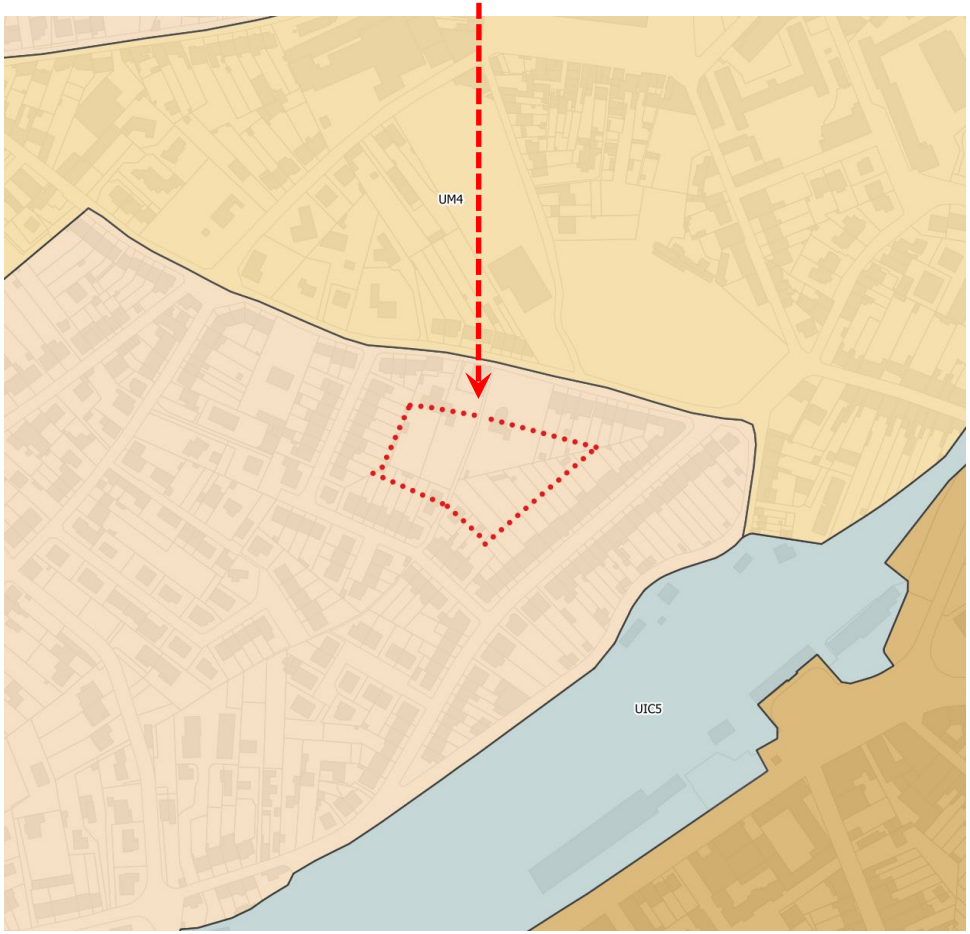
Secteur Gambetta - Projet de PLUi modifié
Création d'un EVP et d'un linéaire d'implantation particulier



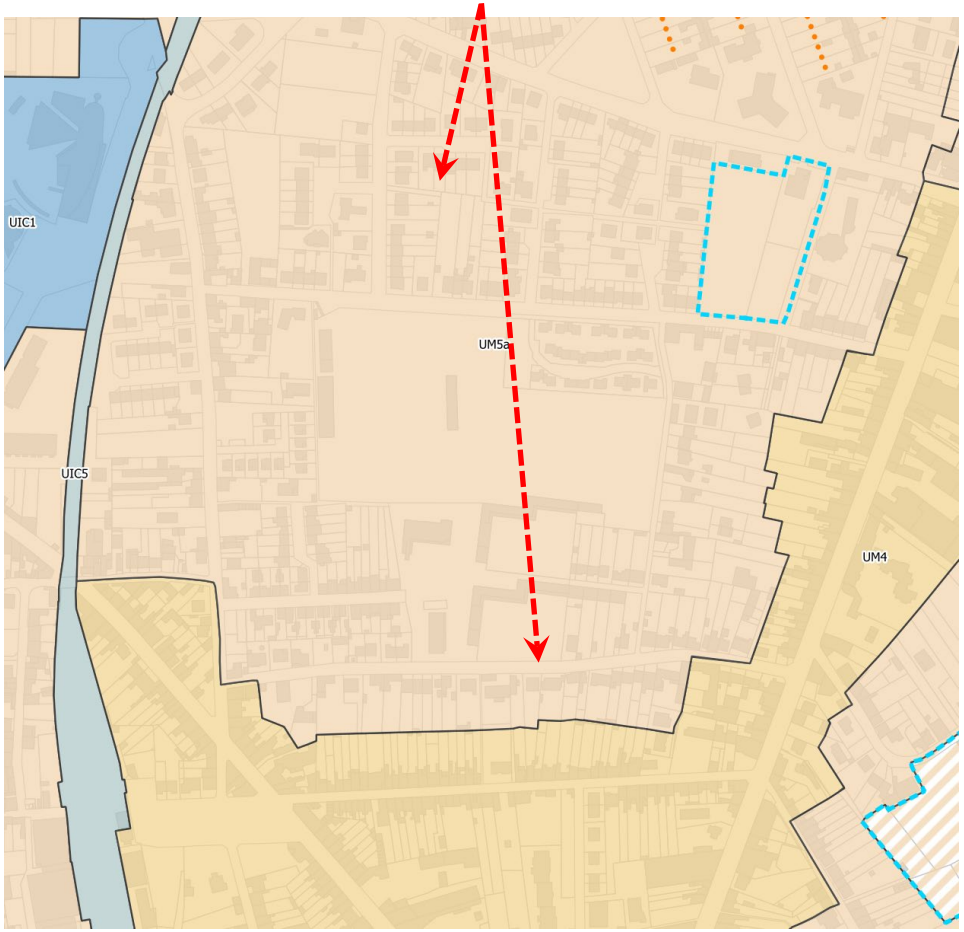
Secteur rue de Finlande - PLUi en vigueur



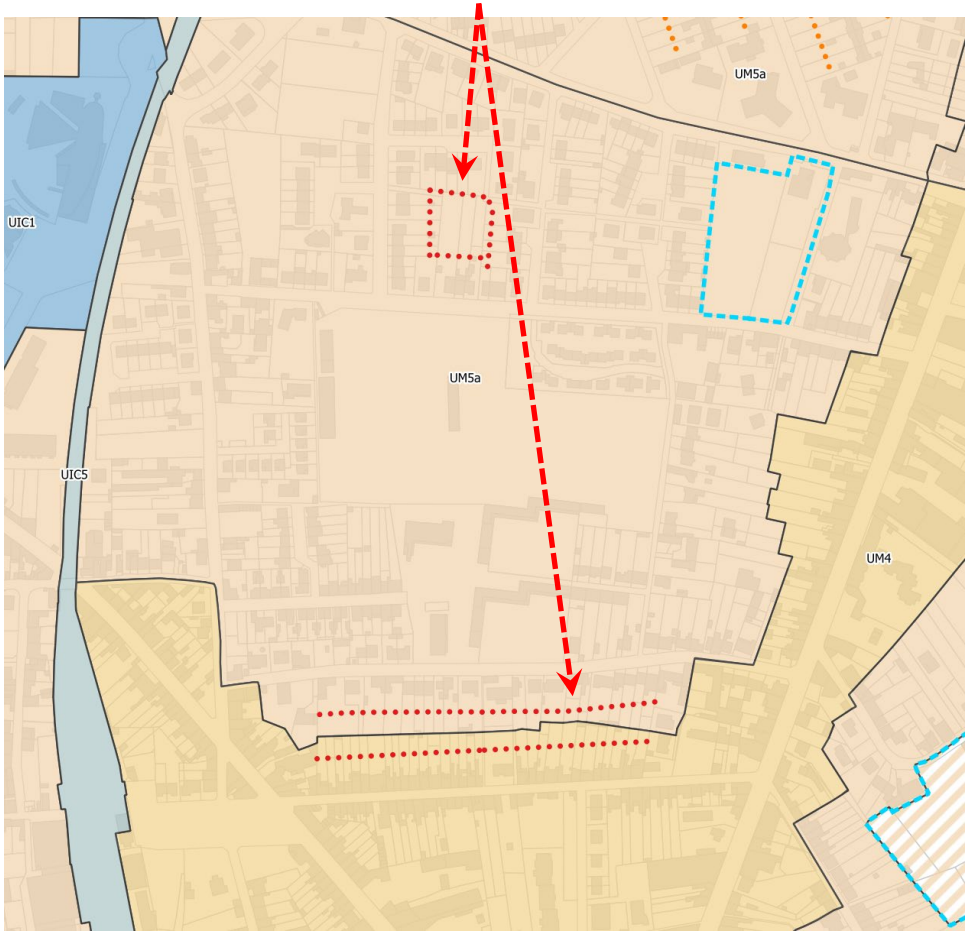
Secteur rue de Finlande - Projet de PLUi modifié
Création d'un linéaire d'implantation particulier



Secteur Mazicou - PLUi en vigueur



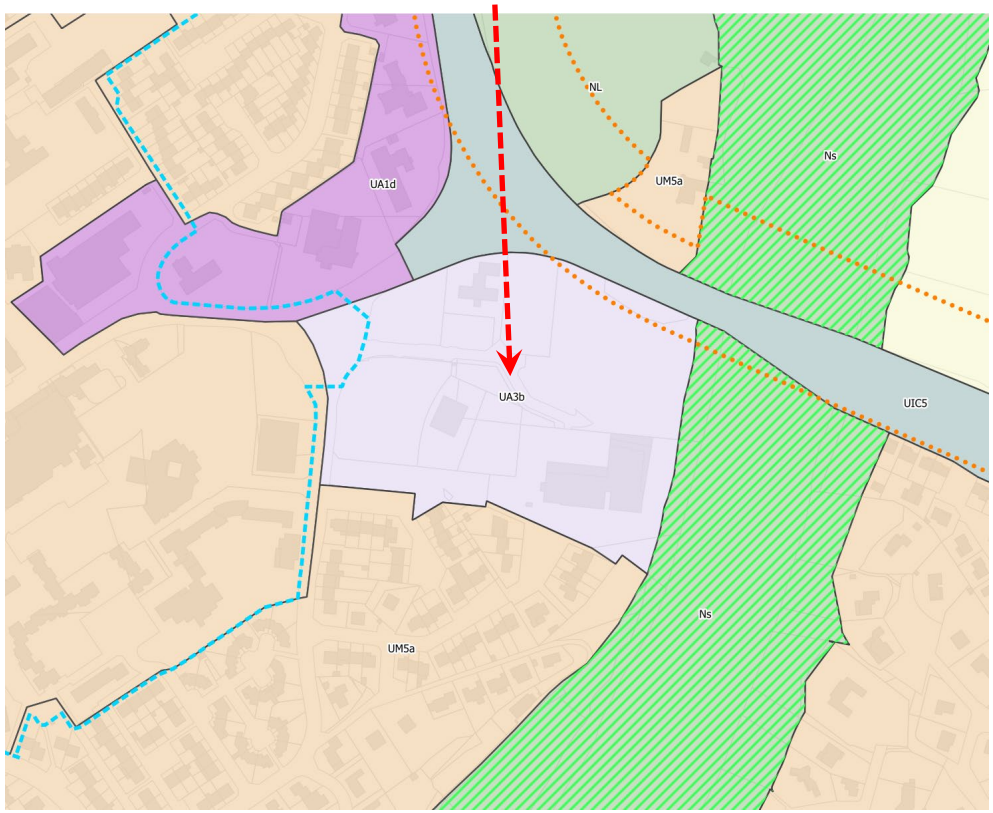
Secteur Mazicou - Projet de PLUi modifié
Créations de linéaires d'implantation particuliers



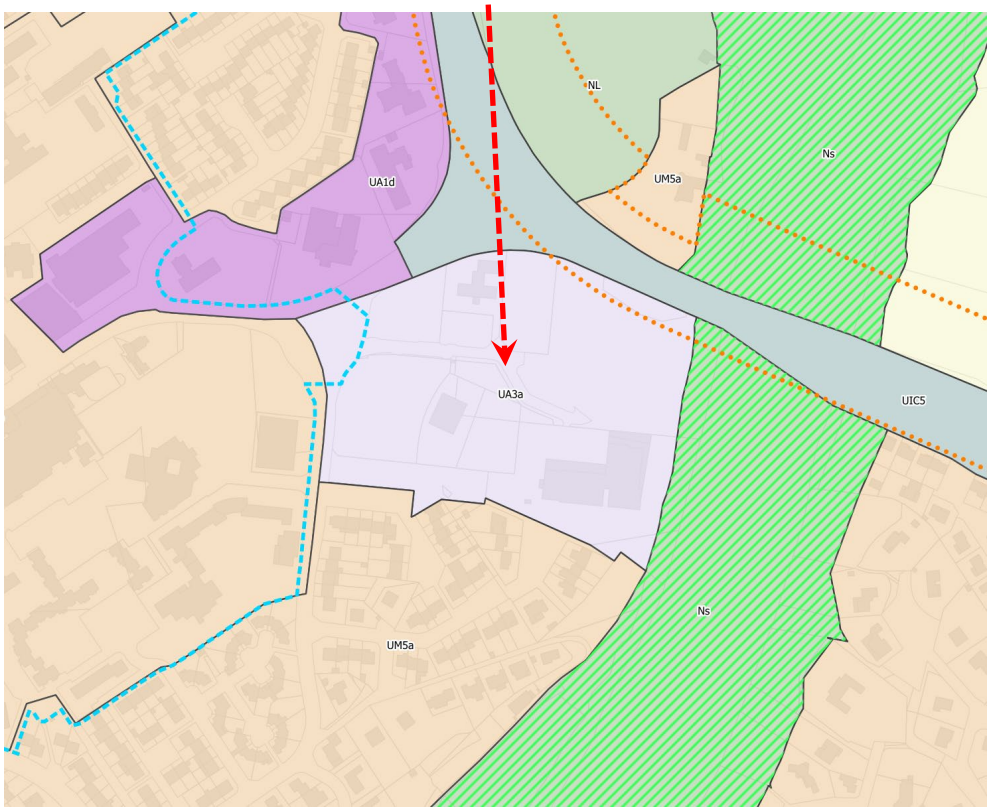
➢ ***Secteur Cantepau – Modification de zonage (indice de zone)***

Le quartier de Cantepau accueille une zone d'activités économiques desservie par la rue Général Berthier. Cette zone d'activités est classée en zone UA3b au règlement en vigueur où les constructions à destination « Industrie » y sont autorisées. Or, au regard des démolitions mises en œuvre et des constructions autorisées récemment sur cette zone d'activités, celle-ci n'a plus vocation à accueillir des industries.
Il est alors proposé de modifier le zonage et de transformer la zone UA3b en zone UA3a, celle-ci interdisant les constructions et les changements de destination à destination « Industrie ».

PLUi en vigueur



Projet de PLUi modifié

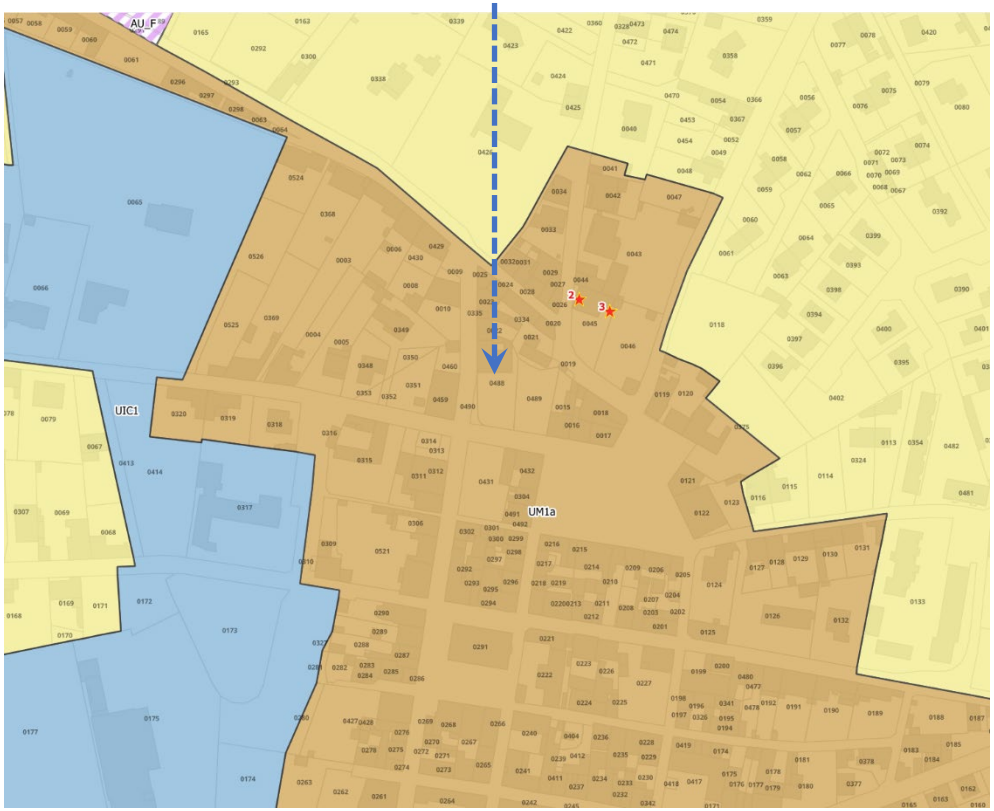


2.1.2. Commune d'Arthès

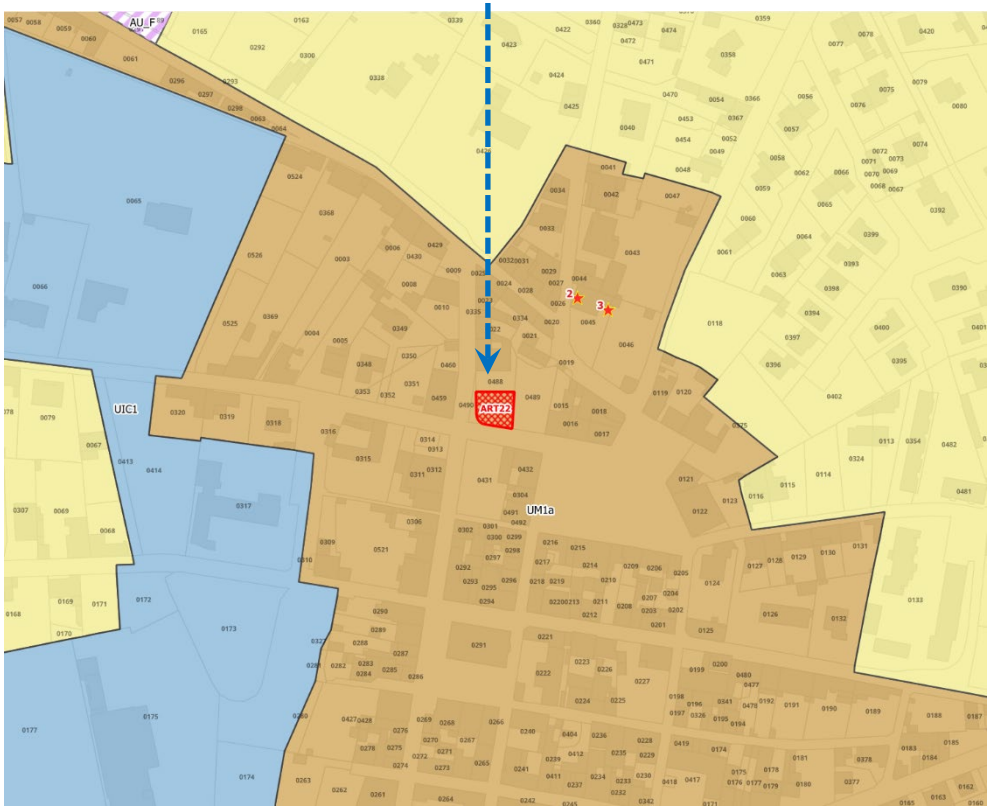
- ***Avenue Marcel Bonafé/Rue Ernest Vialar – Création d'un Emplacement Réservé (ER)***

Il est proposé dans le cadre de la modification de droit commun n°5 du PLUi de créer un emplacement réservé sur la parcelle AI488 située à l'intersection de l'Avenue Marcel Bonafé et de la rue Ernest Vialar. Ce nouvel emplacement réservé aura pour vocation l'aménagement d'un espace public et sera au bénéfice de la commune. Il sera identifié au PLUi sous le numéro ART22 et sa superficie sera égale à 286 m² environ.

PLUi en vigueur



Projet de PLUi modifié



2.1.3. Commune de Cambon-d'Albi

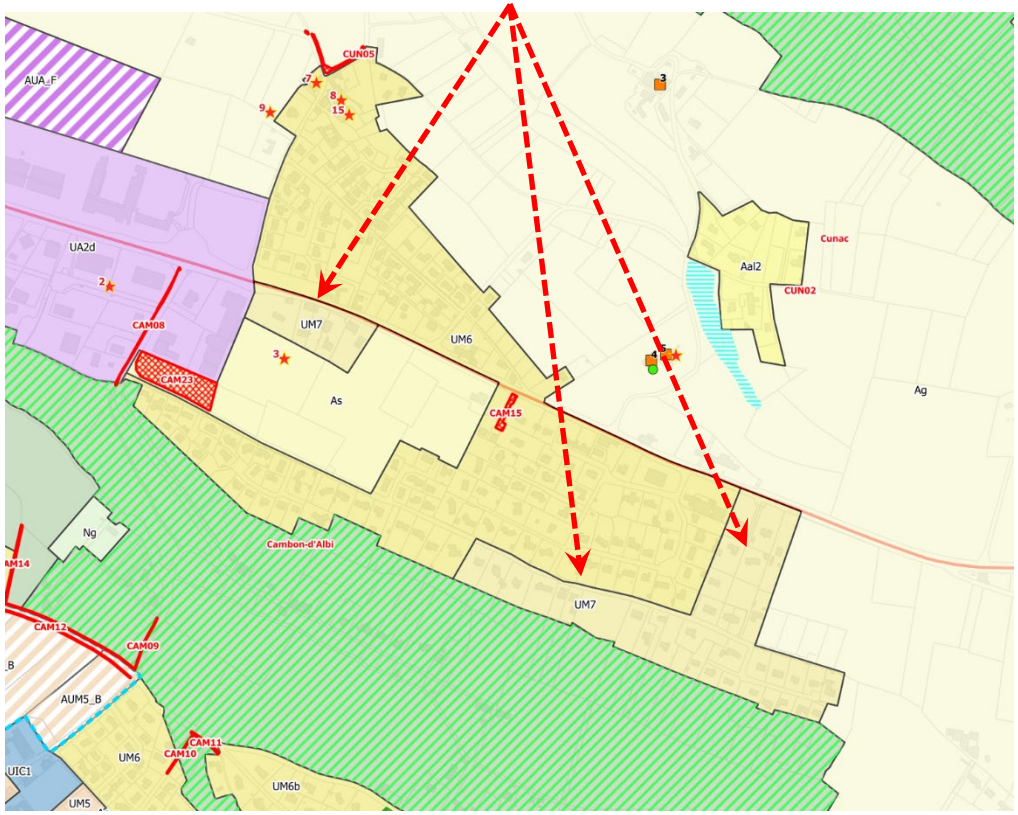
- ***Secteur Route de Millau, Chemin des Crêtes et Chemin de la Maurélié – Modification de zonage***

Il existe plusieurs zones urbaines mixtes (UM) situées le long de la route de Millau, du Chemin des Crêtes et du Chemin de la Maurélié sur la commune de Cambon-d'Albi :

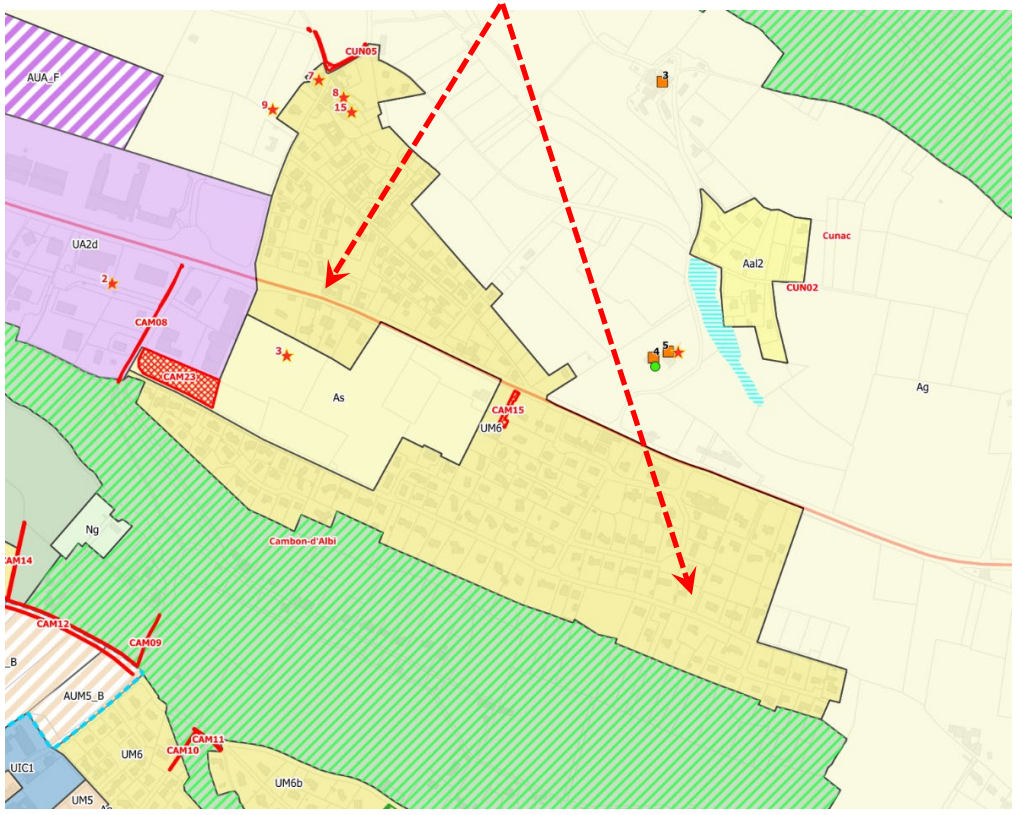
- une zone UM7, limitrophe d'une zone UM6 située sur la commune de Cunac au nord de la Route de Millau ;
- une zone UM6 assurant la continuité de la zone UM6 située sur la commune de Cunac et composée du Chemin des Crêtes et du Chemin de Maillol Grand ;
- Une zone UM7, située à l'Est de la précédente zone UM6 et composée de l'extrême Est du Chemin de la Maurélié.

Les règles applicables au sein de ces zones UM6 et UM7 sont différentes, notamment en matière d'emprise bâtie. En effet, l'étiquette de ces zones définit l'emprise bâtie autorisée à 30 % maximum de la surface de la parcelle en zone UM6, et à 20 % en zone UM7. En outre, les distances d'implantation vis-à-vis du domaine public imposées par le règlement écrit du PLUi sont différentes, le recul obligatoire étant plus important en zone UM7. Or, la typomorphologie urbaine de l'ensemble de ces zones est identique, à savoir de l'habitat individuel discontinu, avec un recul des constructions existantes vis-à-vis du domaine public sensiblement équivalent sur l'ensemble du linéaire des voies.
Aussi, cette différenciation du zonage et des règles applicables au sein de chacune de ces zones ne pourrait être justifiée au regard des objectifs de densification des constructions au sein de l'enveloppe urbaine et d'optimisation de la consommation foncière en favorisant, notamment, la densification douce par division parcellaire.
Afin de répondre à ces objectifs, il est proposé d'homogénéiser le règlement d'urbanisme sur l'ensemble des zones précitées de la commune de Cambon-d'Albi, zones matérialisées par une typomorphologie urbaine identique, et de transformer les zones UM7 en zone UM6 avec une étiquette équivalente à la zone UM6 en vigueur.

PLUi en vigueur



Projet de PLUi modifié



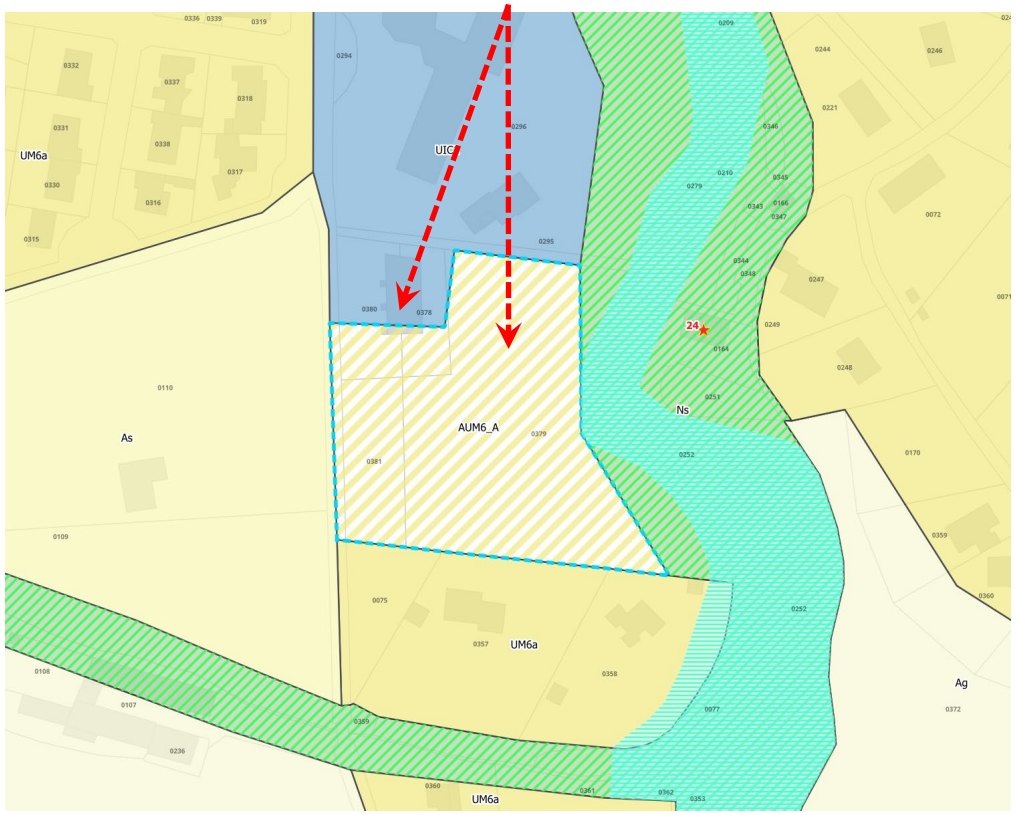
2.1.4. Commune de Castelnau-de-Lévis

- ***Chemin des Mirgouses :***
  - ***Modifications de zonage ;***
  - ***Modification de l'OAP La Mouline ;***
  - ***Modification de l'OAP La Grèze-Papayre ;***
  - ***Identification de nouveaux éléments paysagers en « Espaces Verts Protégés » ;***
  - ***Création d'un linéaire d'implantation particulier repéré au règlement graphique.***

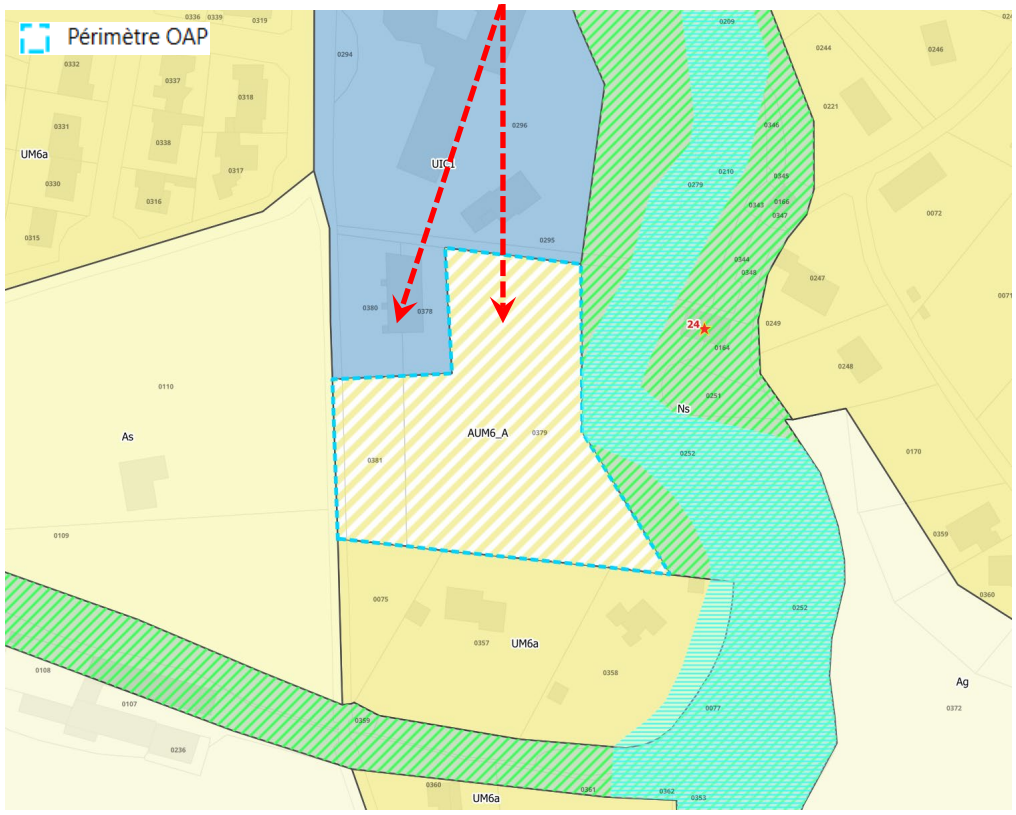
Le Chemin des Mirgouses, dans le prolongement de l'allées des Mûriers qui dessert l'EHPAD de la commune de Castelnau-de-Lévis, se situe à l'ouest du centre-bourg et est séparé de celui-ci par le ruisseau des Moulines, affluent du Tarn. Il permet d'accéder à une zone urbaine intégrée à l'enveloppe urbaine de la commune, et composée exclusivement de maisons individuelles et d'un cabinet médical dans sa partie nord, celui-ci étant mitoyen de l'EHPAD. Cette zone urbaine desservie par le Chemin des Mirgouses est également composée de 2 espaces interstitiels actuellement soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : l'OAP La Mouline, en vigueur en zone AUM et située en partie nord du Chemin des Mirgouses, et l'OAP La Grèze/Papayre, en vigueur en zone UM et située en partie sud du Chemin des Mirgouses.

Dans le secteur de La Mouline, en partie nord du Chemin des Mirgouses, le règlement graphique du PLUi affiche une zone UIC1 et une zone AUM6_A soumise à l'OAP La Mouline. Ce zonage est hérité de l'ancien document d'urbanisme en vigueur sur la commune de Castelnau-de-Lévis et n'a pas été adapté à l'évolution du foncier et à son usage réel lors de l'élaboration du PLUi. De ce fait, l'unité foncière composée des parcelles AC380 et AC378 sur laquelle a été construit le cabinet médical est scindée en deux zones distinctes à savoir les zones UIC1 et AUM6_A précitées.
Il est alors proposé de modifier le zonage du PLUi afin d'adapter son règlement graphique à l'évolution du foncier suite à la construction de ce cabinet médical. Ainsi, les parcelles AC380 et AC378 seront intégralement classées en zone UIC1 et la zone AUM6_A sera réduite afin de grever uniquement les parcelles AC379 et AC381. Le périmètre de l'OAP La Mouline en vigueur sur la zone AUM6_A sera également modifié en conséquence. Les orientations écrites et graphiques de cette OAP seront aussi modifiées afin de s'adapter à cette évolution règlementaire (cf. 2.3.3. du présent document).

PLUi en vigueur – secteur La Mouline



Projet de PLUi modifié – secteur La Mouline



L'OAP La Grèze/Papayre, en partie sud du Chemin des Mirgouses, présente des orientations d'aménagement et de programmation sur 2 secteurs distincts : le secteur La Grèze au nord de l'OAP, et le secteur Papayre au sud de l'OAP. Ils permettent chacun l'implantation de 4 constructions. Si le secteur La Grèze n'a pas fait l'objet d'aménagement à ce jour, le secteur Papayre a fait l'objet de divisions parcellaires et de permis de construire pour 4 maisons individuelles en 2020 et 2021. Les orientations d'aménagement et de programmation sur ce secteur Papayre n'ont donc plus lieu d'être. Il est alors proposé de modifier le périmètre de l'OAP afin d'encadrer uniquement les aménagements et constructions qui pourraient être mis en œuvre sur le secteur La Grèze. Celui-ci constitue un espace interstitiel de 1,4 ha au sein de l'enveloppe urbaine et doit être encadré afin de répondre aux objectifs de densification, de production de logements, de mise en valeur de l'environnement et de préservation des espaces végétalisés existants.
Aussi, le périmètre de l'OAP en vigueur sera étendu à l'ensemble de cet espace interstitiel et les orientations écrites et graphiques de l'OAP seront modifiées en conséquence. Enfin, le nom de cette OAP sera modifié. Le terme « OAP La Grèze/Papayre » sera remplacé par « OAP La Grèze » puisque les orientations de cette OAP ne concernent plus que le secteur de La Grèze. (cf. 2.3.3. du présent document).

PLUi en vigueur – secteur La Grèze

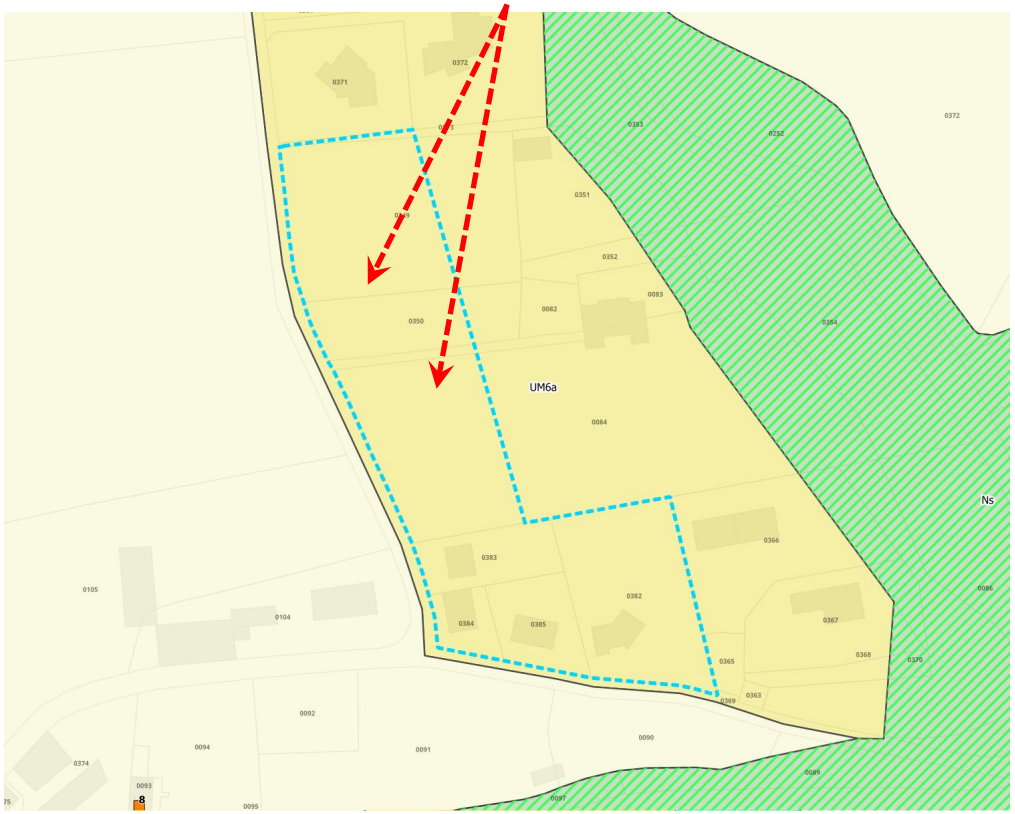


Projet de PLUi modifié – secteur La Grèze

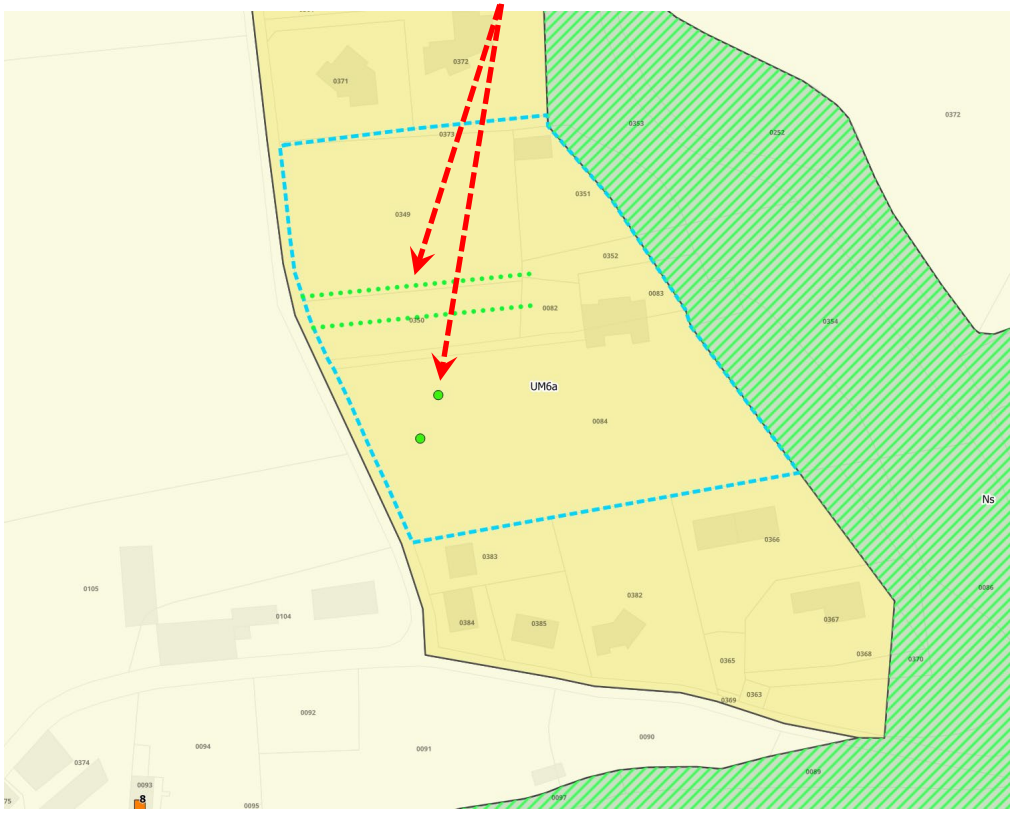


En outre, un des objectifs de cette OAP La Grèze sera de préserver et mettre en valeur l'environnement et les paysages, en préservant le patrimoine arboré et végétal dense existant sur l'unité foncière, notamment l'allée plantée centrale et les deux arbres ponctuels dominants (cèdres) qui devront être entièrement conservés dans leur état actuel et intégrés au projet d'ensemble. Afin de rendre prescriptif ces orientations de l'OAP, il est proposé de classer ces espaces verts existants en « Espaces Verts Protégés » au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme.

PLUi en vigueur – secteur La Grèze



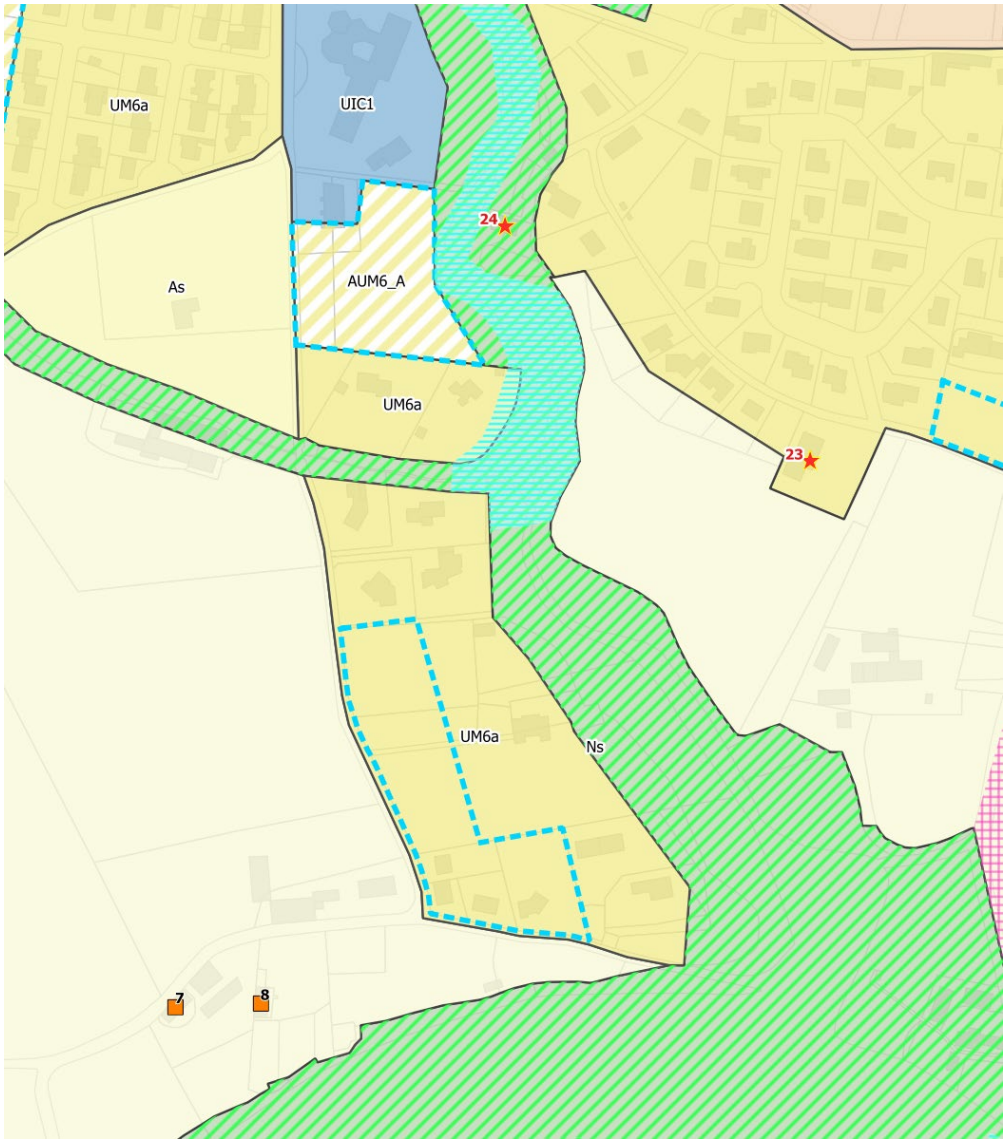
Projet de PLUi modifié – secteur La Grèze



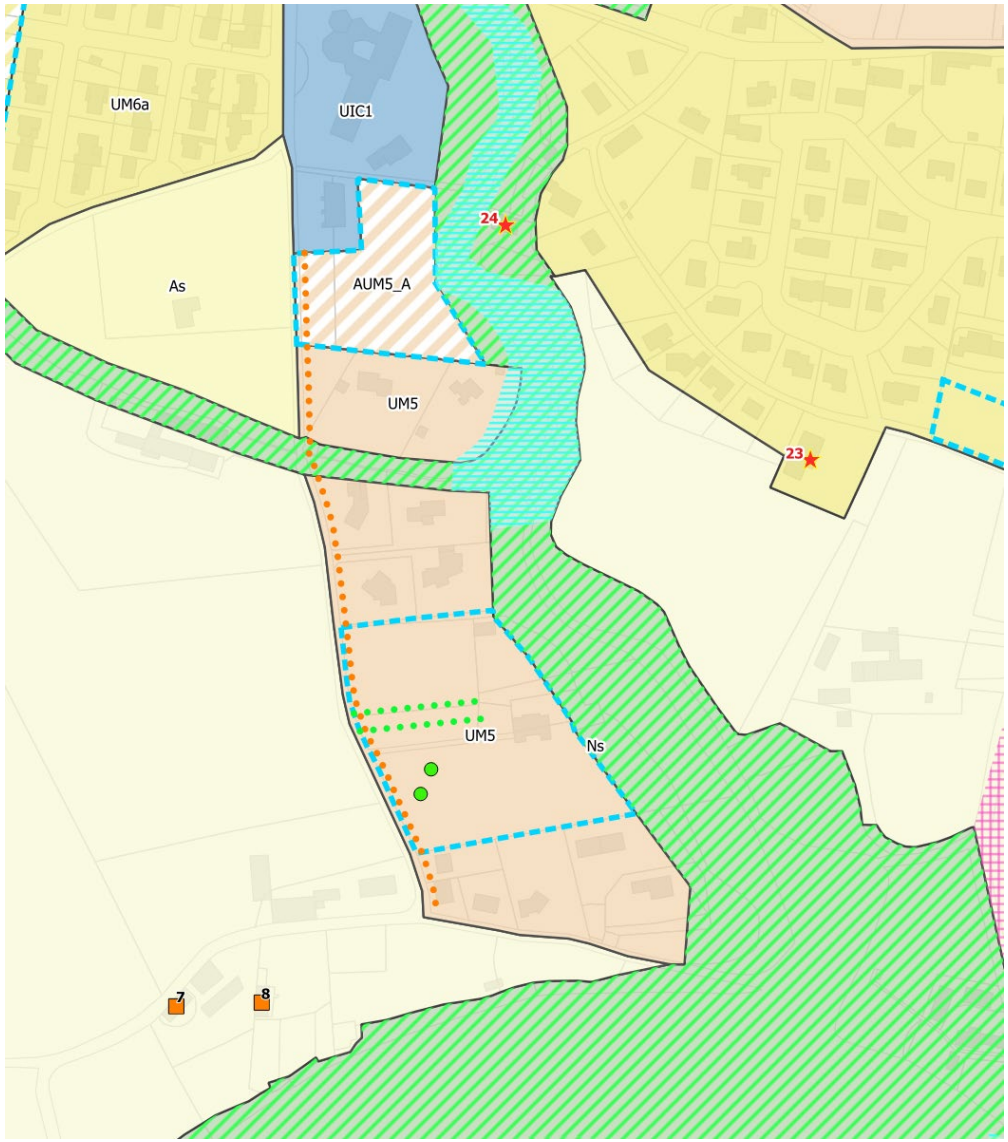
Enfin, pour répondre aux objectifs de densification et de sobriété foncière, ces 2 OAP (La Mouline & La Grèze) proposeront de nouvelles formes urbaines sur de petites parcelles, et orienteront les futures constructions vers une implantation à l'alignement des futures voies à aménager, et ainsi favoriser l'aménagement d'espaces libres et végétalisés à l'arrière des constructions.

De ce fait, il est proposé une modification de zonage pour permettre l'implantation des constructions à l'alignement des futures voies à aménager. Les zones UM6a, et la zone AUM6_A en vigueur le long du Chemin des Mirgouses, seront transformées respectivement en zone UM5 et AUM5_A, celles-ci autorisant les constructions à l'alignement, contrairement aux zones AUM6_A ou UM6a qui imposent un recul obligatoire de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement. Cependant, afin d'éviter toute implantation à l'alignement du Chemin des Mirgouses, il est proposé de créer un linéaire d'implantation particulier repéré au règlement graphique afin d'imposer à toute construction un recul obligatoire de 3 mètres minimum par rapport à cette voie (Linéaire de Type 4 défini au règlement écrit du PLUi).

PLUi en vigueur



Projet de PLUi modifié



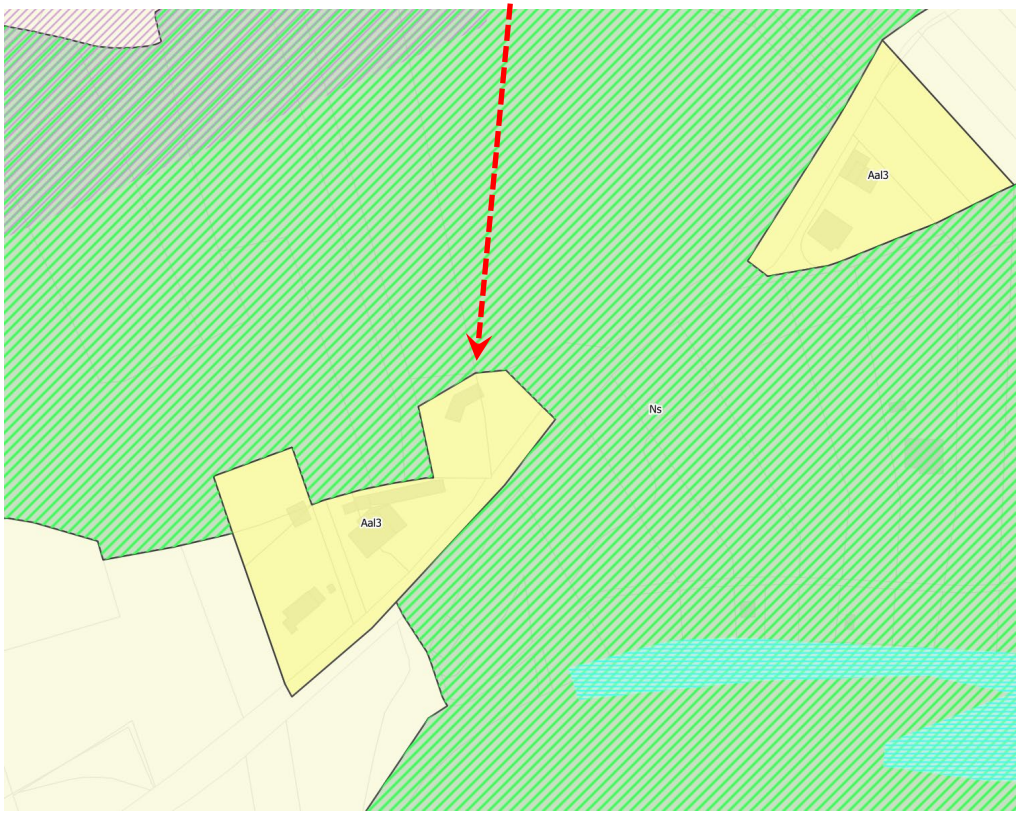
- ***Route d'Albi - Modification du périmètre d'un STECAL et nouvelle identification d'un bâtiment pour permettre un changement de destination.***

Au 61 Route d'Albi (parcelles BC496 et BC498) se situe un bâtiment qui accueillait précédemment une activité économique. Afin d'offrir de larges possibilités d'évolution de la bâtisse existante, il est proposé de faire évoluer le règlement du PLUi pour permettre un changement de destination du bâtiment, notamment à destination d'habitation.

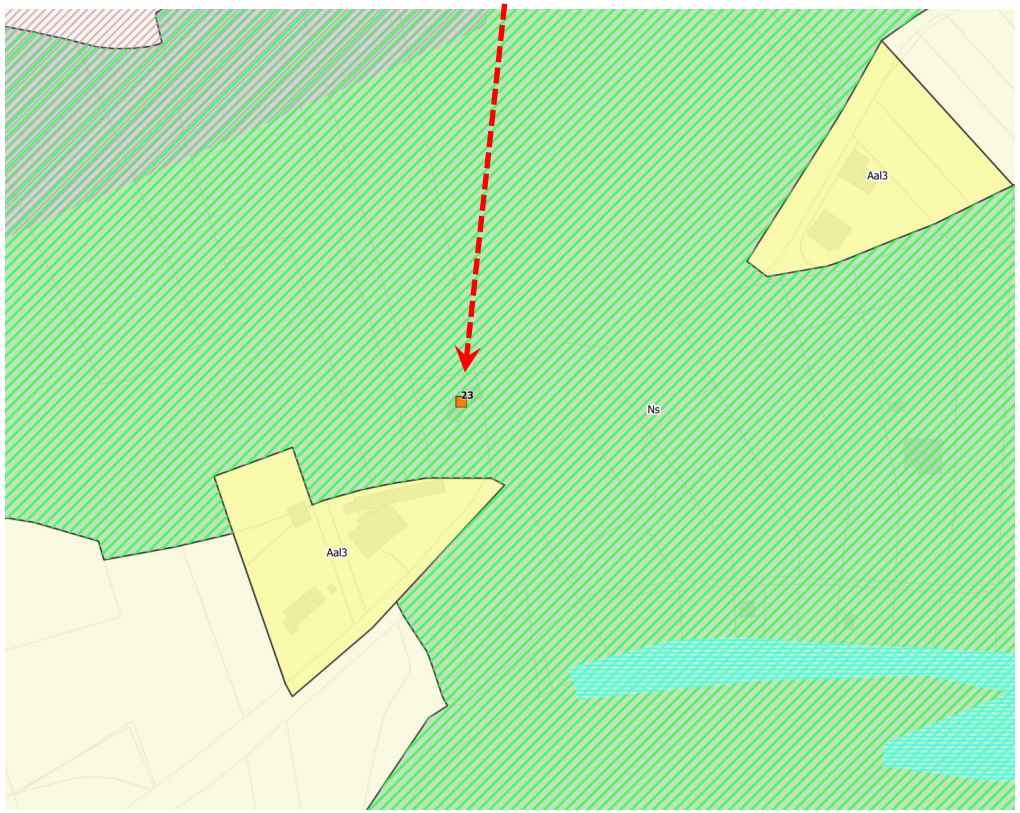
Néanmoins, le code de l'urbanisme ne permet pas d'identifier des bâtiments pour permettre un changement de destination au sein d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).
Par conséquent, dans un premier temps, il est proposé de modifier le règlement graphique du PLUi afin de réduire le périmètre du STECAL existant pour en exclure les parcelles BC496 et BC498. En effet, ce STECAL ayant été créé afin de reconnaître l'activité « commerciale et de services » du site, et les parcelles faisant l'objet de la modification ne possédant plus cette vocation, il ne pourrait être justifié de les conserver au sein du périmètre du STECAL. Ces parcelles BC496 et BC498 seront alors classées en zone Ns, conformément à la zone limitrophe à celles-ci. L'annexe règlementaire relative au STECAL sera modifiée en conséquence (cf. 2.4.2. du présent document).

Dans un second temps, il est proposé d'identifier le bâtiment existant sur les parcelles BC496 et BC498 pour permettre un changement de destination (cf. 2.4.3. du présent document). Cette nouvelle identification vise à assurer le maintien et la valorisation de la bâtisse existante via une mutation et concourt ainsi à l'objectif de sauvegarde du patrimoine bâti. Aussi, le projet ne compromet pas d'activité agricole puisque celle-ci est inexistante à proximité immédiate du projet.

PLUi en vigueur



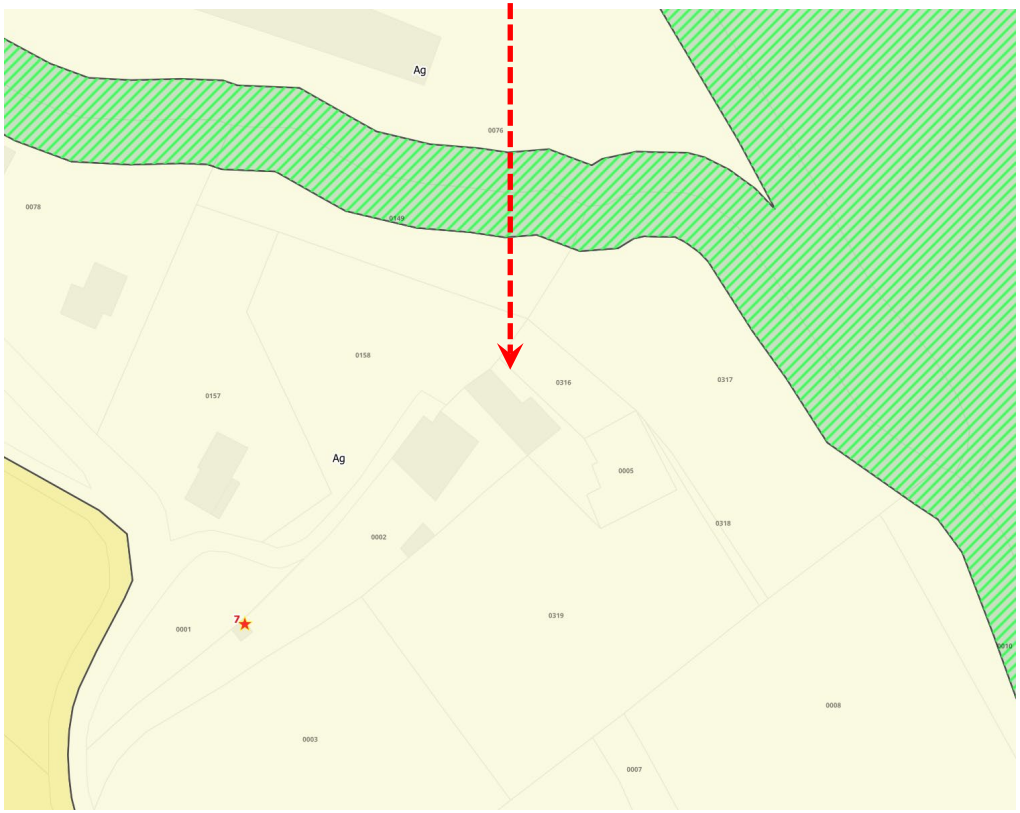
Projet de PLUi modifié



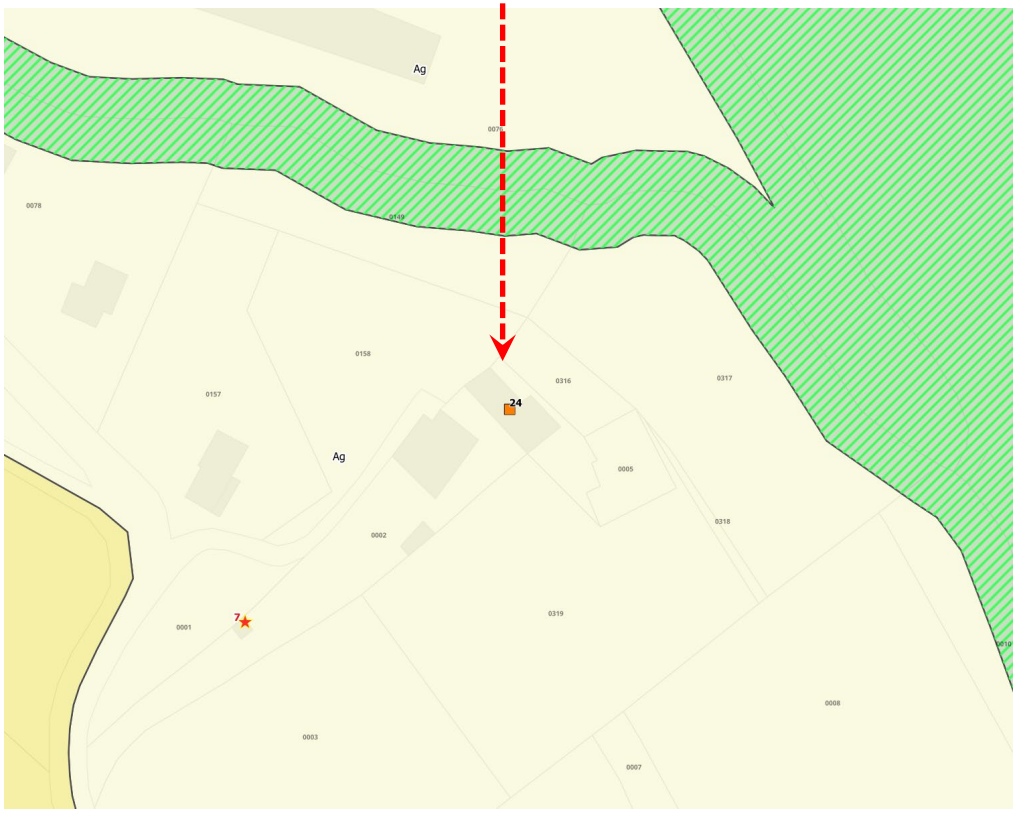
➢ ***Route de Fonfrège – Identification d'un nouveau bâtiment en zone Ag pour permettre un changement de destination***

Au 28 Route de Fonfrège, sur la parcelle AL2, il est proposé d'identifier un nouveau bâtiment en zone agricole (zone Ag) pour permettre un changement de destination. Cette parcelle bâtie est constituée d'une maison d'habitation existante et d'une vieille bâtisse agricole (anciennes foudres pour stockage de la production viticole et ancien séchoir à tabac). Le projet consiste à transformer cette bâtisse en une maison d'habitation. L'identification de ce bâtiment pour permettre un changement de destination sera sans incidence sur celui-ci et son environnement. En effet, aucune extension n'est envisagée et cette identification vise à assurer le maintien et la valorisation de la bâtisse existante via une mutation et participe ainsi à l'objectif de sauvegarde du patrimoine bâti. Enfin, le projet n'impacte pas d'espaces agricoles et ne compromet donc pas d'activités agricoles existantes.
L'annexe règlementaire relative aux changements de destination sera modifiée en conséquence (cf. 2.4.3. du présent document).

PLUi en vigueur



Projet de PLUi modifié



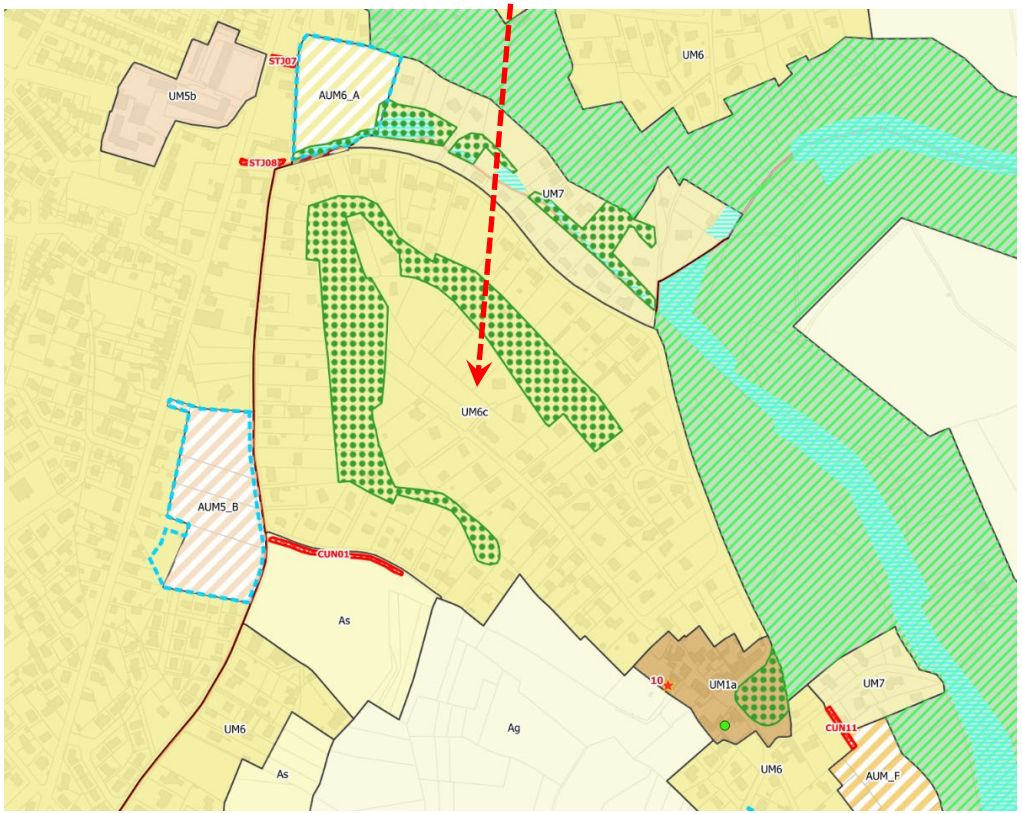
2.1.5. Commune de Cunac

- ***Secteur Route Vieille de Montplaisir, Route de Saint-Juéry et Route Puech Mourie – Modification de zonage et création d'une OAP.***

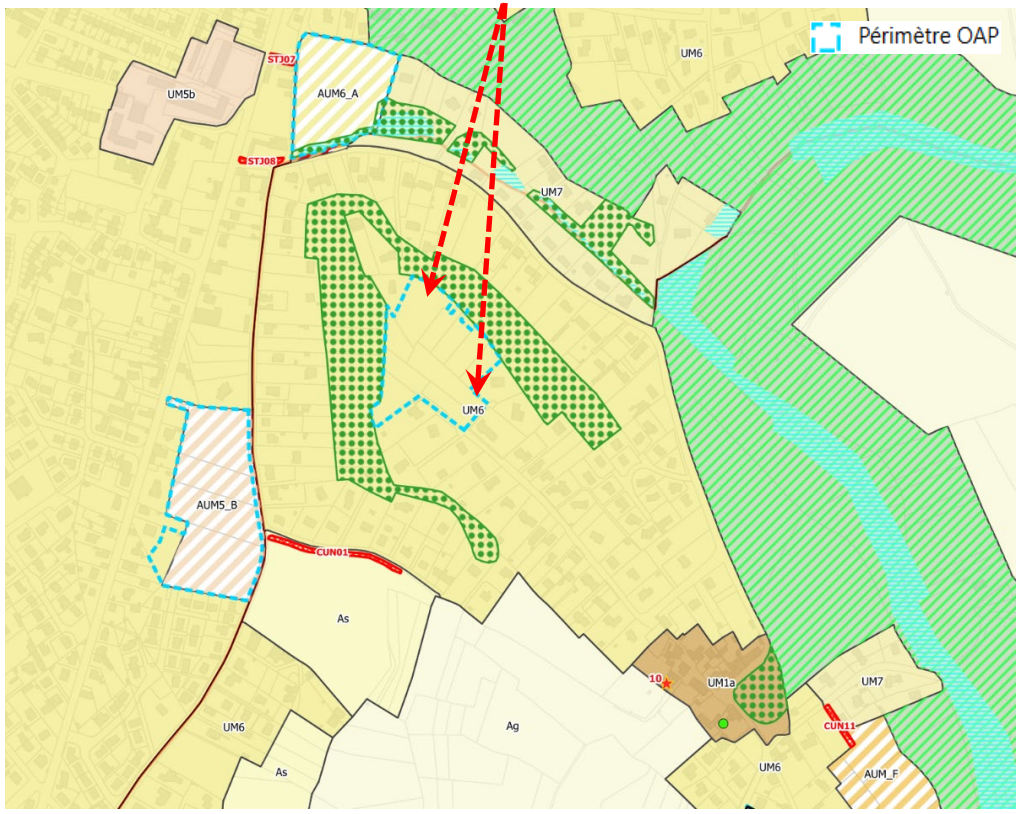
Dans le secteur de la Route Vieille de Montplaisir, de la Route de Saint-Juéry et de la Route de Puech Mourie a été créée une zone UM6c lors de l'élaboration du PLUi. Cette zone est unique au règlement du PLUi et autorise les constructions nouvelles uniquement dans une bande de constructibilité comprise entre 5 mètres et 25 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques. Ainsi, les projets de densification douce par division parcellaire sont fortement contraints au sein de cette zone UM6c. De même, le cœur de cette zone, dans le prolongement de la rue Puech Mourie, ne peut accueillir de constructions nouvelles selon le règlement en vigueur.
Par conséquent, dans un contexte de réduction de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers et de limitation de l'étalement urbain, il est proposé de faire évoluer le règlement graphique afin d'autoriser, au sein de ce secteur, les constructions nouvelles au-delà de 25 mètres par rapport à l'alignement et permettre ainsi la mise en œuvre d'une densification douce. L'objectif d'une telle évolution est alors de permettre la création de nouveaux logements au sein de l'enveloppe urbaine existante, tout en encadrant l'aménagement qui peut en être fait dans un secteur qui est à proximité de la ville de Saint-Juéry et des équipements publics, serviciels et commerciaux.

Il est alors proposé de transformer la zone UM6c en vigueur en zone UM6. Celle-ci autorise les constructions nouvelles avec pour seule contrainte d'implantation l'obligation d'un retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement, autorisant ainsi la densification douce par division parcellaire. Cette évolution règlementaire sera également accompagnée d'une création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) afin d'encadrer les aménagements et constructions qui pourraient être réalisés au cœur de la zone UM6, dans le prolongement de la rue Puech Mourie (cf. 2.3.4. du présent document).

PLUi en vigueur



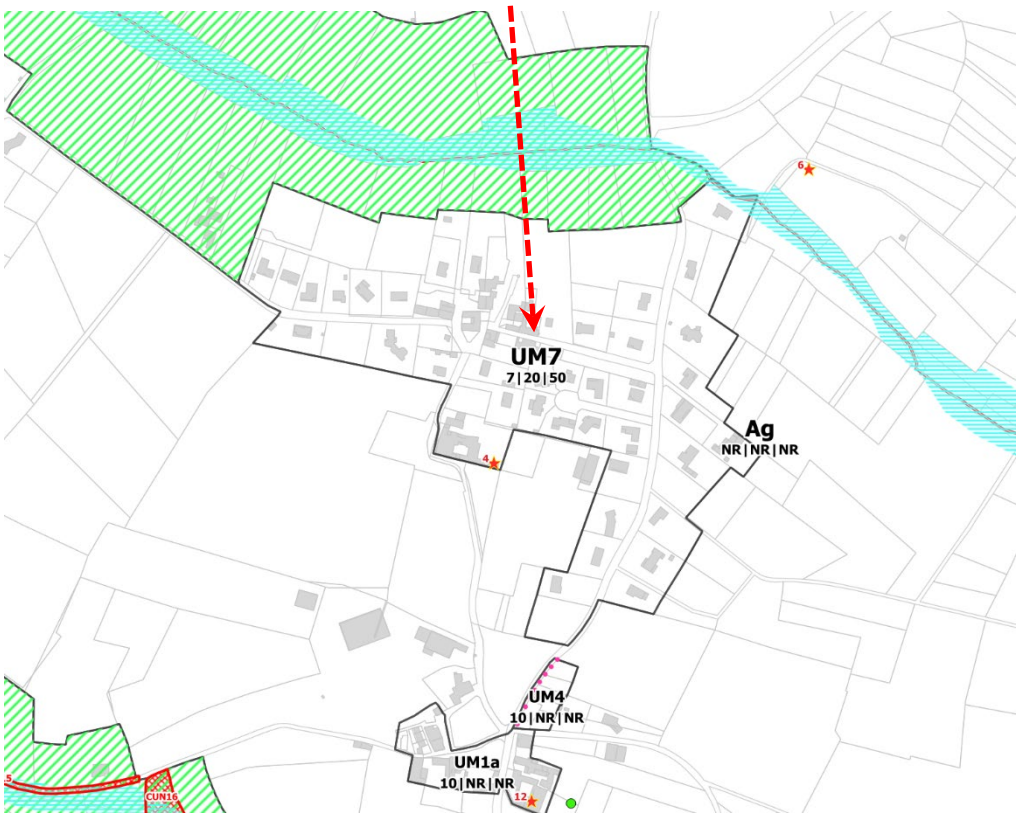
Projet de PLUi modifié



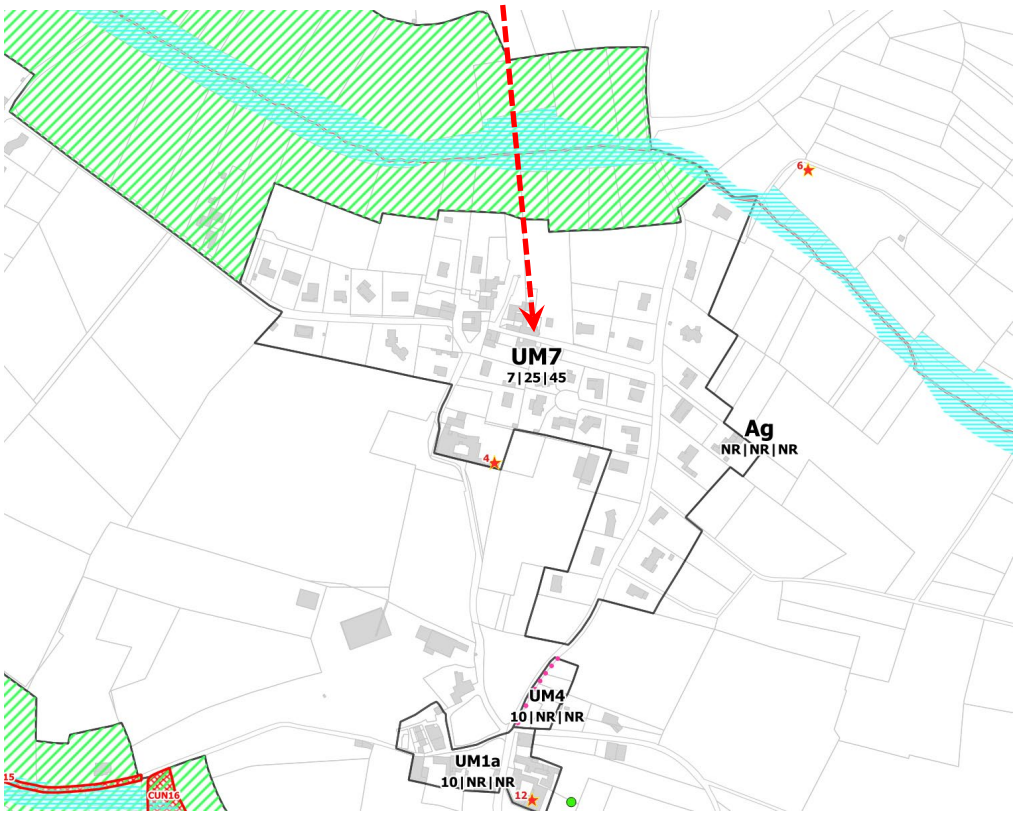
➢ ***Secteur Route des Avalats/Chemin de Jalet – Modification du règlement graphique (étiquette de zone).***

La zone urbaine qui s'est développée autour du hameau historique du chemin de Jalet et le long de la route des Avalats, au nord de la commune de Cunac, a été classée en zone UM7 lors de l'élaboration du PLUi. L'étiquette en vigueur sur cette zone UM7 définit l'emprise bâtie autorisée dans le cadre d'un projet de construction à 20 % maximum de la surface de la parcelle.
Afin de répondre aux objectifs de densification des constructions au sein de l'enveloppe urbaine et d'optimisation de la consommation foncière en favorisant, notamment, la densification douce par division parcellaire, il est proposé de modifier l'étiquette de cette zone UM7 afin d'autoriser jusqu'à 25 % maximum d'emprise bâtie, et de réduire en conséquence le coefficient d'espace vert à 45 %. Après modification, l'étiquette en vigueur sur cette zone UM7 serait alors de 7 (hauteur maximale) | 25 (emprise bâtie) | 45 (coefficient d'espace vert).

PLUi en vigueur



Projet de PLUi modifié



2.1.6. Commune de Fréjairolles

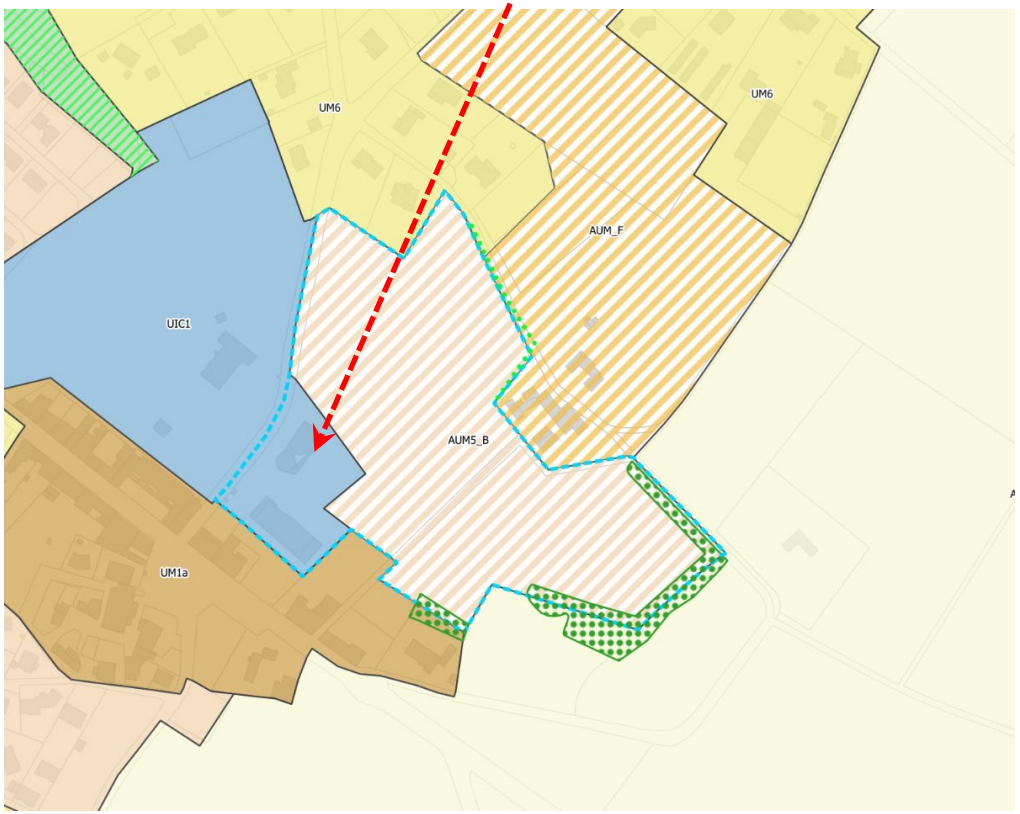
- ***Secteur Le Magé – Modification du périmètre de l'OAP Le Magé.***

L'OAP Le Magé en vigueur au PLUi définit des orientations d'aménagement et de programmation sur l'ensemble de la zone AUM5_B dans le secteur du Magé mais également sur une partie de la zone UIC1 limitrophe de cette zone AU. Cette partie de la zone UIC1, composée de la parcelle AW69, accueille les équipements scolaires de la commune de Fréjairolles.

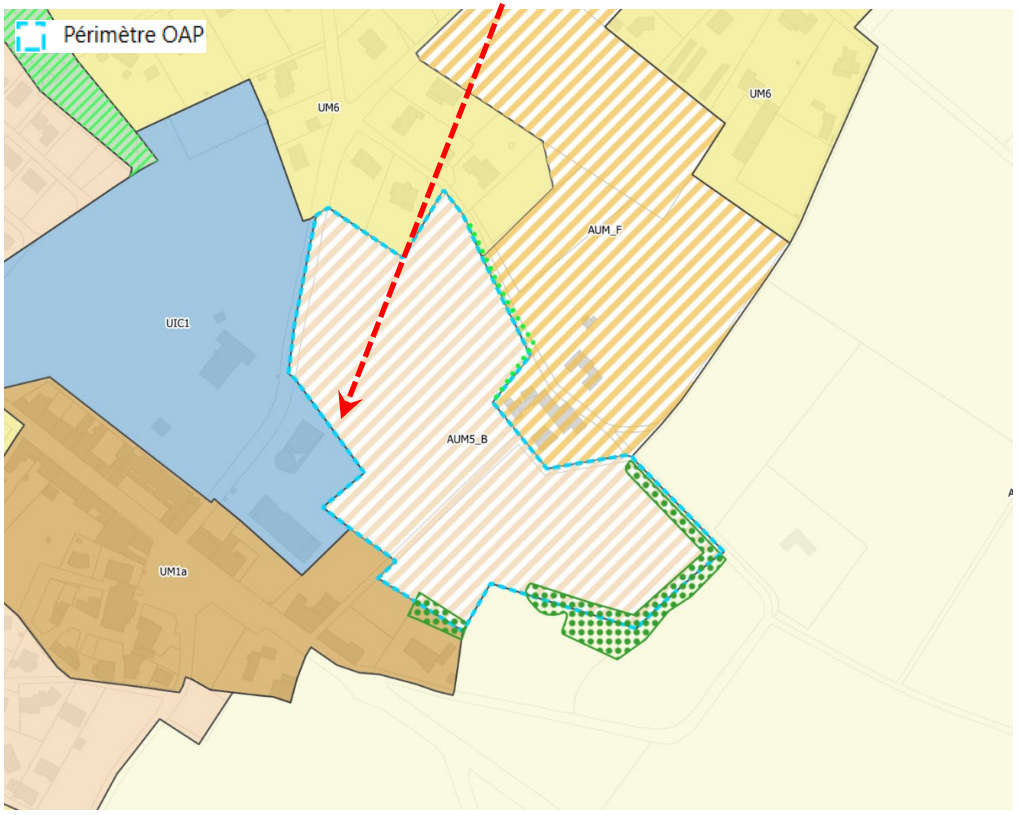
Il est proposé dans le cadre de la modification n°5 du PLUi de faire évoluer le périmètre de l'OAP Le Magé afin d'exclure cette parcelle AW69, et classée en zone UIC1, sur laquelle est implantée l'école maternelle et primaire de la commune. Les constructions et aménagements de ces équipements scolaires étant achevés, il n'est plus justifié d'inclure cette zone UIC1 au sein du périmètre de l'OAP Le Magé. Celui-ci sera donc réduit et les orientations de l'OAP ne concerneront plus que la zone AUM5_B composée des parcelles AW246, AW245 et AW74, toutes propriétés de la commune de Fréjairolles.

Cette évolution du règlement graphique sera accompagnée d'une modification des orientations écrites et graphiques de l'OAP Le Magé afin d'adapter celles-ci à ce nouveau périmètre et aux évolutions des projets de la commune de Fréjairolles (cf. 2.3.5. du présent document).

PLUi en vigueur



Projet de PLUi modifié



- ***Secteur Sarromas (route de Fauch) – Modification de zonage***

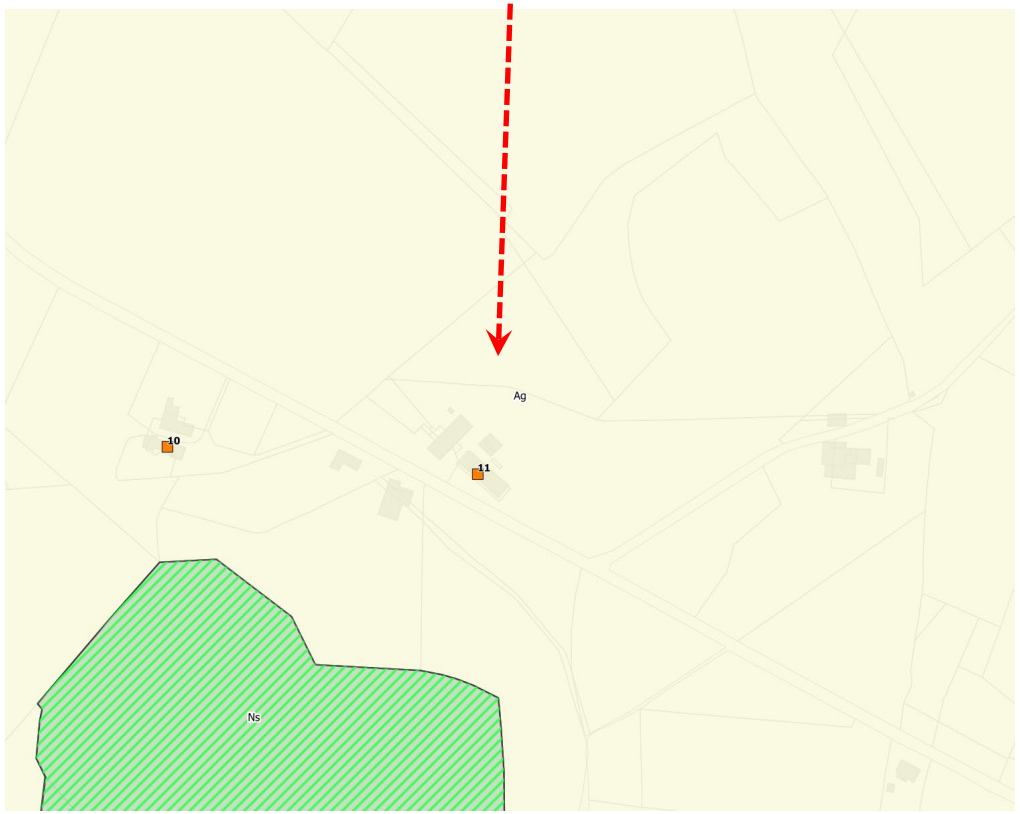
Un projet de site touristique et de loisirs est à l'étude au 251 route de Fauch (lieu-dit Sarromas). Le projet consisterait à proposer une offre touristique et de loisirs en complément des hébergements touristiques existants :

- Offre d'hébergements touristiques type gîtes/chambres d'hôtes dans la bâtisse existante ;
- Aménagement d'une salle de réception/séminaire au sein des anciennes écuries. Ce bâtiment est déjà identifié au PLUi pour permettre le changement de destination et la mise en œuvre de cet aménagement ne nécessite donc pas d'évolution du PLUi ;
- Proposer une offre de loisirs en complément des hébergements touristiques (paintball, minigolf, accrobranche…).
- Aménagement d'aires de stationnement.

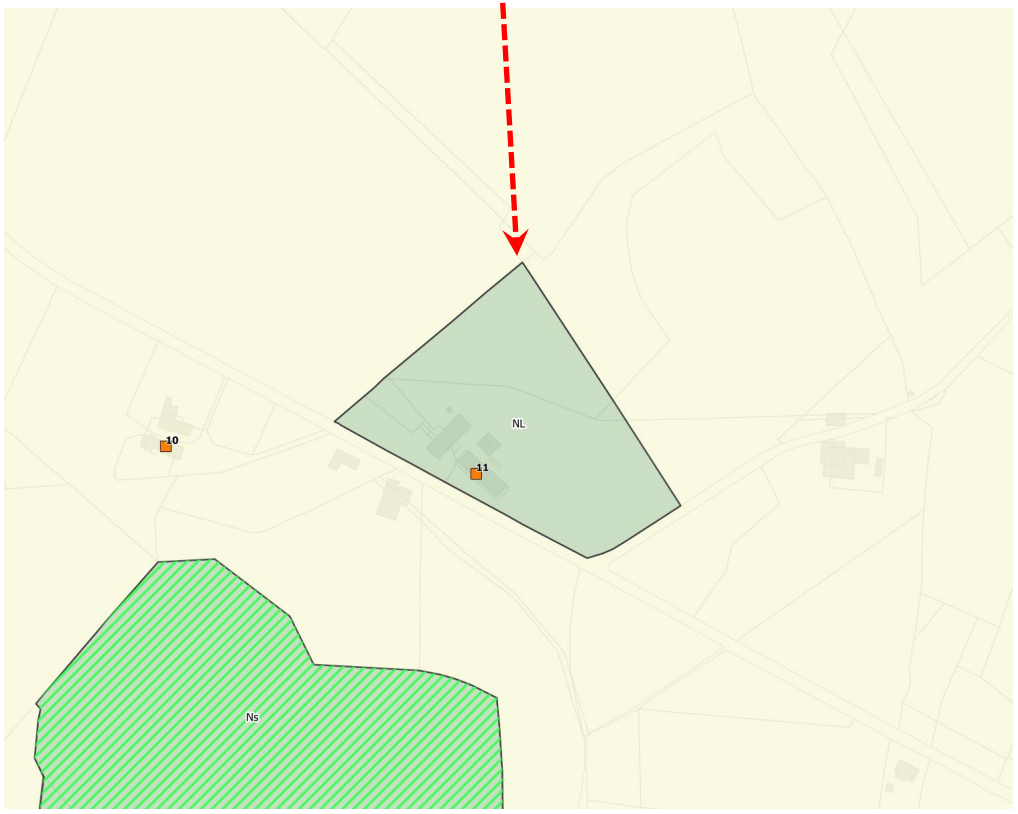
Ce projet serait mis en œuvre sur les parcelles G532, G524, G525, G529, G530, G532, G533, G534, G535, G553, G554, G555 et la partie ouest de la parcelle G556. Ces dernières sont toutes situées en zone agricole (zone Ag) du PLUi. Le projet n'étant pas liée et non nécessaire à une activité agricole, il ne peut être autorisé au regard du règlement du PLUi en vigueur. En effet, l'exploitation agricole existante sur site a été stoppée et l'ensemble de ces parcelles ne sont plus à usage agricole.

Il est alors proposé de modifier le zonage applicables aux parcelles précitées afin de créer une zone naturelle dédiée aux activités touristiques et de loisirs, à savoir une zone NL en remplacement de la zone Ag en vigueur. En effet, le PLUi définit la zone NL comme une zone permettant d'isoler les secteurs où une vocation de « loisirs » plus affirmée est observable ou souhaitée. Cette zone NL permet alors d'autoriser des aménagements et des constructions selon le règlement en vigueur pour des équipements et activités de loisirs privés type golf, centre équestre, stand de tir, motocross…
Cette évolution du règlement graphique entraîne également une modification de l'annexe règlementaire « 3.3.4. Liste du bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination ». En effet, les anciennes écuries installées sur la parcelle G555 sont identifiées au PLUi pour permettre un changement de destination. Cette identification est classée, à l'annexe règlementaire précitée, en zone Ag. Il convient alors de modifier cette annexe afin de classer ce bâtiment en zone N selon l'évolution du règlement graphique présentée ci-avant (cf. 2.4.3. du présent document).

PLUi en vigueur



Projet de PLUi modifié



2.1.7. Commune de Lescure-d'Albigeois

- ***Secteur RN88 – Chemin de Gaillaguès – Route de la Barrière – Najac – Suppression du PAPAG et modifications de zonage***

Lors de la modification n°2 du PLUi approuvée le 14 décembre 2021, il a été créé dans le secteur de la RN88, du Chemin de Gaillaguès, de la route de la Barrière et de Najac, une servitude au titre du 5° de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, servitude dite « Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) ».

Ce secteur était alors, et est toujours, soumis à une forte pression, notamment en matière de constructions ou d'aménagements d'activités servicielles ou commerciales. Il était apparu nécessaire de contenir ce type de projets dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement global qui s'appuierait sur une étude portant sur la stratégie de développement et d'aménagement commercial de l'albigeois. L'objectif de cette servitude était donc de « geler » la constructibilité des terrains concernés par ce périmètre, pendant une durée maximale de 5 ans.

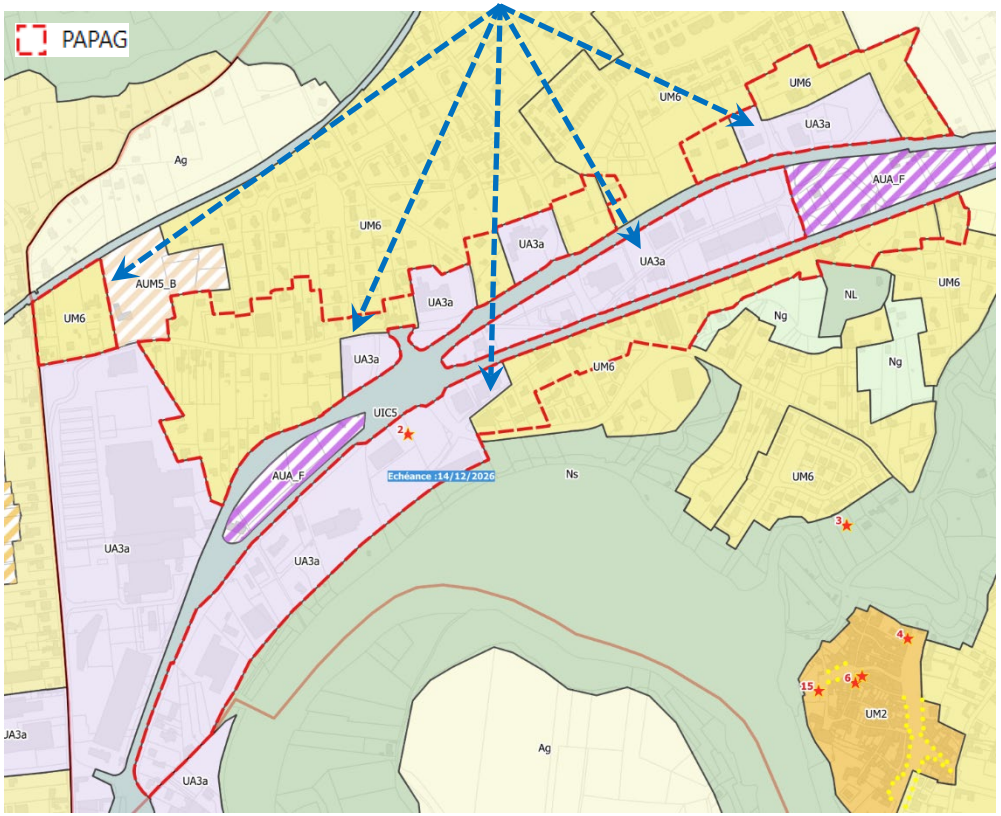
Depuis, certaines études ont été menées par la communauté d'agglomération concluant à une offre commerciale importante et hétérogène sur l'albigeois et ce secteur de la commune de Lescure-d'Albigeois, conduisant à maintenir ce PAPAG. Les enjeux commerciaux devant également être étudiés au regard des enjeux de mobilité, notamment ceux de la RN88, les conclusions en matière d'aménagement commercial ne sont pas définitives et sont reprises actuellement dans les diagnostics et analyses du SCoT du Grand Albigeois en révision. Dans ce cadre-là, le SCoT du Grand Albigeois doit fixer une stratégie globale de développement économique et commercial, notamment au travers du DAACL (Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique), stratégie qui devra trouver sa traduction règlementaire lors de la révision du PLUi du Grand Albigeois.

Aussi, et dans l'attente de la définition de cette stratégie et de sa traduction au PLUi, et compte tenu de la caducité prochaine du PAPAG, il est nécessaire de créer les dispositions règlementaires pour contenir à nouveau le développement commercial et serviciel dans ce secteur de la commune de Lescure-d'Albigeois.

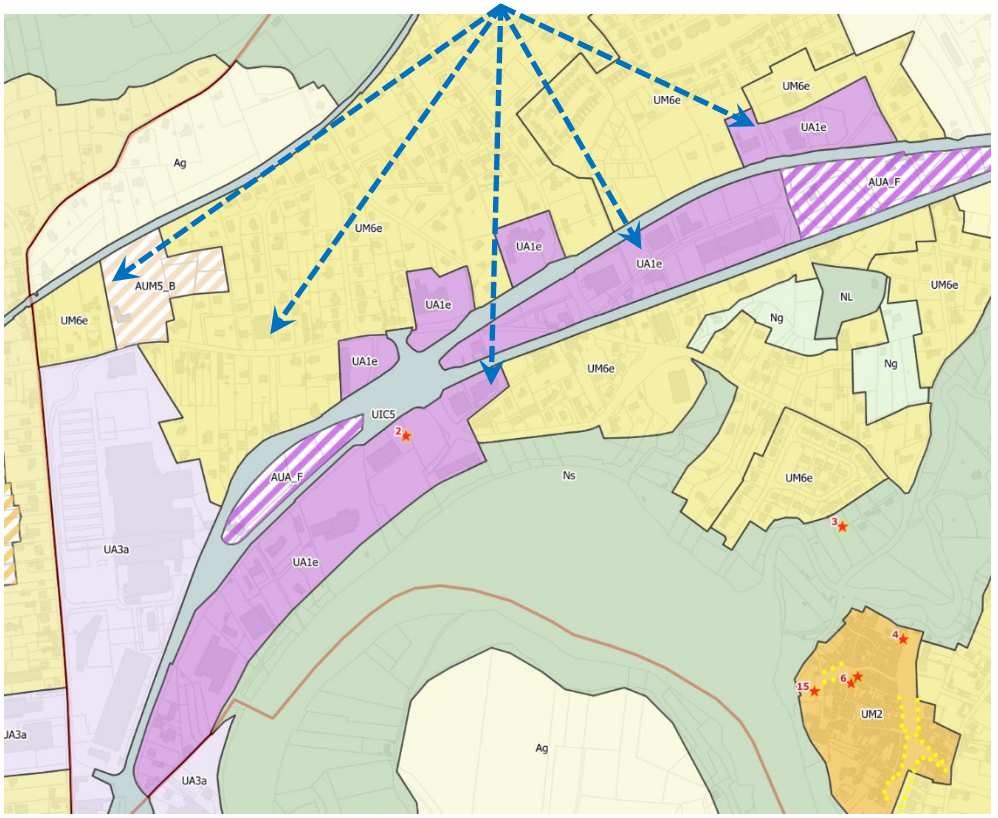
Ainsi, il est proposé de supprimer le PAPAG au regard de sa caducité prochaine, et de modifier le règlement graphique et écrit (cf. 2.2.4 et 2.2.6. du présent document) dans les secteurs précités afin d'y limiter, ou interdire, les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Commerce et activité de service ». Les évolutions règlementaires consistent alors à :

- Créer au règlement écrit une nouvelle zone UA1 (cf. 2.2.6. du présent document) où seront interdites les constructions, ou les changements de destination, à destination « commerce et activité de service », sous destination « restauration », « commerce de gros » et « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », ainsi que la sous-destination « artisanat et commerce de détail » lorsque le projet consiste à créer plus de 200 m² de surface de vente. Cette nouvelle zone UA1 sera identifiée avec l'indice « e » et repérée au règlement du PLUi sous le nom UA1e.
- Créer au règlement écrit une nouvelle zone UM6 (cf. 2.2.4. du présent document) où seront interdites les constructions, ou les changements de destination, à destination « commerce et activité de service ». Cette nouvelle zone UM6 sera identifiée avec l'indice « e » et repérée au règlement du PLUi sous le nom UM6e.
- Transformer les zones UA3a actuellement en vigueur et soumises au PAPAG, en zone UA1e.
- Transformer les zones UM6 en vigueur dans ce secteur de la commune de Lescure-d'Albigeois, en zone UM6e.

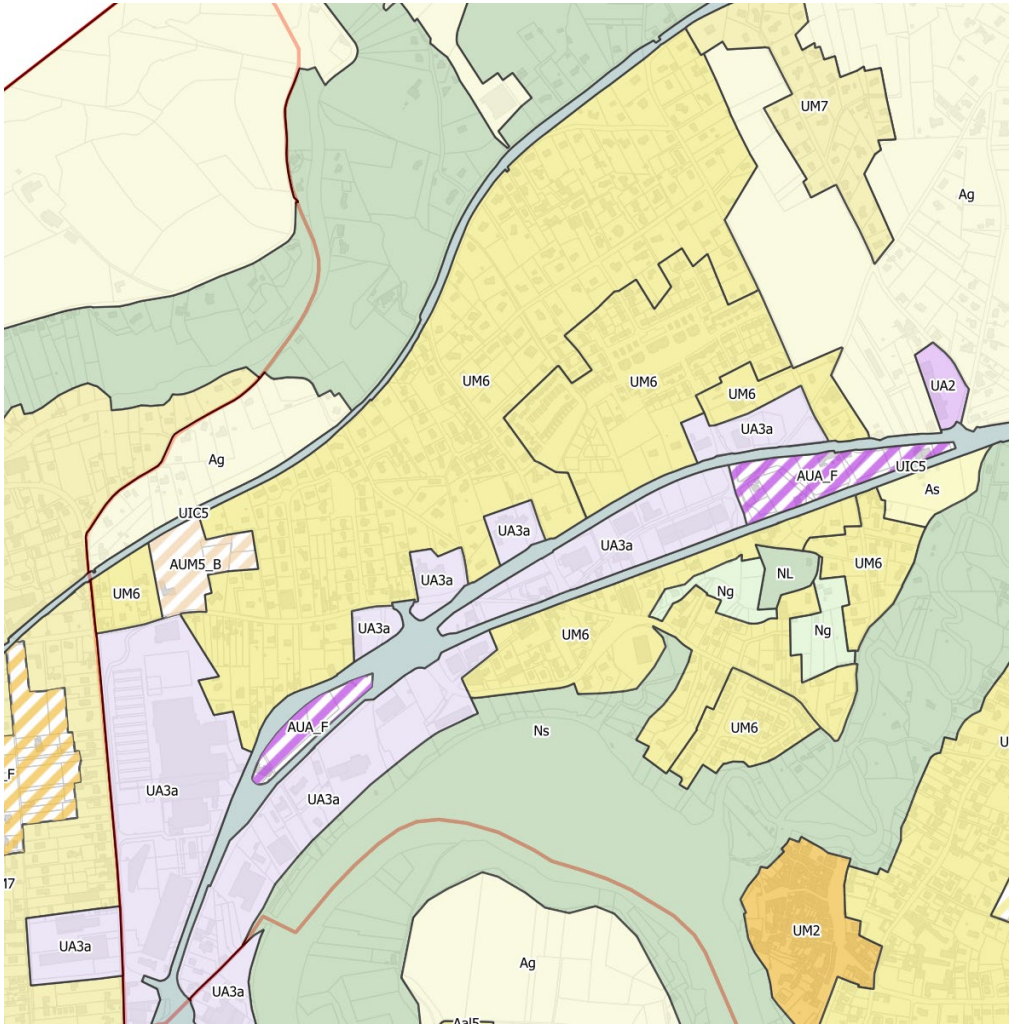
PLUi en vigueur



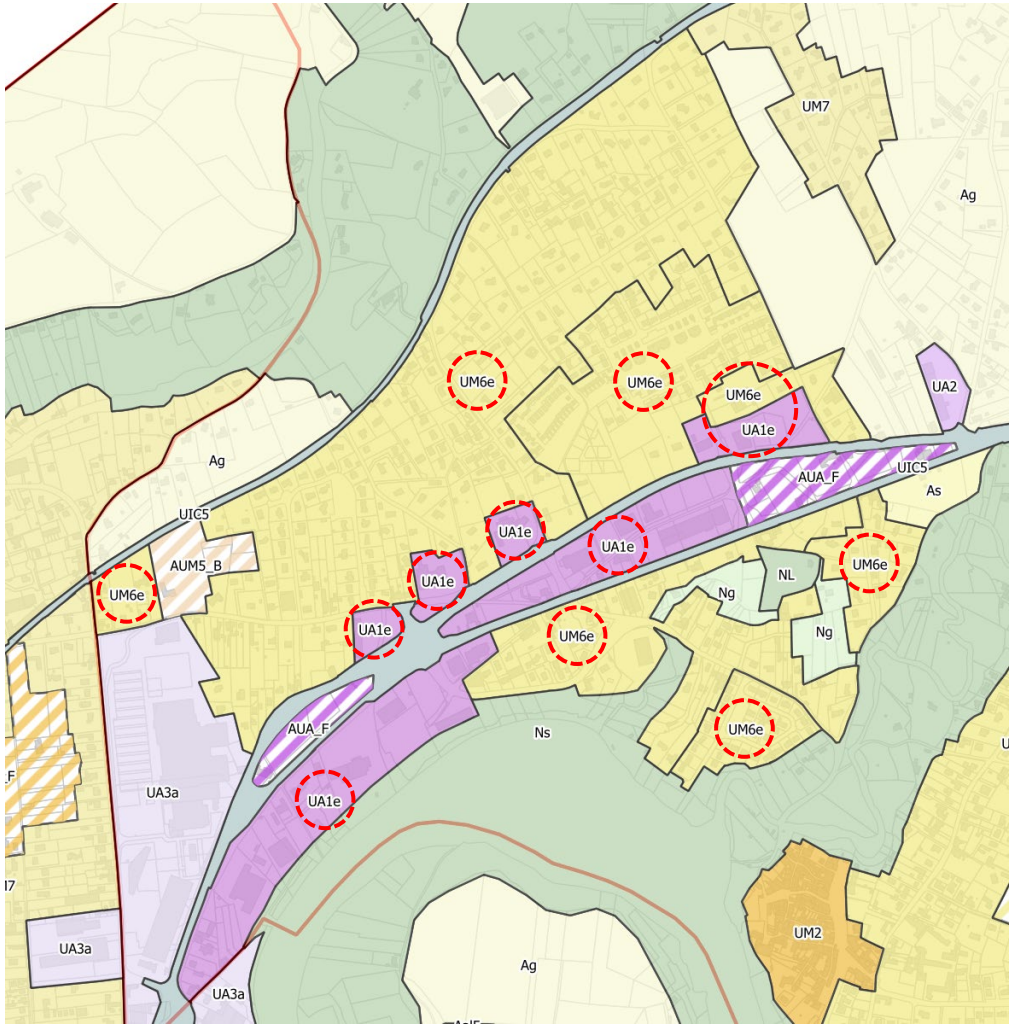
Projet de PLUi modifié (Suppression du PAPAG)



PLUi en vigueur



Projet de PLUi modifié (Modifications de zonage – zone UA1e et UM6e)



2.1.8. Commune de Le Séquestre

- ***Secteur Av. de Saint-Exupéry/Albility :***
  - ***Ouverture à l'urbanisation d'une zone AUA_F (zone AU fermée) ;***
  - ***Création d'une OAP ;***

En 2020, la ville d'Albi et la communauté d'agglomération de l'Albigeois ont lancé le projet Albility, un centre ayant pour ambition de contribuer au développement et au déploiement des mobilités décarbonées dont la mobilité lourde hydrogène. Ce projet s'appuie sur des compétences locales, telles que celles de l'IMT Mines Albi, et sur des infrastructures existantes propriétés de la collectivité que sont le circuit automobile et l'aérodrome. Il s'inscrit alors dans un écosystème et sur un site favorables à son développement, et s'articule autour de trois axes :

- L'accueil d'essais sur piste de véhicules décarbonés, grâce au circuit automobile et la piste de l'aérodrome ;
- L'expertise technique émanant d'un cluster de compétences de pointe et d'un tissu académique riche et dynamique ;
- La formation aux compétences requises par la filière hydrogène et plus généralement des mobilités décarbonées grâce à l'association Campus H_2 Albi et de l'Atelier de formation d'Albility Lab en cours de construction.

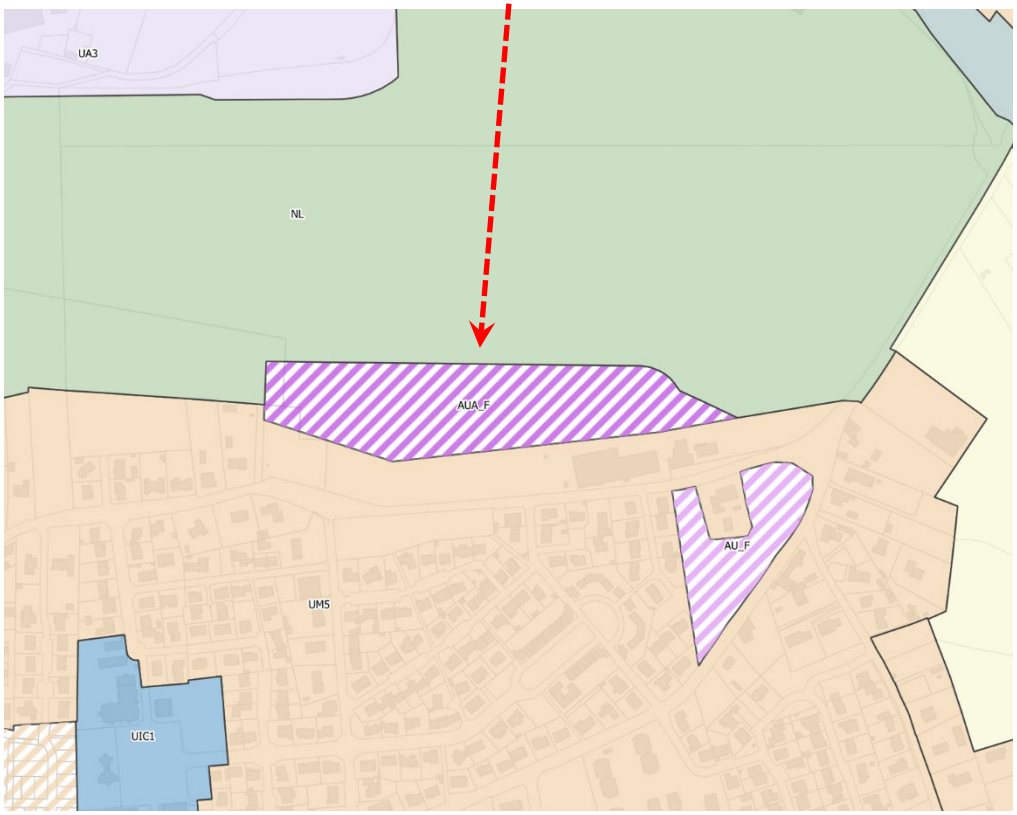
Le projet Albility se développe ainsi par phases successives, à commencer par la formation qui s'est imposée comme un outil fédérateur au démarrage de cette démarche. Désormais, il est envisagé de poursuivre une dynamique de développement du projet en favorisant l'accueil d'activités à vocation de Recherche & Développement, de formation ou d'appui à l'innovation, dans la continuité des aménagements et constructions existants (Atelier Albility Lab).

Pour ce faire, il est proposé d'ouvrir la zone AUA_F composée de tout ou partie des parcelle AP2, AP12 et AP13, et située entre le circuit automobile et l'Avenue Saint-Exupéry, dans le prolongement de la première phase du projet Albility, conformément au 4° de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme. En effet, la commune d'Albi est aujourd'hui propriétaire de l'ensemble de ces parcelles.
L'ouverture à l'urbanisation de cette zone AUA_F permettra de créer une zone AUA2_B d'une surface égale à 3,1 ha afin d'autoriser le développement de ce projet économique spécifique favorable aux mobilités décarbonées et aux énergies renouvelables. En effet, les zones AUA2 en vigueur au PLUi ont pour vocation principale, l'accueil d'entreprises industrielles, artisanales et de bureaux, à l'exception des activités commerciales. Aussi, conformément aux dispositions de l'article L.153-38 du code de l'urbanisme, le conseil communautaire de la communauté d'agglomération de l'Albigeois a pris une délibération pour justifier l'utilité de cette ouverture à l'urbanisation (délibération n° DEL2025_147 du 1 juillet 2025).

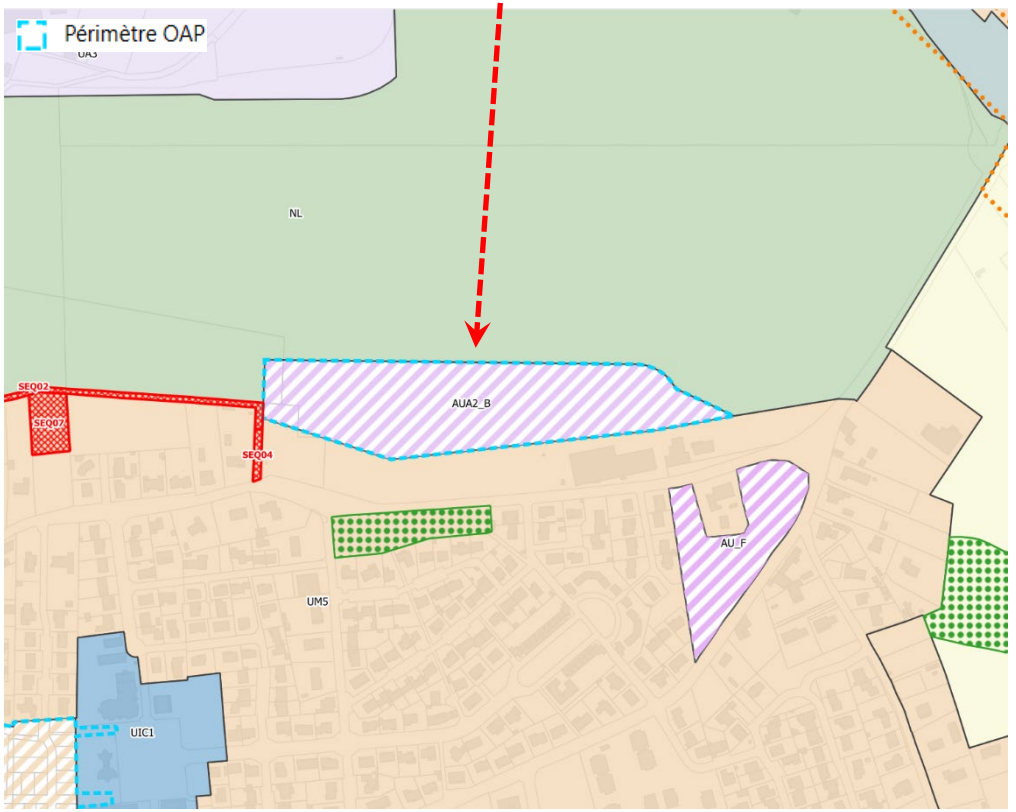
Dans le cas présent, ce projet innovant porté dans le cadre d'Albility est situé de façon pertinente dans le prolongement d'Albility Lab, et nécessairement à proximité du circuit automobile et de l'aérodrome. Il participe à la diversification de l'activité économique de l'Albigeois et valorise les filières de formations locales, qu'elles soient initiales ou continues. En effet, des partenariats avec la Chambre des métiers et de l'artisanat, la Chambre de commerce et d'industrie, et avec les établissements d'enseignement supérieur sont déjà en place pour former la main d'œuvre. Aussi, la proximité de la route nationale (RN) 88 est un atout permettant de relier et d'associer cet espace à la dynamique de la métropole toulousaine notamment.
Ces tènements sont en outre inscrits au cœur de l'enveloppe urbaine et en continuité avec les tissus bâtis situés à proximité. Leur urbanisation permettra un aménagement cohérent et intégrant les enjeux de gestion économe de l'espace.

Enfin, une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) garantira les principes d'aménagement et de construction souhaités par la collectivité, en
cohérence avec son environnement et les objectifs économiques poursuivis. Il est alors proposé de créer l'OAP Albility sur l'ensemble du périmètre de la zone AUA2_B (cf. 2.3.6. du présent document).

PLUi en vigueur



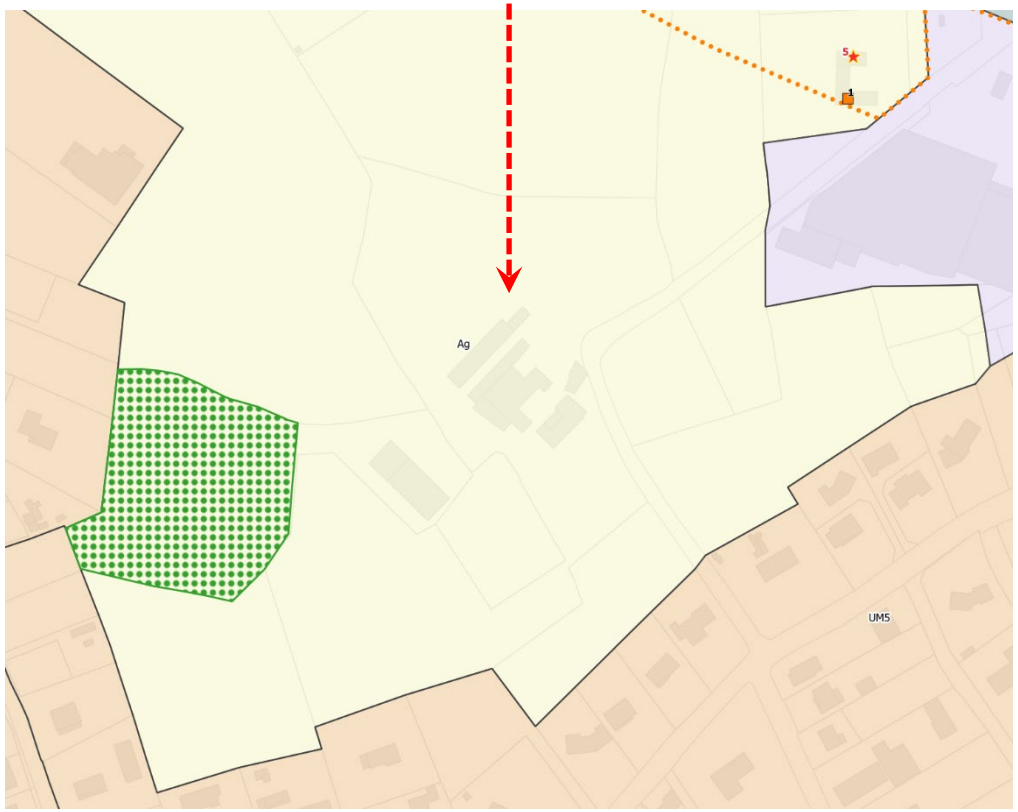
Projet de PLUi modifié



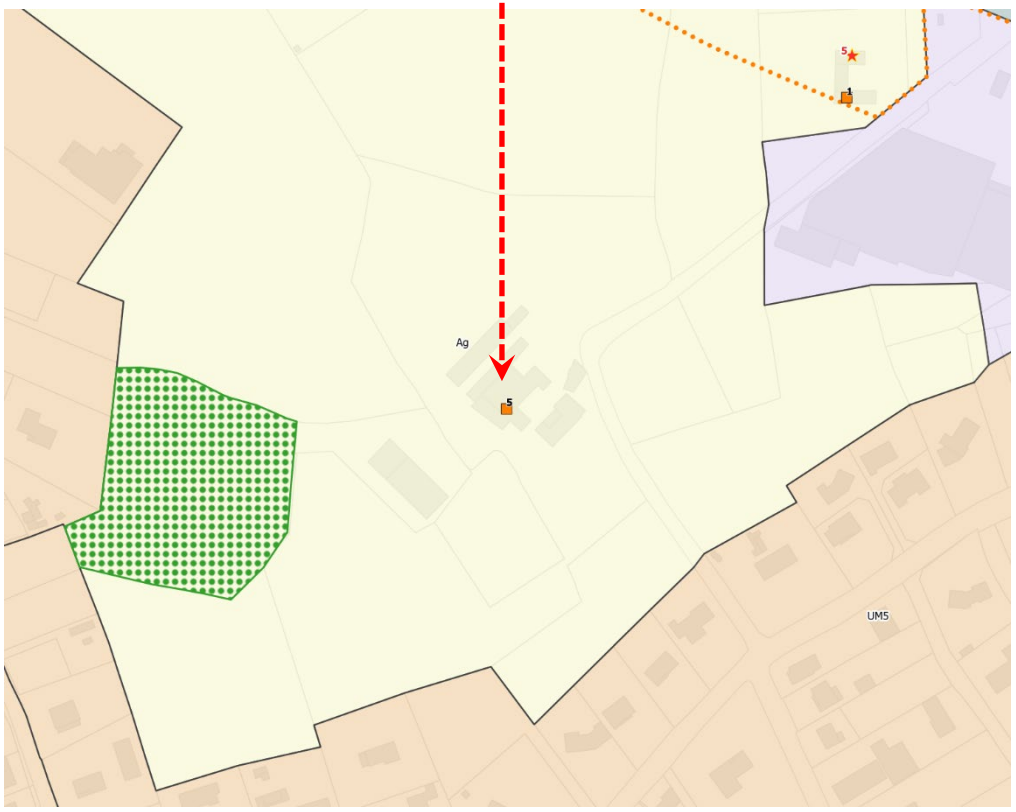
➢ ***Chemin de la Lande – Identification d'un nouveau bâtiment en zone Ag pour permettre un changement de destination***

Au 280 Chemin de la Lande, sur la parcelle AI81, il est proposé d'identifier un nouveau bâtiment en zone agricole (zone Ag) pour permettre un changement de destination sur une ancienne grange d'un corps de ferme, afin d'aménager un gîte en RDC et 2 logements à titre d'habitat permanent en R+1.
L'identification de ce bâtiment pour permettre un changement de destination sera sans incidence sur celui-ci et son environnement. En effet, aucune extension n'est envisagée. Cette identification a pour objectif d'assurer le maintien et la valorisation de la bâtisse existante via une mutation et participe ainsi à l'objectif de sauvegarde du patrimoine bâti. Enfin, le projet n'impacte pas d'espaces agricoles et ne compromet donc pas d'activité agricole existante, celle-ci ayant été stoppée et inexistante sur site à ce jour.
L'annexe règlementaire relative aux changements de destination sera modifiée en conséquence (cf. 2.4.3. du présent document).

PLUi en vigueur



Projet de PLUi modifié

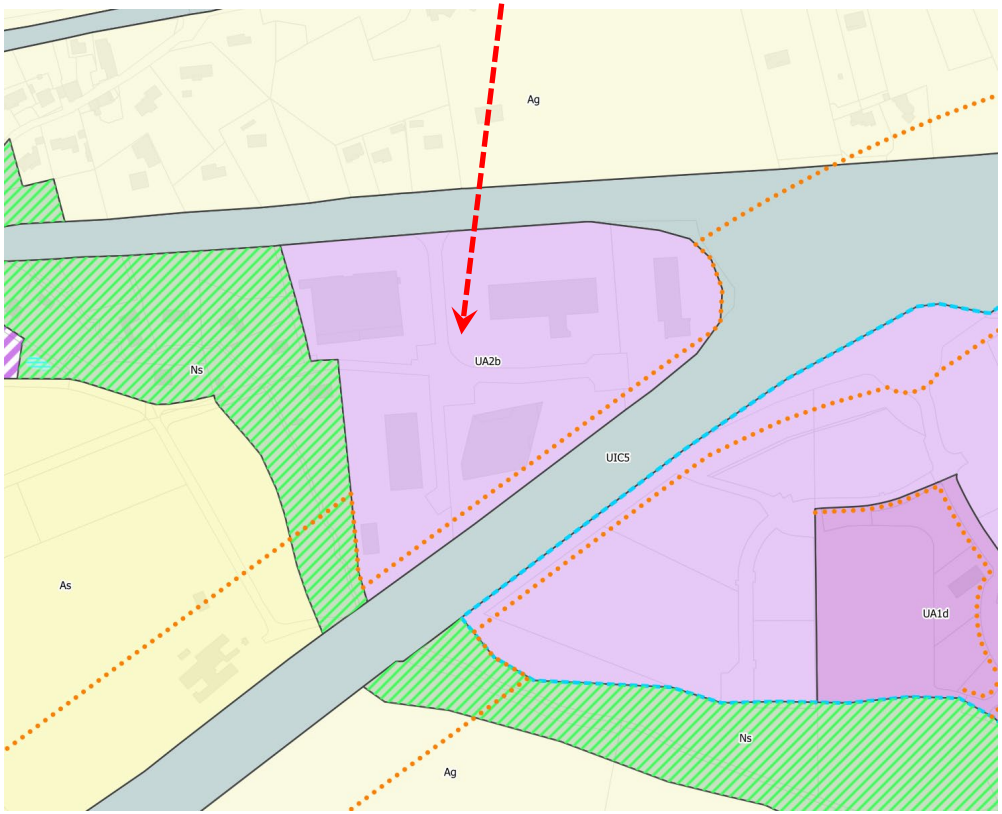


2.1.9. Commune de Marssac-sur-Tarn

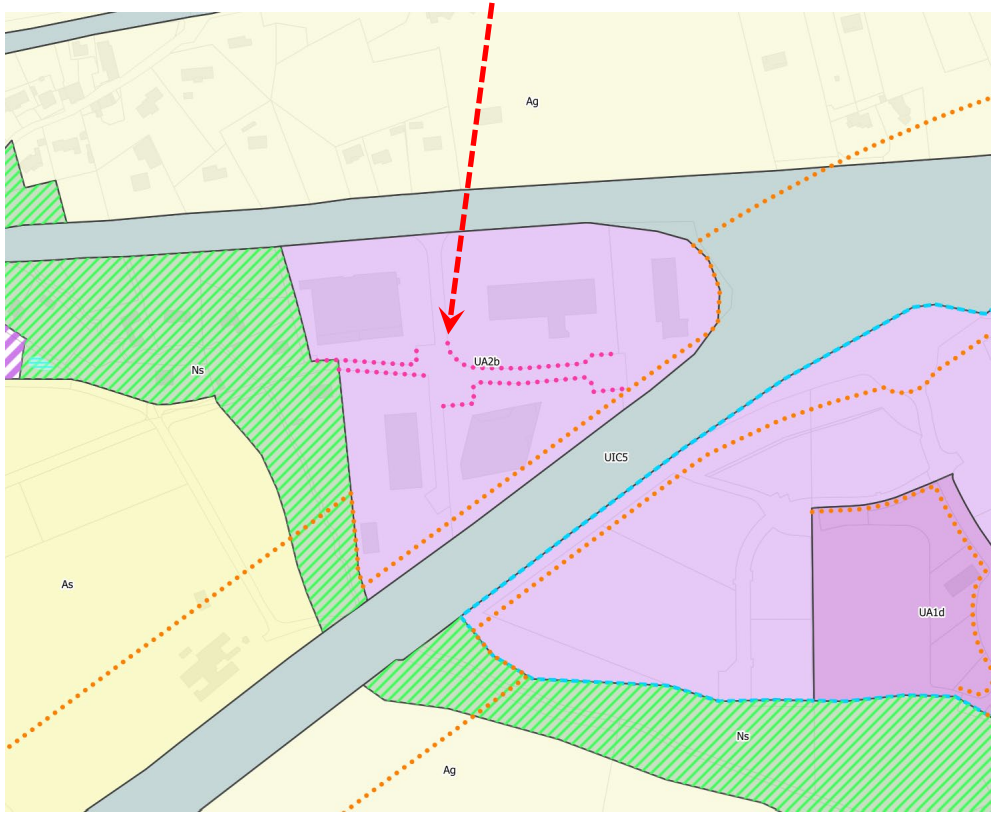
- ***Secteur La Pelbousquié (Zone d'activités économiques) – Création de linéaires d'implantation particulier repéré au règlement graphique.***

En cohérence avec l'objectif 2 de l'Axe 1 du PADD du PLUi, à savoir renforcer l'attractivité économique et affirmer l'identité économique du territoire, et notamment accompagner le développement des activités génératrices d'emplois en créant les conditions favorables au maintien, au développement et à l'accueil des entreprises, il est proposé de créer des linéaires d'implantation particulier de type 3 au sein de la zone d'activités de la Pelbousquié. Ce linéaire sera repéré au règlement graphique et se substituera aux dispositions spécifiques de la zone UA2b en matière de recul des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques : implantation possible du bâti à compter du linéaire. Il sera créé le long de la rue Louis Blériot au sein de la zone d'activités de la Pelbousquié et permettra d'assouplir les règles en matière d'implantation des constructions au sein de la zone d'activités.

PLUi en vigueur



Projet de PLUi modifié



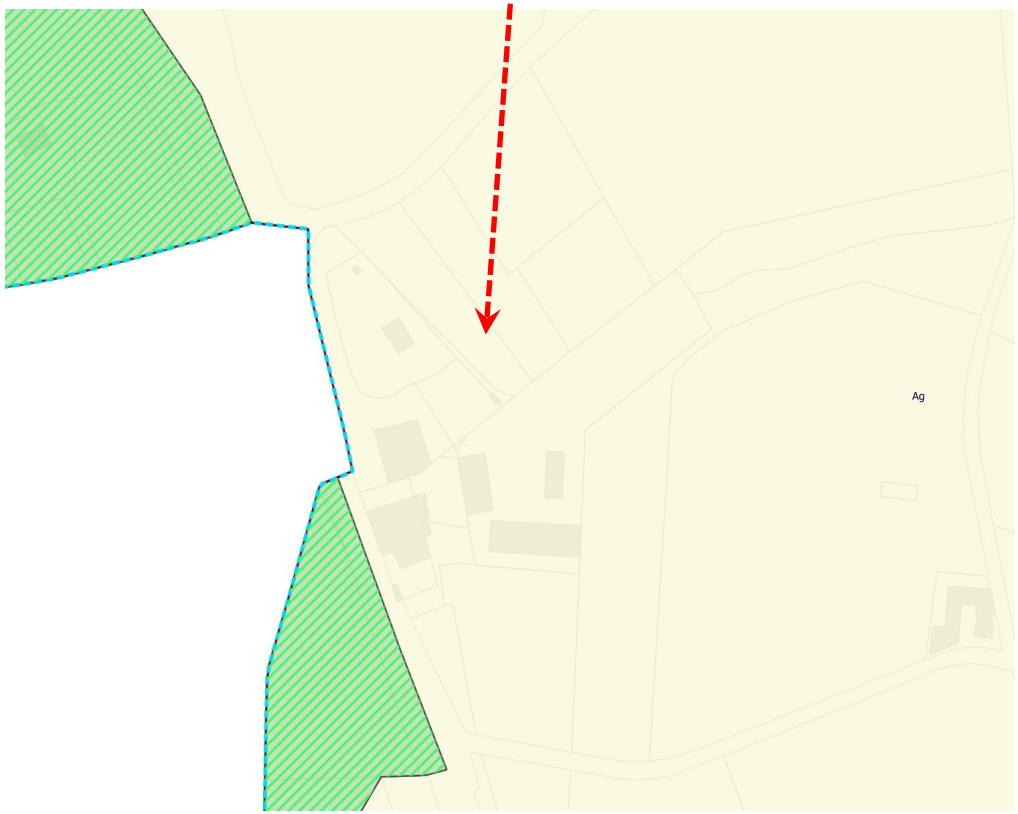
2.1.10. Commune de Puygouzon

- ***Secteur Rouzadou (intersection RD612/RD121) – Création d'un STECAL.***

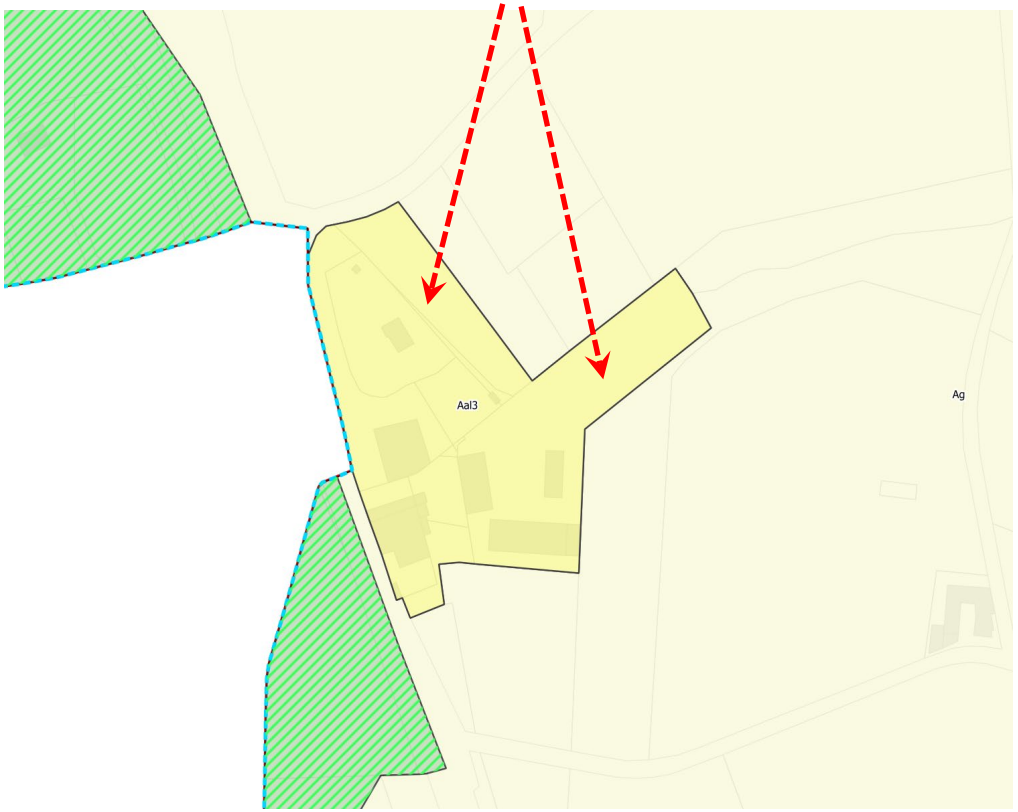
Sur la commune de Puygouzon (Labastide-Dénat), en bordure de la RD612 et à l'intersection avec la RD121, sont implantées des activités économiques (un pisciniste et une casse tracteur) situées en zone agricole (zone Ag) du PLUi en vigueur. Le règlement de la zone Ag ne permet pas de possibilités d'extensions ou de constructions pour ces activités économiques existantes.

En cohérence avec l'objectif 2 de l'Axe 1 du PADD du PLUi, à savoir renforcer l'attractivité économique et affirmer l'identité économique du territoire, et notamment accompagner le développement des activités génératrices d'emplois en créant les conditions favorables au maintien, au développement et à l'accueil des entreprises, il est proposé de créer un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) pour reconnaître et considérer ces activités « commerciales et de services » en zone agricole. L'objectif de cette évolution est de leur permettre des possibilités mesurées d'évolution et d'adaptation. Celles-ci seront précisées à l'annexe règlementaire relative aux STECAL (cf. 2.4.2. du présent document) et seront définies de la manière suivante :
Les capacités d'extension et de construction nouvelles dans le périmètre du STECAL seront limitées à :
- 30 % de la surface de plancher et de l'emprise au sol existante, pour une surface de plancher et d'emprise au sol existante inférieure ou égale à 500 m² ;
- 25 % de la surface de plancher et de l'emprise au sol existante, pour une surface de plancher et d'emprise au sol existante supérieure à 500 m² et inférieure à 1000 m² ;
- 20% de la surface de plancher et de l'emprise au sol existante, pour une surface de plancher et d'emprise au sol existante supérieure à 1000 m² ;
- Hauteur limitée des extensions et constructions à la hauteur des bâtiments existants.

PLUi en vigueur



Projet de PLUi modifié

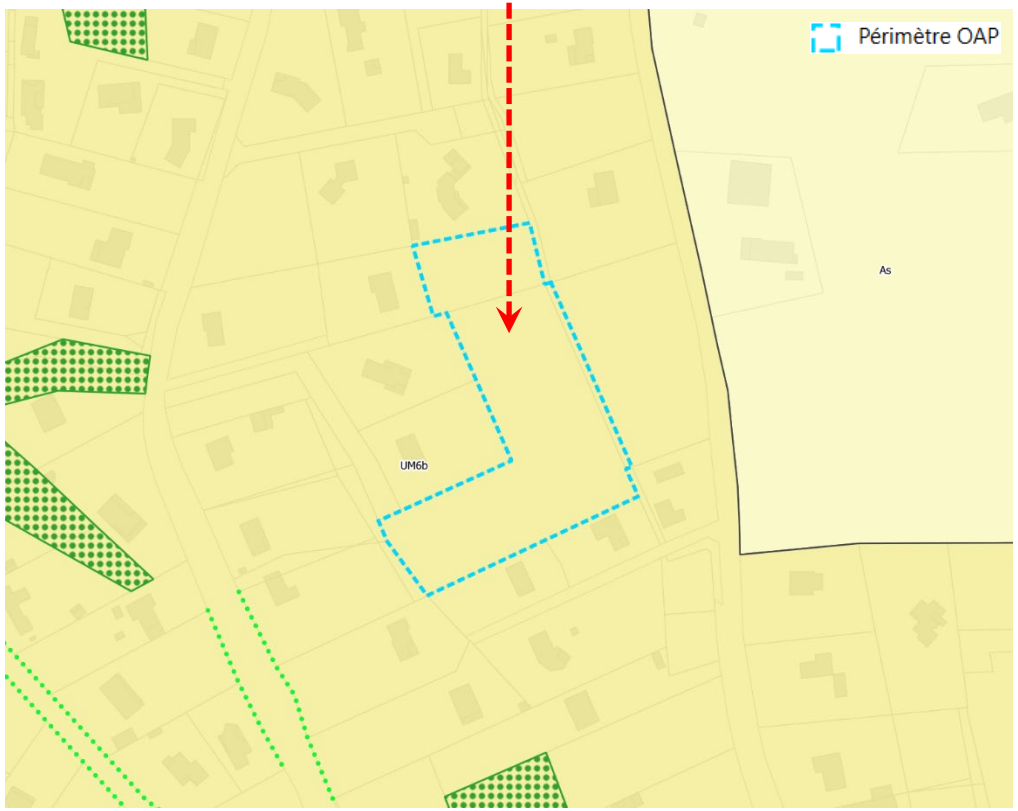


- ***Secteur Chemin de Bellevue – Suppression d'une OAP***

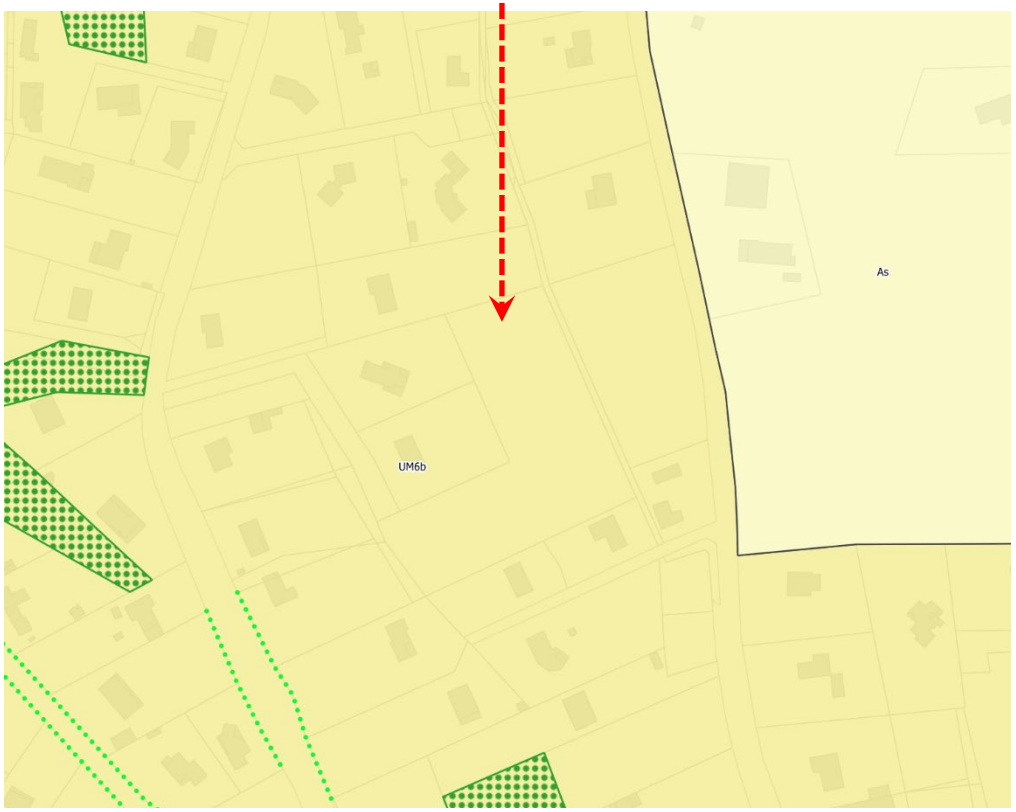
Le chemin d'accès privé menant au 16 et 18 chemin de Bellevue permet également d'accéder à une parcelle non bâtie : la parcelle ZN541. Cette dernière est soumise à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Chemin de Bellevue, au même titre que le fond de jardin de la parcelle ZN14, qui propose un programme d'environ 9 logements pour une surface totale de 1 ha. Ce secteur soumis à l'OAP Chemin de Bellevue est marqué par un fort dénivelé et accessible uniquement via le chemin privé précité. Il est également dépourvu de réseau d'assainissement collectif et nécessite des travaux conséquents pour une desserte privée en réseau électrique et eau potable pour répondre aux objectifs de production de logements inscrits aux orientations de l'OAP. En outre, le schéma d'aménagement en vigueur de l'OAP propose une desserte interne en « boucle » débouchant sur un chemin privé étroit de la parcelle ZN14 qui ne peut être utilisé pour une desserte optimale du site.
Ainsi, l'aménagement de ce site selon les orientations définies par l'OAP entrainerait une augmentation non négligeable de logements sur un site isolé avec des conséquence en matière de desserte, de gestion des réseaux, d'imperméabilisation des sols, de gestion des eaux pluviales et de gestion des ordures ménagères. Ainsi, l'OAP en vigueur est inadaptée au regard de l'ensemble des contraintes précitées.

Il est alors proposé de supprimer l'OAP Chemin de Bellevue en raison des fortes contraintes topographiques, règlementaires et techniques qu'elle engendre : programme d'habitat important non desservi par une voie publique au sein d'un secteur marqué par un fort dénivelé et par des contraintes techniques irrémédiables (accès et desserte interne, problématique de réseaux et de gestion des eaux pluviales…).
Le document du PLUi « 4. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation – Commune de Puygouzon » sera modifiée en conséquence (cf. 2.3.7. du présent document).

PLUi en vigueur



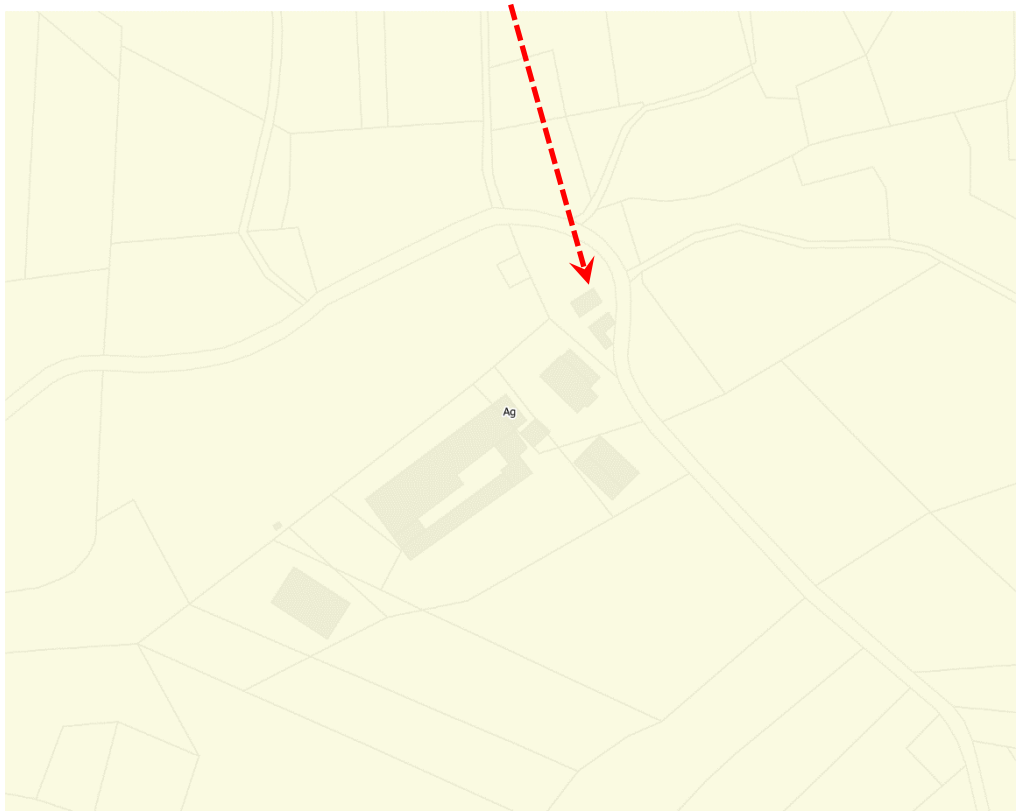
Projet de PLUi modifié



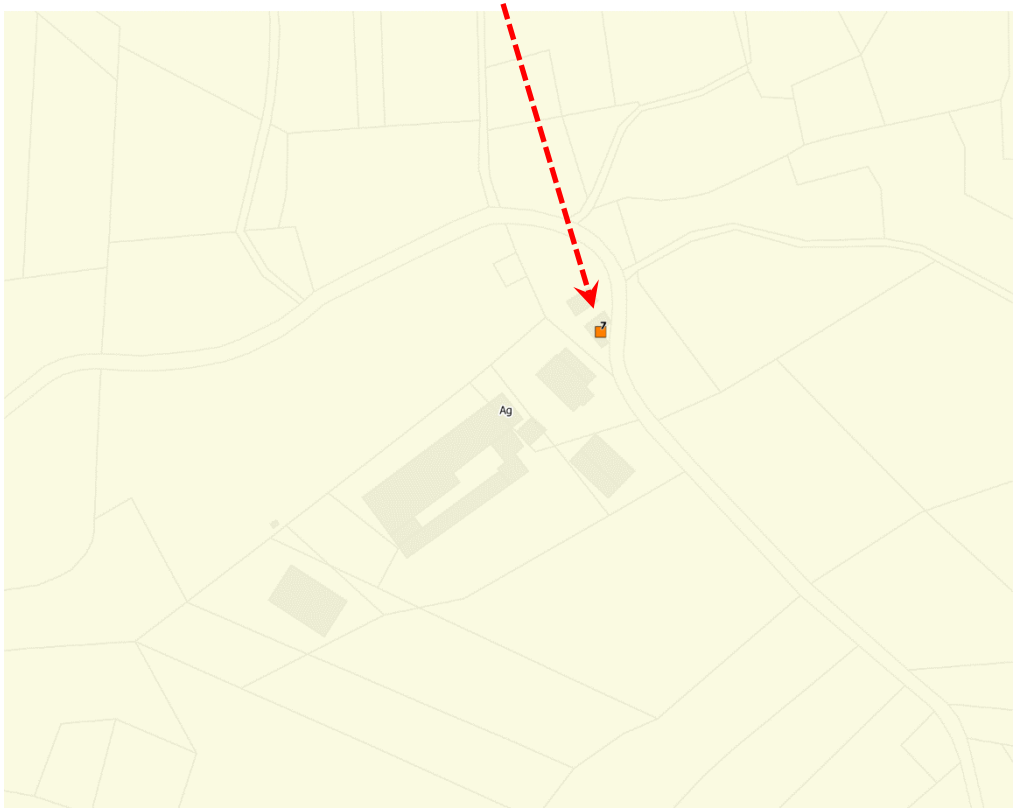
➢ ***Secteur Chemin de Mauran – Identification d'un nouveau bâtiment en zone Ag pour permettre un changement de destination***

L'unité foncière bâtie située Chemin de Mauran sur la commune de Puygouzon (Labastide-Dénat) est composée de plusieurs parcelles sur lesquelles se trouvent une exploitation agricole et sa maison d'habitation. Afin de diversifier son activité agricole, le propriétaire exploitant a pour projet de transformer une vieille grange située sur la parcelle A275 en gîte rural pour faire découvrir le monde agricole aux visiteurs, en proposant une prestation complémentaire à son activité de type « hébergement à la ferme ».
Il est donc proposé dans le cadre de la modification du PLUi d'identifier cette vieille grange pour permettre un changement de destination. Cette identification vise également à assurer le maintien et la valorisation de la bâtisse existante via une mutation, et participe ainsi à l'objectif de sauvegarde du patrimoine bâti.
L'annexe règlementaire relative aux changements de destination sera modifiée en conséquence (cf. 2.4.3. du présent document).

PLUi en vigueur



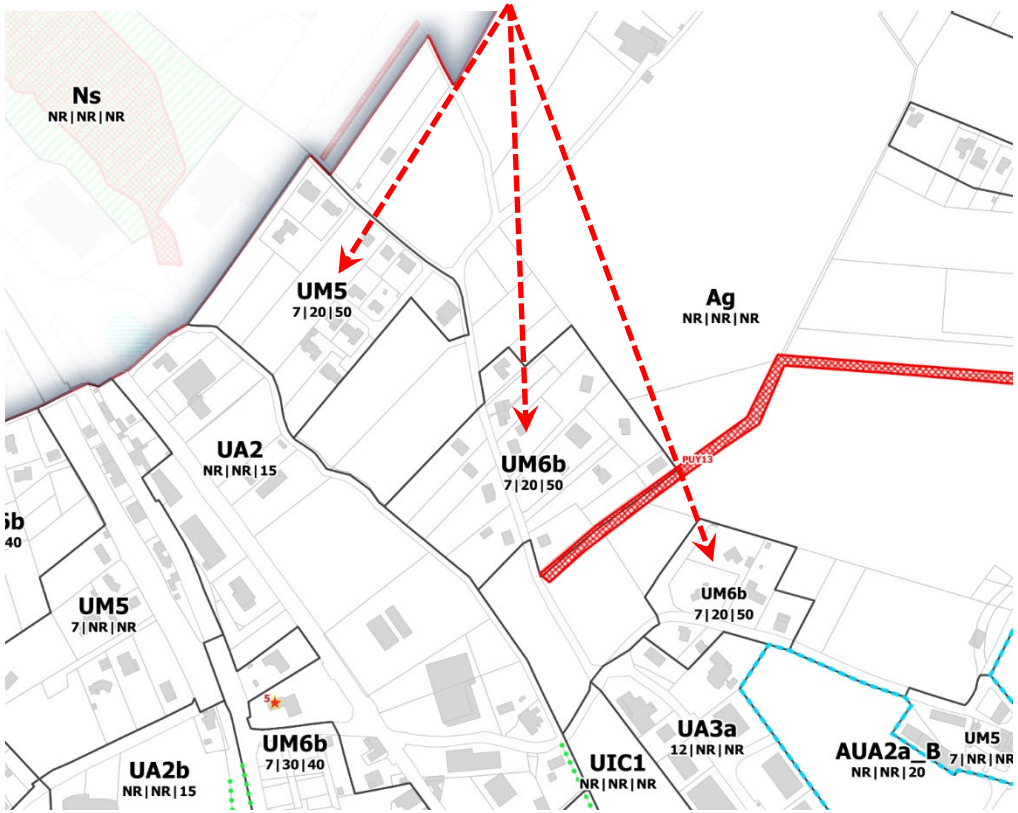
Projet de PLUi modifié



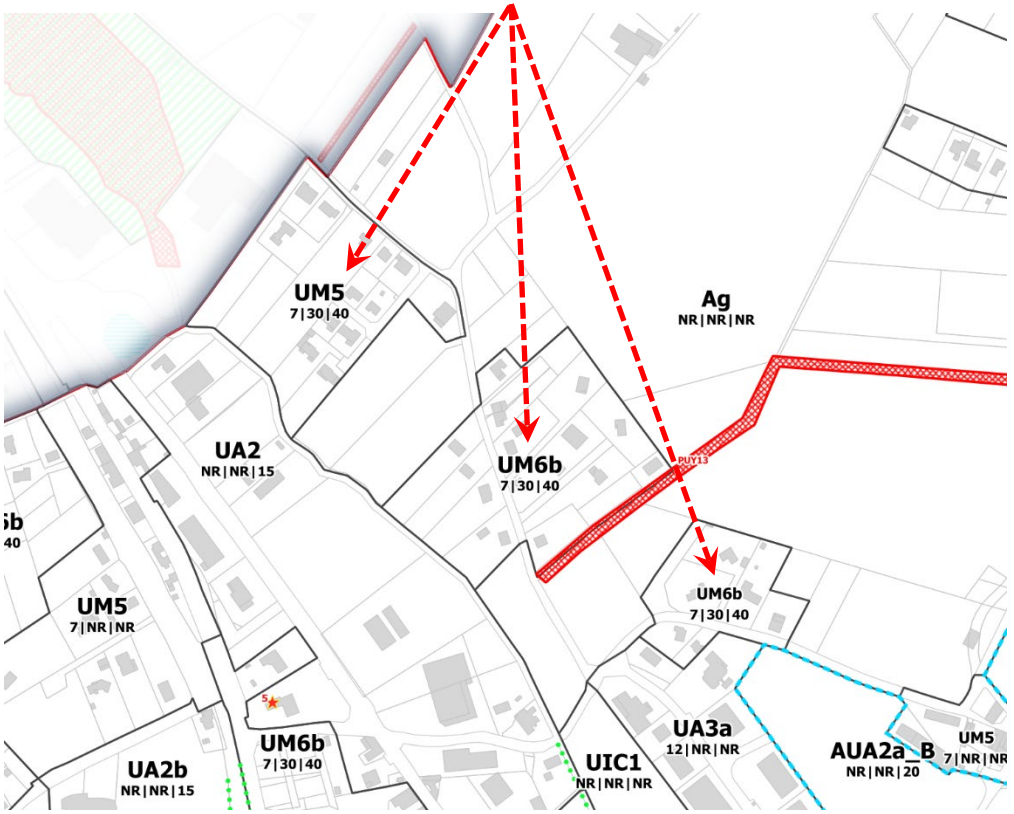
➢ ***Ensemble des zones UM de la commune de Puygouzon – Modification du règlement graphique (étiquettes de zones)***

Le tissu pavillonnaire de la commune de Puygouzon est composé de zones urbaines mixtes UM5 ou UM6. Pour certaines de ces zones, l'emprise bâtie maximale autorisée est fixée à 20 % de la surface de la parcelle. Pour d'autres, cette emprise bâtie maximale est fixée à 30 %.
Au regard des objectifs de densification des constructions au sein de l'enveloppe urbaine et d'optimisation de la consommation foncière en favorisant, notamment, la densification douce par division parcellaire, il est proposé de faire évoluer les étiquettes des zones UM où l'emprise bâtie maximale est fixée à 20 %. Pour celles-ci, l'emprise bâtie maximale sera augmentée et fixée à 30 %. En conséquence, le coefficient d'espace vert fixé à l'étiquette de ces zones sera réduit à 40 %. Une telle évolution a été mise en œuvre lors d'une précédente procédure d'évolution du PLUi mais seulement sur la zone UM6 située le long de la route de Lamillarié. Il convient alors d'homogénéiser le règlement graphique sur l'ensemble de la commune de Puygouzon et permettre jusqu'à 30 % d'emprise bâtie sur l'ensemble des zones UM de la commune afin de répondre aux objectifs de densification au sein de l'enveloppe urbaine. Néanmoins, la zone UM7 située à Labastide-Dénat ne sera pas modifiée et conservera une emprise bâtie maximale fixée à 20 %.

PLUi en vigueur - Chem. de Mézard & Av. de la Borie



Projet de PLUi modifié - Chem. de Mézard & Av. de la Borie



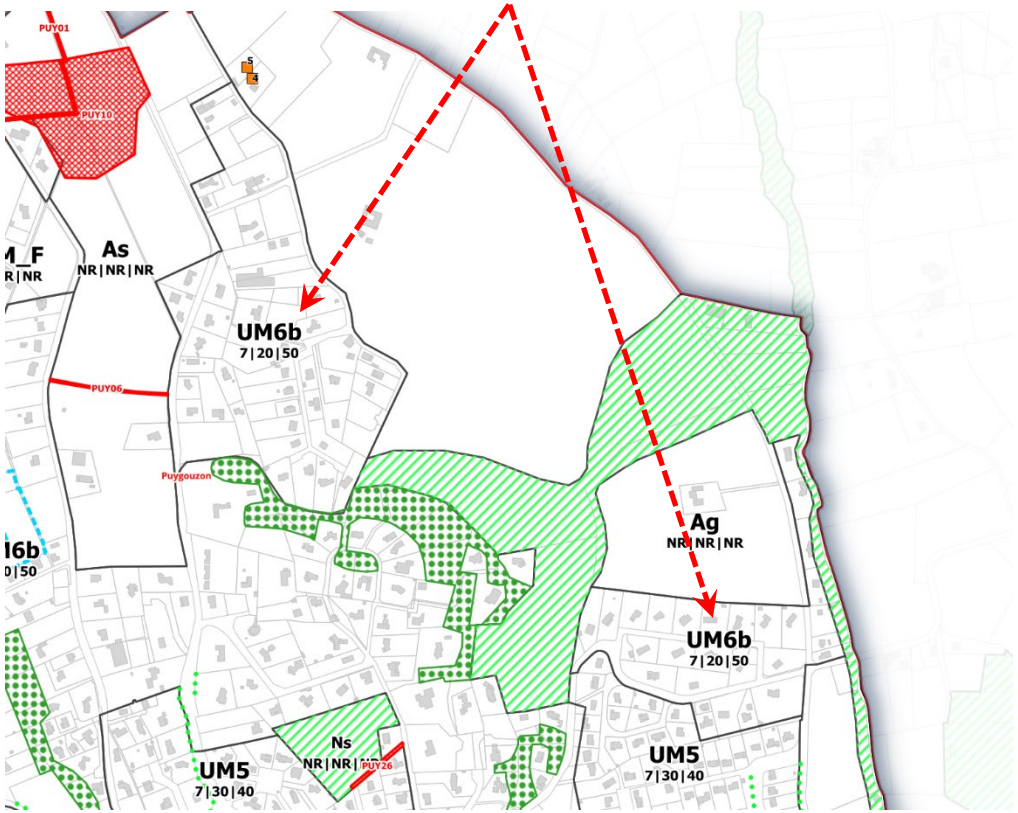
PLUi en vigueur - Rue de Belbèze & Av. des Hirondelles



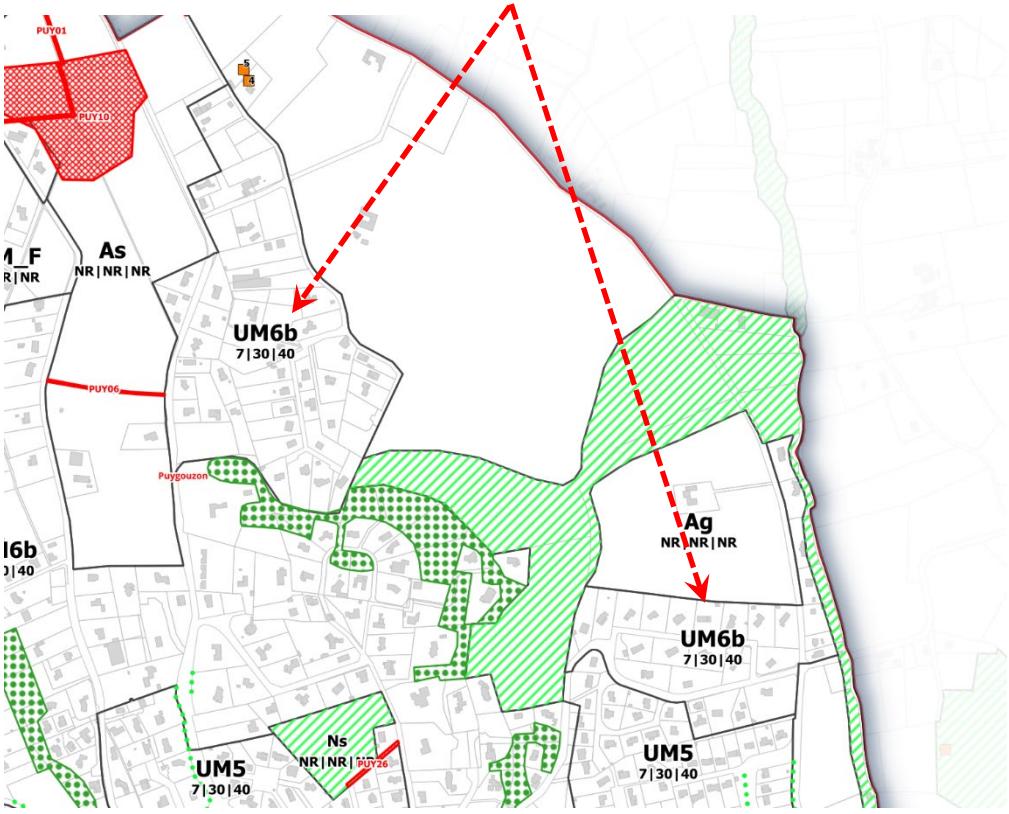
Projet de PLUi modifié - Rue de Belbèze & Av. des Hirondelles



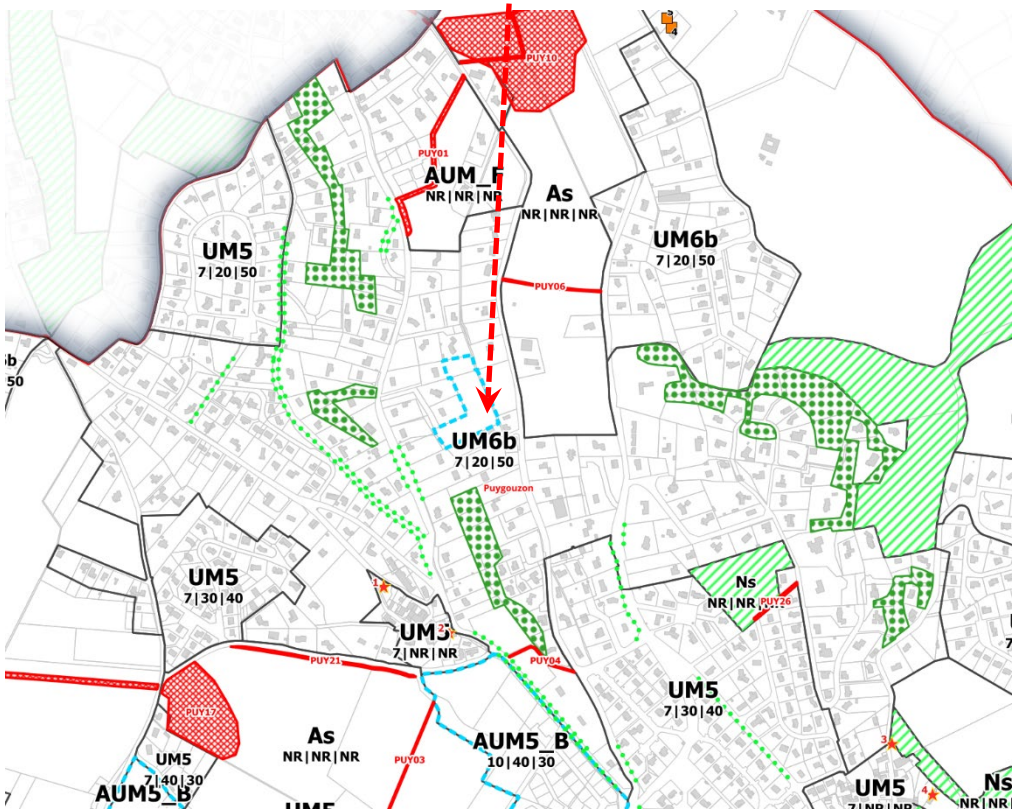
PLUi en vigueur - Chem. et Imp. de Lapérouse & Rue de l'Occitanie



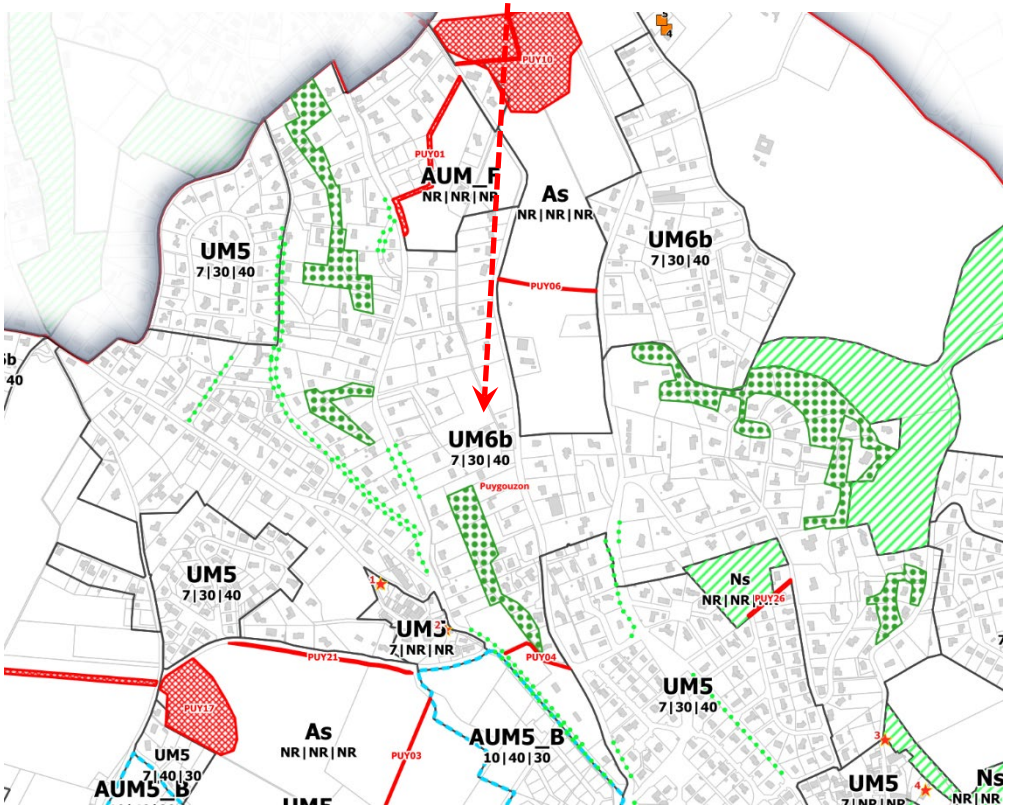
Projet de PLUi modifié - Chem. et Imp. de Lapérouse & Rue de l'Occitanie



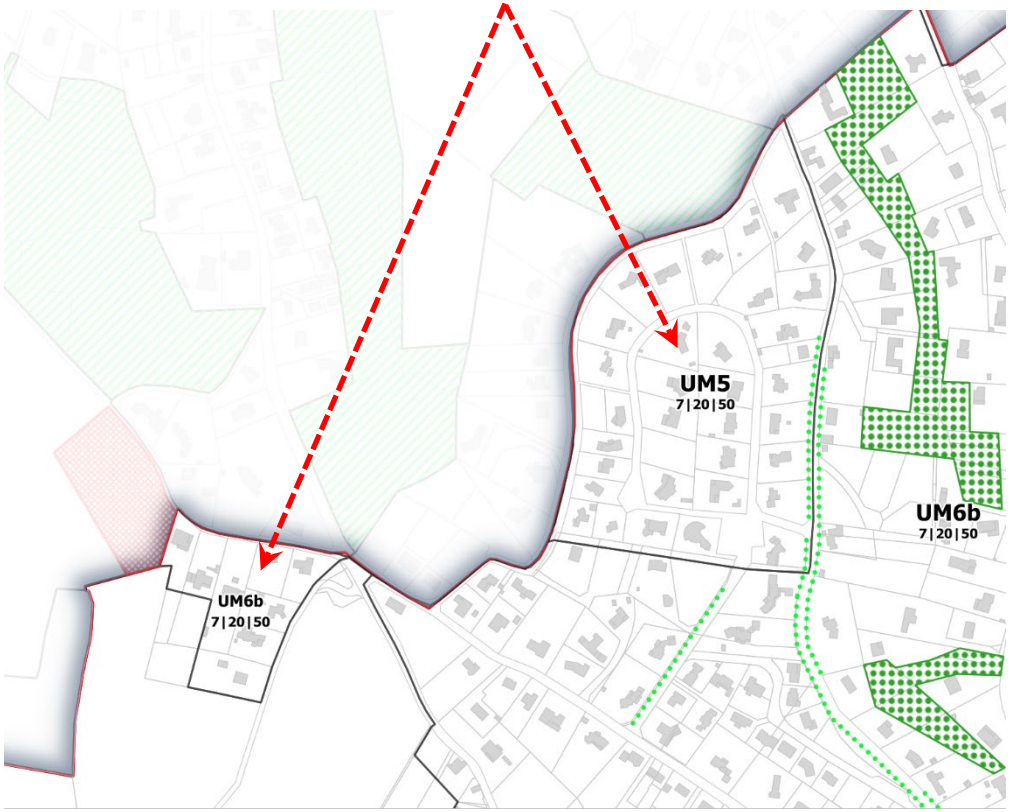
PLUi en vigueur – Chem. des Crêtes, de Bellevue & de Bois Grand



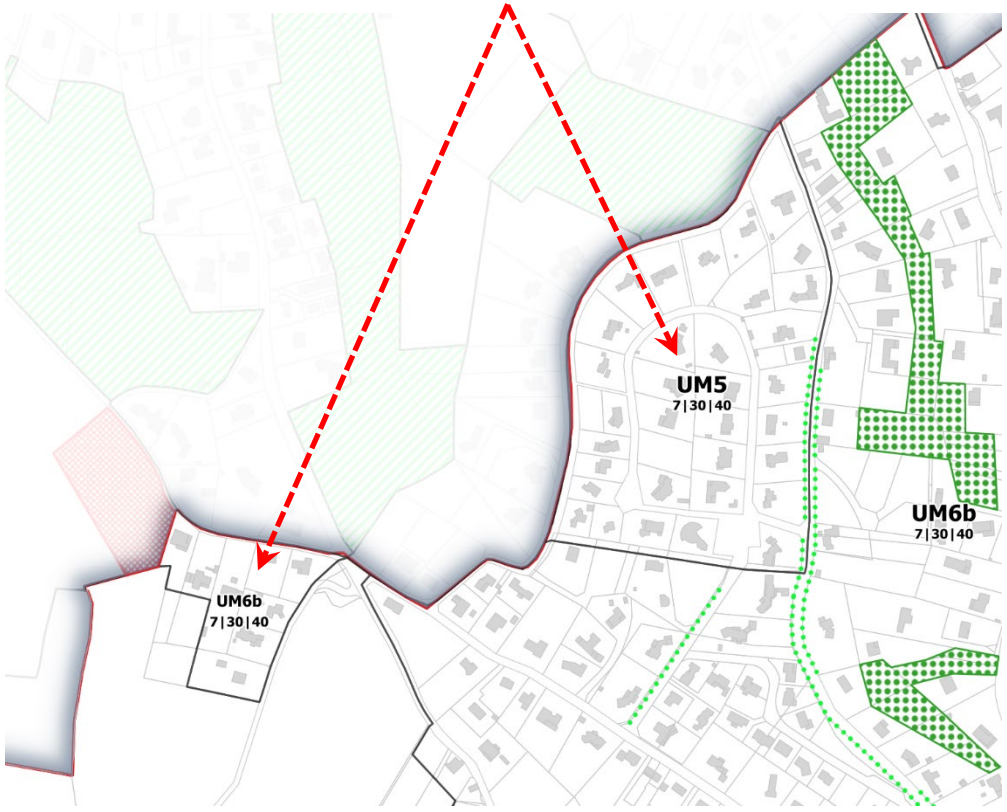
Projet de PLUi modifié – Chem. des Crêtes, de Bellevue & de Bois Grand



PLUi en vigueur - Chem. du Four à Chaux et Chem. le Leuze



Projet de PLUi modifié - Chem. du Four à Chaux et Chem. le Leuze

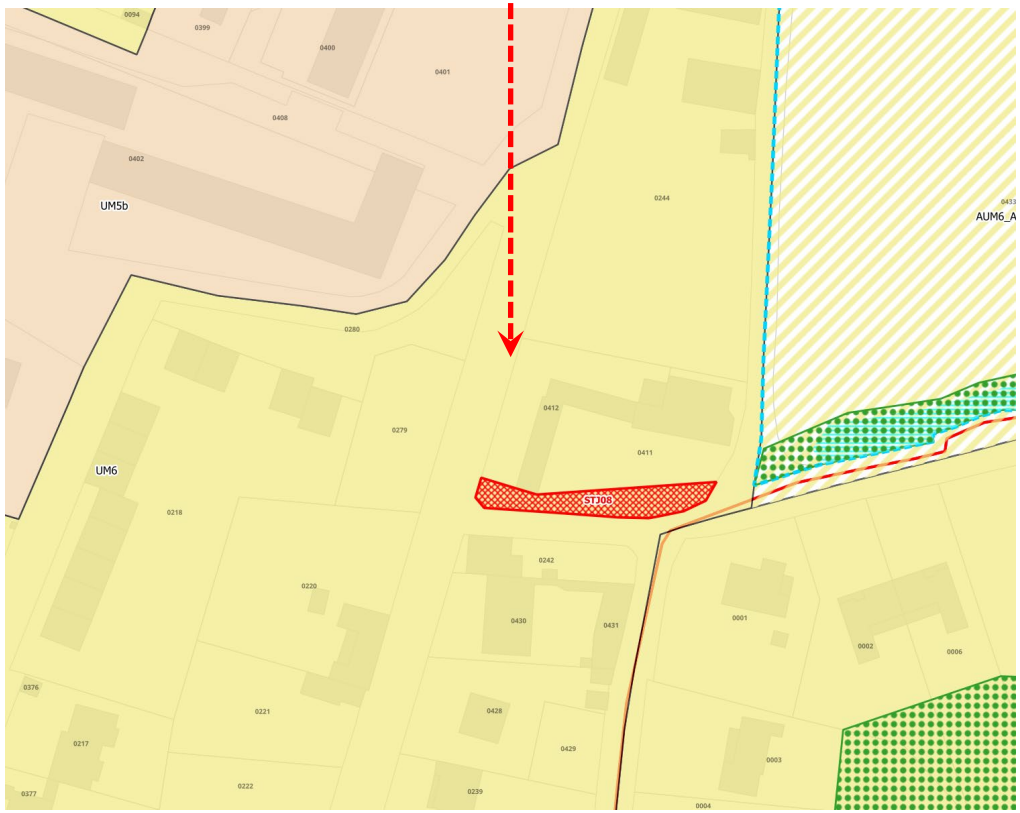


2.1.11. Commune de Saint-Juéry

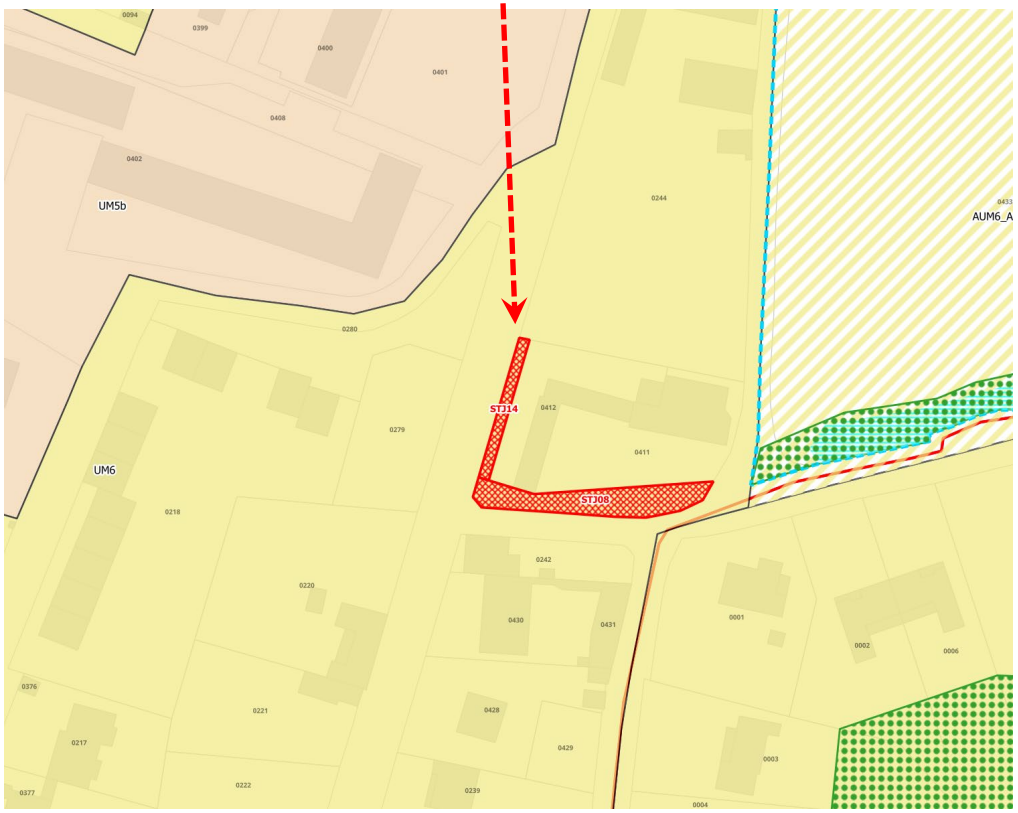
- ***Avenue de Montplaisir – Création d'un Emplacement Réservé***

L'Avenue de Montplaisir dispose d'un trottoir pour sécuriser les cheminements piétons sur toute la longueur de l'avenue. Ce trottoir est inexistant sur une minime partie de l'avenue, et ceci le long de la parcelle AR412, située à l'intersection de la route vieille de Montplaisir.
Afin d'assurer la continuité du trottoir tout le long de l'avenue et de permette la réalisation des aménagements nécessaires sur cette parcelle AR412, il est proposé de créer sur celle-ci, en limite du domaine public, un Emplacement Réservé d'une largeur de 2,5 mètres environ au bénéfice de la commune de Saint-Juéry pour l'aménagement d'un trottoir. Cet emplacement réservé sera identifié au PLUi sous le numéro STJ14 et sa superficie sera égale à 87 m² environ (cf. 2.4.1. du présent document).

PLUi en vigueur



Projet de PLUi modifié



- ***Secteur Route de Cunac – Extension de la superficie d'un STECAL existant***

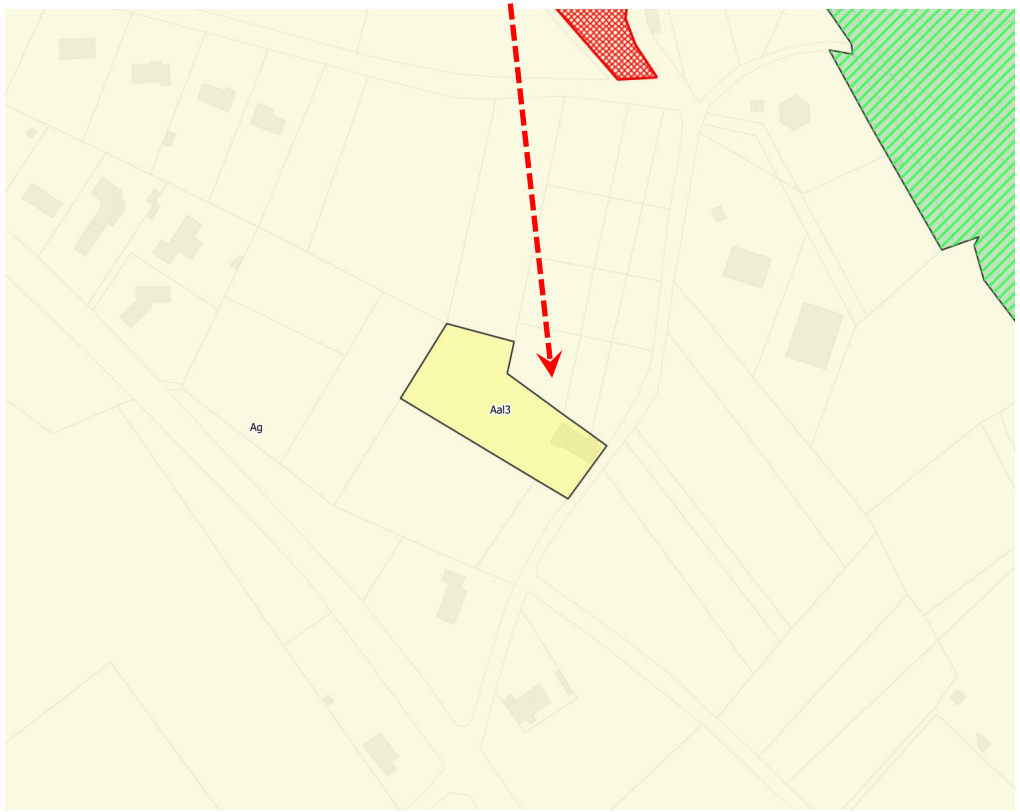
Le propriétaire de la parcelle AN196 sur la commune de Saint-Juéry, au 28 route de Cunac, est un jeune artisan maçon spécialiste en réhabilitation. Il a pour projet la construction d'un local professionnel pour faire face au développement de son activité, stocker son matériel et différents matériaux et ainsi pérenniser son activité professionnelle. Ce projet devrait être mis en œuvre sur sa propriété, siège social de l'entreprise en question.

Pour ce faire, un STECAL a été créé lors d'une précédente procédure d'évolution du PLUi sur la parcelle précitée. Or, ce professionnel a récemment fait l'acquisition des parcelles AN254, 258 et 262, parcelles limitrophes situées au nord de sa propriété afin d'agrandir celle-ci et ainsi faciliter les aménagements et les circulations autour de la maison individuelle existante et ses annexes. Depuis ce changement de propriété, l'activité agricole qui était menée sur ces parcelles a été stoppée.

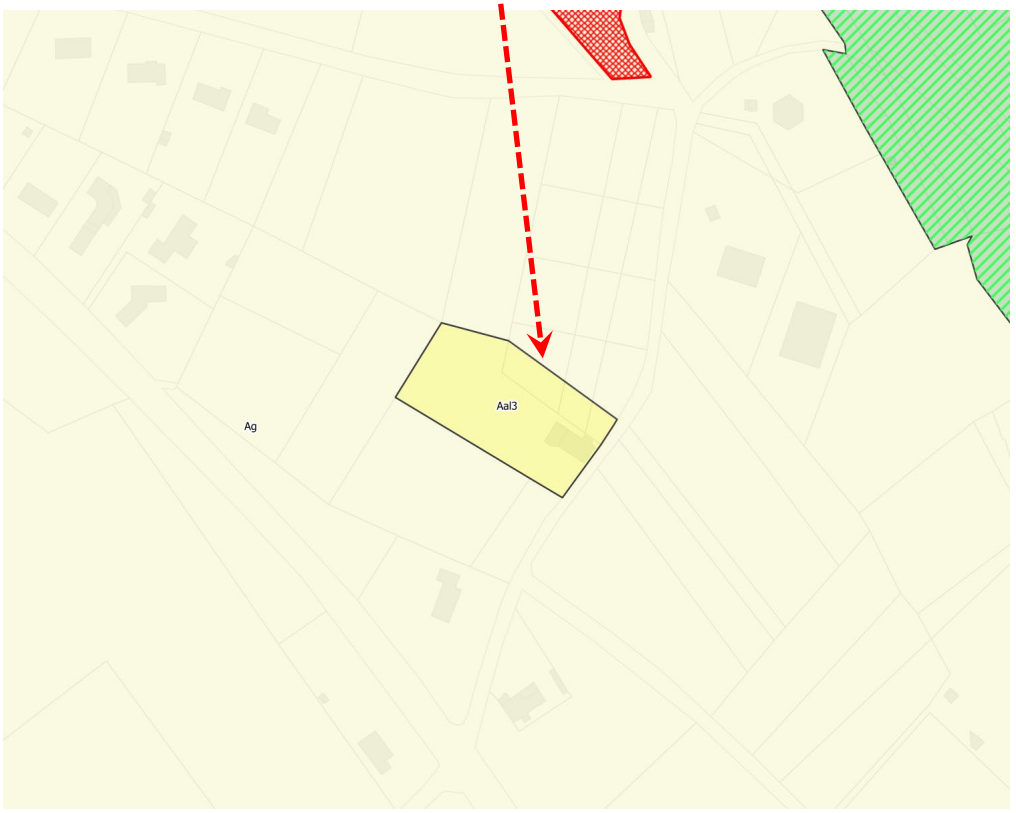
Afin d'adapter le règlement graphique du PLUi au nouvel usage de ces parcelles et de l'ensemble de l'unité foncière, il est proposé d'étendre la superficie du STECAL existant sur une partie des parcelles précitées et ainsi faciliter les aménagements liés aux constructions en projet.

L'annexe règlementaire relative aux STECAL sera également modifiée en conséquence (cf. 2.4.2. du présent document). Il y sera précisé que toutes constructions et aménagements devront être mis en œuvre au sein du périmètre du STECAL.

PLUi en vigueur



Projet de PLUi modifié



2.1.12. Commune de Saliès

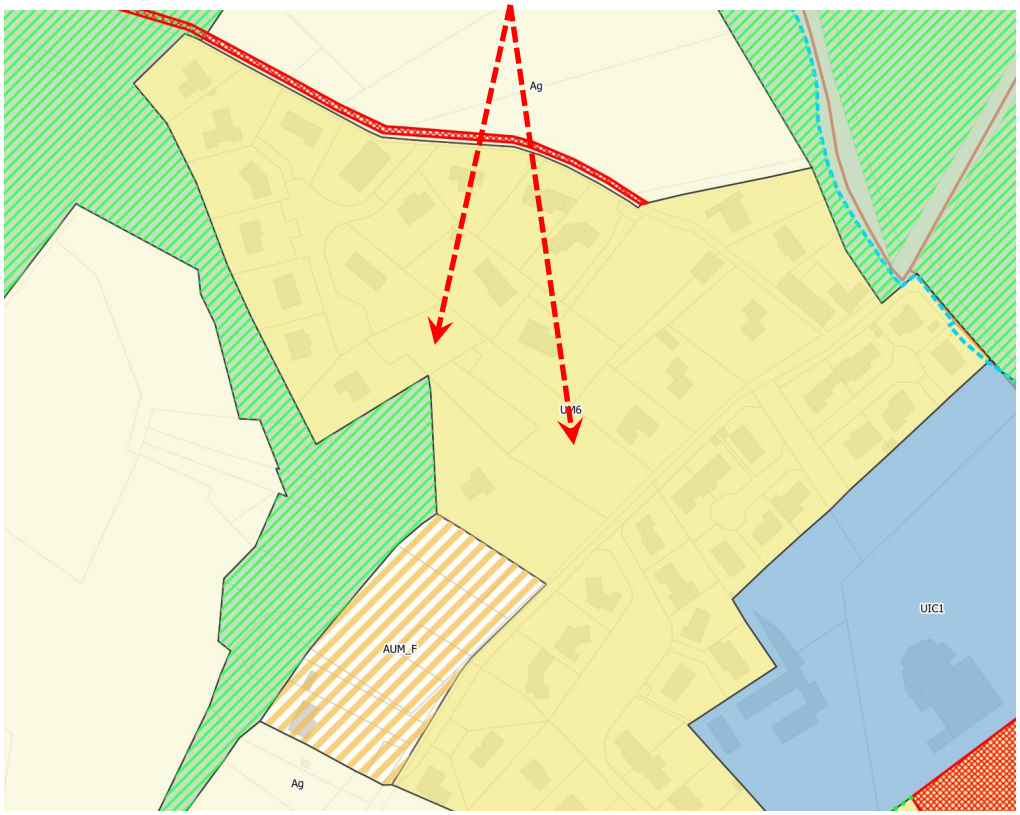
- ***Secteur Route de la Saliésie/Laubarel – Modification de zonage et création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation***

L'unité foncière composée des parcelles A308, A307 et A63 (propriété privée) et la parcelle A550 (propriété de la commune de Saliès) constituent un espace interstitiel en zone UM6 de près de 4500 m² à proximité des équipements publics et serviciels de la commune de Saliès. Le règlement en vigueur du PLUi ne permet pas de contraindre les éventuels projets qui pourraient naître sur ce gisement foncier stratégique de la commune. Afin de répondre aux objectifs de densification et de production de logements au sein de l'enveloppe urbaine existante, et de mise en valeur de l'environnement et des paysages, il est proposé de créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) afin d'encadrer les aménagements et constructions qui pourraient être mis en œuvre sur ce secteur (cf. 2.3.8. du présent document).

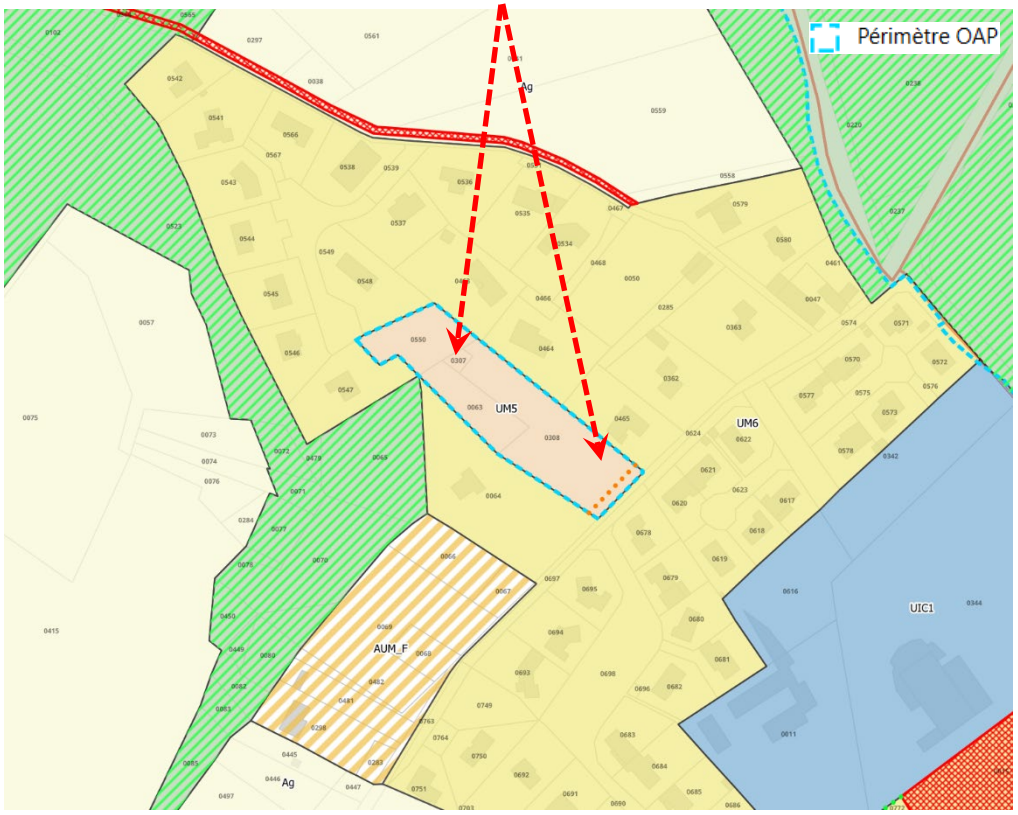
Néanmoins, l'aménagement de ce foncier stratégique est fortement contraint : étroitesse du terrain d'assiette, topographie du site présentant une légère pente, obligation de créer une nouvelle voie de desserte en impasse avec un seul accès depuis la Route de la Saliésie. De ce fait, l'OAP créée présentera des orientations d'aménagement permettant une intensification urbaine qualitative, en proposant de nouvelles formes urbaines (habitat individuel groupé, habitat intermédiaire), tout en prenant en considération ces différentes contraintes. L'objectif est alors d'orienter les futures constructions vers une implantation à l'alignement de la future voie à aménager, répondant ainsi aux objectifs de sobriété foncière et favorisant l'aménagement d'espaces libres et végétalisés à l'arrière des constructions et orientés sud/sud-ouest.

Ainsi, il est proposé, en complément de la création de l'OAP, une modification de zonage pour permettre l'implantation des constructions à l'alignement de la voie à aménager. La zone UM6 en vigueur sera transformée en zone UM5, celle-ci autorisant les constructions à l'alignement, contrairement à la zone UM6 qui impose un recul de 3 mètres minimum vis-à-vis des voies. Cependant, afin d'éviter toute implantation à l'alignement de la Route de la Saliésie (RD118A), il est proposé de créer un linéaire d'implantation particulier repéré au règlement graphique afin d'imposer un recul obligatoire de 5 mètres minimum par rapport à cette voie (Linéaire de Type 4 défini au règlement écrit du PLUi).

PLUi en vigueur



Projet de PLUi modifié



2.1.13. Commune de Terssac

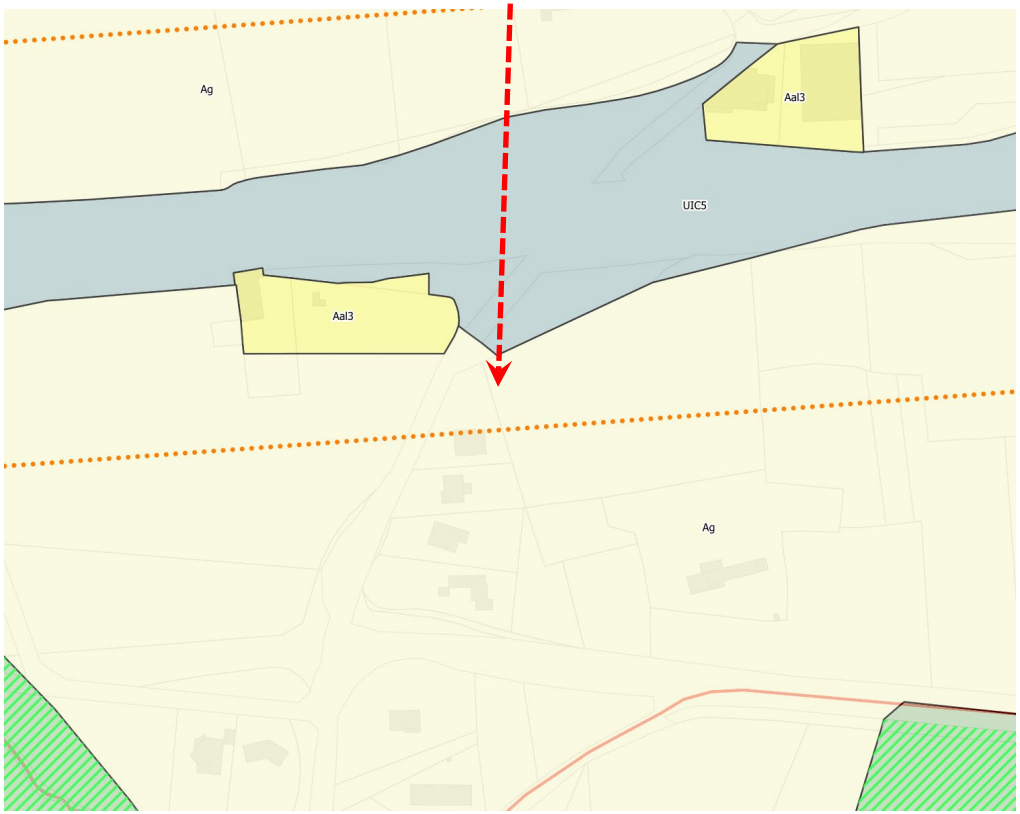
- ***Route de Florentin - Création d'un STECAL***

En cohérence avec l'objectif 2 de l'Axe 1 du PADD du PLUi, à savoir renforcer l'attractivité économique et affirmer l'identité économique du territoire, et notamment accompagner le développement des activités génératrices d'emplois en créant les conditions favorables au maintien, au développement et à l'accueil des entreprises, il est proposé de créer un STECAL sur la route de Florentin (parcelles AN25 et AN26), en bordure de la RN88.
L'objectif de ce STECAL est de reconnaître des activités économiques existantes et permettre à celles-ci des possibilités d'évolutions.

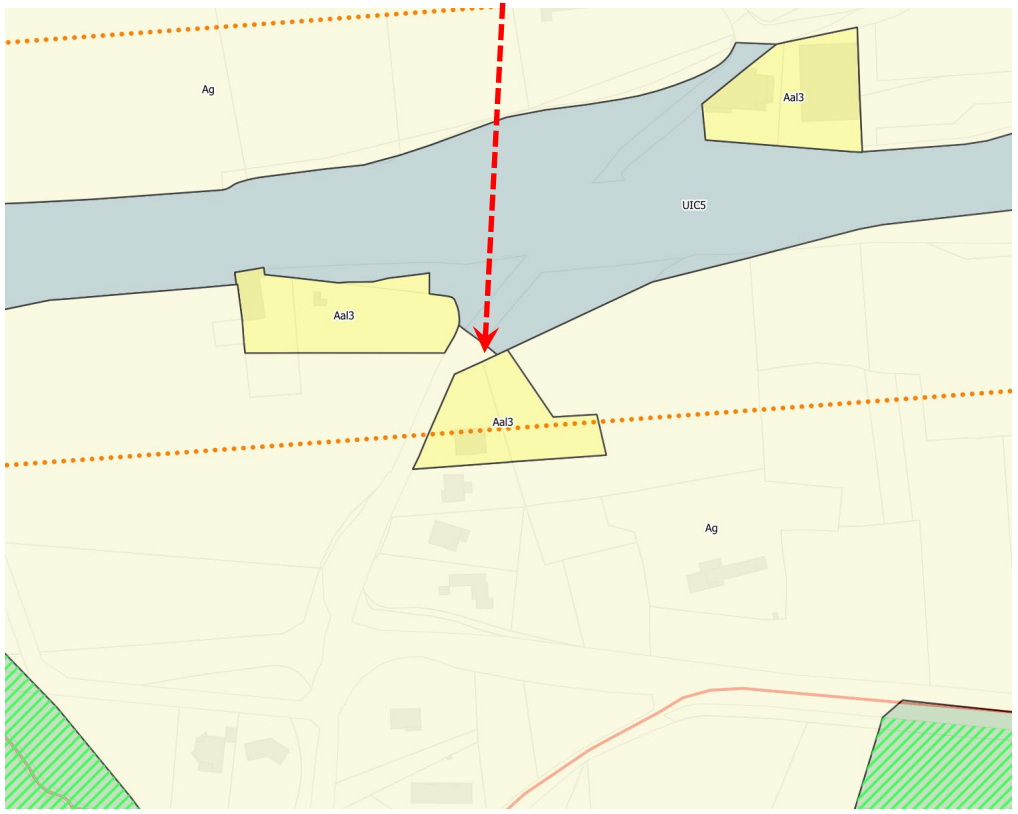
En effet, un entrepreneur privé implanté sur la parcelle AN26 a pour projet l'extension de son local d'activité afin de développer son entreprise et répondre à un accroissement d'activité. Aussi, une association d'éducation canine reconnue d'intérêt général est implantée sur la parcelle AN25. Celle-ci a pour projet l'installation d'un local d'accueil et d'un local de stockage de matériels nécessaires aux activités.

Or, ces projets ne peuvent être mis en œuvre selon le règlement du PLUi en vigueur, les parcelles étant classées en zone Ag (zone agricole).
Il est alors proposé de créer un STECAL pour répondre à ces besoins d'évolutions. Les possibilités de constructions nouvelles ou d'extensions seront limitées en surface et en hauteur. Celles-ci seront précisées à l'annexe règlementaire relative aux STECAL (cf. 2.4.2. du présent document).

PLUi en vigueur



Projet de PLUi modifié



2.1.14. Communes d'Albi, Cambon-d'Albi, Cunac, Lescure-d'Albigeois, Le Séquestre, Marssac-sur-Tarn, Puygouzon, Saint-Juéry et Terssac

La présente section du rapport de présentation de la modification n°5 du PLUi a pour objet d'exposer les évolutions du règlement graphique relatives aux hauteurs des constructions autorisées en zone UA2 (zones urbaines à vocation d'activité) et définies aux étiquettes de zones. Selon la localisation des zones UA2, ces évolutions concernent plus particulièrement les communes d'Albi, Cunac, Lescure-d'Albigeois, Le Séquestre, Marssac-sur-Tarn, Puygouzon, Saint-Juéry et Terssac.

Contrairement aux zones UA1 et UA3, où les hauteurs des constructions sont règlementées pour une grande majorité de celles-ci, la hauteur des constructions au sein des zones UA2 n'est pas règlementée. Il est alors proposé de règlementer ces hauteurs en zone UA2 en prenant en considération la hauteur du bâti existant au sein de ces différentes zones. L'objectif de cette évolution est d'assurer une insertion qualitative, autant en matière architecturale que paysagère, des constructions dans leur environnement, et ainsi limiter l'impact visuel des constructions en zones d'activités. En effet, la communauté d'agglomération fait face à des projets qui abordent ces insertions architecturales et paysagères des constructions de manière non satisfaisantes et qui pourraient générer des formes urbaines non appropriées avec des hauteurs conséquentes au regard de l'environnement immédiat des constructions projetées. Il convient alors de les règlementer.

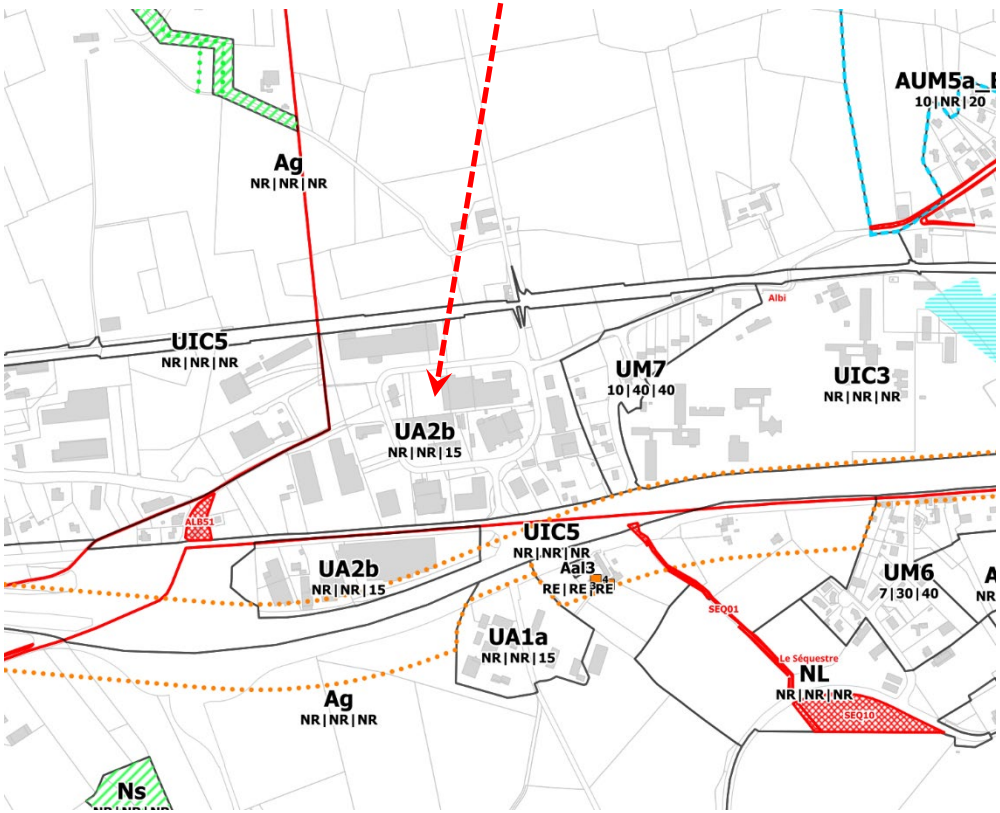
Les évolutions du règlement du PLUi consistent à fixer une hauteur maximale des constructions définie aux étiquettes de zone pour les zones UA2 suivantes :

- Commune d'Albi :
  - Secteur UA2b de la zone de Fonlabour ;
  - Secteur UA2 et UA2b de la zone de Ranteil ;
  - Secteur UA2 de la zone du Val de Caussels ;
  - Secteur UA2 de la zone de Jarlard ;
  - Secteur UA2c et AUA2c du parc technopolitain Albi-Innoprod ;
  - Secteur UA2d de la zone de Montplaisir.
- Commune de Cambon-d'Albi : secteur UA2d de la zone de la Mouline et secteur UA2d de la zone des Combettes.
- Commune de Cunac : secteur UA2d de la zone de Lavergne et secteur UA2d de la zone des Combettes.
- Commune de Lescure d'Albigeois : secteur UA2 de la zone du Solviel et ensemble des secteurs UA2d de la zone de l'Hermet.
- Commune du Séquestre : Secteur UA2b de la zone de Fonlabour.
- Commune de Marssac-sur-Tarn : Secteur UA2b de la zone de la Vialette, Secteur UA2b de la zone du Pelbousquié et Secteur UA2a de la zone de Rieumas.
- Commune de Puygouzon : secteur UA2 de la zone de Ranteil (Route de Castres).
- Commune de Saint-Juéry : secteur UA2d de la zone de Montplaisir et secteur UA2 de la zone du Saut du Tarn.
- Commune de Terssac : secteur UA2b de la zone Albipôle et secteur UA2b de la zone de la Borie Blanche (Albipôle sud).

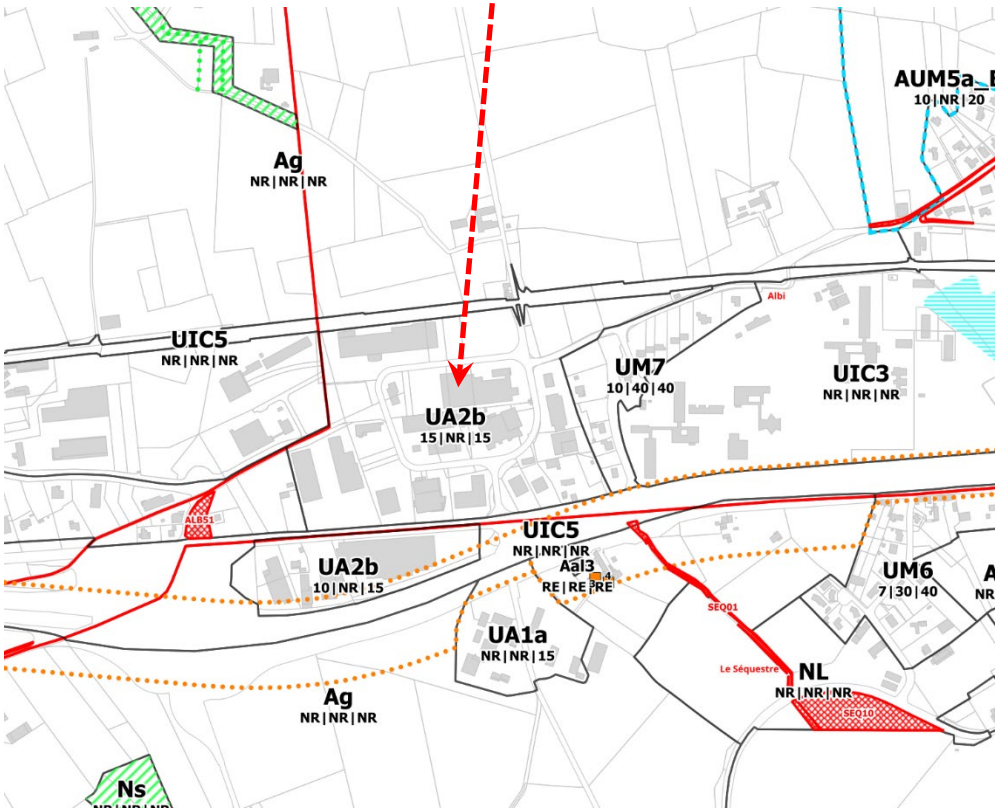
➢ ***Commune d'Albi – secteur UA2b de la zone de Fonlabour***

Il est proposé de fixer une hauteur maximale des constructions à 15 mètres au sein du secteur UA2b de la zone de Fonlabour. Cette hauteur est définie au sein de l'étiquette de zone représentée au règlement graphique.
La zone de Fonlabour et la zone Albipôle (cf. ci-après) disposeront de 2 hauteurs différentes. Les fonciers en retrait vis-à-vis de la RN88 seront limités à 15 mètres tandis que ceux limitrophes et en covisibilité directe avec la RN88 seront limités à 10 mètres dans un objectif de limiter l'impact visuel des constructions en entrée d'agglomération.

PLUi en vigueur



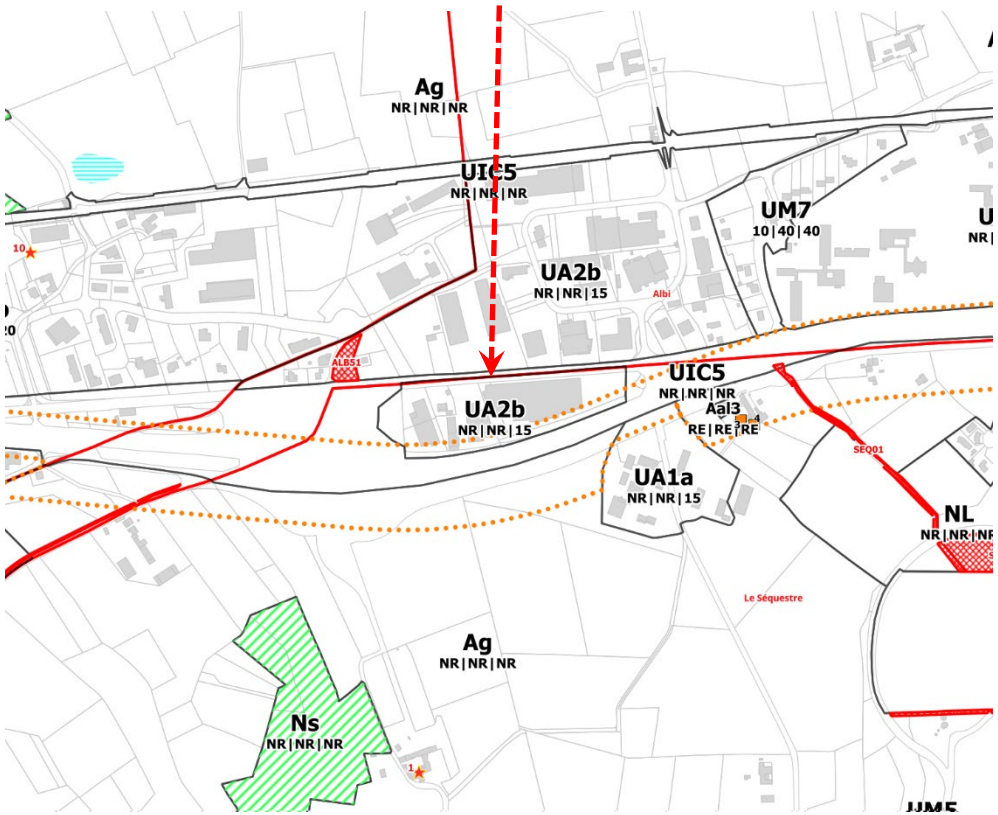
Projet de PLUi modifié



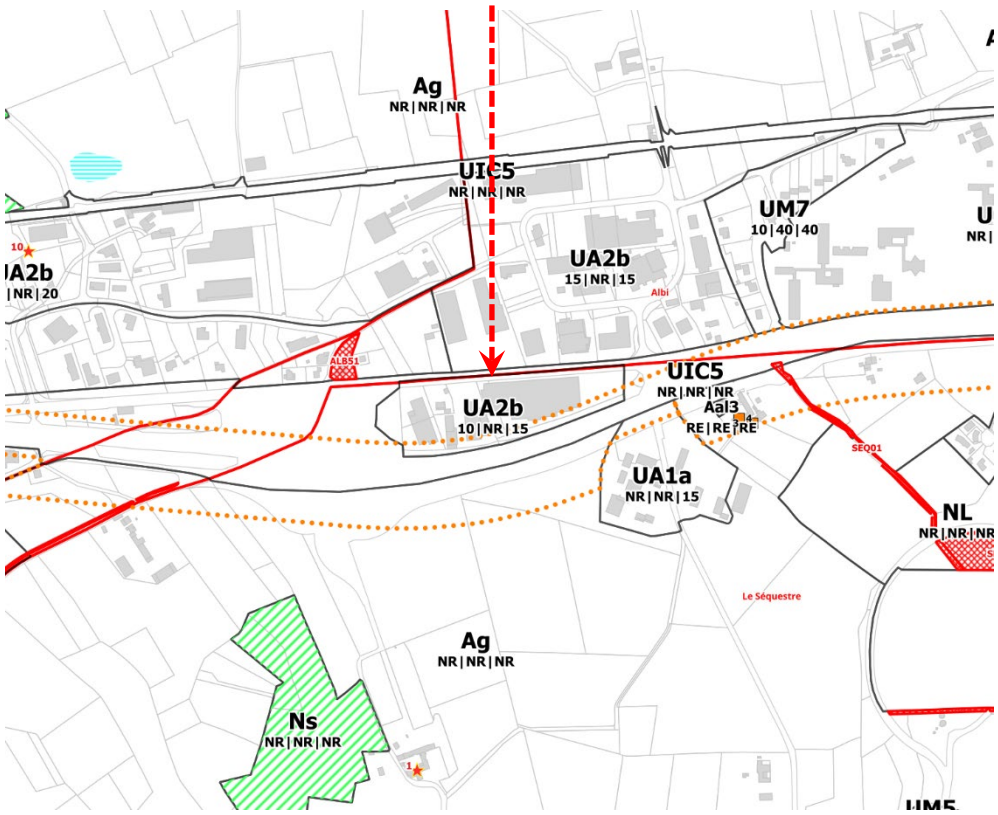
➢ ***Commune du Séquestre – secteur UA2b de la zone de Fonlabour***

Il est proposé de fixer une hauteur maximale des constructions à 10 mètres au sein du secteur UA2b de la zone de Fonlabour. Cette hauteur est définie au sein de l'étiquette de zone représentée au règlement graphique.
Conformément aux justifications précédentes, la zone de Fonlabour et la zone Albipôle (cf. ci-après) disposeront de 2 hauteurs différentes. Les fonciers en retrait vis-à-vis de la RN88 seront limités à 15 mètres tandis que ceux limitrophes et en covisibilité directe avec la RN88 seront limités à 10 mètres.

PLUi en vigueur



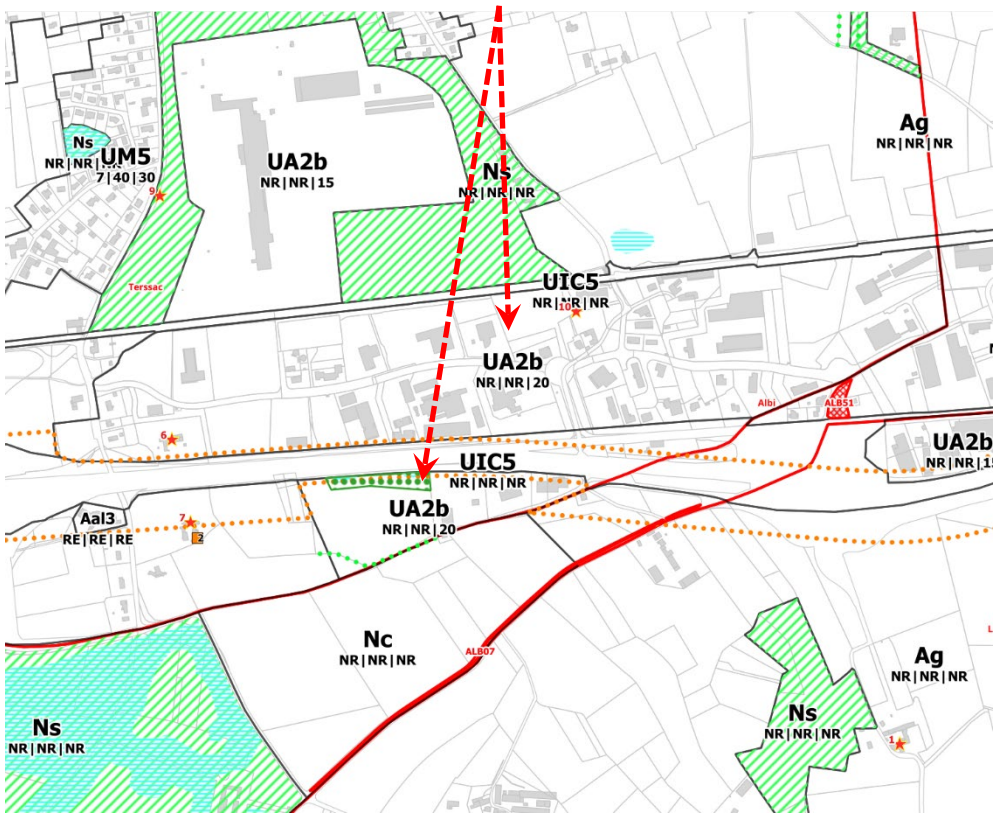
Projet de PLUi modifié



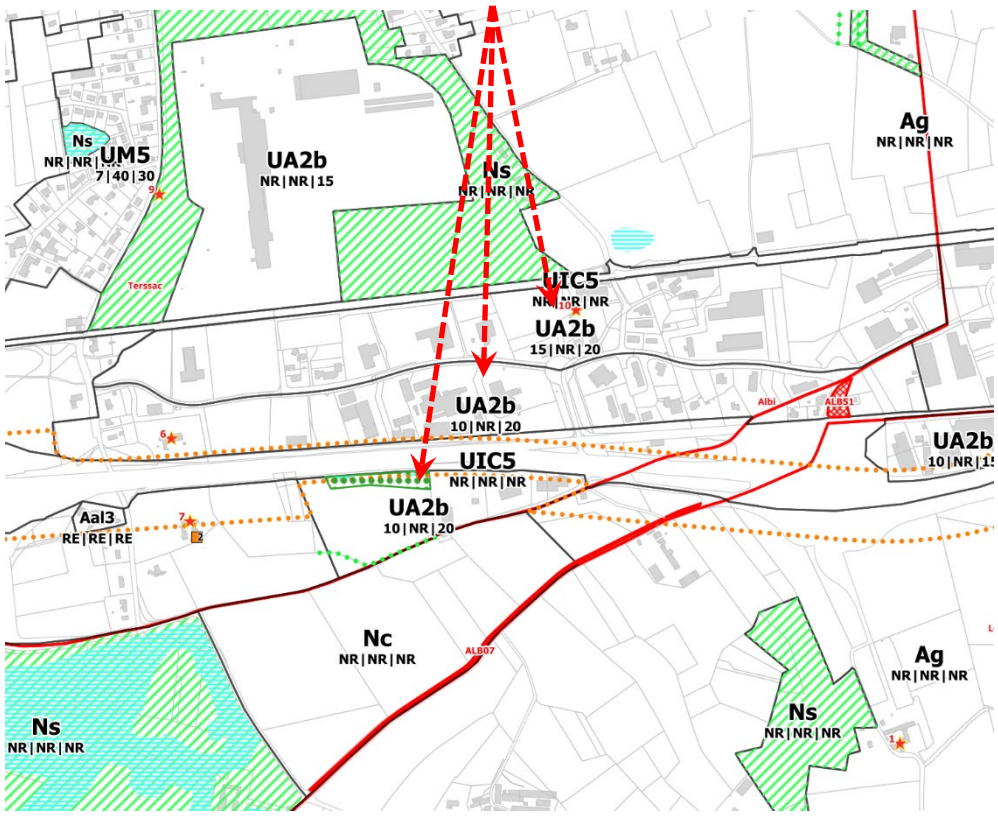
➢ ***Commune de Terssac – secteur UA2b de la zone Albipôle et secteur UA2b de la zone de la Borie Blanche (Albipôle sud)***

Il est proposé de fixer une hauteur maximale des constructions à 10 mètres au sein du secteur UA2b de la zone d'Albipôle pour les fonciers limitrophes et en covisibilité directe avec la RN88. Pour les fonciers en retrait de celle-ci, la hauteur maximale sera fixée à 15 mètres.
Il est aussi proposé de fixer une hauteur maximale des constructions à 10 mètres au sein du secteur UA2b de la zone de la Borie Blanche.
Ces différentes hauteurs sont définies au sein de l'étiquette de zone représentée au règlement graphique.

PLUi en vigueur



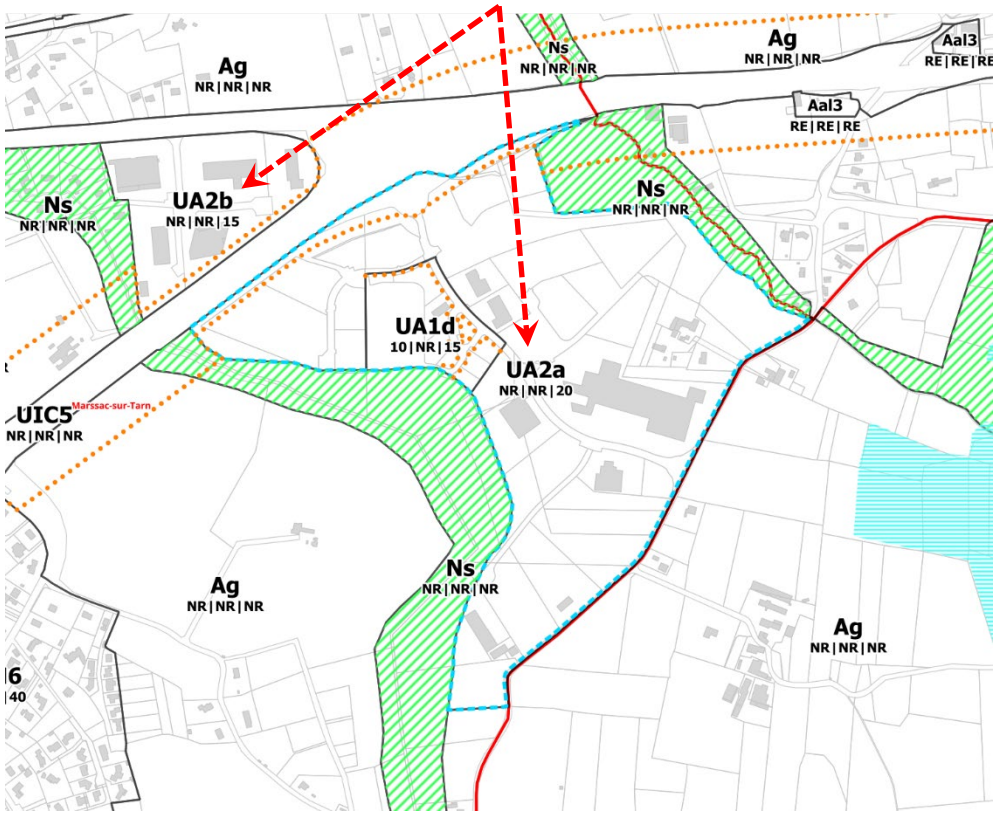
Projet de PLUi modifié



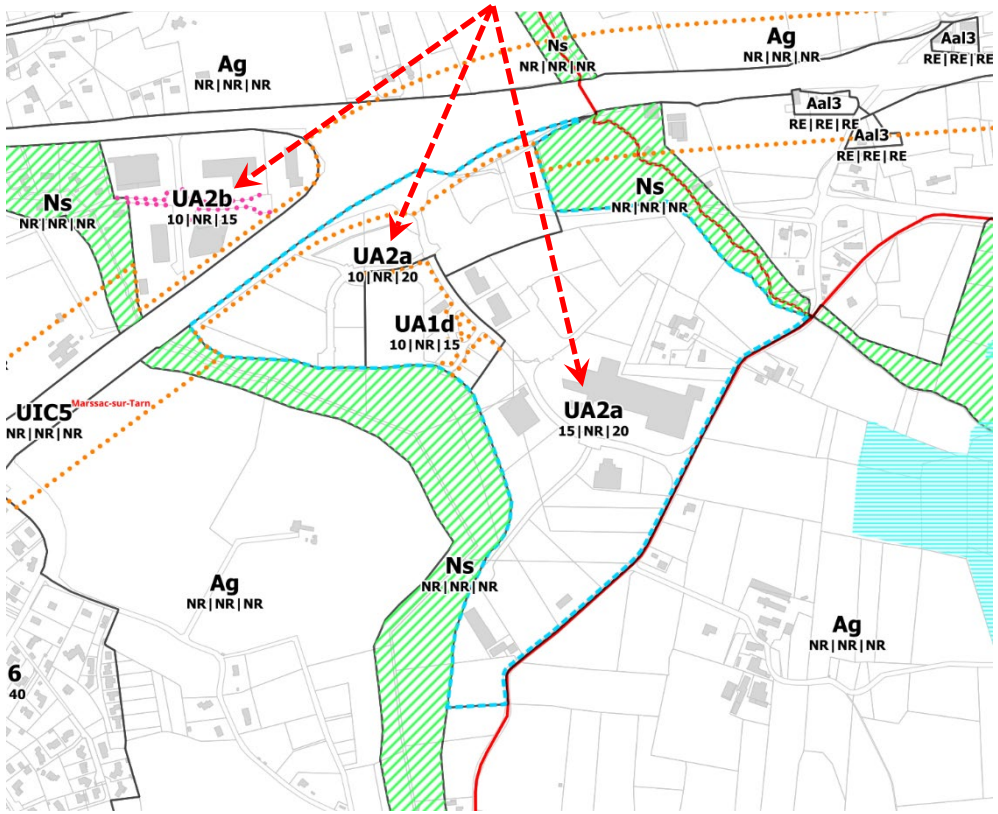
➢ ***Commune de Marssac-sur-Tarn – secteur UA2a de la zone de Rieumas et UA2b de la zone de Pelbousquié***

Il est proposé de fixer une hauteur maximale des constructions à 10 mètres au sein du secteur UA2a de la zone de Rieumas pour les fonciers limitrophes et en covisibilité directe avec l'A68 afin de limiter l'impact visuel des constructions en entrée d'agglomération. Pour les fonciers en retrait de celle-ci, la hauteur maximale sera fixée à 15 mètres.
Il est aussi proposé de fixer une hauteur maximale des constructions à 10 mètres au sein du secteur UA2b de la zone de Pelbousquié.
Ces différentes hauteurs sont définies au sein de l'étiquette de zone représentée au règlement graphique.

PLUi en vigueur



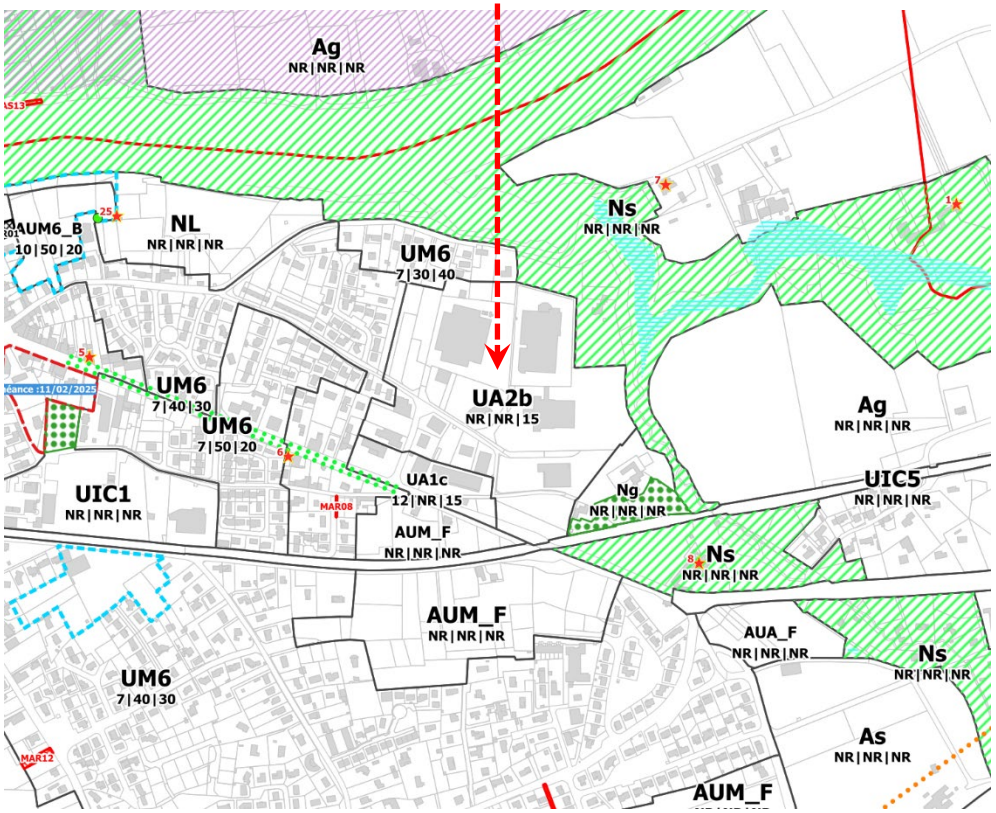
Projet de PLUi modifié



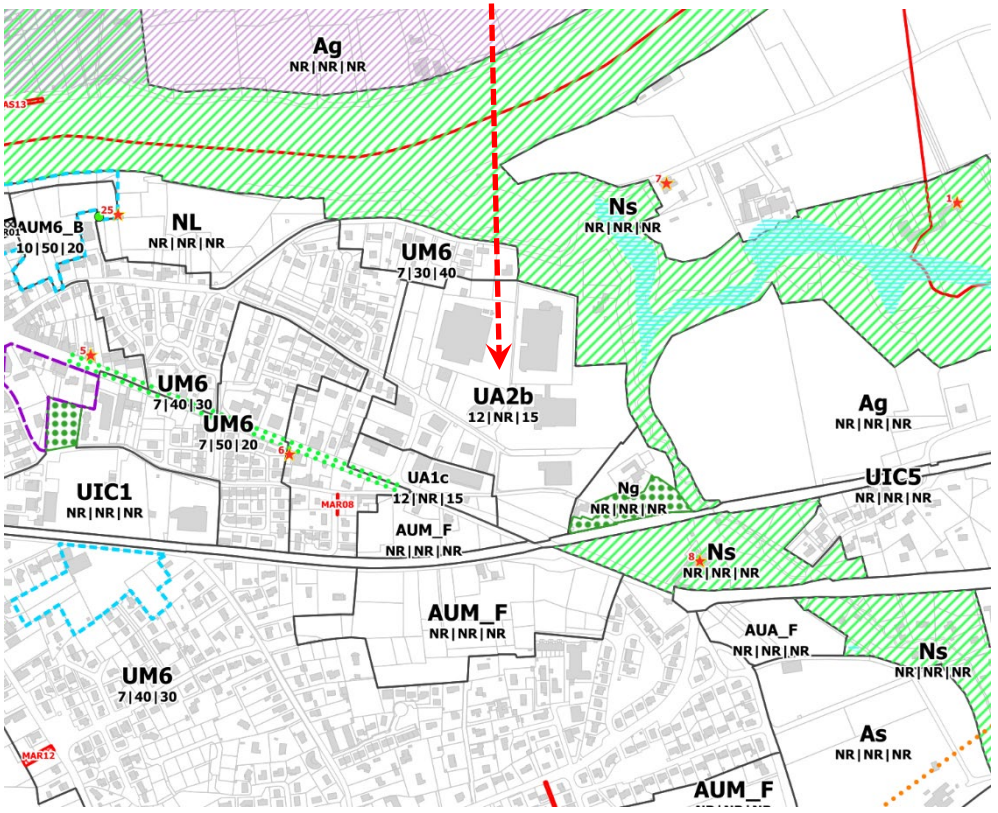
➢ ***Commune de Marssac-sur-Tarn – secteur UA2b de la zone de la Vialette***

Il est proposé de fixer une hauteur maximale des constructions à 12 mètres au sein du secteur UA2b de la zone de la Vialette. Cette hauteur est identique à celle fixée et en vigueur au sein du secteur UA1c de la même zone d'activités.
Ces hauteurs sont définies au sein de l'étiquette de zone représentée au règlement graphique.

PLUi en vigueur



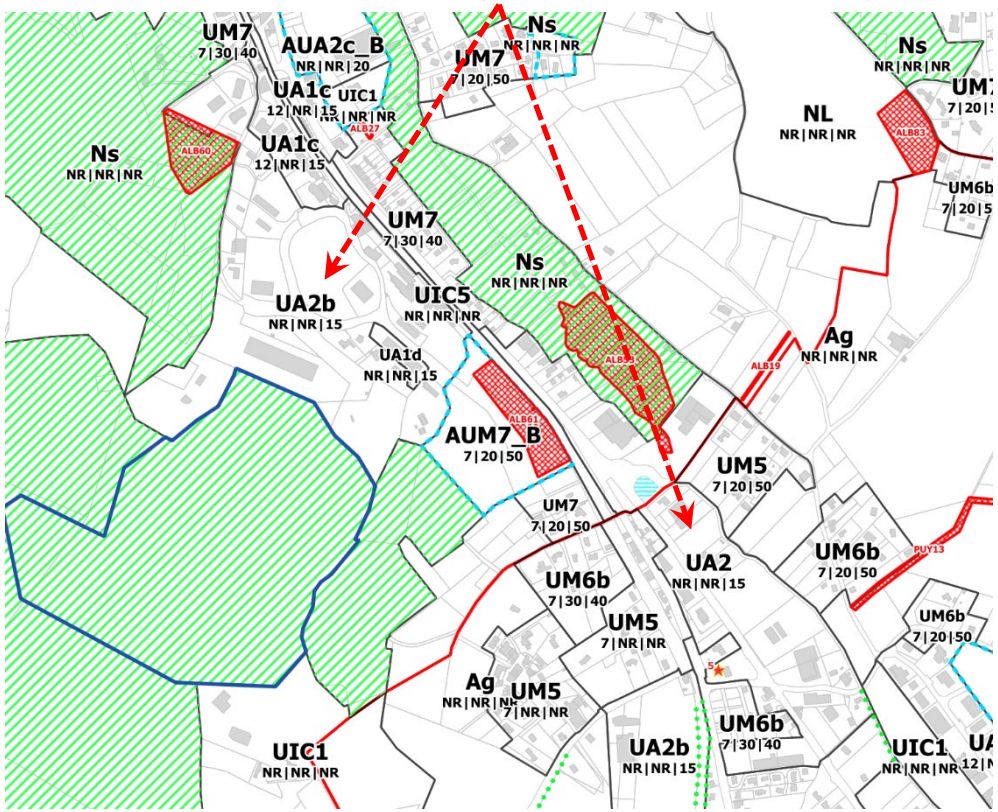
Projet de PLUi modifié



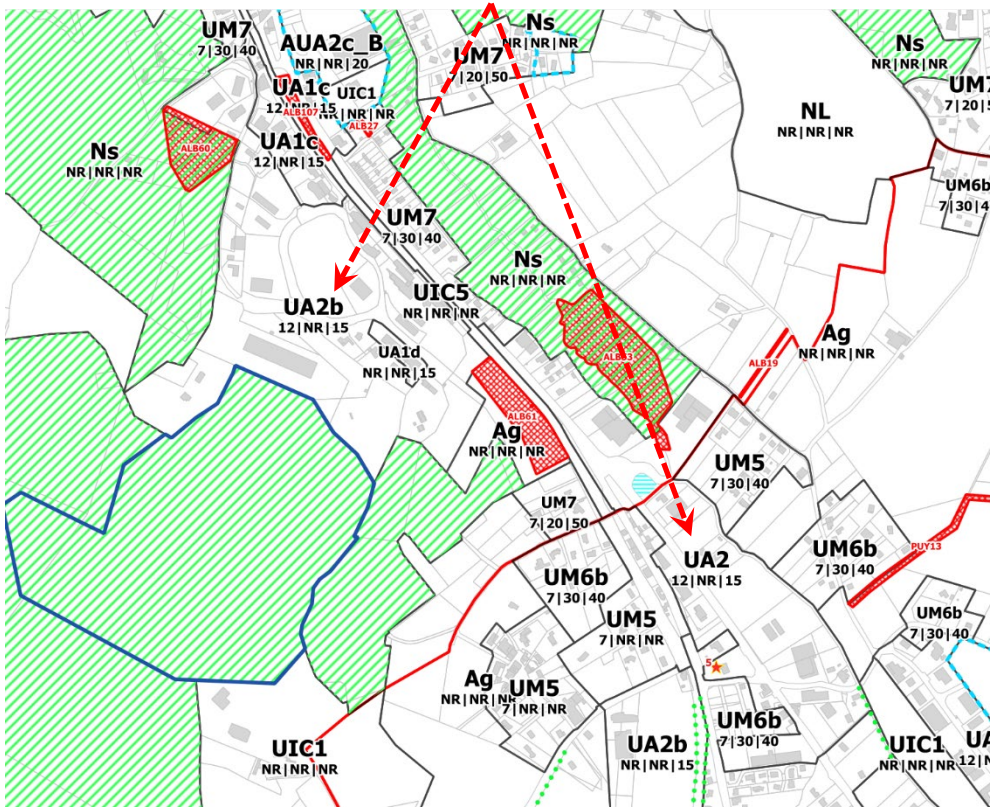
➢ ***Commune d'Albi et de Puygouzon – secteur UA2b et UA2 de la zone de Ranteil (Rte de Castres)***

Il est proposé de fixer une hauteur maximale des constructions à 12 mètres au sein des secteurs UA2b et UA2 de la zone de Ranteil.
Ces hauteurs sont définies au sein de l'étiquette de zone représentée au règlement graphique.

PLUi en vigueur



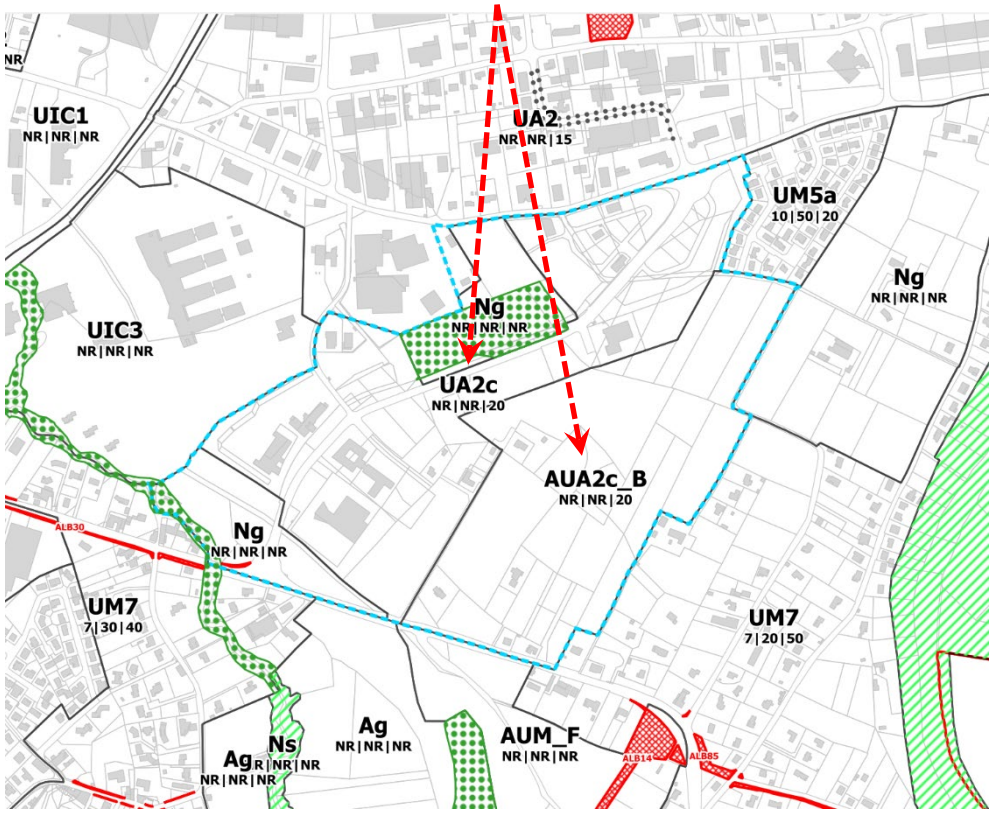
Projet de PLUi modifié



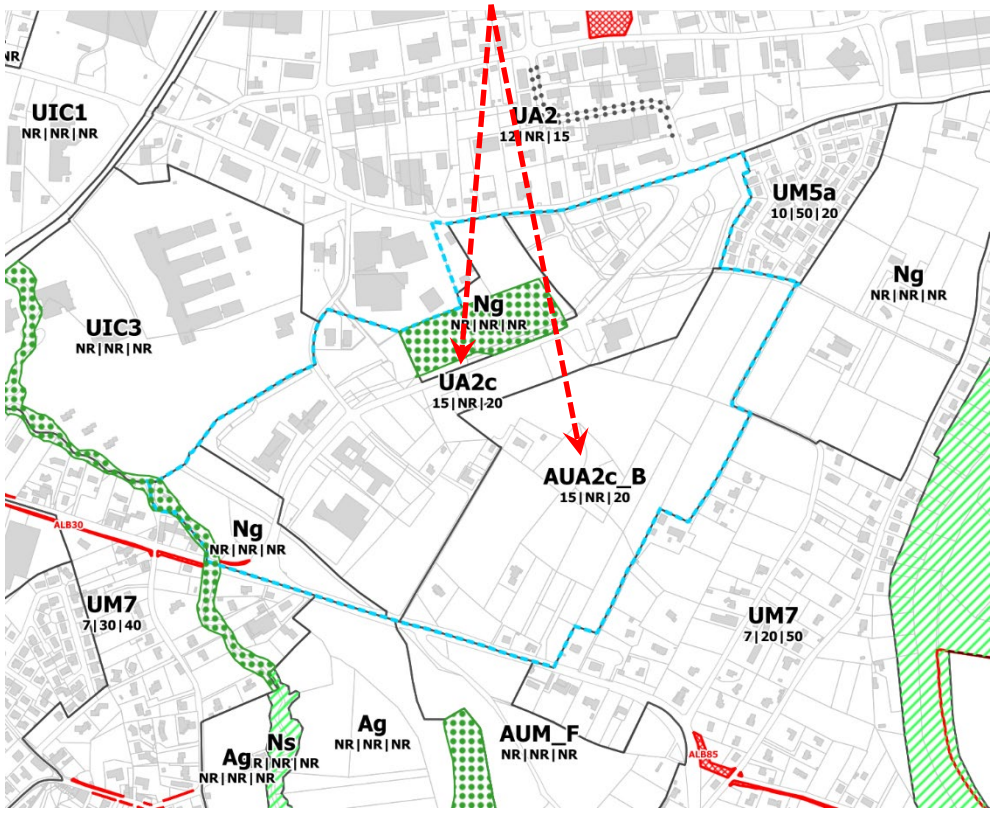
- ***Commune d'Albi – secteur UA2c et AUA2c_B du parc technopolitain Innoprod***

Il est proposé de fixer une hauteur maximale des constructions à 15 mètres au sein des secteurs UA2c et AUA2c_B du Parc technopolitain Albi-Innoprod. Ces hauteurs sont définies au sein de l'étiquette de zone représentée au règlement graphique.

PLUi en vigueur



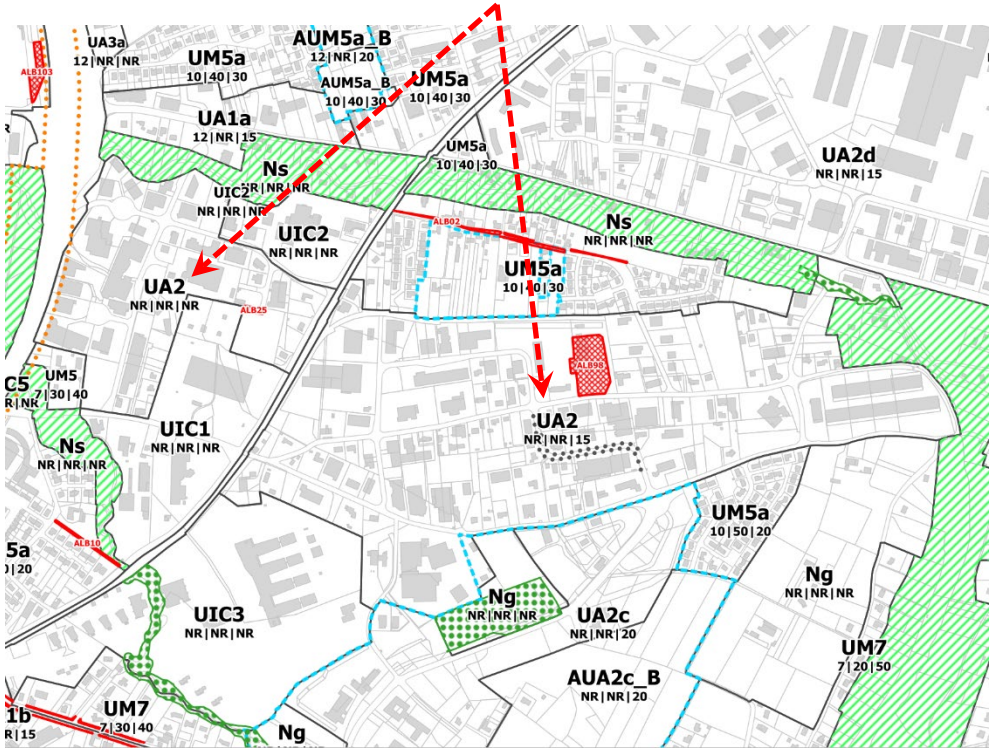
Projet de PLUi modifié



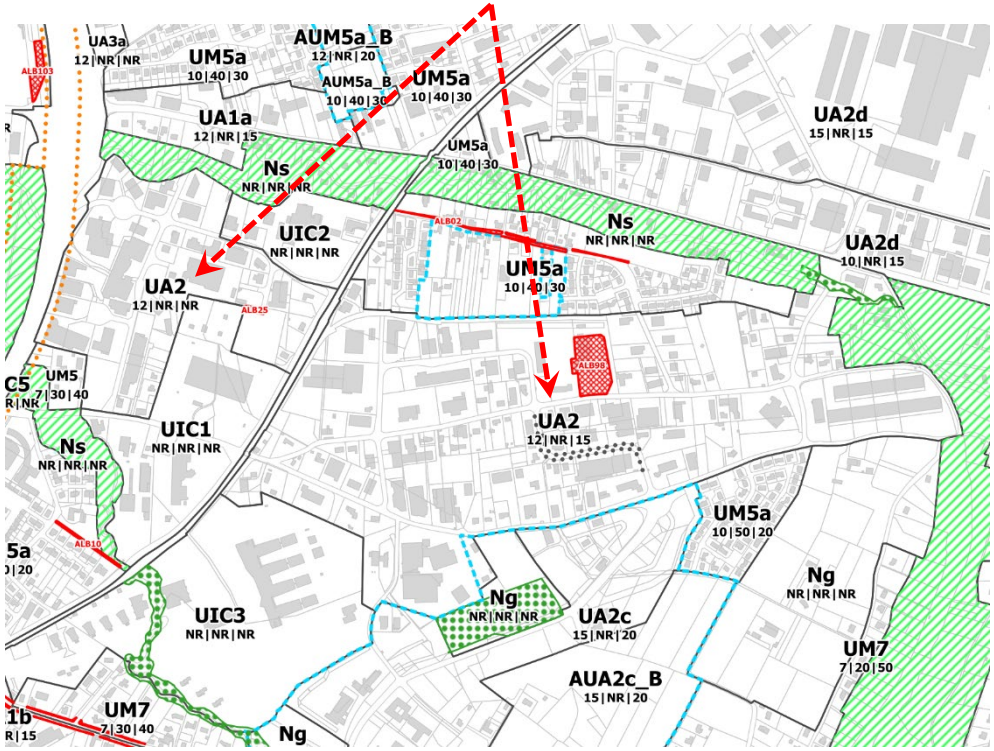
➢ ***Commune d'Albi – secteur UA2 de la zone du Val de Caussels et UA2 de la zone de Jarlard***

Il est proposé de fixer une hauteur maximale des constructions à 12 mètres au sein des secteurs UA2 des zones du Val de Caussels et de Jarlard.
Ces hauteurs sont définies au sein de l'étiquette de zone représentée au règlement graphique.

PLUi en vigueur



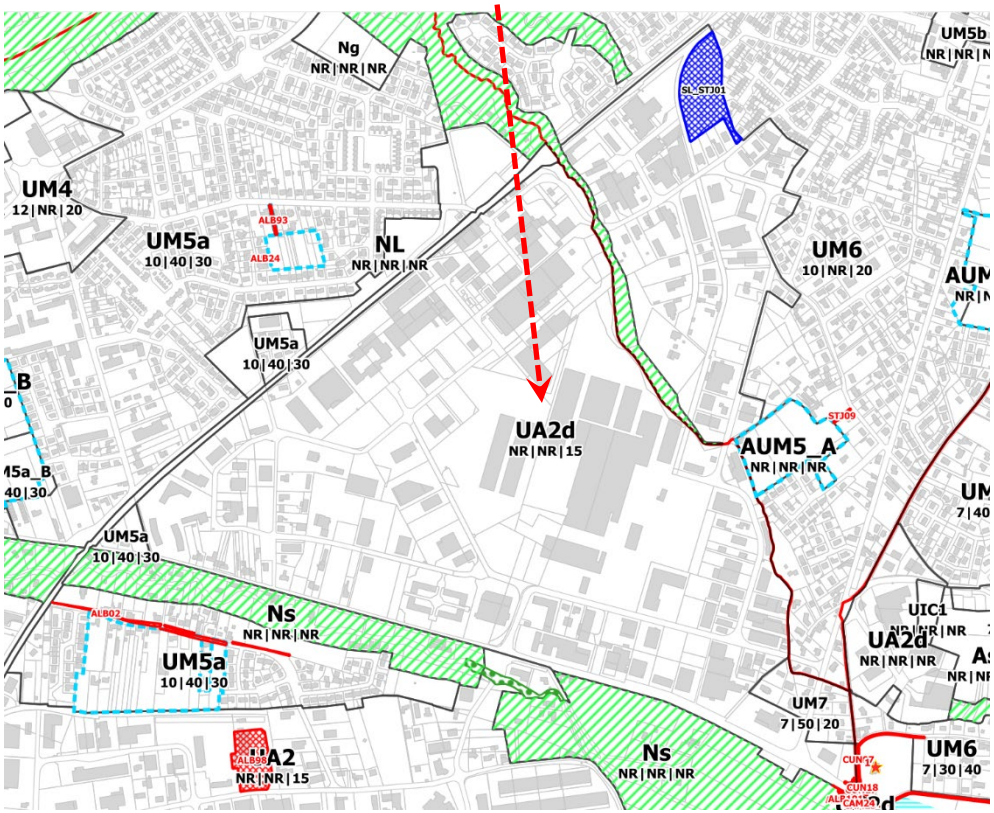
Projet de PLUi modifié



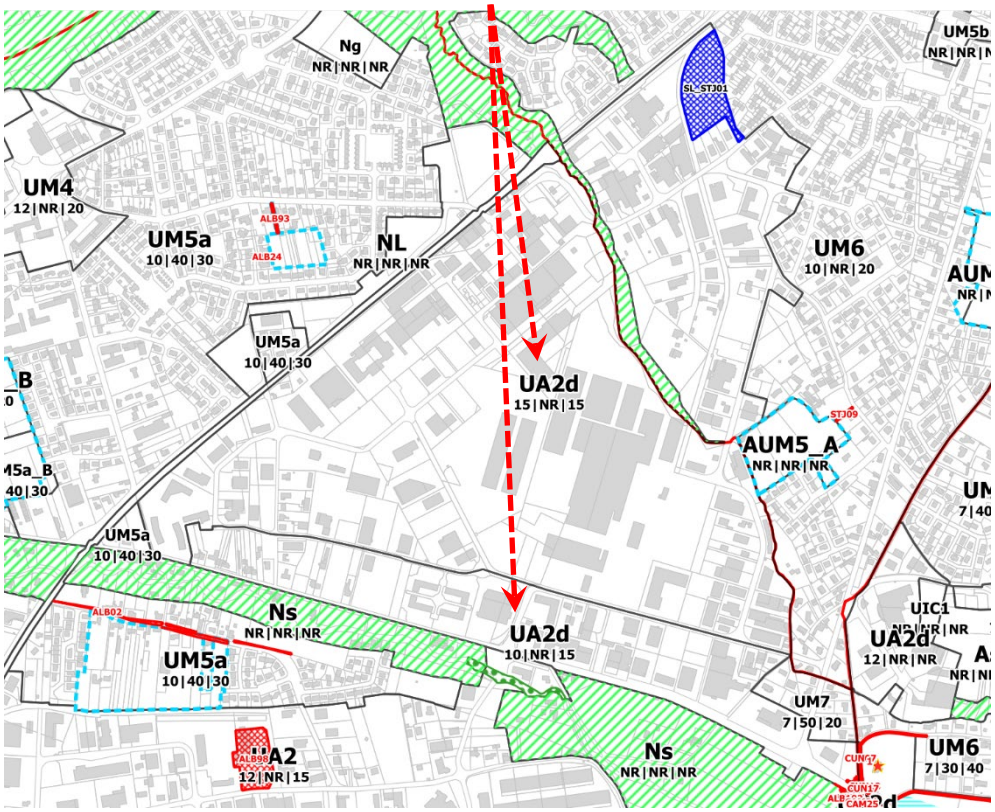
➢ ***Commune d'Albi et de Saint-Juéry – secteur UA2d de la zone de Montplaisir***

Il est proposé de fixer une hauteur maximale des constructions à 10 mètres au sein du secteur UA2d de la zone de Montplaisir pour les fonciers limitrophes et en covisibilité directe avec la RD999 (Rte de Millau) afin de limiter l'impact visuel des constructions en entrée d'agglomération. Pour les fonciers en retrait de celle-ci, la hauteur maximale sera fixée à 15 mètres.
Ces différentes hauteurs sont définies au sein de l'étiquette de zone représentée au règlement graphique.

PLUi en vigueur



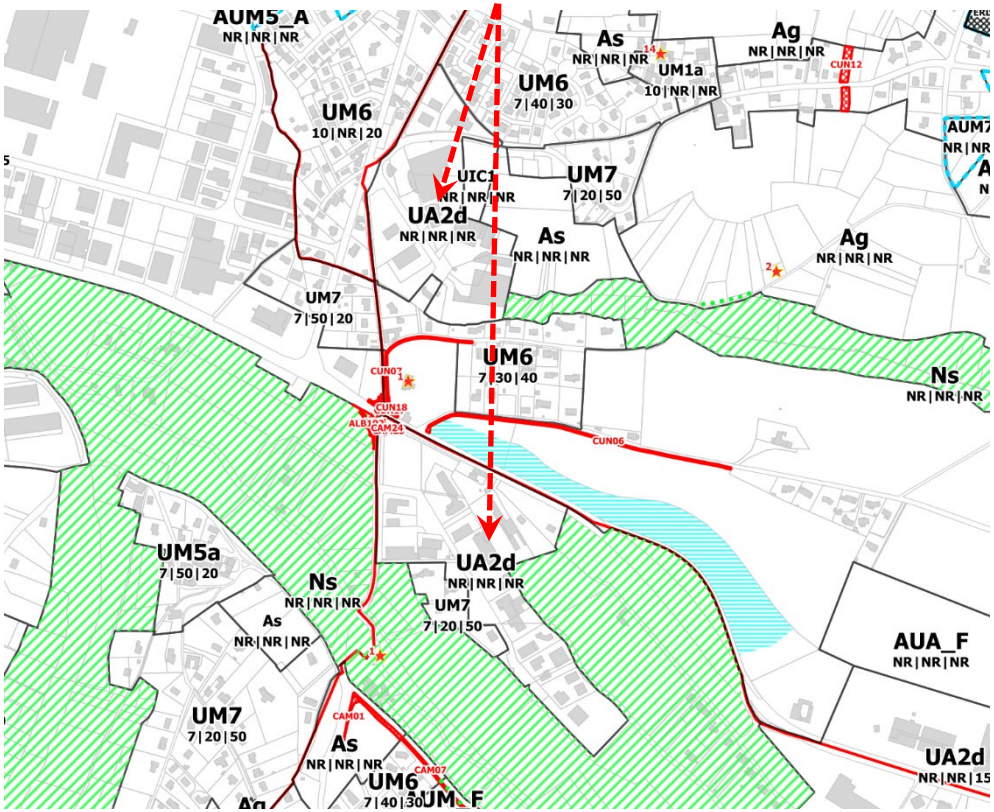
Projet de PLUi modifié



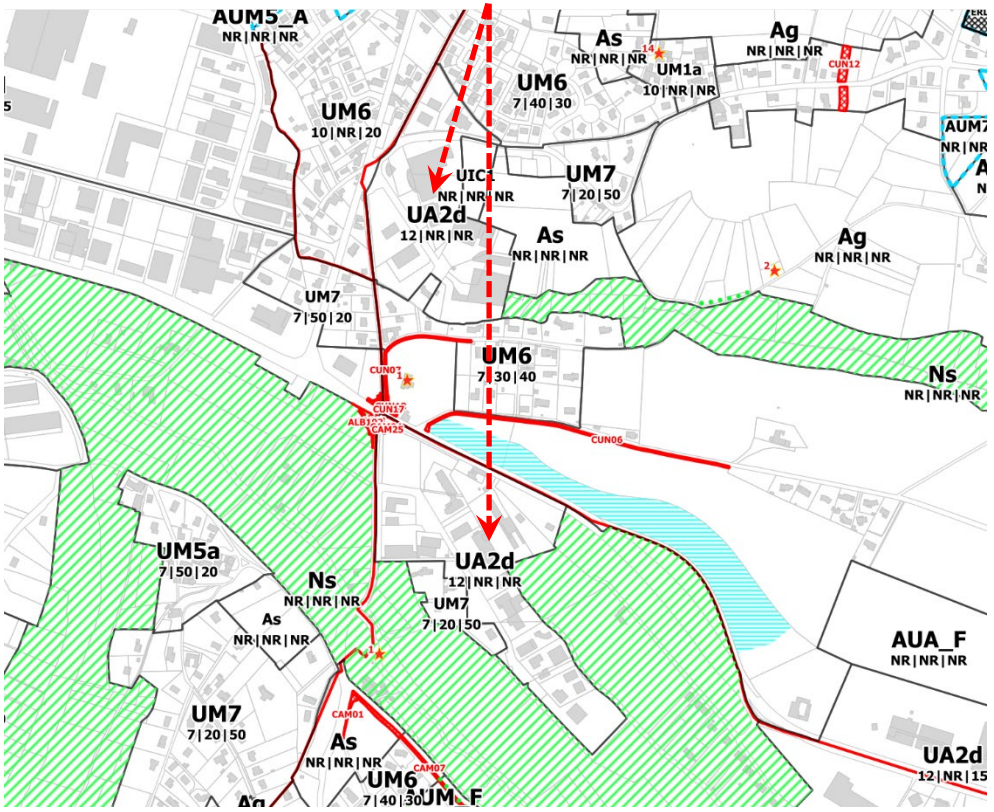
➢ ***Commune de Cambon-d'Albi et Cunac – secteur UA2d de la zone de la Mouline et secteur UA2d de la zone de Lavergne***

Il est proposé de fixer une hauteur maximale des constructions à 12 mètres au sein des secteurs UA2d des zones de la Mouline (Cambon-d'Albi) et de Lavergne (Cunac). Ces hauteurs sont définies au sein de l'étiquette de zone représentée au règlement graphique.

PLUi en vigueur



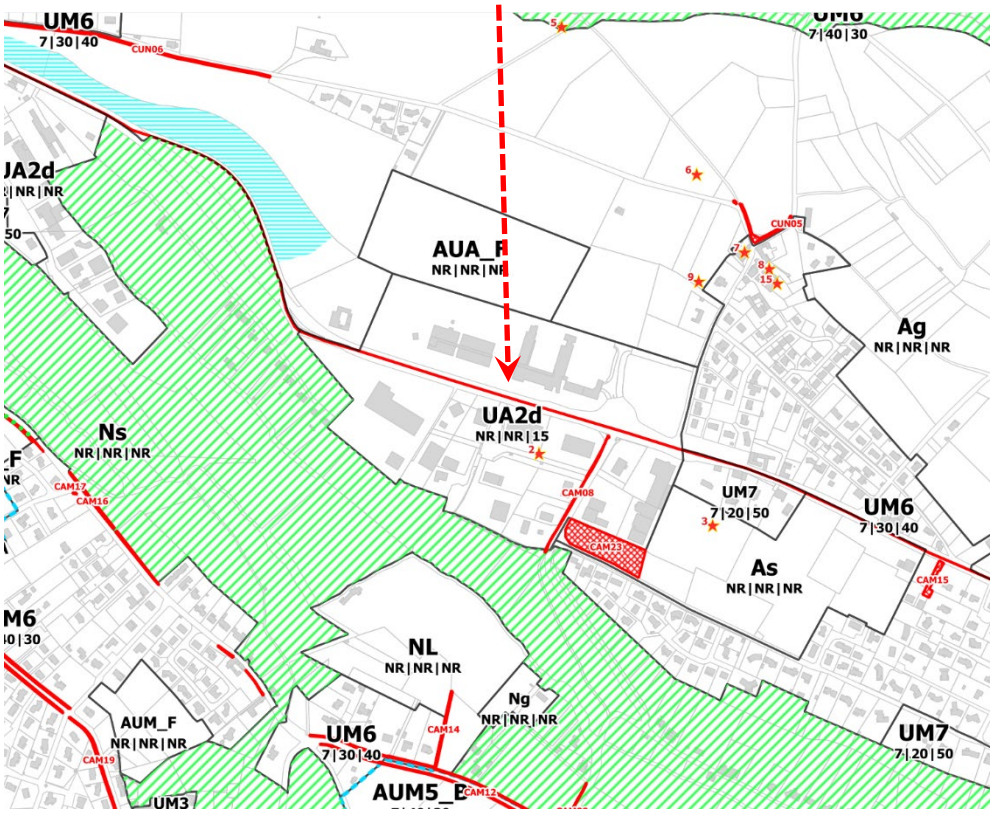
Projet de PLUi modifié



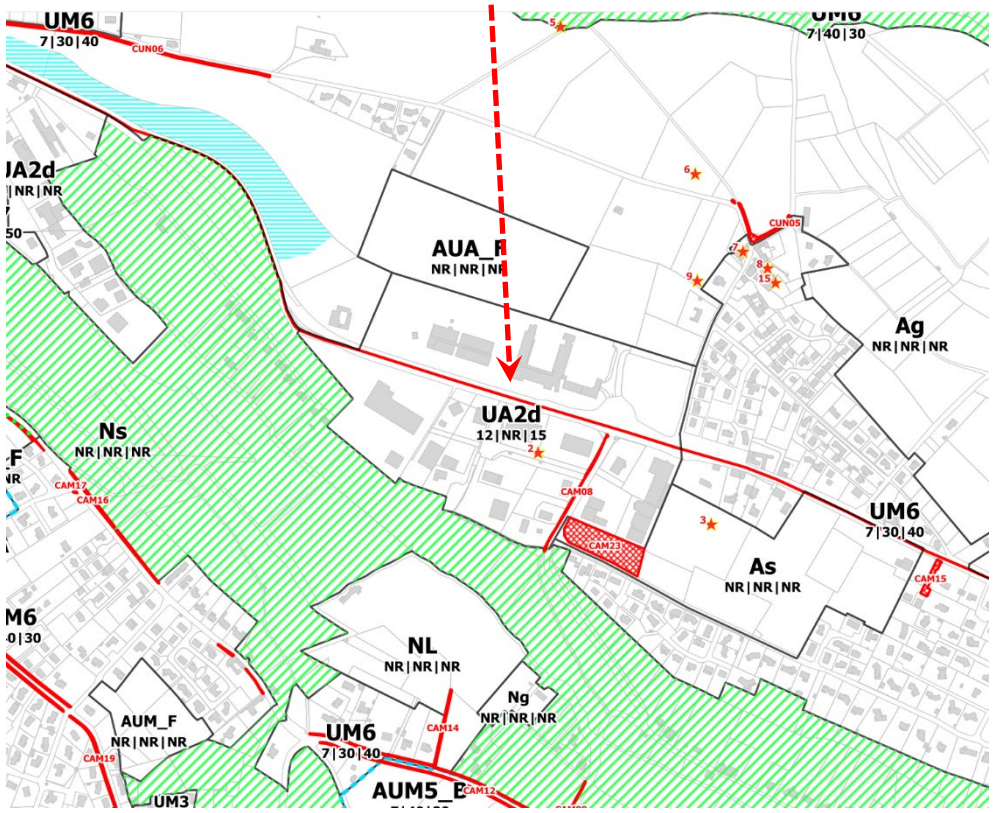
➢ ***Commune de Cambon-d'Albi et Cunac – secteur UA2d de la zone des Combettes***

Il est proposé de fixer une hauteur maximale des constructions à 12 mètres au sein du secteur UA2d de la zone des Combettes. Cette hauteur est définie au sein de l'étiquette de zone représentée au règlement graphique.

PLUi en vigueur



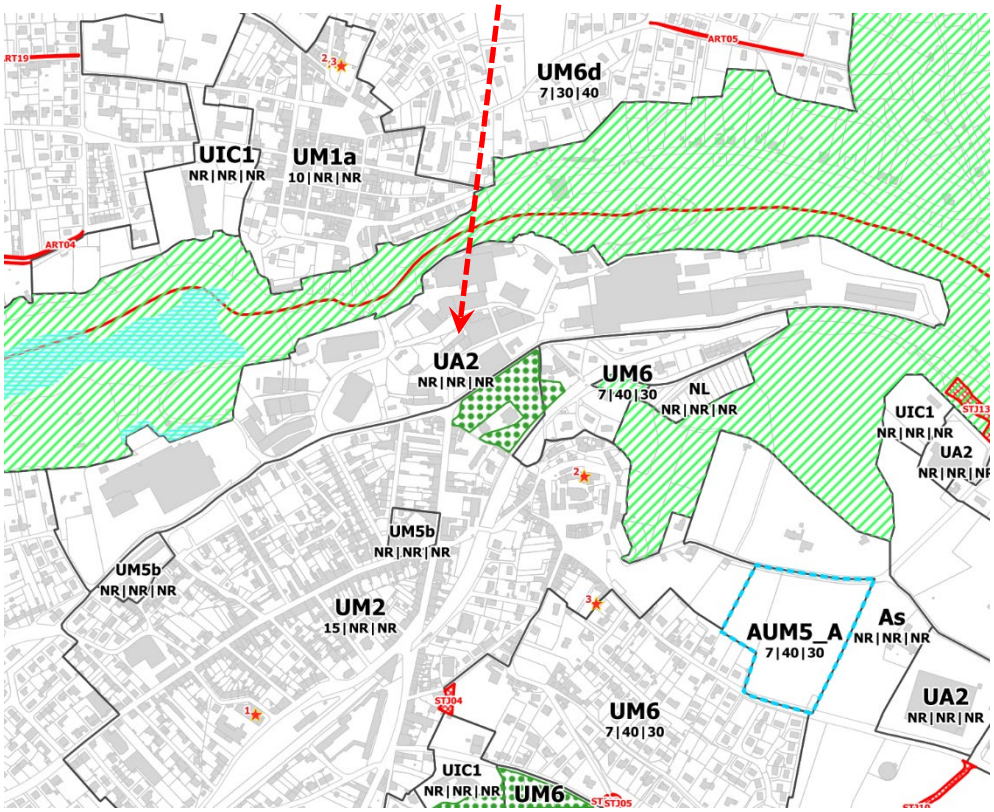
Projet de PLUi modifié



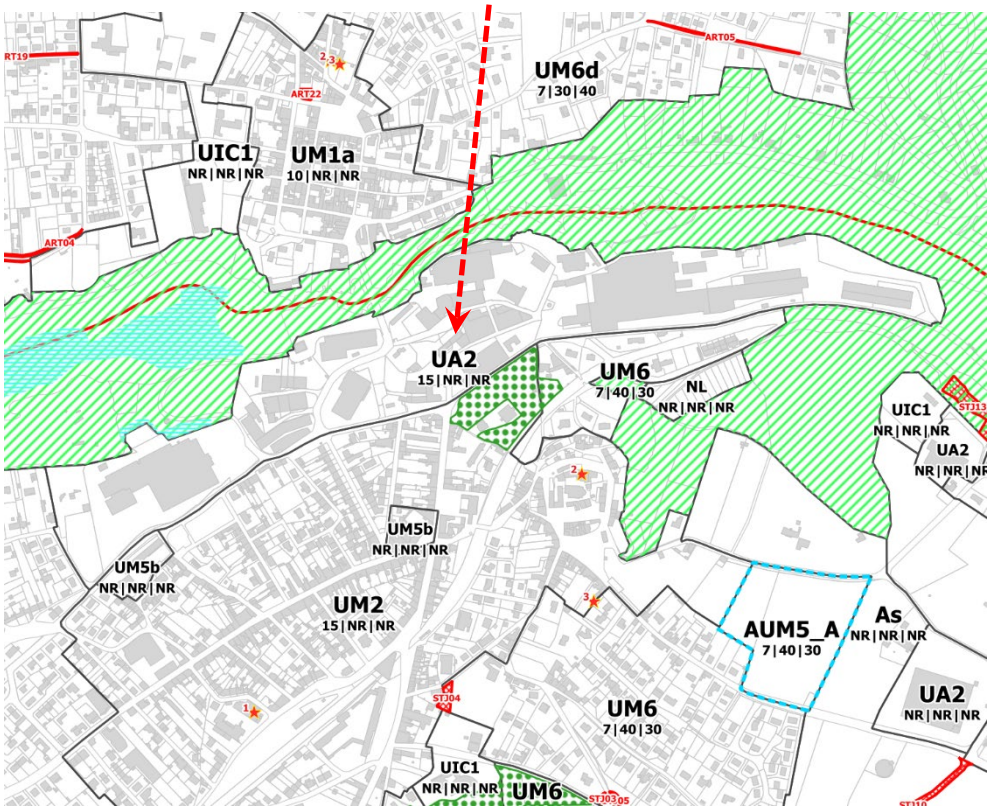
➢ ***Commune de Saint-Juéry – secteur UA2 de la zone du Saut du Tarn***

Il est proposé de fixer une hauteur maximale des constructions à 15 mètres au sein du secteur UA2 de la zone du Saut du Tarn. Cette hauteur est définie au sein de l'étiquette de zone représentée au règlement graphique.

PLUi en vigueur



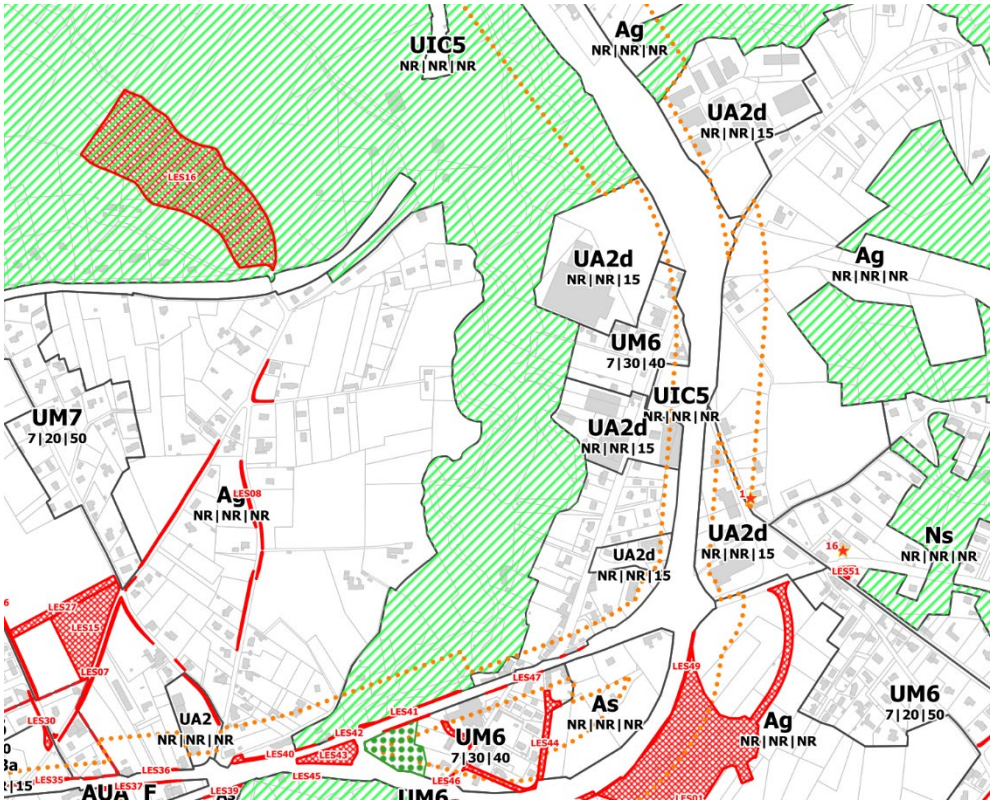
Projet de PLUi modifié



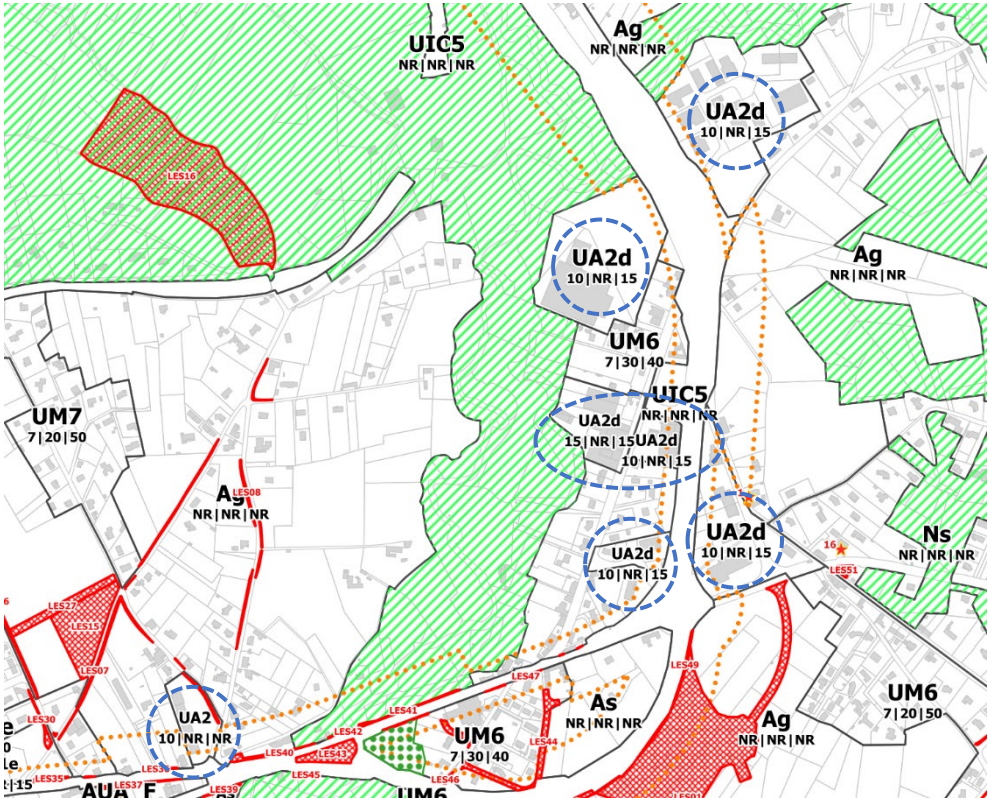
➢ ***Commune de Lescure-d'Albigeois – secteur UA2 de la zone du Solviel et secteurs UA2d de la zone de l'Hermet***

Il est proposé de fixer une hauteur maximale des constructions à 10 mètres au sein du secteur UA2 de la zone du Solviel et au sein des secteurs UA2d de la zone de l'Hermet. Seul le secteur occupé par l'entreprise « Salaisons Moroni » disposera d'une hauteur maximale des constructions fixée à 15 mètres au regard de la hauteur des bâtiments existants.
Ces différentes hauteurs sont définies au sein de l'étiquette de zone représentée au règlement graphique.

PLUi en vigueur



Projet de PLUi modifié



2.2. Règlement écrit

2.2.1. Modification des dispositions communes relatives aux linéaires d'implantation repérés au règlement graphique

Le règlement en vigueur du PLUi proposent 6 types de linéaires d'implantation particuliers qui se substituent aux dispositions spécifiques de chacune des zones lorsqu'ils sont repérés au règlement graphique en matière de recul des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques.
Le linéaire d'implantation de type 5 a été créé lors d'une précédente procédure d'évolution du PLUi afin de préserver les espaces végétalisés en cœur d'îlots et maintenir des îlots de fraîcheur en centre-ville d'Albi. Ainsi, toute construction envisagée au-delà de ce linéaire vis-à-vis du domaine public est interdite selon le règlement.
Dans le cadre de la présente procédure de modification n°5 du PLUi, il est proposé de créer 4 nouveaux linéaires d'implantation de type 5 en centre-ville d'Albi selon les justifications exposées au 2.1.1. du présent document. Aussi, il est proposé d'assouplir la règle interdisant toute construction au-delà du linéaire afin de permettre l'implantation d'annexes et de piscines de faibles surfaces. L'objectif de ce linéaire étant de préserver les cœur d'îlots en maintenant les espaces végétalisés existants, la règle applicable en matière de construction d'annexes et de piscines sera identique à celle en vigueur au sein des Espaces Verts Protégés (EVP). Ainsi, au-delà du linéaire d'implantation de type 5 repéré au règlement graphique, il ne pourra être autorisé que des annexes dont la surface d'emprise au sol est inférieure ou égale à 10 m², et des piscines dont la surface du bassin est inférieure ou égale à 10 m².

Section du règlement écrit faisant l'objet de l'évolution proposée à la modification

Partie 2 : Dispositions communes à l'ensemble des zones du PLUi / Titre 2 : Les règles écrites et graphiques communes à l'ensemble des zones / Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère / Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions / Paragraphe1 : Implantation des constructions / A- Recul des constructions vis-à-vis des voies (publiques ou privées) et emprises publiques

Projet de règlement écrit proposé à la modification

Évolution du règlement relatif aux linéaires d'implantation repérés au règlement graphique (Type 5)

- **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 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 annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 10 m², les piscines dont la surface du bassin est inférieure ou égale à 10 m² et les 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.

2.2.2. Modification des dispositions communes relatives à la mixité sociale et aux Secteurs de Pourcentage de Logements Sociaux

Il est proposé dans le cadre de la procédure de modification n°5 du PLUi de créer des secteurs de mixité sociale inversée sur l'ensemble des zones UM en vigueur sur la commune d'Albi et ainsi prescrire une part maximale de production de logements locatifs sociaux dans les programmes de 60 logements ou plus (cf. 2.4.5. du présent document). Ces secteurs de mixité sociale inversée seront identifiés à l'annexe règlementaire « 3.3.7. Atlas de la mixité sociale » (cf. 2.4.5. du présent document).
Ainsi, il est proposé de modifier le règlement écrit afin d'ajouter une nouvel alinéa à la section traitant la mixité fonctionnelle et sociale et ainsi préciser la règle en vigueur au sein de ces nouveaux secteurs de mixité sociale inversée.

Section du règlement écrit faisant l'objet de l'évolution proposée à la modification

Partie 2 : Dispositions communes à l'ensemble des zones du PLUi / Titre 2 : Les règles écrites et graphiques communes à l'ensemble des zones / Chapitre 1 : Affectation des sols et destinations des constructions / Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale / A- Les Secteurs à Pourcentage de Logements Sociaux

Projet de règlement écrit proposé à la modification

Évolution du règlement relatif aux secteurs à Pourcentage de Logements Sociaux

Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

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 taux de logements locatifs sociaux définis à l'annexe règlementaire « 3.3.7. Atlas de la mixité sociale » s'appliquent à chaque permis de construire ou permis d'aménager déposé sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (aménagement de plusieurs terrains à bâtir et/ou construction de plusieurs bâtiments selon un aménagement global et cohérent).

Dans ce même cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, il est possible de définir des lots ou des îlots de constructions pour accueillir le nombre de logements locatifs sociaux généré par l'application du taux règlementaire défini au secteur de mixité sociale.

L'obligation définie par l'annexe règlementaire « 3.3.7. Atlas de la mixité sociale » peut être programmée selon différentes phases opérationnelles d'aménagement sur l'ensemble du périmètre du secteur de mixité sociale, à condition que la répartition des logements locatifs sociaux au sein dudit périmètre permette de respecter l'obligation globale du secteur de mixité sociale.

- Les Secteurs de Mixité Sociale Inversée (Secteurs à Pourcentage de Logements Sociaux).

Dans les secteurs de Mixité Sociale Inversée (MSI) 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 une part minimale de 25%, et une part maximale de 75%, de logements locatifs sociaux.

2.2.3. Modification des dispositions spécifiques des zones agricoles (A) et naturelles (N), y compris Aal et Nal (STECAL)

Lors de l'approbation du PLUi, toutes constructions, y compris les annexes, étaient autorisées dans l'ensemble des zones A et N, y compris au sein des STECAL (Aal ou Nal), sous réserve d'être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 5 mètres.

Lors de la modification simplifiée n°1 du PLUi, approuvée par délibération communautaire du 29 juin 2021, cette règle d'implantation vis-à-vis des limites séparatives a été modifiée uniquement pour les constructions d'annexes des constructions existantes à destination « Habitation », sous-destination « Logement », et ceci afin de disposer d'une règle plus adaptée à la configuration des parcelles et à ce type d'installation. Ainsi, la règle a évolué pour l'ensemble des zones A ou N, y compris pour les STECAL, afin d'y autoriser l'implantation des annexes des constructions existantes de moins de 20 m² d'emprise au sol en limite séparative ou à une distance minimale de 3 mètres de celle-ci.
Néanmoins, si cette règle d'implantation des annexes a évolué, il n'avait pas été précisé la hauteur maximale des constructions lorsque celles-ci sont projetées sur la limite séparative. La question des extensions des constructions existantes n'avait pas non plus été traitée lors de cette procédure d'évolution du PLUi.

Aussi, la zone agricole, et notamment la zone Ag, vient englober un certain nombre non-négligeable d'espaces bâtis, constitués de lotissements ou d'anciens STECAL hérités des anciens documents d'urbanisme communaux. Ces zones habitées en zone agricole sont fortement contraintes dans leur développement eu égard à leur situation géographique particulière et leur classement, par conséquent, en zone agricole.
Ainsi, lors de la modification de droit commun n°3 du PLUi, approuvée par délibération communautaire du 14 décembre 2022, la règle d'implantation des constructions des annexes a une nouvelle fois évolué afin de considérer ces spécificités et permettre de faciliter l'évolution des constructions existantes à vocation résidentielle. De fait, la limite maximale de 20 m² d'emprise au sol précédemment instaurée a été supprimée, la hauteur maximale des constructions lorsque celles-ci sont projetées sur la limite séparative a été précisée, et l'ensemble de ces règles a été étendue aux extensions des constructions existantes.
Néanmoins, ces dernières évolutions du règlement écrit ont été mises en œuvre uniquement pour la zone Ag.

Ainsi, le règlement en vigueur du PLUi autorise, en zone Ag, la construction d'annexes et des extensions des constructions existantes sous réserve d'une implantation avec un retrait minimal de 3 mètres vis-à-vis des limites séparatives. Les constructions en limite séparative sont autorisées sous réserve que la hauteur des constructions n'excède pas 3,50 mètres en tout point sur la limite séparative.
Au sein des autres zones agricoles (As et Aal) et naturelles (Ng, Ns, Nc, Ne, NL et Nal), le règlement en vigueur reste celui approuvé lors de la modification simplifiée n°1, à savoir autoriser uniquement la construction d'annexes des constructions existantes de moins de 20 m² en limite séparative ou avec un retrait minimal de 3 mètres, sans limite de hauteur lorsque la construction est projetée sur la limite séparative.

Il est alors proposé d'homogénéiser le règlement de l'ensemble des zones A et N afin de permettre sur l'ensemble du territoire, l'évolution des constructions existantes à destination « Habitation », sous-destination « Logement », et préciser également la hauteur maximale des constructions lorsque celles-ci sont projetées sur la limite séparative.
Ainsi, il est proposé de modifier le règlement des zones As, Aal, Ng, Ns, Nc, Ne, NL et Nal en matière d'implantation des annexes et des extensions des constructions existantes vis-vis des limites séparatives.

Le règlement en vigueur en la matière au sein des Ag, sera alors applicable à l'ensemble des zones précitées.

Section du règlement écrit faisant l'objet de l'évolution proposée à la modification

Partie 3 : Dispositions spécifiques à chacune des zones du PLUi / Sous-partie 8 : Les zones Naturelles (N) et sous-partie 9 : Les zones Agricoles (A) / Titre 1 à 6 des zones naturelles (zone Ng, zone Ns, zone Nc, zone Ne, zone NL et zones Nal) et Titre 2 et 3 des zones agricoles (zone As et zones Aal) / Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère / Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions / Paragraphe1 : Implantation des constructions / B- Retrait des constructions vis-à-vis des limites séparatives

Projet de règlement écrit proposé à la modification

Évolution du règlement des zones As, Aal, Ng, Ns, Nc, Ne, NL et Nal

B- Retrait des constructions vis-à-vis des limites séparatives

- **Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics :**

Non réglementé.

- **Autres constructions :**

- Hors annexes et extensions d'une construction existante, lorsqu'une des limites séparatives du terrain est bordée par une zone U ou une zone AU, tout point d'une construction nouvelle, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis dans les dispositions communes, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à 20 mètres ;
- Dans les autres cas d'implantation, tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis dans les dispositions communes, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de hauteur sans être inférieur à 5 mètres, à l'exception des annexes et des extensions des constructions existantes à destination « Habitation », sous-destination « Logement », ~~dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m²,~~ celles-ci pourront s'implanter en limite séparative ou à une distance minimale de 3 mètres. Les constructions d'annexes et d'extensions pourront s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres en tout point sur la limite séparative.

2.2.4. Modification des dispositions spécifiques de la zone urbaine mixte UM6 relatives aux usages et affectation des sols, constructions et activités interdits

Selon les justifications exposées au 2.1.7. du présent document, il est nécessaire de procéder à une modification du règlement de la zone UM6 afin de créer un secteur UM6e.
En effet, dans l'attente de la définition d'une stratégie globale de développement économique et commercial et de sa traduction au PLUi, et compte tenu de la caducité prochaine du PAPAG (Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global) en vigueur sur la commune de Lescure-d'Albigeois, il est nécessaire de créer les dispositions règlementaires pour contenir le développement commercial dans le secteur de la RN88 et des secteurs pavillonnaires mitoyens de celle-ci sur la commune de Lescure-d'Albigeois. Ainsi, en complément des évolutions du règlement graphique sur la commune de Lescure-d'Albigeois exposées au 2.1.7. du présent document, il est proposé de modifier le règlement de la zone UM6 pour créer un secteur UM6e.
Les évolutions du règlement écrit consistent à préciser les usages et affectations des sols, constructions et activités interdits au sein de ce nouveau secteur UM6e.

- Interdiction au sein du secteur UM6e : constructions, ou changements de destination, à destination « commerce et activité de service »

Il est à noter que l'ensemble des autres dispositions spécifiques à la zone UM6 seront applicables au secteur UM6e (volumétrie et implantations des constructions).

Section du règlement écrit faisant l'objet de l'évolution proposée à la modification

Partie 3 : Dispositions spécifiques à chacune des zones / Sous-partie 1 : Les zones urbaines à vocation mixte (UM) / Titre 6 : La zone urbaine à vocation mixte UM6 / Chapitre 1 : Affectation des sols et destinations des constructions / Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités / Paragraphe 1 : Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Projet de règlement écrit proposé à la modification - Évolution du règlement de la zone UM6

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

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

- **Dans l'ensemble de la zone UM6 et des secteurs qui la composent**

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 ».
- À l'exception des secteurs UM6e, les constructions nouvelles, ou le changement de destination ou de sous-destination, à destination « Commerce et activité de service »
  - 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.

- **En secteur UM6e :**

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 ou de sous-destination, à destination « Commerce et activité de service ».

2.2.5. Modification des dispositions spécifiques de la zone urbaine mixte UM6 relatives au recul des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques

Afin de tenir compte des retours d'expérience du service d'instruction des autorisations d'urbanisme, il apparait nécessaire de faire évoluer le règlement de la zone urbaine mixte UM6 en matière de recul des constructions vis-à-vis des voies (publiques ou privées) et emprises publiques. En effet, afin de faciliter l'évolution des constructions existantes au sein de ces zones pavillonnaires, il est proposé d'autoriser les constructions d'annexes de petite surface à l'alignement du domaine public.
Le règlement en vigueur au sein des zones UM6, UM6a et UM6d impose à toutes les constructions un recul obligatoire de 3 mètres minimum vis-à-vis des voies publiques ou privées et des emprises publiques. Les petites constructions, type abri de jardin ou abri-voiture comme les carports, sont alors strictement interdites dans cette bande de 3 mètres à compter de l'alignement. Il est alors proposé de permettre, uniquement en zone UM6, UM6a, UM6d et UM6e (cf. 2.2.4. du présent document), la construction d'annexes à l'alignement afin de permettre des possibilités mineures d'évolution des constructions existantes. Il sera ainsi précisé au règlement que seules les annexes non closes et de moins de 20 m² d'emprise au sol seront autorisées dans cette bande comprise entre 0 et 3 mètres à compter de l'alignement. En outre, il sera précisé que les piscines seront exclues de ce dispositif dérogatoire.

Section du règlement écrit faisant l'objet de l'évolution proposée à la modification

Partie 3 : Dispositions spécifiques à chacune des zones du PLUi / Sous-partie 1 : Les zones Urbaines à vocation Mixte (UM) / Titre 6 : La zone Urbaine à vocation Mixte UM6 / Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère / Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions / Paragraphe1 : Implantation des constructions / A- Recul des constructions vis-à-vis des voies (publiques ou privées) et emprises publiques

Projet de règlement écrit proposé à la modification - Évolution du règlement de la zone UM6

Paragraphe1 : Implantation des constructions

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

A- Recul des constructions vis-à-vis des voies (publiques ou privées) et emprises publiques

- **Principes généraux (UM6 et UM6e) :**

Hors recul défini au document graphique toute construction doit être implantée en retrait de 3 mètres minimum de la limite :

- Des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique ;
- D'emplacement réservé.

Les annexes couvertes mais non closes, dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m², pourront s'implanter sur l'alignement, ou en retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement. Les piscines ne sont pas autorisées à l'alignement et devront respecter obligatoirement les dispositions particulières exposées au « C- Cas particuliers » ci-après.

~~Cette~~ Ces dispositions ne s'appliquent pas aux 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.

- **En secteur UM6a et UM6d :**

Hors recul défini au document graphique les constructions implantées en premier rang devront s'implanter à un retrait de 3 mètres minimum et, au moins sur une façade, dans une bande de constructibilité comprise entre 3 et 10 mètres par rapport à l'alignement :

- Des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique ;
- D'emplacement réservé.

Seuls les annexes, piscines et abris de jardins pourront être autorisés au-delà de la limite des 10 mètres fixée par rapport à l'alignement.

Les annexes couvertes mais non closes, dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m², pourront s'implanter sur l'alignement, ou en retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement. Les piscines ne sont pas autorisées à l'alignement et devront respecter obligatoirement les dispositions particulières exposées au « C- Cas particuliers » ci-après.

~~Cette~~ Ces dispositions ne s'appliquent pas aux 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.

2.2.6. Modification des dispositions spécifiques de la zone urbaine à vocation d'activité UA1 relatives aux interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Selon les justifications exposées au 2.1.7. du présent document, il est nécessaire de procéder à une modification du règlement de la zone UA1 afin de créer un secteur UA1e.
En effet, dans l'attente de la définition d'une stratégie globale de développement économique et commercial et de sa traduction au PLUi, et compte tenu de la caducité prochaine du PAPAG (Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global) en vigueur sur la commune de Lescure-d'Albigeois, il est nécessaire de créer les dispositions règlementaires pour contenir le développement commercial dans le secteur de la RN88 sur la commune de Lescure-d'Albigeois.
Ainsi, en complément des évolutions du règlement graphique sur la commune de Lescure-d'Albigeois exposées au 2.1.7. du présent document, il est proposé de modifier le règlement de la zone UA1 pour créer un secteur UA1e.
Les évolutions du règlement écrit consisteront à préciser les usages et affectations des sols, constructions et activités interdits au sein de ce nouveau secteur UA1e, et ceux autorisés sous conditions.

- Interdiction au sein du secteur UA1e : constructions, ou changements de destination, à destination « commerce et activité de service », sous destination « restauration », « commerce de gros », « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « cinéma »
- Autorisation soumise à condition : constructions, ou changements de destination, à destination « commerce et activité de service », sous-destination « artisanat et commerce de détail » de moins de 200 m² de surface de vente.

Section du règlement écrit faisant l'objet de l'évolution proposée à la modification

Partie 3 : Dispositions spécifiques à chacune des zones / Sous-partie 2 : Les zones urbaines à vocation d'activité (UA) / Titre 1 : La zone urbaine à vocation d'activité UA1 / Chapitre 1 : Affectation des sols et destinations des constructions / Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités / Paragraphe 1 : Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits & Paragraphe 2 : Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

Projet de règlement écrit proposé à la modification - Évolution du règlement de la zone UA1

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

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

- **Dans l'ensemble de la zone UA1 et des secteurs qui la composent**

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 « Habitation » ;
- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Commerce et activité de service » sont interdites uniquement pour :
  - La sous destination « Cinéma ».
- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » sont interdites uniquement pour :

- La sous-destination « Industrie » ;
- La sous-destination « Entrepôt » ;

- La sous-destination « Centre des congrès et d'exposition » ;

- Le stationnement de caravanes isolées ainsi que les habitats légers de loisirs isolés (mobil-home notamment).
- Pour 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.

▪ **En secteur UA1e :**

- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Commerce et activité de service » sont interdites pour :

- La sous-destination « restauration » ;
- La sous-destination « commerce de gros » ;
- La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

Paragraphe 2 : Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

▪ **Dans l'ensemble de la zone UA1 et des secteurs qui la composent**

Sont autorisées dans les conditions définies ci-dessous, les constructions suivantes :

- Les constructions nouvelles à destination « Habitation » sont autorisées uniquement pour :

- La sous-destination « Logement » à la condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés ;
- Les extensions et annexes des constructions existantes à destination d'habitation, sous-destination « logement », autre que les logements de fonction, sont autorisées dans la limite de 10% supplémentaire de surface de plancher à compter de la date d'approbation du PLUi.

- Pour les autres destinations et sous-destinations interdites la réhabilitation, l'extension et/ou la surélévation de constructions existantes régulièrement édifiées pourront être autorisées, dans la limite de 10% supplémentaire de surface de plancher à compter de la date d'approbation du PLUi.

▪ **En secteur UA1b et UA1e :**

- Les constructions à destination « Commerce et activité de service » sont autorisées pour :

- La sous-destination « artisanat et commerce de détail » de moins de 200m² de surface de vente.

2.2.7. Modification des dispositions spécifiques de la zone à vocation d'activité UA2 relatives aux usages et affectation des sols, constructions et activités soumis à conditions

La zone urbaine UA2 est définie au rapport de présentation du PLUi comme une zone à vocation principale d'accueil d'entreprises industrielles, artisanales et de bureaux, à l'exception des activités commerciales. Selon les secteurs qui la composent, les sous-destinations de la destination « Commerce et activité de service » sont interdites au sein de cette zone UA2.
Les entreprises professionnelles aménagent ou construisent régulièrement des espaces dédiés à la présentation et à la mise en valeur de biens matériels ou d'une gamme de produits qu'elles désirent vendre. Ces espaces, dénommés « showrooms », sont, selon l'arrêté du 10 novembre 2016 qui définit l'ensemble des destinations et sous-destinations régies par le code de l'urbanisme, des « activités de service avec accueil d'une clientèle ».
Ainsi, les entreprises situées en zone UA2 du PLUi qui souhaitent aménager ou construire ce type d'espace ne peuvent mettre en œuvre leur projet selon le règlement en vigueur, exception faîte de celles situées en secteur UA2c qui autorise les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « commerce et activité de service », sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».
Il est alors proposé de modifier le règlement de la zone UA2 pour permettre la mise en œuvre de ce type de projet et ainsi valoriser les activités artisanales et/ou industrielles de l'albigeois. L'évolution du règlement de la zone UA2 consistera à autoriser, dans la limite de 10 % de surface de plancher supplémentaire à compter de la date d'approbation du PLUi, les constructions nouvelles, les changements de destinations ou sous-destinations, les extensions et les réhabilitations des constructions existantes, pour l'aménagement de showroom dédié à la présentation et à la mise en valeur de biens ou produits d'une activité autorisée dans la zone. Cette évolution sera mise en œuvre sur l'ensemble des secteurs qui composent la zone UA2, à l'exception du secteur UA2c où les showrooms sont autorisés selon le règlement en vigueur.
Enfin, il est proposé d'inclure une définition de « showroom » au sein du lexique annexé au règlement écrit du PLUi.

Section du règlement écrit faisant l'objet de l'évolution proposée à la modification

Partie 3 : Dispositions spécifiques à chacune des zones / Sous-partie 2 : Les zones urbaines à vocation d'activité (UA) / Titre 2 : La zone urbaine à vocation d'activité UA2 / Chapitre 1 : Affectation des sols et destinations des constructions / Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités / Paragraphe 2 : Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

Projet de règlement écrit proposé à la modification - Évolution du règlement de la zone UA2

Paragraphe 2 : Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

- **En secteur UA2a, UA2b et UA2d :**

- Destination « commerce et activité de service », sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » :

  Pour permettre exclusivement l'aménagement de « showrooms » (cf. annexe 1 : Lexique), sont autorisées, les constructions liées à une activité autorisée au sein de ces secteurs, les changements de destinations ou sous-destinations, les extensions et les réhabilitations des constructions existantes où sont exercées des activités autorisées au sein de ces secteurs, dans la limite de 10 % de surface de plancher supplémentaire et 150 m² de surface de plancher maximum sur le terrain d'assiette du projet à la date d'approbation du PLUi.

SHOWROOM

Lieu d'exposition utilisé par une entreprise pour la présentation et la mise en valeur des biens matériels ou une gamme de produits à la vente. Selon l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu, les showrooms sont à classer dans la destination « commerce et activité de service », sous-destination « activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

2.2.8. Modification des dispositions spécifiques des zones à vocation d'activité UA1 et UA2 relatives aux usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

La sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne », appartenant à la destination « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire », a été créée par l'arrêté du 22 mars 2023 définissant les destinations et sous-destinations des constructions pouvant être règlementées par les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.
Il apparait aujourd'hui nécessaire de règlementer cette sous-destination sur le territoire de l'albigeois afin de conserver la vocation productive des zones d'activités classées en UA1 ou UA2, et d'y interdire l'implantation de « dark store ». Il est alors proposé de modifier le règlement des zones UA1 et UA2 pour interdire la sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne » dans l'ensemble de ces zones et des secteurs qui les composent.

Section du règlement écrit faisant l'objet de l'évolution proposée à la modification

Partie 3 : Dispositions spécifiques à chacune des zones / Sous-partie 2 : Les zones urbaines à vocation d'activité (UA) / Titre 1 : La zone urbaine à vocation d'activité UA1 & Titre 2 : La zone urbaine à vocation d'activité UA2 / Chapitre 1 : Affectation des sols et destinations des constructions / Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités / Paragraphe 1 : Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Projet de règlement écrit proposé à la modification - Évolution du règlement de la zone UA1

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

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

- **Dans l'ensemble de la zone UA1 et des secteurs qui la composent**

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 « Habitation » ;
- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Commerce et activité de service » sont interdites uniquement pour :
    - La sous destination « Cinéma ».
- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » sont interdites uniquement pour :

- La sous-destination « Industrie » ;
- La sous-destination « Entrepôt » ;
- La sous-destination « Centre des congrès et d'exposition » ;
- La sous-destination « Cuisine dédiée à la vente en ligne ».

- Le stationnement de caravanes isolées ainsi que les habitats légers de loisirs isolés (mobil-home notamment).
- Pour 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.

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

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

- **Dans l'ensemble de la zone UA2 et des secteurs qui la composent**

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

- Les constructions, ou le changement de destination, à destination « Exploitation agricole et forestière » ;
- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Habitation » ;
- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Commerce et activité de service » sont interdites uniquement pour :

• La sous-destination « Artisanat et commerce de détail » ;
• La sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique » ;
• La sous destination « Cinéma » ;
• La sous-destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

- A l'exception du secteur UA2c où elles sont autorisées, les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « commerce et activité de service », sous-destination « Activités de service » où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » sont interdites uniquement pour :

• La sous-destination « Centre des congrès et d'exposition » ;
• La sous-destination « Cuisine dédiée à la vente en ligne ».

- Le stationnement de caravanes isolées ainsi que les habitats légers de loisirs isolés (mobil-home notamment).

2.2.9. Modification des dispositions communes relatives au stationnement des véhicules motorisés

Lors de la modification simplifiée n°3 du PLUi, il a été précisé aux dispositions communes relatives au stationnement des véhicules motorisés, les obligations en matière de pré-équipement ou d'installation de bornes de recharge électriques issues du code de la construction et de l'habitation. Les dispositions prescrites en la matière lors de travaux sur des constructions existantes s'avèrent non adaptées eu égard aux dispositions du code de la construction et de l'habitation.
Il est alors proposé de réparer cet erreur et de modifier les dispositions en matière d'obligations de pré-équipement ou d'installation de bornes de recharge lors de travaux sur des constructions existantes. L'alinéa en vigueur sera supprimé et il sera précisé que lors de travaux sur des constructions existantes, les obligations en la matière devront respecter les dispositions de l'article L.113-12 du code de la construction et de l'habitation.

Section du règlement écrit faisant l'objet de l'évolution proposée à la modification

Partie 2 : Dispositions communes à l'ensemble des zones du PLUi / Titre 2 : Les règles écrites et graphiques communes à l'ensemble des zones / Chapitre 1 : Affectation des sols et destinations des constructions / Section 3 : Conditions de réalisation des aires de stationnement / Paragraphe 2 : Stationnement des véhicules motorisés / C- Dispositions complémentaires

Projet de règlement écrit proposé à la modification

Évolution du règlement en matière d'obligations de pré-équipement ou d'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Les obligations concernent les parcs de stationnement de véhicules motorisés situés, soit à l'intérieur des bâtiments, soit à l'extérieur des bâtiments s'ils se trouvent sur la même unité foncière que ces bâtiments et qu'ils possèdent une relation fonctionnelle avec eux.

- À l'exception de la destination « Habitation », il est exigé pour les constructions nouvelles comportant plus de dix emplacements de stationnement de véhicules motorisés :

- Le pré-équipement de 20 % des emplacements de stationnement ;
- Au moins un emplacement de stationnement équipé d'une borne de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables et dimensionné pour être accessible aux personnes à mobilités réduites ;
- Dans les parcs de stationnement de véhicules motorisés comportant plus de deux cents emplacements de stationnement, au moins 2 emplacements doivent être équipés d'une borne de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables, dont l'un est réservé aux personnes à mobilité réduite.

- Pour les constructions nouvelles à destination « Habitation », comportant plus de dix emplacements de stationnement de véhicules motorisés, il est exigé :

- Le pré-équipement de la totalité des emplacements de stationnement.

~~- À l'exception de la destination « Habitation », il est exigé pour des travaux sur des constructions existantes comportant initialement ou après travaux plus de vingt places de stationnement :~~

~~- Un emplacement de stationnement équipé d'une borne de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables par tranche de 20 places de stationnement, dont un est dimensionné pour être accessible aux personnes à mobilités réduites.~~

- Lors de travaux de rénovation importante sur des constructions existantes, les obligations en matière de pré-équipement ou d'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables devront respecter les dispositions de l'article L.113-12 du code de la construction et de l'habitation.

2.3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

La procédure de modification de droit commun n°5 du PLUi du Grand Albigeois permettra d'adapter les orientations de certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) à l'évolution des projets. Aussi, elle aura pour objectif de créer des OAP pour encadrer les aménagements et constructions qui pourraient être mis en œuvre sur certains secteurs. Enfin, elle aura pour objectif de supprimer des OAP en vigueur.

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 ;
- Cambon-d'Albi ;
- Castelnau-de-Lévis ;
- Cunac ;
- Fréjairolles ;
- Le Séquestre ;
- Puygouzon ;
- Saliès.

2.3.1. Commune d'Albi

- ***Secteur Pélissier – Création de l'OAP Pélissier***

Conformément aux justifications exposées au 2.1.1. du présent document, il est proposé dans le cadre de la procédure de modification de droit commun n°5 de créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le secteur de Pélissier. En lien avec l'éco-projet Pélissier, cette OAP présentera des orientations écrites et graphiques pour encadrer les aménagements et les constructions susceptibles d'être mis en œuvre dans le cadre du projet et ainsi permettre le renouvellement urbain, favoriser la mixité fonctionnelle et mettre en valeur l'environnement.

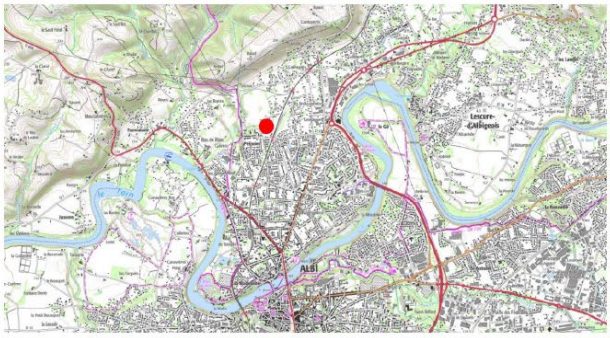
Orientations écrites de l'OAP Pélissier proposées à la modification du PLUi

Albi — **Secteur Pélissier**

Situation dans l'agglomération

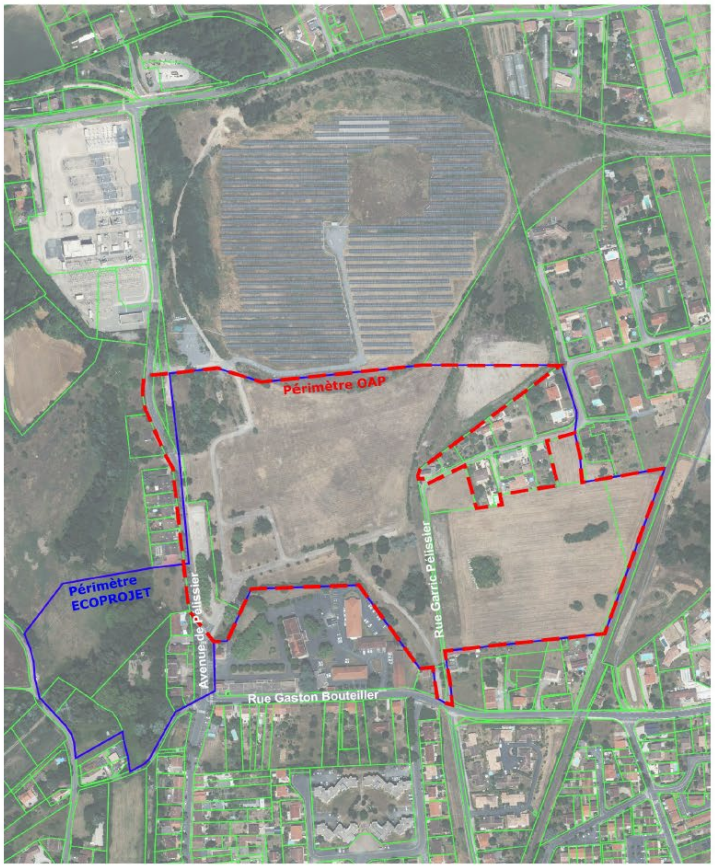


Situation dans la commune



Situation — **10,8 ha**

Situé au nord de la ville, au pied des coteaux du causse cordais, le terrain de l'OAP est stratégique à l'échelle de la rive droite d'Albi. La ville d'Albi y projette un Ecoprojet sur une superficie de 15 ha avec l'objectif de valoriser une partie de la friche industrielle et du patrimoine architectural. La zone est reliée à la RN88 par la rue Gaston Bouteiller et une ligne de bus LIBEA dessert le site.



PLUi — - Commune d'Albi - 1/5

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**
- **favoriser la mixité fonctionnelle**

Enjeux et objectifs du projet

Site stratégique à l'échelle de la rive droite d'Albi, cette friche achetée par la ville forme un espace interstitiel conséquent permettant de répondre aux besoins de développement de la commune sans recourir à une extension urbaine.
En lien avec l'OAP, la commune souhaite réhabiliter l'ensemble immobilier du château pour y développer une programmation mixte et un parc de 7 ha sera aménagé à l'Ouest de l'avenue Pélissier.

L'aménagement de ce secteur de 10 ha s'intègre dans un EcoProjet d'une superficie de 15 ha et a pour objectifs principaux :

- la valorisation d'une friche industrielle ;
- la création d'un quartier attractif proposant des aménagements urbains favorables à la santé et au bien-être des populations ;
- l'accueil de nouveaux habitants en cœur de zone urbaine en réunissant de nouveaux usages, activités et des équipements structurants ;
- une intensification urbaine qualitative proposant des formes d'habitat nouvelles et diversifiées, compatibles avec le bâti existant, des modes de déplacements alternatifs et la présence importante d'espaces verts.

Mixité fonctionnelle et sociale

Éléments de programmation du projet

La programmation de l'OAP comprend 3 secteurs :

- le secteur central accueillera une zone mixte incluant la programmation de commerces de proximité sous réserve du respect de la Servitude d'Utilité Publique de restriction d'usages (études garantissant l'absence de risque et/ou travaux de dépollution) ;

- le secteur à l'Est du périmètre s'étend sur près de 4 hectares. Il permettra l'accueil de l'ordre de 190 logements dont 25 % de logements locatifs sociaux minimum. La part d'hébergements (en résidence ou en foyer) ne pourra représenter plus du quart des logements créés. Une diversité de programmes de logements sera proposée intégrant une répartition d'environ 1/3 de logements individuels et 2/3 de logements intermédiaires et collectifs ;

- le secteur Nord-Ouest se situe sur l'emprise la plus contrainte, la programmation développée respectera la Servitude d'Utilité Publique, avec l'accueil de bureaux et d'activités.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Aménagements urbains et espaces bâtis

- A l'entrée du site, côté avenue de Pélissier, un espace public sera aménagé participant à l'articulation de ce nouveau quartier avec la ville existante et le château (programme de réhabilitation). Il constituera une centralité visible à l'échelle des quartiers adjacents et un point de rencontre « apaisé » des différents modes de déplacements.
- Cet espace public principal sera intégré dans un aménagement plus large et traversant le site en diagonale dans un axe Sud-Ouest / Nord-Est. L'enjeu principal de cet axe sera de fabriquer une continuité urbaine en lien avec les structures paysagères existantes et devra également permettre de lier les grands secteurs programmatiques (habitat, équipement, activités). Cet aménagement public prendra plusieurs formes et développera différentes séquences urbaines et ambiances paysagères.
- Les formes urbaines et architecturales proposées devront être qualitatives et innovantes. Elles présenteront des objectifs de performances énergétiques élevés.

  Elles devront également répondre aux objectifs de sobriété foncière. A cet effet, l'implantation des constructions sera concentrée de manière à créer des espaces libres non imperméabilisés et végétalisés généreux et d'un seul tenant.

  Une maîtrise des échelles bâties et des formes urbaines sera recherchée afin de favoriser l'articulation avec les différents tissus avoisinants. Les zones en contact avec les quartiers résidentiels diffus, autour de la rue Garric Pélissier notamment, proposeront une densité et des hauteurs de bâtis adaptées.
- L'implantation et la dispositions des logements devra permettre d'offrir une orientation favorable aux espaces de vie mais également de contrôler les vis-à-vis de façon à préserver l'intimité visuelle et les nuisances sonores pour chaque logement.

  Le porteur de projet devra expliquer les moyens mis en œuvre pour atteindre cet objectif.
- Une interface soignée sera proposée sur la limite Nord, entre la centrale solaire existante et les futures constructions.
- Des éléments bâtis de patrimoine existants méritent d'être conservés et intégrés au projet d'ensemble.

  Il s'agit de la porte d'entrée de l'ex-centrale EDF sur l'avenue Pélissier (mur en béton qui fait enseigne vers la ville).

  Les murs d'enceinte de la centrale (av. de Pélissier et rue G. Pélissier) seront à intégrer. L'aspect du mur qui jouxte le quartier Garric sera à requalifier et des passages pourraient y être aménagés, structurant l'articulation entre les quartiers.

Paysage et environnement

- La structure des entités paysagères servira de référence dans la conception du projet et orientera les choix en matière de mobilité, percées visuelles sur le paysage environnant, nature et qualité des espaces publics, gestion de différentes densités bâties.
- La continuité paysagère et écologique existante traversant le site d'est en ouest sera notamment renforcée par la végétalisation des voiries et espaces publics créés dans la zone dédiée à l'habitat.
- Les vues sur le grand paysage seront dégagées et protégées, notamment la vue vers le coteau Nord.
- La concentration des espaces bâtis et des espaces dédiés aux stationnements doit favoriser la libération des espaces libres et végétalisés suffisamment dimensionnés et participant à la qualité paysagère et environnementale.
- La présence végétale et le recours aux plantations sera recherché pour permettre un cadre de vie plus qualitatif, lutter contre les îlots de chaleur et soutenir la biodiversité.
- Les espaces plantés seront aménagés jusqu'au pied du bâti de manière à assurer une transition végétale et favoriser l'intégration des bâtiments ;
- Les plantations seront composées d'essences locales variées et non allergisantes.

Traitement des limites

Les aménagements proposés dans le cadre du projet se voudront qualitatifs, à cet effet :

- Traiter de manière intégrée et unitaire l'ensemble des éléments formant la clôture sur l'espace public (portail et portillon, matériaux de clôture, boîtes aux lettres, coffrets techniques…).

  Limiter la hauteur des clôtures afin de conserver des perspectives visuelles sur tout ou partie du linéaire.

  Introduire la végétation dans le système des clôtures sur rue par la plantation de haies vives offrant un agrément visuel depuis l'espace public et favorisant la biodiversité.

  Favoriser la perméabilité des clôtures pour le passage de la petite faune en évitant les murs pleins sur tout un linéaire.
- Soigner les transitions avec les jardins privatifs existants en limite de site. Garantir des espaces tampons avec le tissu résidentiel existant.

Déplacements

Liaisons véhicules

- Plusieurs accès principaux permettront de desservir le site et notamment : deux accès depuis l'avenue de Pélissier, un accès depuis la rue Gaston Bouteiller, et un accès depuis la rue Garric Pélissier.
- Les flux véhicules seront correctement répartis et hiérarchisés afin d'assurer une bonne distribution des différentes activités et îlots de logements.
- Les dessertes automobiles secondaires seront traitées de manière spécifique et qualitative sur le principe de « voiries partagées » avec une place dominante laissée aux cheminements doux.
- Les voiries créées seront paysagées et ponctuées d'alignements d'arbres et de végétation arbustive.

Stationnement véhicules

- Les espaces de stationnement véhicules seront mutualisés et concentrés sous forme de poches au plus près des voies d'accès pour réduire les emprises dédiées à la voiture ;
- De plus, du stationnement pour les visiteurs, usagers et livraisons sera prévu et réparti convenablement sur l'ensemble du site et selon les besoins des différentes programmations ;
- Les espaces de stationnement bénéficieront d'un aménagement paysager qualitatif : matériaux ou revêtement de sols perméables, intégration d'alignements d'arbres de haute tige pour l'apport d'ombrage et de végétation arbustive sur les limites.

Liaisons douces (piétons-vélos)

- Un maillage suffisant de cheminements piétons et cycles sera garantit au sein de l'opération et il sera prévu le raccordement avec les cheminements doux existants et à venir sur le reste de la commune.
- Outre leur fonction principale d'assurer la mobilité, ces espaces seront le support d'aménagements paysagers et végétalisés.

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

Privilégier l'infiltration à la parcelle si la perméabilité du sol et le niveau de nappe le permettent. Différents dispositifs existent et doivent être dimensionnés en fonction de la nature du sol. En cas de création de systèmes de rétention des eaux pluviales, ces aménagements devront être végétalisés et intégrés dans un projet paysager d'ensemble. A défaut de tout infiltrer, l'opération devra être raccordée au réseau existant dans le respect des prescriptions du règlement de gestion des eaux pluviales et des dispositions liées à la gestion des rejets d'eaux de l'arrêté préfectoral du 20 avril 2018 prescrivant la mise en place de servitude d'utilité publique sur le site de l'ancienne centrale thermique EDF.

Orientations graphiques de l'OAP Pélissier proposées à la modification du PLUi

Secteur Pélissier | **Orientations d'Aménagement et de Programmation**



4/5 – Commune dAlbi | PLUi / Principes et conditions d'aménagement de la zone

Périmètre de l'OAP

Servitudes d'Utilité Publique sur le site de l'ancienne centrale thermique EDF (ZONES 1 et 2) d'après l'arrêté préfectoral du 20 avril 2018

Assurer la desserte et le fonctionnement viaire

Voirie principale à aménager

Voirie secondaire à aménager

Liaisons modes doux à projeter

Carrefour à aménager et à sécuriser

Accès principal au site de projet

Arrêt de bus existant

Permettre la mixité fonctionnelle et garantir la qualité de l'insertion architecturale et urbaine

Secteur à dominante économique

Secteur de mixité

Secteur à dominante d'habitat

Espace public à créer et à qualifier

Centralité de quartier

Ouverture et connexions vers le quartier environnant

Eléments de patrimoine existants à conserver et à intégrer au projet d'ensemble

Préserver la qualité environnementale et paysagère

Arbres et zones arborées existants à préserver et à intégrer dans le projet d'ensemble

Arbres et zones arborées à planter, espace végétalisé à qualifier

Vues sur le grand paysage à préserver

➢ ***Modification des orientations de l'OAP Cantepau-Albert Thomas***

Conformément aux justifications exposées au 2.1.1. du présent document, il est proposé dans le cadre de la procédure de modification de droit commun n°5 de modifier les orientations de l'OAP Cantepau-Albert Thomas pour adapter celles-ci aux évolutions du projet de renouvellement urbain du quartier Cantepau :

- Suppression des orientations d'aménagement pour le secteur Lévizaguet, au nord-ouest de l'OAP. En effet, le foncier soumis à l'OAP dans ce secteur est occupé par deux activités économiques existantes dont la cessation d'activités ou la relocalisation ne sont pas envisagées à moyen ou long terme. Ce secteur ne fera donc pas l'objet d'une programmation de renouvellement urbain et les orientations de l'OAP ne se justifient plus.
- Les orientations d'aménagement sur le secteur Bonaparte et le secteur Albert Thomas ont été mises en œuvre dans le cadre du projet de renouvellement urbain. Il est alors proposé de supprimer ces orientations.
- Modification des objectifs de production de logements sur le secteur Augereau et création d'un secteur Kellerman au nord-est du quartier pour adapter les orientations de l'OAP aux évolutions du projet de renouvellement urbain.
- Modifications des orientations graphiques de l'OAP en conséquence.

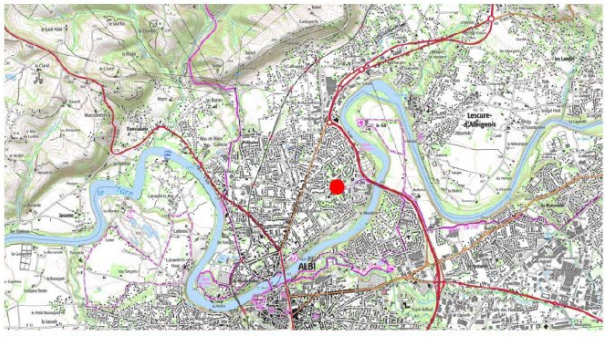
Orientations écrites proposées à la modification

Albi — **Secteur Cantepau-Albert Thomas**

Situation dans l'agglomération



Situation dans la commune



Situation — 25,6 ha | 24,5 ha

Le territoire de l'OAP de Cantepau-Albert Thomas est constitué du Quartier Prioritaire de Cantepau, complété par trois secteurs de franges mutables (Levizaguet, Albert Thomas et Cambacerès-Negrouillère), essentiels pour l'intégration du quartier à la rive droite d'Albi.



PLUi — - Commune d'Albi - 1/4

Objectifs généraux

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

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

Enjeux et objectifs du projet

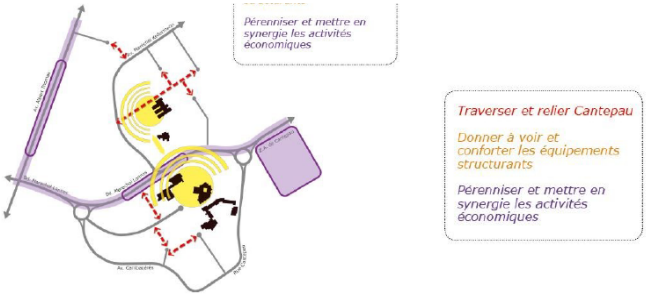
Le Quartier Politique de la Ville (QPV) de Cantepau fait l'objet d'un projet partenarial de renouvellement urbain en convention avec l'Agence Nationale pour le Renouvellement Urbain (ANRU).

1/ Ouverture et intégration du quartier au tissu urbain environnant

- Rattacher le Quartier Politique de la Ville (QPV) de Cantepau à l'entrée de ville que constitue Albert Thomas par une réflexion urbaine à l'échelle du grand quartier de Cantepau et de la rive droite.
- Compléter le maillage viaire et cheminements piétons/ cycles, à travers le quartier, vers les grands axes et vers le Tarn.
- Fragmenter le quartier en ilots urbains à échelle humaine, appropriables par les habitants, par la percée de nouvelles voiries et/ou cheminements doux.

2/ Valorisation et lisibilité des équipements à fort rayonnement

Rattacher aux axes structurants (avenue Kellermann et boulevard Lannes) les polarités de quartier (Augereau et Bonaparte) et les équipements publics et collectifs.



Éléments de programmation du projet

Habitat démolitions

Un programme de démolitions est envisagé en fonction des critères suivants :

- Améliorer la desserte des ilots urbains et la création de parvis pour une meilleure lisibilité des équipements publics.
- Assurer les objectifs de sécurité et tranquillité des habitants et personnels/ usagers des équipements

Le désenclavement du quartier passe par de nouveaux maillages viaires mais également par l'ouverture des fronts urbains existants. Pourront alors être mis en place des cheminements, des squares, ouvrant des vues traversantes et pouvant permettre ultérieurement de nouvelles constructions sur certaines emprises libérées.

Habitat constructions

Le renouvellement de l'habitat offre l'opportunité d'un travail sur les formes urbaines, pour assurer une transition qualitative avec le tissu urbain environnant et répondre à la logique d'axe proposée sur les entrées de ville (Albert Thomas et bd Lannes).

Équipements

Le projet vise à répondre aux besoins d'évolution des équipements de proximité existants, qui pourront être réhabilités, étendus, ou repositionnés et démolis, pour des critères urbains (ouverture et lisibilité, fonctionnement du quartier, regroupement autour des polarités…), patrimoniaux (état du bâti) ou fonctionnels (projet d'évolution la structure).

Espaces publics

Le projet comporte une stratégie d'ensemble de requalification des espaces publics, reposant sur :

- un maillage viaire complété et requalifié, plus continu et plus lisible
- un maillage modes doux complété et requalifié, plus continu et plus lisible
- des polarités (Augereau et Bonaparte) reconfigurées sous forme de parvis, donnant accès et visibilité aux équipements de quartier depuis les axes principaux
- un réseau d'espaces verts mis en valeur et complétés, accessibles notamment depuis l'armature piétonne principale Nord-Sud et les axes principaux.

Albi — Secteur Cantepau-Albert Thomas

PROGRAMMATION BÂTIE : RENOUVELLEMENT URBAIN

Secteur Augereau : Création d'environ ~~15 logements individuels~~ 20 à 25 logements en accession à la propriété, de type maisons individuelles groupées et logements intermédiaires, ~~0% SRU~~ 0% de logements locatifs sociaux (diversification obligatoire au sein du périmètre du quartier prioritaire).

~~**Secteur Bonaparte :** Création d'environ 60 logements (intermédiaires et petits collectifs accompagnés d'un socle d'activités sur le boulevard Lannes, 0% SRU (diversification obligatoire au sein du périmètre du quartier prioritaire).~~

~~**Secteur Lévizaguet :** Programmation mixte en front de l'avenue Albert Thomas (activités en RDC, logements en étages), et logements (intermédiaires ou individuels groupés) en cœur d'ilot. Environ 40 logements créés, pas de % SRU imposé.~~

~~**Secteur Albert Thomas :** Programmation mixte mettant en scène (implantation bâtie et abords) le croisement des deux axes structurants du quartier, activités en RDC et environ 30 logements en étages, pas de % SRU imposé.~~

Secteur Kellerman : Création d'environ 18 à 21 logements en accession à la propriété de type logements intermédiaires (dédiés à une population familiale ou des jeunes couples avec enfants), 0% de logements locatifs sociaux (diversification obligatoire au sein du périmètre du quartier prioritaire).

Secteur Négrouillère-Cambacérès : Destination principale d'équipement(s) d'intérêt public, structure(s) publique(s) et/ ou associative.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Principes de qualité architecturale

- Les projets de construction répondront à l'objectif d'une plus grande qualité par leur forme et leur esthétique pour correspondre à la demande de futurs ménages.
- Une grande attention sera portée à leur qualité architecturale, dans l'optique d'un changement d'image du quartier pérenne dans le temps. Ainsi, seront aménagés de larges espaces extérieurs (terrasses, jardins privatifs selon les typologies), et des aménités favorisant l'appropriation par les habitants.

Principes d'insertion dans le tissu urbain environnant

- Les projets d'habitat développés dans le cadre du projet de Cantepau assureront, par leur forme urbaine, la transition entre les deux formes d'habitat prépondérantes aujourd'hui dans ce secteur : grands collectifs et maisons individuelles. L'habitat intermédiaire et l'habitat individuel groupé seront donc privilégiés. Le recours à l'individuel groupé permettra une bonne accroche sur les ensembles pavillonnaires. En accompagnement des axes passants principaux (avenue Albert Thomas et boulevard Lannes) un soin particulier sera porté à la lisibilité de ces axes dans la composition des projets.

Principes patrimoniaux et paysagers

- L'important patrimoine paysager, et notamment arboré, est un des atouts principaux du quartier. Tout projet visera donc à conserver et amplifier cette caractéristique, dans le sens de la continuité des espaces paysagers entre eux, de la diversité des typologies d'espaces paysagers et des plantations, mais également dans le souci de proposer des espaces paysagers supports d'usages pour les habitants (espaces privatisés dédiés aux logements en RDC, espaces jardinés, jeux d'enfants…).
- Le bâti du quartier est majoritairement représentatif des grands ensembles construits dans les années 1970 et de l'architecture en brique de la région.

  Les immeubles en brique concernés par la réhabilitation devront conserver ce matériau d'origine autant que possible dans le traitement des façades, soit en matériau principal apparent, soit dans le traitement des détails.

Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

La trame verte et bleue : Le quartier de Cantepau recèle une opportunité importante de continuité écologique entre la ville constituée et les berges du Tarn. Il s'agit donc de favoriser cette continuité par des aménagements envisagés (réseau de cheminements piétons-cycles accompagnés d'espaces verts diversifiés, ensembles paysagers privés et publics en continuité, conservation des ensembles paysagers existants, sols végétalisés et perméables…).

Le confort climatique : Une attention particulière sera portée à l'aménagement des espaces publics et privés (recours à des revêtements de sols clairs et perméables, …) ainsi qu'au maintien et au confortement de la trame arborée afin de favoriser le confort climatique du quartier.

Le confort acoustique : Le secteur Augereau se situe dans la zone de bruit liée à la RN88. La conception des bâtiments devra limiter l'impact de ces nuisances par la mise en place d'une isolation acoustique renforcée adaptée conformément à l'arrêté préfectoral du 30 janvier 2015.

Déplacements

Desserte des terrains par les voies

- Le projet vise à clarifier la trame et la hiérarchie viaire. Les axes principaux sont l'avenue Albert Thomas et le boulevard Lannes, sur lesquels se composent des « façades urbaines » par l'implantation et/ou le traitement architectural des bâtis. L'avenue Kellermann et l'avenue Cambacérès assurent la desserte des différentes entités du quartier. Enfin, le réseau de voies résidentielles est complété dans le cadre du projet afin de relier les impasses entre elles, désenclaver les cœurs de quartier, et desservir les emprises foncières pour la diversification de l'habitat. Le traitement de ces catégories de voiries sera donc différencié, afin de donner davantage de lisibilité à cette hiérarchie viaire.

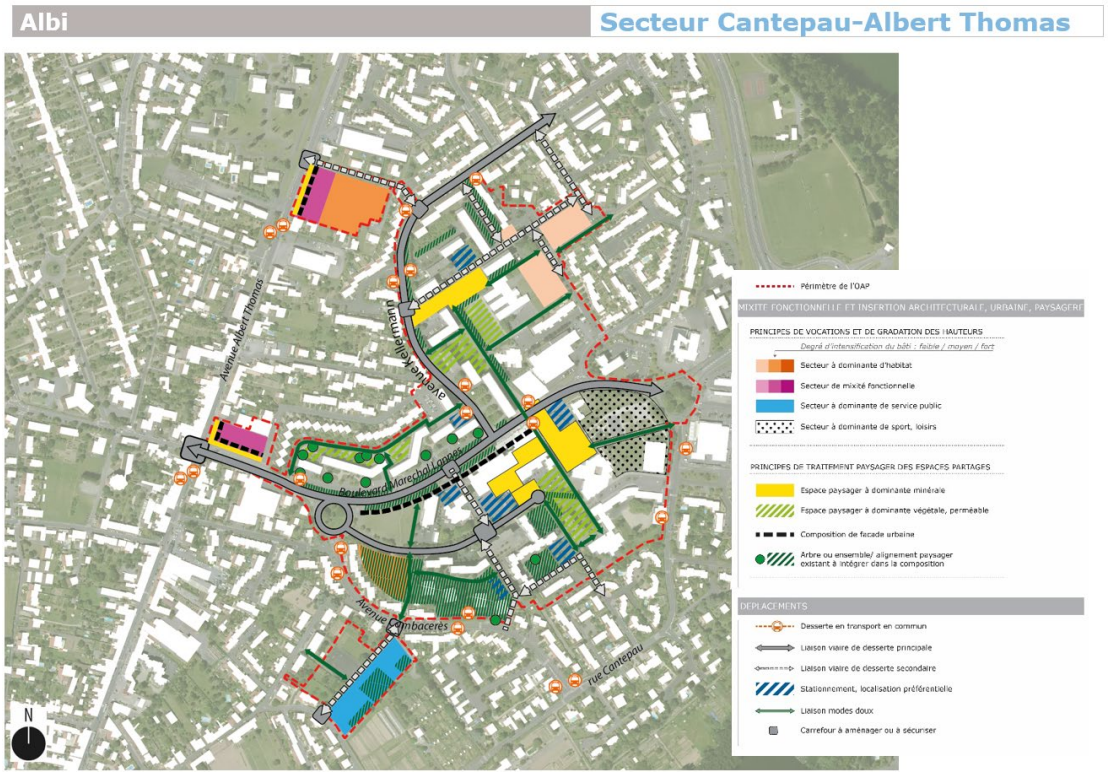
Déplacements modes doux

- Développement du réseau de cheminements piétons-cycles existants en veillant à la lisibilité de ces axes.

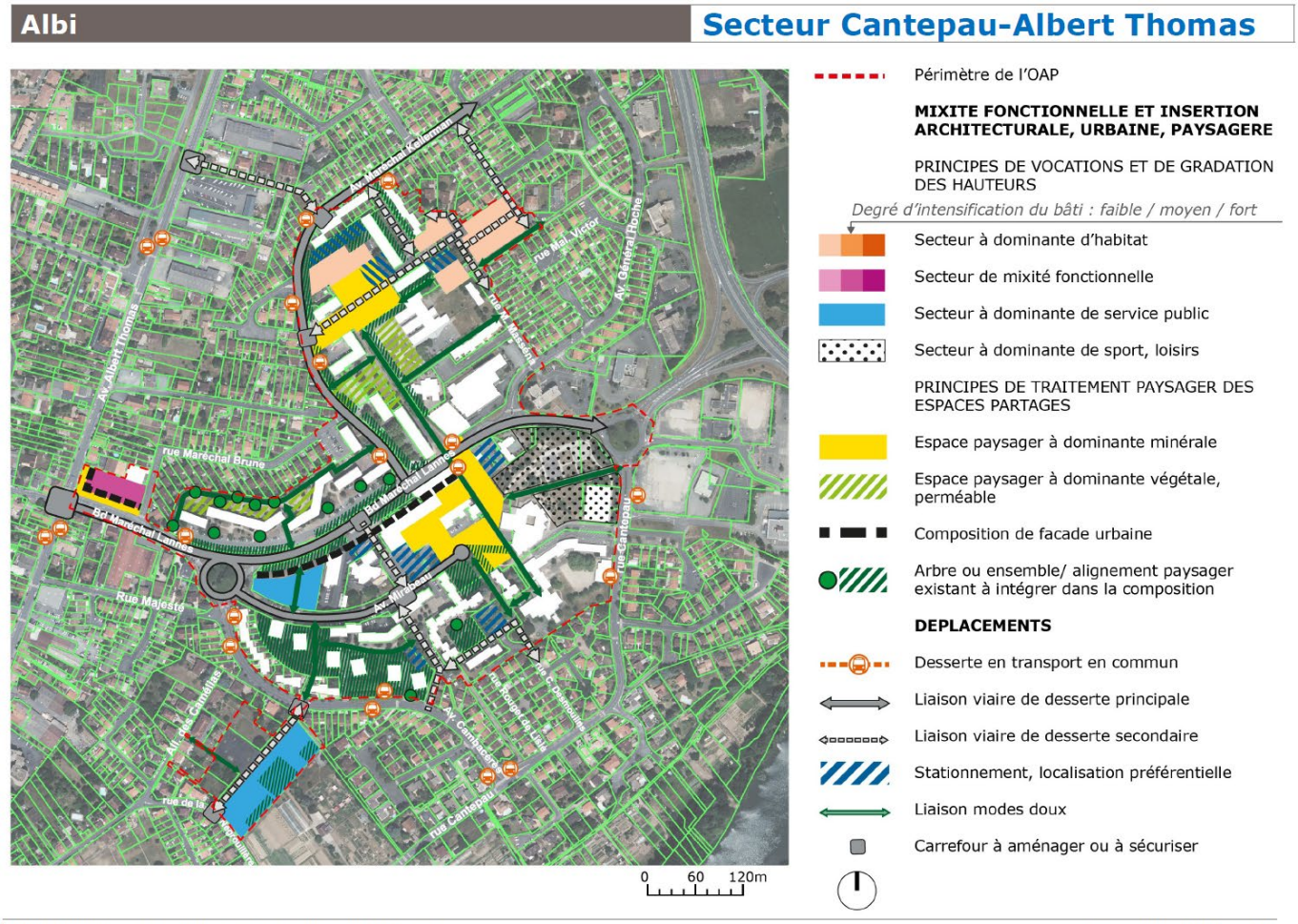
Lignes et stations de transport en commun

- Le réseau de cheminements dédiés aux modes actifs favorisera l'accès aux arrêts de transports en commun, y compris à travers les secteurs résidentiels.

Orientations graphiques en vigueur



Orientations graphiques proposées à la modification



➢ *Secteur Puech Petit – Modification des orientations écrites d'une OAP*

Il est proposé dans le cadre de la modification n°5 du PLUi de modifier les orientations écrites de l'OAP Puech Petit afin de limiter la part d'hébergements (en résidence ou foyer) au sein des programmes d'habitat projetés au sein du périmètre de l'OAP.

Orientations écrites proposées à la modification

Albi — **Secteur Puech Petit**

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).

Aucun hébergement (en résidence ou en foyer) ne pourra être autorisé au sein de la programmation du projet.

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 construction. 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 (ilots ouverts/fermés/semi-fermés etc.) et assurer le maintien d'ouvertures visuelles vers les tissus déjà constitués ;
- La proximité de la rocade devra être traité 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.

La biodiversité est un point clé de l'aménagement du site. A cet effet, le projet devra intégrer les aspects suivants :

- Les clôtures seront limitées autant que possible afin de permettre le passage de la faune. Dans le cas où elles seront posées, des ouvertures régulières devront permettre le passage de la petite faune ;
- Le projet doit développer autant que possible la biodiversité à travers la construction (création de différents substrats, mise en place de nichoirs pour la

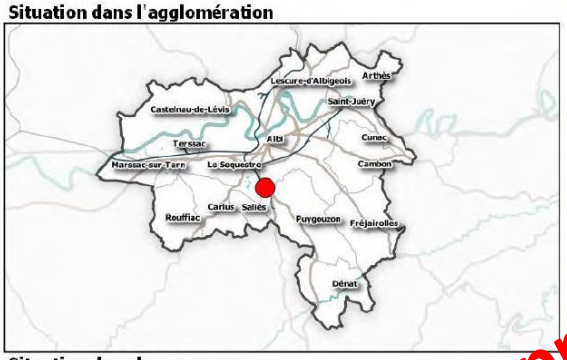
2/5 – Commune d'Albi — PLUi / Principes et conditions d'aménagement de la zone

➢ ***Secteur Ranteil/Rue Claude Bourgelat – Suppression d'une OAP***

Il est proposé de supprimer l'OAP Ranteil en vigueur au PLUi, conformément aux justifications exposées au 2.1.1. du présent document.

Albi — **Secteur de Ranteil**

Situation dans l'agglomération



Situation dans la commune



OAP supprimée

Situation — 4,8 Ha

Le territoire de l'OAP est situé au Sud de la commune, desservi par la route de Castres à l'Est et le chemin Claude Bourgelat au Nord du site.



Albi — **Secteur de Ranteil**

Objectifs généraux

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

- mettre en valeur l'environnement
- mettre en valeur les paysages
- mettre en valeur les entrées de villes
- assurer le développement de la commune

Enjeux et objectifs du projet

L'aménagement de ce secteur a pour objectif le développement d'une zone à dominante d'habitat avec une densité assez faible, de l'ordre de 18 logements, considérant la topographie et le contexte du site (bassin de rétention notamment)

Éléments de programmation du projet

Accueil de l'ordre de 18 logements

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Bordée à l'Ouest par des espaces naturels ou agricoles, l'aménagement devra sur ces limites de zone proposer un traitement paysager comparable.
- L'ensemble devra proposer une limitation de l'imperméabilisation en favorisant l'usage de dispositifs adaptés.

OAP supprimée

Déplacements

Desserte des terrains par les voies

Maillage à créer entre le chemin de la Vène basse et le chemin Claude Bourgelat.

Desserte des terrains par les réseaux

Eaux usées

Secteur à assainissement individuel.

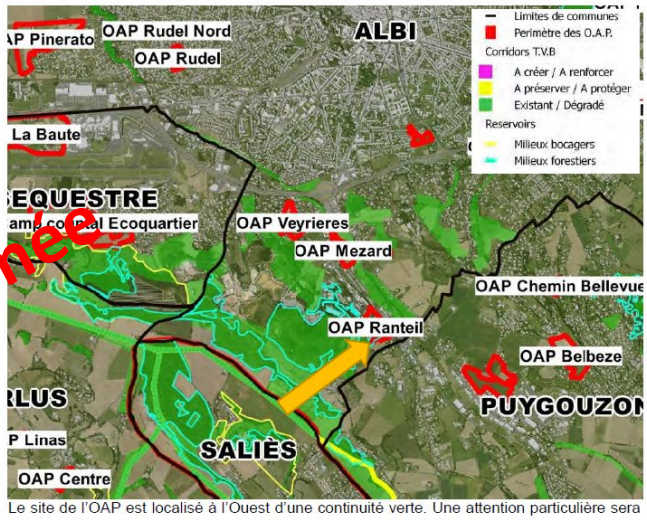
Eau potable

L'opération devra être raccordée au réseau existant.

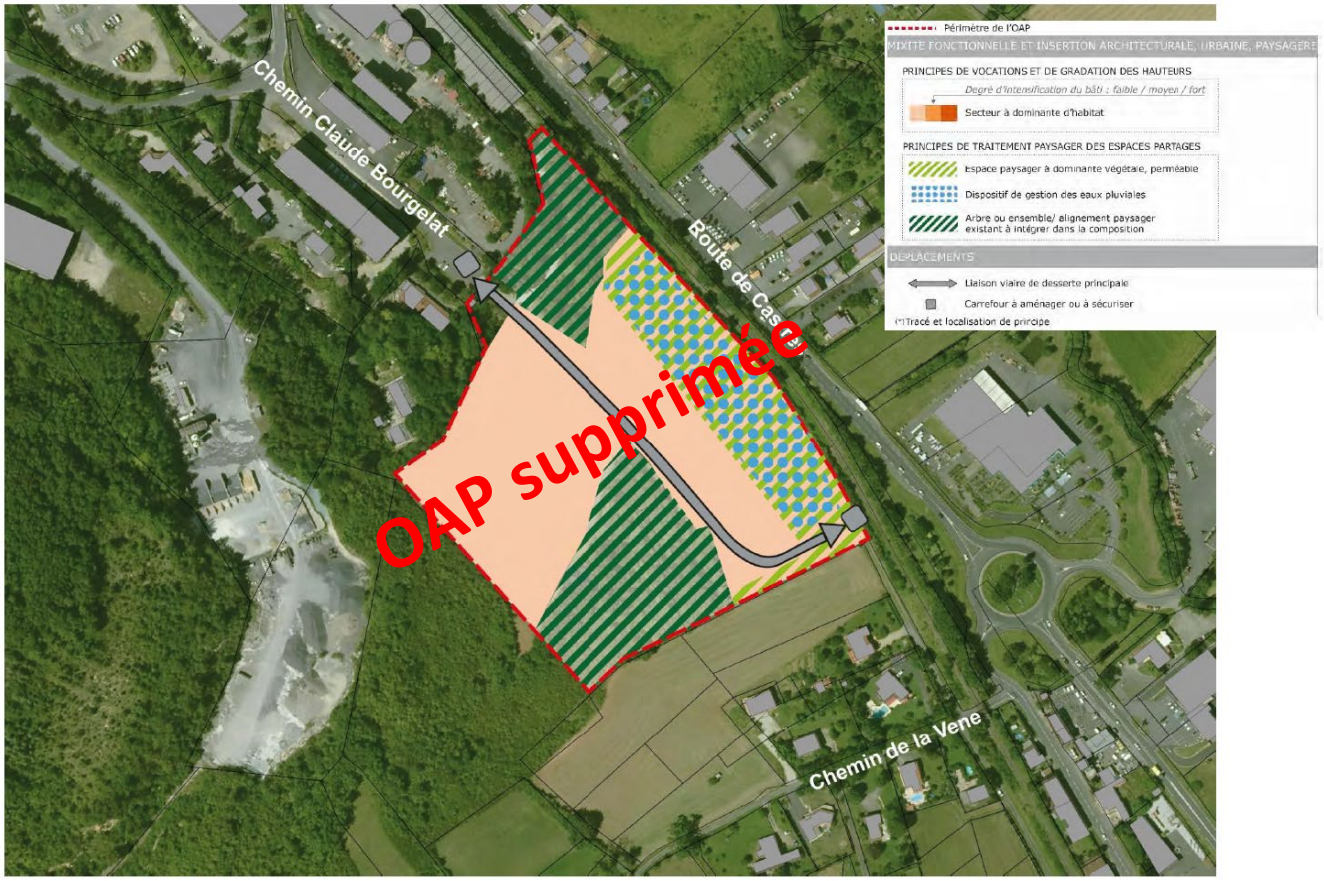
Eaux pluviales

L'opération devra être raccordée au réseau existant.

Secteur au regard de la trame Verte et Bleue



Le site de l'OAP est localisé à l'Ouest d'une continuité verte. Une attention particulière sera prise lors de l'aménagement paysager des terrains proches de ce secteur.


Périmètre de l'OAP
MIXITE FONCTIONNELLE ET INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE
PRINCIPES DE VOCATIONS ET DE GRADATION DES HAUTEURS
Degré d'intensification du bâti : faible / moyen / fort
Secteur à dominante d'habitat
PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER DES ESPACES PARTAGES
Espace paysager à dominante végétale, perméable
Dispositif de gestion des eaux pluviales
Arbre ou ensemble/ alignement paysager existant à intégrer dans la composition
DEPLACEMENTS
Liaison viaire de desserte principale
Carrefour à aménager ou à sécuriser
(*)Tracé et localisation de principe
Chemin Claude Bourgelat
Route de Castel
OAP supprimée
Chemin de la Vene

2.3.2. Commune de Cambon-d'Albi

➢ *Modification des orientations de l'OAP Grèzes*

L'OAP des Grèzes précise les orientations d'aménagement à mettre en œuvre dans le secteur des Grèzes et notamment sur la parcelle bâtie AD109 accessible via la Côte de Grèzes et le Chemin de Lavaur. Les orientations d'aménagement sur cette parcelle AD109 définissent des zones d'implantation privilégiées pour l'habitat dans le prolongement de la maison historique à préserver le long du Chemin de Lavaur et le long de la côte de Grèzes. Les espaces végétalisés à l'arrière de ces zones d'habitat seraient à préserver selon les orientations de l'OAP.
Il est proposé de modifier ces orientations afin de relocaliser la zone d'implantation privilégiée pour l'habitat située le long du Chemin de Lavaur, et de la positionner à l'Est de la parcelle AD109 le long de la rue Louisa Paulin. L'objectif de cette évolution est de conserver depuis le chemin de Lavaur et le Chemin du Moulin une vue dégagée sur les espaces végétalisés existants et ainsi préserver une transition végétale adaptée avec le bâti historique à préserver.

Orientations écrites proposées à la modification

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-bâtis. 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 sera accessible depuis l'espace public, aussi, pour limiter les externalités négatives, le nombre d'accès sera limité pour chaque secteur d'opération ;
- Le projet devra offrir une conception adaptée au secteur en s'appuyant sur un dessin architectural et urbain 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 ;
- ~~L'espace au sud sera aménagé de manière à proposer une urbanisation linéaire le long du chemin de Lavaur Nord permettant ainsi de protéger le parc arboré ;~~
- Le pétitionnaire veillera à aménager des espaces plantés jusqu'au pied du bâti de manière à assurer une transition végétale et accompagner les bâtiments ;
- Le projet devra conserver autant que possible le mur d'enceinte du secteur sud.
- Les clôtures préserverons une transparence visuelle sur la parcelle sur tout ou partie du linéaire, notamment depuis la Côte de Grèzes ainsi que depuis la rue Louisa Paulin.

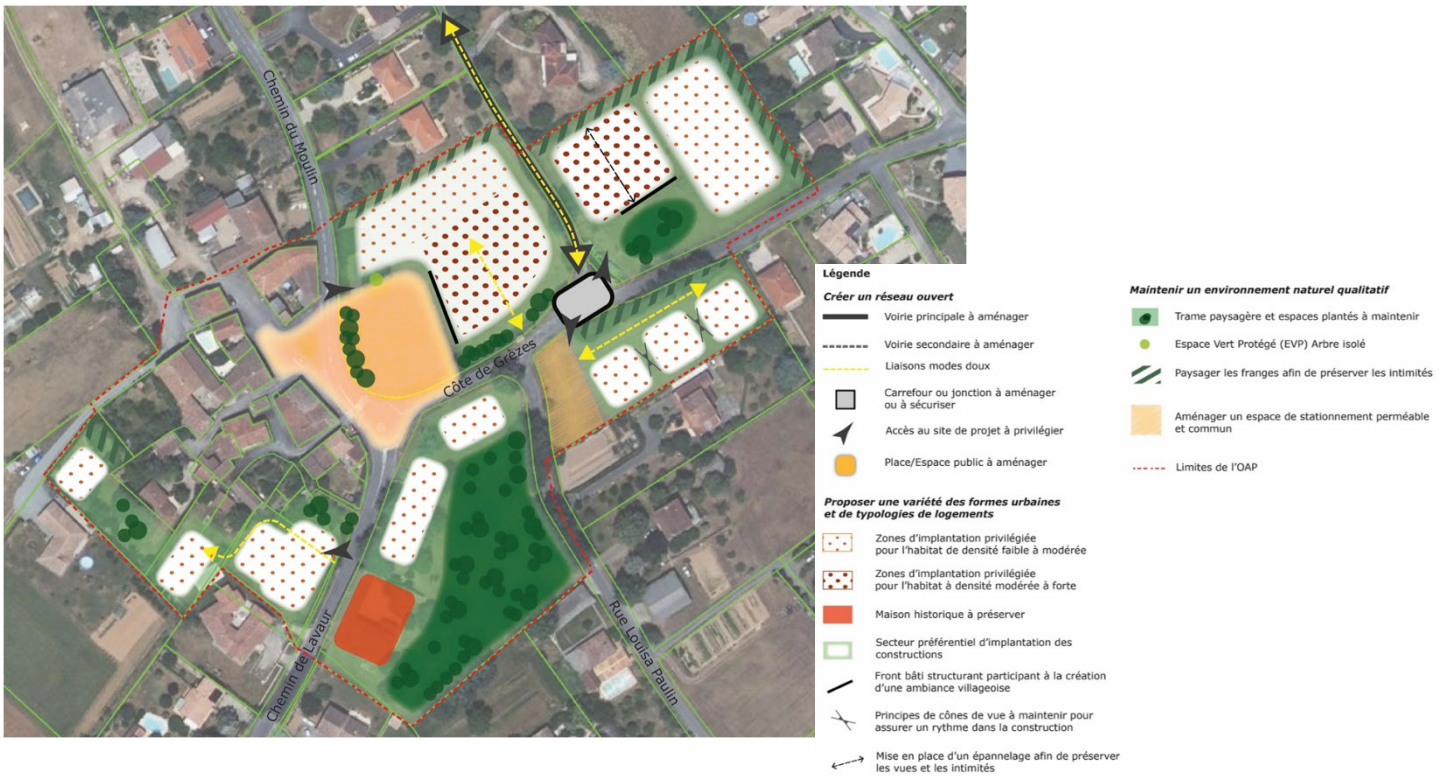
Insertion environnementale et paysagère

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

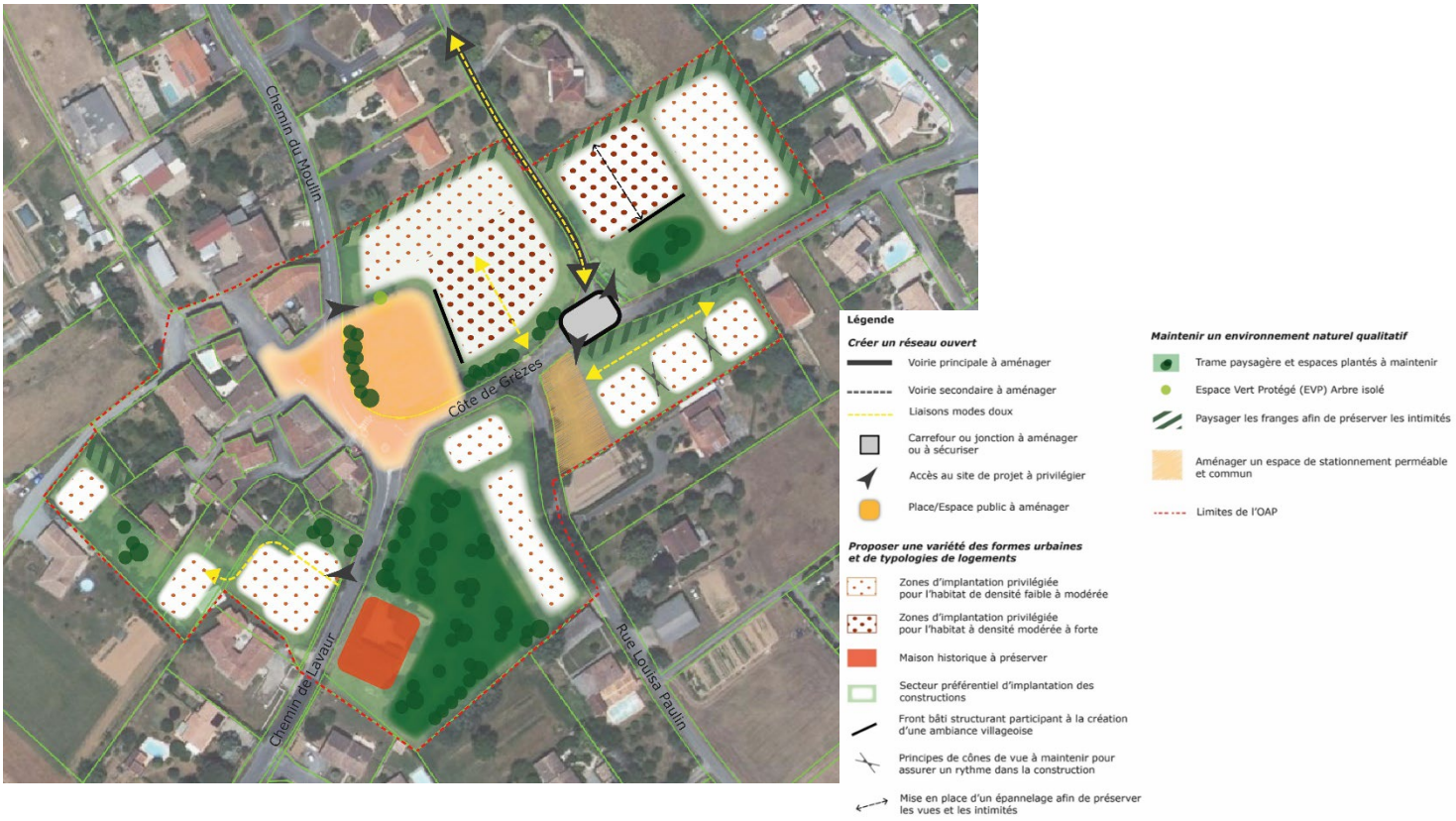
- Le projet s'appuiera sur une structuration des abords afin de prendre appui sur la végétation pour apporter un degré d'intimité suffisant ;
- Les alignements d'arbres en bord de la Côté de Grèzes seront préservés ;

2/5 – Commune de Cambon — PLUi / Principes et conditions d'aménagement de la zone

Orientations graphiques en vigueur



Orientations graphiques proposées à la modification



2.3.3. Commune de Castelnau-de-Lévis

- ***Modification des orientations de l'OAP La Grèze/Papayre***

Il est proposé dans le cadre de la procédure de modification de droit commun n°5 de modifier les orientations écrites et graphiques de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) La Grèze/Papayre conformément aux justifications exposées au 2.1.4. du présent document.
Aussi, le nom de cette OAP sera modifié. Le terme « OAP La Grèze/Papayre » sera remplacé par « OAP La Grèze » puisque les orientations de cette OAP ne concernent plus que le secteur de La Grèze.
L'objectif de cette évolution est d'encadrer les aménagements et constructions qui pourraient être mis en œuvre dans ce secteur qui constitue un espace interstitiel de 1,4 ha au sein de l'enveloppe urbaine, et ceci afin de répondre aux objectifs de densification, de production de logements, de mise en valeur de l'environnement et de préservation des espaces végétalisés existants.

OAP en vigueur – Orientations écrites

Ces orientations écrites seront supprimées dans le cadre de la présente procédure.

Secteur de Lagrèze/Papayre	Orientations d'Aménagement et de Programmation

Orientations : Secteur Lagrèze pour les parcelles 349 à 84 et secteur Papayre pour la parcelle 88

- Les parties de parcelle 349, 350 et 84 d'une surface de 5436 m² permettent l'implantation d'au moins 4 constructions.
- La parcelle 88 d'une surface de 4079m² permet l'implantation d'au moins 4 constructions.

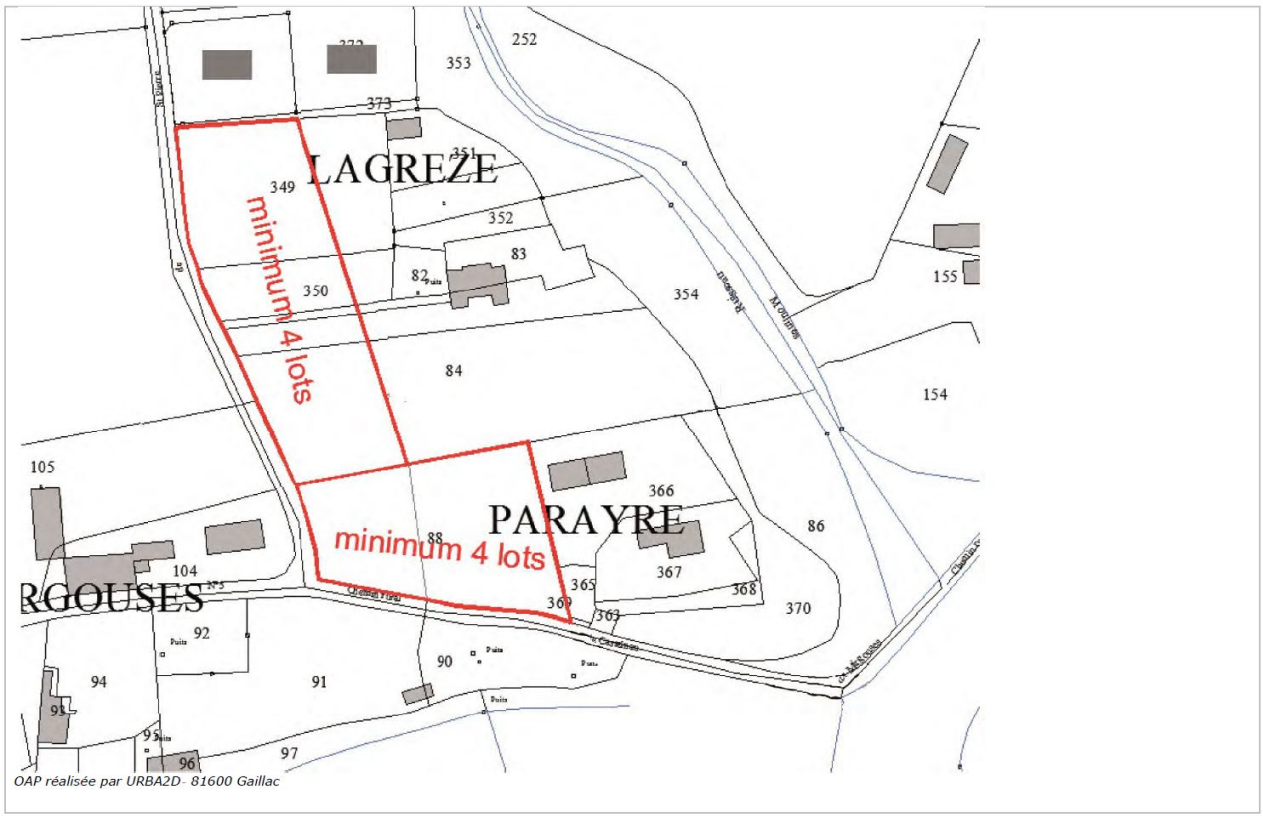
Réseaux :

- Le réseau AEP est présent sous la voie communale.
- Les réseaux secs sont également présents sous la voie.
- Les parcelles sont en assainissement collectif.

OAP en vigueur – Orientations graphiques

Ces orientations graphiques seront supprimées dans le cadre de la présente procédure.

Orientations d'Aménagement et de Programmation	Secteur de Lagrèze/Papayre

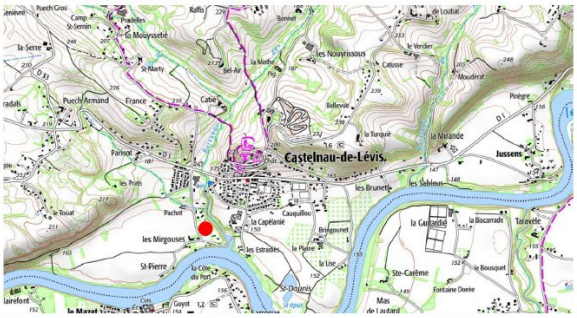


Castelnau-de-Lévis — Secteur de La Grèze

Situation dans l'agglomération



Situation dans la commune



Situation — **1,4 ha**

Le territoire de l'OAP est situé au Sud-Ouest du village, il est desservi par le chemin des Mirgouses et bordé par le ruisseau des Moulines. Le site se trouve à 1 km des commerces, équipements scolaires et sportifs présents sur la commune.



Secteur de La Grèze — Orientations d'Aménagement et de Programmation

Objectifs généraux

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

- **mettre en valeur l'environnement, les paysages**
- **favoriser la densification**
- **assurer le développement de la commune**

Enjeux et objectifs du projet

- Accueillir de nouveaux habitants en zone urbaine
- Permettre une intensification urbaine qualitative

Mixité fonctionnelle et sociale

Éléments de programmation du projet

Accueillir de l'ordre de 9 logements individuels.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Insertion architecturale et urbaine

- Les constructions devront s'implanter de manière harmonieuse afin de favoriser l'articulation avec la construction existante à conserver en fond de parcelle.
- Les formes urbaines et architecturales devront répondre aux objectifs de sobriété foncière. A cet effet, l'implantation des constructions devra favoriser la création d'espaces libres et végétalisés généreux et d'un seul tenant.
- La disposition des logements devra permettre de contrôler les vis-à-vis de façon à préserver l'intimité visuelle et les nuisances sonores pour chaque logement ainsi qu'à l'égard de la construction existante.

  Le porteur de projet devra expliquer les moyens mis en œuvre pour atteindre cet objectif.

- SECTEUR NORD

  Les constructions devront s'implanter le long de la desserte interne qui traverse la parcelle sur sa limite Nord. L'orientation du bâti devra être parallèle à cette voie afin de permettre une meilleure intégration du bâti et une orientation des constructions et des jardins privatifs vers le Sud.

- SECTEUR SUD

  Les constructions devront s'implanter le long de la desserte interne qui traverse la parcelle dans l'axe Nord/Sud. L'orientation du bâti devra être parallèle à cette voie afin de permettre une meilleure intégration du bâti et une orientation des constructions Est/Ouest.

Insertion paysagère

- Les constructions devront s'implanter de manière harmonieuse afin de préserver le patrimoine arboré et végétal dense existant sur cette parcelle.
- La prise en compte du patrimoine arboré devra être envisagée dès le début des études préliminaires (relevé précis des arbres et diagnostic phytosanitaire).

  Durant les études et le chantier, des méthodes adaptées diminuant les risques d'altérer le développement et la silhouette des arbres à conserver devront être mises en place.
- L'allée plantée centrale donnant accès à la propriété existante sera entièrement conservée dans son état actuel et intégrée dans le projet d'ensemble.
- La présence végétale et le recours aux plantations sera recherché pour permettre un cadre de vie plus qualitatif, lutter contre les îlots de chaleur et soutenir la biodiversité.

  Les plantations seront composées d'essences locales variées et non allergisantes.
- SECTEUR NORD : les alignements d'arbres existants (pins) seront conservés dans leur état actuel et intégrés dans le projet d'ensemble. Il s'agit de l'alignement le long du chemin des Mirgouses ainsi que de l'alignement en limite Nord de la parcelle.
- SECTEUR SUD : les arbres ponctuels existants seront conservés au maximum et intégrés au projet d'ensemble. Les deux arbres dominants (cèdres) seront conservés dans leur état actuel et intégrés au projet d'ensemble : ils seront intégrés dans la zone dédiée au stationnement des véhicules à l'entrée du secteur.

Traitement des limites

Les aménagements proposés dans le cadre du projet se voudront qualitatifs, à cet effet :

- Traiter de manière intégrée et unitaire l'ensemble des éléments formant la clôture sur l'espace public (portail et portillon, matériaux de clôture, boîtes aux lettres, coffrets techniques…). Aligner les hauteurs de différents éléments afin d'éviter l'« effet créneau ».
- Introduire la végétation dans le système des clôtures sur rue par la plantation de haies vives offrant un agrément visuel depuis l'espace public et favorisant la biodiversité.

- Limiter la hauteur des clôtures afin de conserver des perspectives visuelles sur tout ou partie du linéaire ; favoriser la perméabilité des clôtures pour le passage de la petite faune en évitant les murs pleins sur tout le linéaire.

Déplacements

- L'accès existant sur le chemin des Mirgouses et la desserte menant à la construction existante en fond de parcelle seront conservés.

- SECTEUR NORD

L'accès au site se fera depuis le chemin des Mirgouses (en entrée et sortie).

Tous les accès aux lots à bâtir se feront via les nouvelles voiries de desserte (principales et secondaires) définies dans les orientations graphiques. Aucun accès direct aux lots à bâtir ne sera autorisé depuis le chemin des Mirgouses.

La desserte des constructions se fera par une voie principale traversant la parcelle dans l'axe Est/Ouest du terrain, en limite Nord.

La voirie crée sera traitée de manière qualitative sur le principe d'une « voirie partagée » laissant une place dominante aux cheminements doux (piétons et vélos)

La voirie bénéficiera des alignements d'arbres existants (pins) pour son traitement paysager.

- SECTEUR SUD

L'accès au site se fera depuis le chemin des Mirgouses (en entrée et sortie).

Tous les accès aux lots à bâtir se feront via les nouvelles voiries de desserte (principales et secondaires) définies dans les orientations graphiques. Aucun accès direct aux lots à bâtir ne sera autorisé depuis le chemin des Mirgouses.

La desserte des constructions se fera par une voie principale traversant la parcelle dans l'axe Est/Ouest du terrain.

De part et d'autre de la voie sera aménagée une aire de stationnement collective destinée à l'ensemble des logements. Un aménagement paysager qualitatif viendra agrémenter cet espace : arbres d'alignement et végétation arbustive en limite avec les logements afin de préserver les intimités et de limiter les nuisances. Les deux arbres dominants (cèdres) seront intégrés à cet aménagement.

Une desserte secondaire sera aménagée dans l'axe Nord/Sud, le long de laquelle s'implanteront les constructions. Cette desserte sera destinée en priorité à un usage piéton et cycle. Un usage ponctuel de la voie par des véhicules motorisés devra être possible (accès secours, déménagement...). Le traitement de cette desserte sera clairement différent de la voirie d'accès principale en terme de gabarit, de matériaux utilisés et un traitement paysager qualitatif viendra agrémenter cette voie : intégration d'arbres de haute tige et végétation arbustive.

Desserte des terrains par les réseaux

Eaux usées

L'opération devra être raccordée au réseau collectif 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.

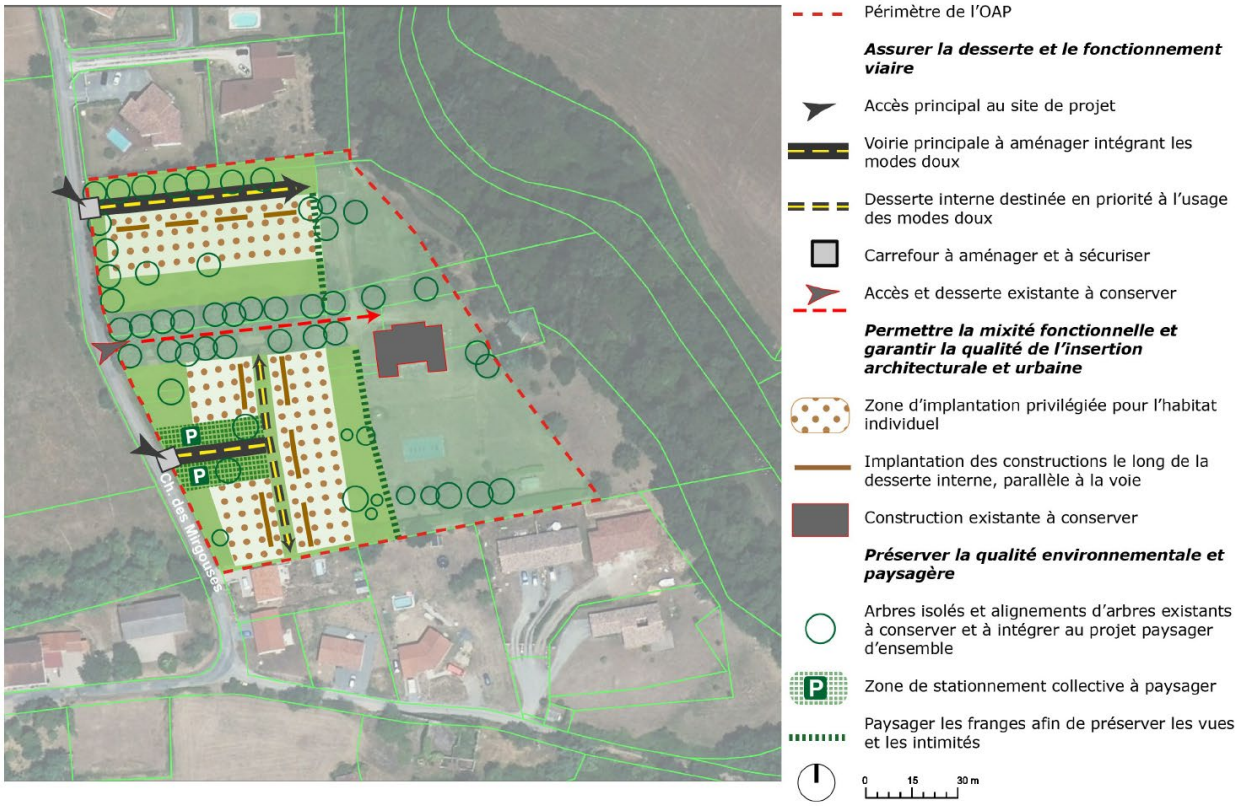
Eaux pluviales

- Sur la zone du terrain soumise aux prescriptions du PPRN Mouvements de terrain (zone de précaution B2) : se référer au règlement en vigueur du PPR Risque mouvement de terrain - effondrement des berges sur la rivière Tarn et ses affluents.
- Sur la zone du terrain non soumise aux prescriptions du PPRN Mouvements de terrain : l'infiltration à la parcelle pourra être favorisée si la perméabilité du sol et le niveau de nappe le permettent. Différents dispositifs existent et doivent être dimensionnés en fonction de la nature du sol.

En cas de création de systèmes de rétention des eaux pluviales (bassins de rétention, noues, fossés…), ces aménagements devront être végétalisés et intégrés dans un projet paysager d'ensemble.

L'opération devra être raccordée au réseau existant dans le respect des prescriptions du règlement de gestion des eaux pluviales.

Orientations graphiques proposées à la modification



➢ ***Modification des orientations de l'OAP La Mouline***

Il est proposé dans le cadre de la procédure de modification de droit commun n°5 de modifier les orientations écrites et graphiques de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) La Mouline afin d'adapter les orientations de celle-ci aux modifications du règlement graphique proposées et explicitées au 2.1.4. du présent document.

OAP en vigueur – Orientations écrites

Ces orientations écrites seront supprimées dans le cadre de la présente procédure.

Secteur de La Mouline	Orientations d'Aménagement et de Programmation

Orientations :

- Une voie sera créée aménagée dans sa partie terminale par une aire de retournement qui sera aménagée en espace multifonctionnel (retournement des véhicules stationnement et agrément).
- L'orientation du bâti devra être parallèle à la voie afin de permettre une meilleure intégration du bâti et une orientation des constructions au Sud.

Réseaux :

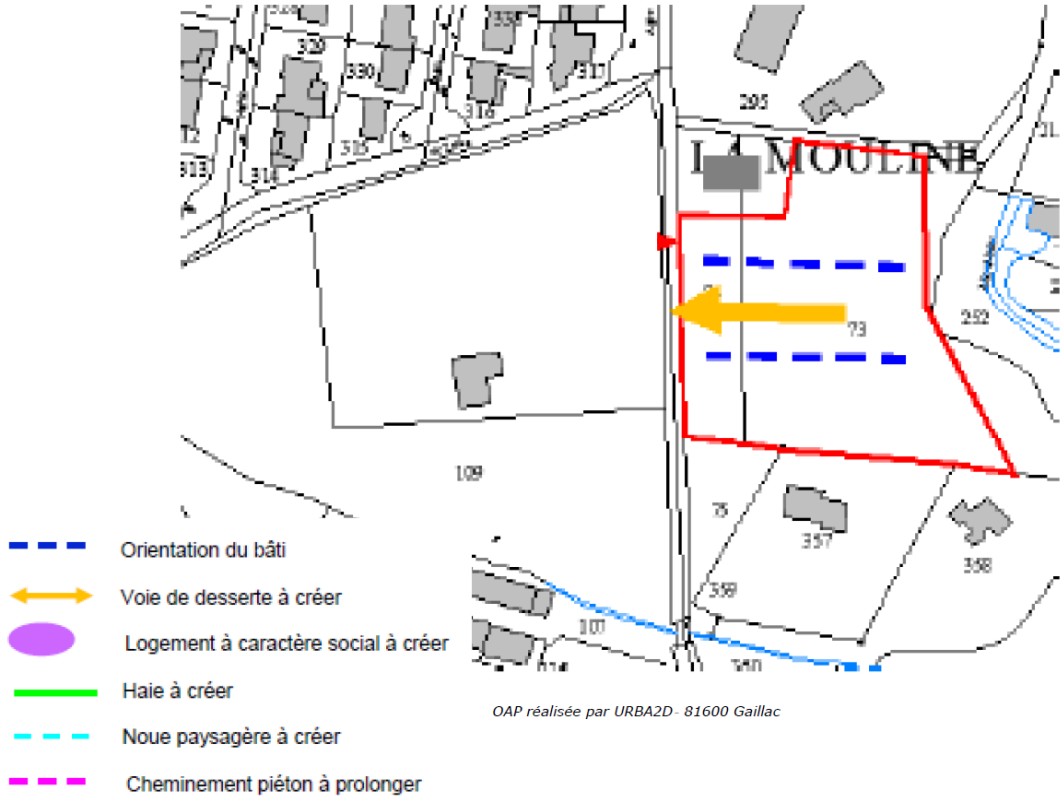
- Le réseau AEP devra être étendu sous la voie à crée
- Les réseaux secs devront être étendus sous la voie à créer.
- Le secteur est en assainissement collectif.
- En matière de voirie et d'accès : la voie primaire devra permettre une circulation à double sens d'un gabarit suffisant et d'un traitement des abords qualitatif comportant une desserte piétonne sécurisée.

Programmation: Accueil de l'ordre de 10 logements.

OAP en vigueur – Orientations graphiques

Ces orientations graphiques seront supprimées dans le cadre de la présente procédure.

Orientations d'Aménagement et de Programmation	Secteur de La Mouline



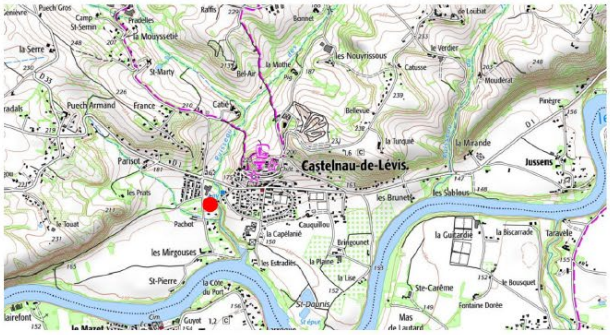
OAP réalisée par URBA2D - 81600 Gaillac

Castelnau-de-Lévis — Secteur de La Mouline

Situation dans l'agglomération



Situation dans la commune



Situation — **0,64 ha**

Le territoire de l'OAP est situé à l'Ouest du village, il est desservi par le chemin des Mirgouses et bordé par le ruisseau des Moulines. Le site se trouve à 700m des commerces, équipements scolaires et sportifs présents sur la commune.



Secteur de La Mouline — Orientations d'Aménagement et de Programmation

Objectifs généraux

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

- **mettre en valeur l'environnement, les paysages**
- **favoriser la densification**
- **assurer le développement de la commune**

Enjeux et objectifs du projet

- Accueillir de nouveaux habitants en zone urbaine
- Permettre une intensification urbaine qualitative

Mixité fonctionnelle et sociale

Éléments de programmation du projet

Accueillir de l'ordre de 6 à 8 logements individuels.

Permettre l'implantation d'un service sur la zone le long du chemin des Mirgouses.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Insertion architecturale et urbaine

- Les constructions devront s'implanter le long de la desserte interne qui traverse la parcelle dans l'axe Nord/Sud. L'orientation du bâti devra être parallèle à cette voie afin de permettre une meilleure intégration du bâti et une orientation des constructions Est/Ouest.
- Les formes urbaines et architecturales devront répondre aux objectifs de sobriété foncière. A cet effet, l'implantation des constructions devra favoriser la création d'espaces libres et végétalisés généreux et d'un seul tenant.
- Construction de logements individuels et/ou de logements individuels groupés pour assurer la mixité des formes d'habitat.

> On entend par **logements individuels groupés**, des maisons individuelles mitoyennes répondant aux aspirations de la population (maison avec jardin) tout en s'inscrivant dans les objectifs de sobriété (foncière, constructive et énergétique). Cela peut prendre la forme de maisons jumelées, maisons en bande…

- La disposition des logements devra permettre de contrôler les vis-à-vis de façon à préserver l'intimité visuelle et les nuisances sonores pour chaque logement.

  Le porteur de projet devra expliquer les moyens mis en œuvre pour atteindre cet objectif.
- La zone en fond de parcelle au contact de la zone d'interdiction PPRN sera à préserver et dédiée aux fonds de jardins privés et/ou à un usage collectif type jardins partagés.

Insertion paysagère

- Les constructions devront s'implanter de manière harmonieuse afin de préserver les vues sur le grand paysage et notamment la vue vers le château et la tour de Castelnau-de-Lévis dans l'axe Nord-Est.
- L'implantation des constructions devra favoriser les vues sur les espaces boisés présents en limites de parcelle et notamment l'espace boisé principal suivant le ruisseau à l'Est.
- La présence végétale et le recours aux plantations sera recherché pour permettre un cadre de vie plus qualitatif, lutter contre les îlots de chaleur et soutenir la biodiversité.

  Les plantations seront composées d'essences locales variées et non allergisantes.

Traitement des limites

Les aménagements proposés dans le cadre du projet se voudront qualitatifs, à cet effet :

- Traiter de manière intégrée et unitaire l'ensemble des éléments formant la clôture sur l'espace public (portail et portillon, matériaux de clôture, boîtes aux lettres, coffrets techniques…). Aligner les hauteurs de différents éléments afin d'éviter l'« effet créneau ».
- Introduire la végétation dans le système des clôtures sur rue par la plantation de haies vives offrant un agrément visuel depuis l'espace public et favorisant la biodiversité.
- Limiter la hauteur des clôtures afin de conserver des perspectives visuelles sur tout ou partie du linéaire ; favoriser la perméabilité des clôtures pour le passage de la petite faune en évitant les murs pleins sur tout le linéaire.

Déplacements

- L'accès au site se fera depuis le chemin des Mirgouses (en entrée et sortie).

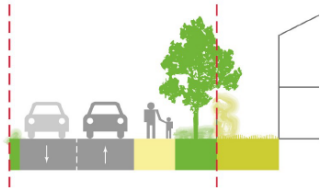
Tous les accès aux lots à bâtir se feront via les nouvelles voiries de desserte (principales et secondaires) définies dans les orientations graphiques. Aucun accès direct aux lots à bâtir ne sera autorisé depuis le chemin des Mirgouses.

- La desserte des constructions se fera par une voie principale traversant la parcelle dans l'axe Est/Ouest du terrain.

  Cette voie sera aménagée dans sa partie terminale par une aire de stationnement collective destinée à l'ensemble des logements et une zone de retournement des véhicules. Un aménagement paysager qualitatif viendra agrémenter cet espace : intégration d'arbres de haute tige pour favoriser l'ombrage et de végétation arbustive sur les limites.

  Cette voie principale devra permettre une circulation à double sens d'un gabarit suffisant et un traitement des abords qualitatif comportant une desserte piétonne et cycliste sécurisée sera intégré.

  La voirie crée sera paysagée et ponctuée d'arbres d'alignement et de végétation arbustive sur sa partie Sud, en limite avec les logements, afin de préserver les intimités et de limiter les nuisances.



Coupe sur voie principale



Coupe sur desserte secondaire

- Une desserte secondaire sera aménagée dans l'axe Nord/Sud, le long de laquelle s'implanteront les constructions. Cette desserte sera destinée en priorité à un usage piéton et cycle. Un usage ponctuel de la voie par des véhicules motorisés devra être possible (accès secours, déménagement...). Le traitement de cette desserte sera clairement différent de la voirie d'accès principale en terme de gabarit, de matériaux utilisés et un traitement paysager qualitatif viendra agrémenter cette voie : intégration d'arbres de haute tige et végétation arbustive.

Desserte des terrains par les réseaux

Eaux usées

L'opération devra être raccordée au réseau collectif d'eaux usées 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

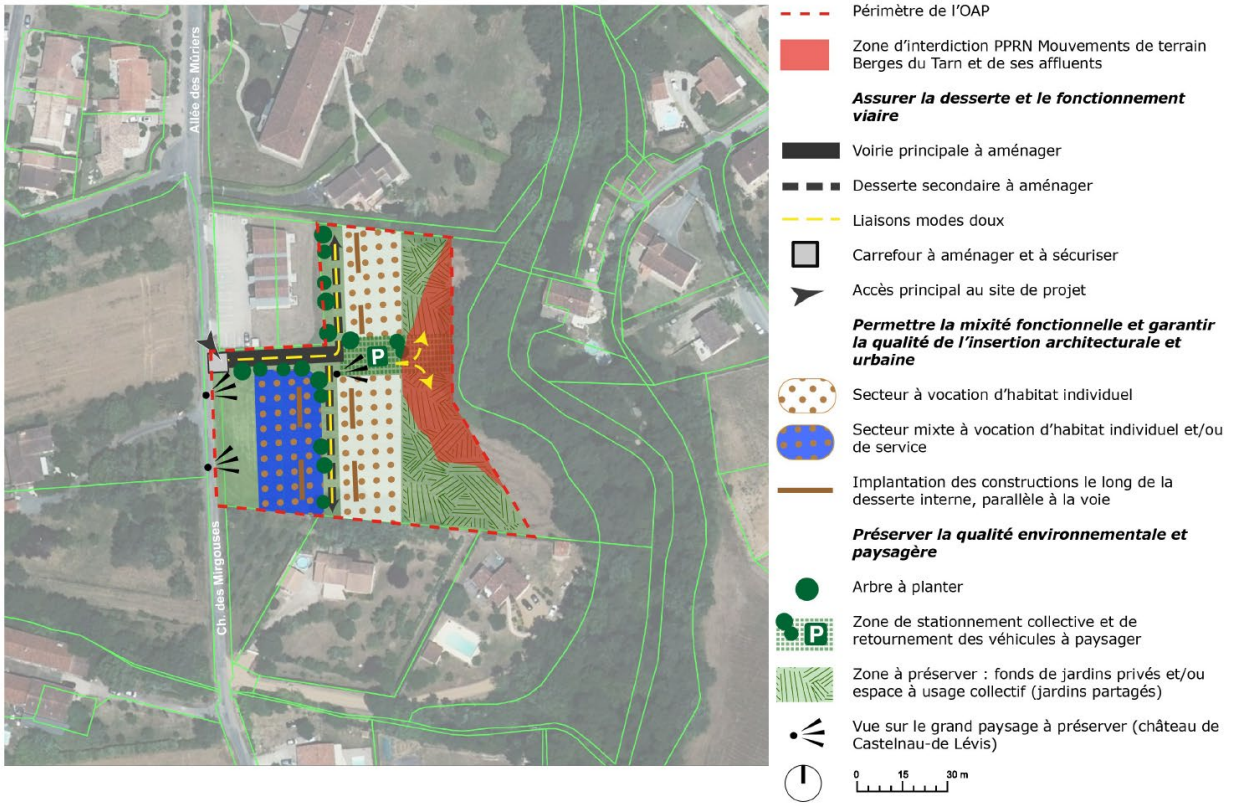
L'opération devra être raccordée au réseau existant.

Eaux pluviales

- Sur la zone du terrain soumise aux prescriptions du PPRN Mouvements de terrain (zone de précaution B2 et zones d'interdiction R1 et R2) : se référer au règlement en vigueur du PPR Risque mouvement de terrain - effondrement des berges sur la rivière Tarn et ses affluents.
- Sur la zone du terrain non soumise aux prescriptions du PPRN Mouvements de terrain : l'infiltration à la parcelle pourra être favorisée si la perméabilité du sol et le niveau de nappe le permettent. Différents dispositifs existent et doivent être dimensionnés en fonction de la nature du sol.

L'opération devra être raccordée au réseau existant dans le respect des prescriptions du règlement de gestion des eaux pluviales.

Orientations graphiques proposées à la modification



2.3.4. Commune de Cunac

- ***Secteur Puech Mourie - Création de l'OAP Puech Mourie***

Il est proposé dans le cadre de la procédure de modification de droit commun n°5 de créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le secteur de Puech Mourie. Cette OAP a pour objectif d'encadrer les aménagements et constructions qui pourraient être réalisés au cœur de la zone UM6, dans le prolongement de la rue Puech Mourie, suite à la modification du règlement graphique proposée dans le cadre de cette procédure de modification (cf. 2.1.5. du présent document).
En effet, la modification du règlement graphique permettra d'autoriser des aménagements et des constructions nouvelles dans le prolongement de la rue Puech Mourie. D'une superficie conséquente (1,85 ha), ce secteur doit alors être règlementé. L'OAP Puech Mourie présentera ainsi des orientations écrites et graphiques pour encadrer l'aménagement du secteur avec pour objectifs d'assurer le développement de la commune, de favoriser la densification et de mettre en valeur l'environnement et les paysages.

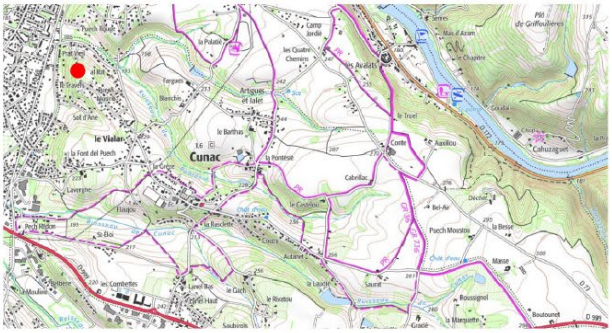
Orientations écrites proposées à la modification

Cunac — **Secteur Puech Mourie**

Situation dans l'agglomération

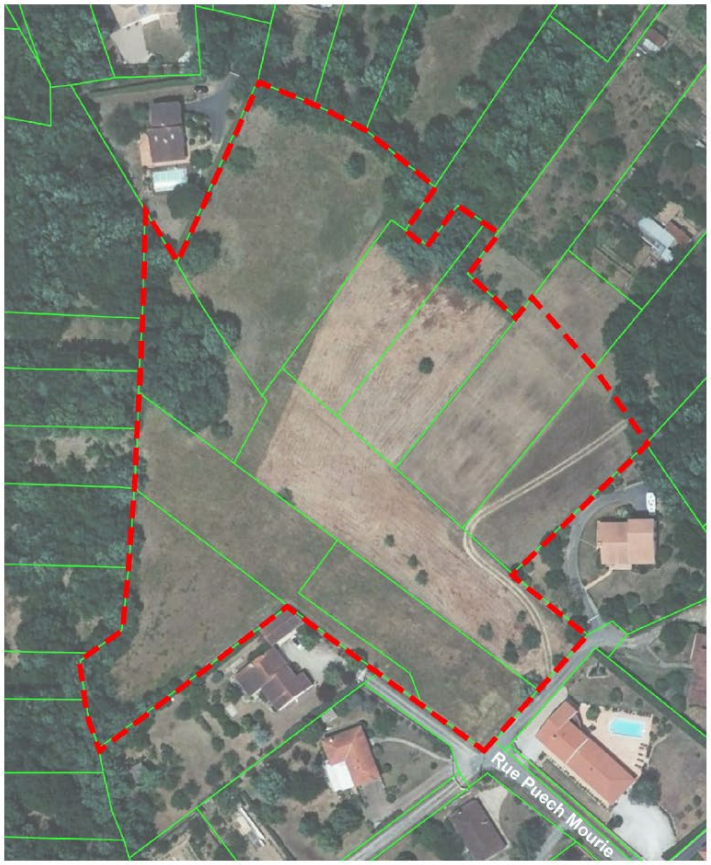


Situation dans la commune



Situation **1,85 ha**

Le terrain de l'OAP se situe au Nord-Ouest de la commune, au bout de la rue Puech Mourie. Située à l'extrémité d'un secteur résidentiel de maisons individuelles, la zone concernée par l'OAP est encerclée par un espace boisé (classé Espace Vert Protégé). A proximité du site (route de St Juéry, 750m) se trouve un arrêt de bus permettant de rejoindre Albi.



PLUi - Commune de Cunac - 1/4

Objectifs généraux

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

- **mettre en valeur l'environnement, les paysages**
- **favoriser la densification**
- **assurer le développement de la commune**

Enjeux et objectifs du projet

- Accueillir de nouveaux habitants en zone urbaine
- Permettre une intensification urbaine qualitative

Mixité fonctionnelle et sociale

Éléments de programmation du projet

Accueillir de l'ordre de 11 logements individuels.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Les formes urbaines et architecturales devront répondre aux objectifs de sobriété foncière. A cet effet, l'implantation des constructions devra favoriser la création d'espaces libres non imperméabilisés et végétalisés généreux et d'un seul tenant.
- L'implantation des constructions s'établira le long de la nouvelle voirie centrale, de part et d'autre de la voie, afin de concentrer la zone construite et de préserver les fonds de parcelles en périphérie de la zone (au contact de l'espace vert protégé).
- La disposition des logements devra permettre de contrôler les vis-à-vis de façon à préserver l'intimité visuelle et les nuisances sonores pour chaque logement.

  Le porteur de projet devra expliquer les moyens mis en œuvre pour atteindre cet objectif.
- La trame boisée formée par les boisements en périphérie de l'OAP sera conservée et intégrée au projet d'ensemble.

  En limite nord-ouest (au niveau du décroché boisé), une bande arborée d'une dizaine de mètres d'épaisseur sera créée afin de garantir une continuité entre les deux versants boisés.

  Un cordon d'une dizaine de mètres de large au sein de la friche arbustive existante (taillis), traversant la parcelle dans l'axe nord-ouest/sud-est en son centre, sera également conservé et intégré au projet.
- La présence végétale et le recours aux plantations sera recherché pour permettre un cadre de vie plus qualitatif, lutter contre les îlots de chaleur et soutenir la biodiversité.

  Les plantations seront composées d'essences locales variées et non allergisantes.

Traitement des limites

Les aménagements proposés dans le cadre du projet se voudront qualitatifs, à cet effet :

- Traiter de manière intégrée et unitaire l'ensemble des éléments formant la clôture sur l'espace public (portail et portillon, matériaux de clôture, boîtes aux lettres, coffrets techniques…). Aligner les hauteurs de différents éléments afin d'éviter l'« effet créneau ».
- Introduire la végétation dans le système des clôtures sur rue par la plantation de haies vives offrant un agrément visuel depuis l'espace public et favorisant la biodiversité.
- Les clôtures en limites séparatives devront intégrer une structure de végétation de type haie champêtre afin de favoriser les continuités paysagères et de biodiversité entre les deux versants boisés (classés espace vert protégé).
- Limiter la hauteur des clôtures afin de conserver des perspectives visuelles sur tout ou partie du linéaire ; favoriser la perméabilité des clôtures pour le passage de la petite faune en évitant les murs pleins sur tout le linéaire.
- Soigner les transitions avec les jardins existants en limite de site. Garantir des espaces tampons avec les constructions existantes.

Déplacements

- L'accès au site se fera depuis la rue Puech Mourie.

  La desserte des constructions se fera par une voie traversant le site de l'OAP sur sa partie centrale.
- La voirie créé sera traitée de manière qualitative sur le principe d'une « voirie partagée » laissant une place dominante aux cheminements doux (piétons et vélos)
- La voirie créé sera paysagée et ponctuée d'arbres d'alignement et de végétation arbustive.
- Des espaces dédiés au retournement et à la gestion du stationnement des véhicules seront aménagés. Ces espaces seront paysagers et traités de manière qualitative : utilisation de matériaux ou revêtements de sol perméables, intégration d'arbres de haute tige pour favoriser l'ombrage et de végétation arbustive sur les limites.
- Les espaces de stationnement véhicule seront mutualisés et concentrés sous forme de poches au plus près de la voie d'accès pour réduire les emprises dédiées à la voiture.

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.

Dans le cas où le raccordement au réseau collectif ne serait pas possible, l'opération devra avoir recours à un dispositif d'assainissement autonome à condition que les dispositifs de traitement soient conformes à la réglementation en vigueur.

Eau potable

L'opération devra être raccordée au réseau existant.

Eaux pluviales

Privilégier l'infiltration à la parcelle si la perméabilité du sol et le niveau de nappe le permettent. Différents dispositifs existent et doivent être dimensionnés en fonction de la nature du sol.

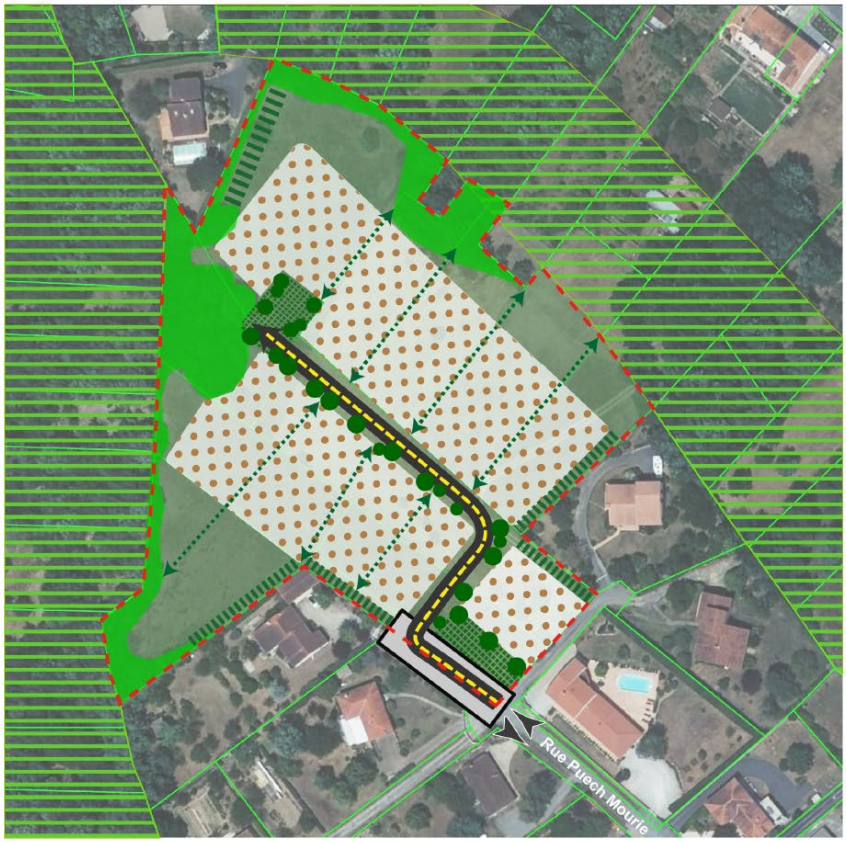
En cas de création de systèmes de rétention des eaux pluviales (bassins de rétention, noues, fossés…), ces aménagements devront être végétalisés et intégrés dans un projet paysager d'ensemble.

Les surfaces imperméabilisées seront réduites au profit du développement de la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux poreux.

A défaut de tout infiltrer, l'opération devra être raccordée au réseau existant dans le respect des prescriptions du règlement de gestion des eaux pluviales.

Orientations graphiques proposées à la modification

Secteur Puech Mourie | **Orientations d'Aménagement et de Programmation**



Périmètre de l'OAP

Assurer la desserte et le fonctionnement viaire

Voirie principale à aménager

Liaisons modes doux à projeter

Jonction à aménager et à sécuriser

Accès principal au site de projet

Permettre la mixité fonctionnelle et garantir la qualité de l'insertion architecturale et urbaine

Zone d'implantation privilégiée pour l'habitat individuel

Préserver la qualité environnementale et paysagère

Arbre à planter

Zone de stationnement mutualisé et/ou de retournement à paysager

Boisements périphériques à conserver

Fonds de jardins à préserver

Paysager les franges afin de préserver les vues et les intimités et de favoriser les continuités paysagères

Planter les limites séparatives afin de favoriser les continuités paysagères

Espace Vert Protégé

0 15 30 m

4/4 – Commune de Cunac

PLUi / Principes et conditions d'aménagement de la zone

2.3.5. Commune de Fréjairolles

- ***Modification de l'OAP Le Magé***

Il est proposé dans le cadre de la procédure de modification de droit commun n°5 de modifier les orientations écrites et graphiques de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Le Magé conformément aux justifications exposées au 2.1.6. du présent document.
L'objectif de cette évolution est d'adapter ces orientations à la modification du périmètre de l'OAP mais aussi aux évolutions des projets de la commune de Fréjairolles.
Ainsi, il est proposé de modifier les orientations écrites et graphiques de l'OAP Le Magé afin de :

- Proposer un secteur à vocation mixte « habitat et/ou équipement public » à l'arrière de l'école existante ainsi que le long du Chemin de Salvan ;
- Maintenir une vocation à dominante « habitat » sur une majeure partie de l'OAP Le Magé ;
- Supprimer les objectifs de production de logements locatifs sociaux en vigueur ;
- Améliorer la prise en considération des espaces végétalisés existants de sorte à préserver la qualité environnementale et paysagère du site en laissant libre de toute construction la partie sud-est de l'OAP qui aura alors pour vocation l'aménagement d'un espace public végétalisé ;
- Prévoir l'aménagement de l'ensemble du site en 2 phases.

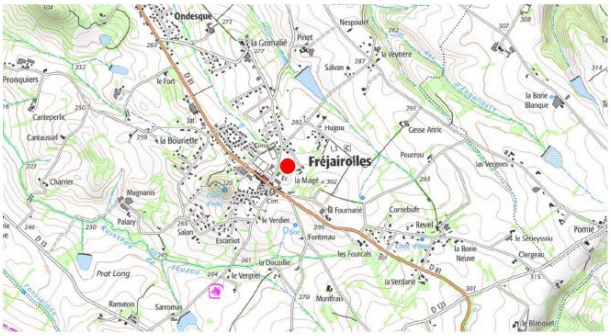
Orientations écrites proposées à la modification

Fréjairolles — **Secteur Le Magé**

Situation dans l'agglomération



Situation dans la commune



Situation — 3,6 ha ~~4,6 ha~~

Le territoire de l'OAP est situé à l'Est du village, desservi par le chemin de Salvan à l'Ouest et la route de Teillet au Sud. L'impasse de Maxe permettra de compléter la desserte.



PLUi — - Commune de Fréjairolles - 1/5

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

- La commune souhaite encadrer réglementairement ce secteur et réaliser une orientation d'aménagement permettant de définir les axes principaux du projet.
- Les grands principes d'aménagement souhaités :

~~- protéger et mettre en valeur le bâtiment central existant,~~

- une voirie de maillage,

- un secteur à vocation mixte habitat et/ou équipements publics le long du chemin de Salvan ainsi qu'à l'arrière de l'école existante,

- un habitat pavillonnaire, avec de petit jardinet dans le respect de la typologie existante sur ce secteur,

- une typologie d'habitat plus dense (intermédiaire ou petit collectif) le long du chemin de Salvan,

- des cheminements piétons et cyclables (existants et à créer),

- organiser les stationnements automobiles sur le site,

- une attention paysagère particulière devra être portée sur les limites extérieures du site de l'OAP : prévoir un écran ou traitement végétal de « protection » avec les habitations riveraines.

- L'aménagement sera prévu en deux phases (cf. orientations graphiques):

- phase 1 : aménagement du secteur Nord-Ouest

- phase 2 : aménagement du secteur Sud-Est

Mixité fonctionnelle et sociale

Éléments de programmation du projet

- Logements, pour une densité retenue qui doit permettre d'accueillir sur ce secteur de l'ordre de ~~55~~ 35 logements.
- Permettre l'accueil de services et d'équipements publics.
- ~~Logements locatifs sociaux : 20% minimum (Art.55 loi SRU).~~

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Principes de l'insertion

- Une forme urbaine compatible à celle du quartier existant ;
- Un aménagement qui prend en compte sa position singulière en bordure ~~de la rue du Rudel~~ du chemin de Salvan avec un traitement d'espace public d'entrée sur l'opération.
- Des espaces végétalisés ayant vocation à supporter des cheminements doux.
- Outre leur fonctionnalité traversante permettant de relier et de 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.
- ~~Sur toute la partie Ouest de l'OAP il est créé une bande paysagère, avec la réalisation d'un écran végétal de protection afin d'atténuer les co-visibilités sur les habitations riveraines.~~
- La partie Sud-Est de l'OAP (phase 2) sera laissée, pour partie, libre de toute construction et aura pour vocation l'aménagement d'un espace public végétalisé intégrant les espaces boisés existants.

Espaces bâtis et aménagements urbains

- Les formes urbaines et architecturales devront répondre aux objectifs de sobriété foncière. A cet effet, l'implantation des constructions sera concentrée de manière à créer des espaces libres non imperméabilisés et végétalisés généreux et d'un seul tenant ;
- La disposition des logements devra permettre de contrôler les vis-à-vis de façon à préserver l'intimité visuelle et les nuisances sonores pour chaque logement.

  Le porteur de projet devra expliquer les moyens mis en œuvre pour atteindre cet objectif.
- Les accès des logements individuels pourront être regroupés par deux pour les lots contigus sauf en cas de contraintes techniques (visibilité, nombre de lots impairs…)

Paysage et environnement

- Intégrer au mieux les constructions en s'adaptant à la pente du terrain afin d'offrir des vues sur le grand paysage notamment dans l'axe Sud-Ouest (vers l'Eglise de Fréjairolles) et Nord-Ouest (vers les Puechs de Puygouzon)

- Les arbres isolés et les zones arborées existantes y compris les éléments végétaux protégés seront à préserver et à intégrer au projet d'ensemble.
- Favoriser la présence du végétal et le recours aux plantations pour permettre un cadre de vie plus qualitatif, lutter contre les îlots de chaleur et soutenir la biodiversité.
- Les plantations seront composées d'essences locales variées et non allergisantes.

Traitement des limites

Les aménagements proposés dans le cadre du projet se voudront qualitatifs, à cet effet :

- Traiter de manière intégrée et unitaire l'ensemble des éléments formant la clôture sur l'espace public (portail et portillon, matériaux de clôture, boîtes aux lettres, coffrets techniques…). Aligner les hauteurs de différents éléments afin d'éviter l'effet crénaux.
- Introduire la végétation dans le système des clôtures sur rue par la plantation de haies vives offrant un agrément visuel depuis l'espace public et favorisant la biodiversité.
- Limiter la hauteur des clôtures afin de conserver des perspectives visuelles sur tout ou partie du linéaire ; favoriser la perméabilité des clôtures pour le passage de la petite faune en évitant les murs pleins sur tout le linéaire.
- Soigner les transitions avec les jardins existants en limite de site. Garantir des espaces tampons avec les constructions existantes.

Déplacements

Liaisons véhicules

- Assurer des liaisons et dessertes viaires qui complètent la structure de traversée existante.
- L' accès principal au site se fera depuis le chemin de Salvan (en entrée et sortie).
- L'aménagement viaire du secteur en phase 1 devra permettre un raccordement futur facilité pour la desserte du secteur en phase 2.
- Les voiries créées seront paysagées et ponctuées d'alignements d'arbres ;

Stationnement véhicules

- Prévoir du stationnement longitudinal sur un côté de la voie principale.
- Aménager des espaces de stationnement paysagers et qualitatifs : matériaux ou revêtement de sols perméables, intégration d'alignements d'arbres de haute tige pour l'apport d'ombrage.

Liaisons douces (piétons – vélos)

- Permettre les cheminements piétons et cyclables au cœur du périmètre de projet et entre celui-ci et les quartiers voisins (trottoirs à prévoir de part et d'autre de la voie pour les piétons).
- Les cheminements cyclables devront se raccorder aux aménagements déjà présents sur la commune (notamment la voie verte chemin de Salvan) afin de s'intégrer aux orientions du schéma directeur cyclable de l'agglomération.

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'aménagement de la zone devra prendre en compte le risque de ruissellement identifié en partie basse du site dans l'axe sud-est/nord-ouest (données du Cerema).

Privilégier l'infiltration à la parcelle si la perméabilité du sol et le niveau de nappe le permettent. Différents dispositifs existent et doivent être dimensionnés en fonction de la nature du sol.

En cas de création de systèmes de rétention des eaux pluviales (bassins de rétention, noues, fossés…), ces aménagements devront être végétalisés et intégrés dans un projet paysager d'ensemble.

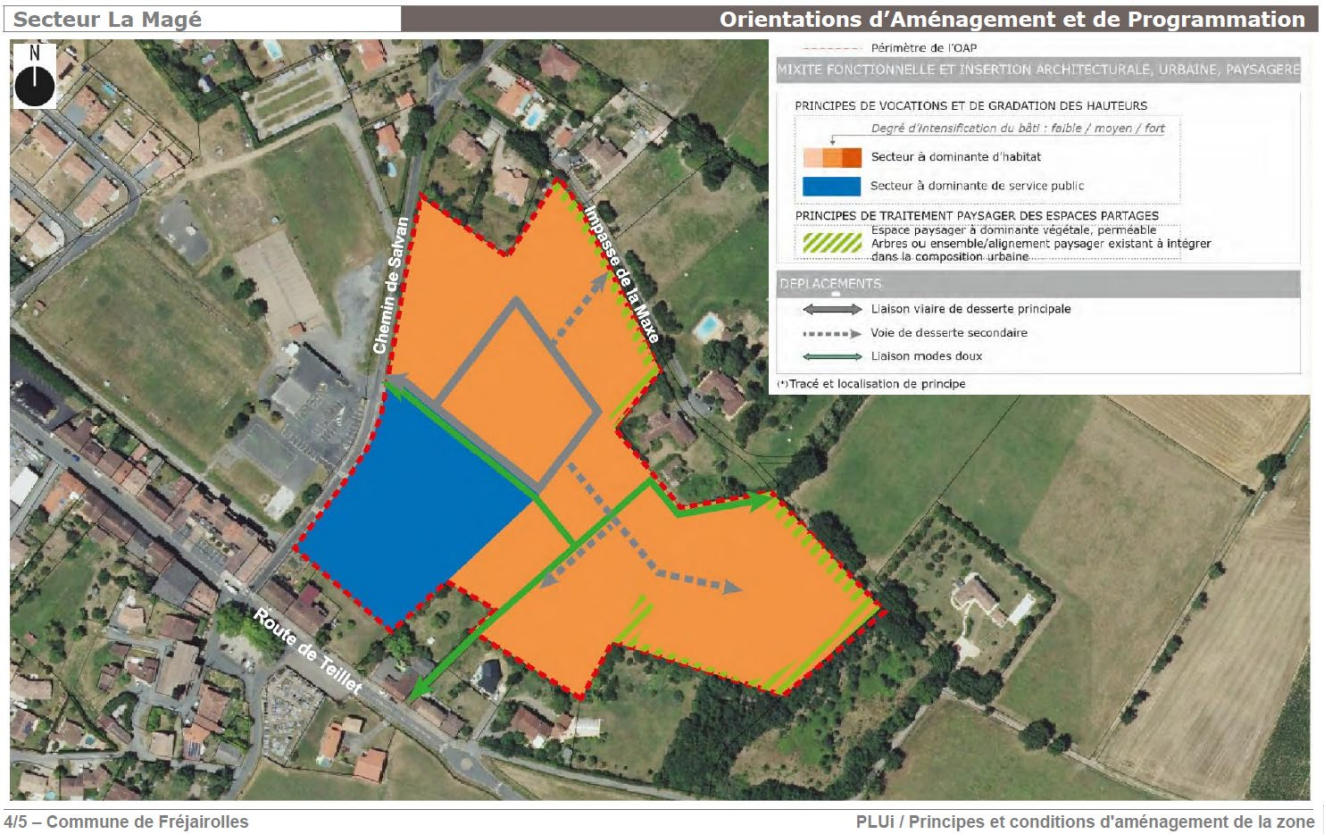
Les surfaces imperméabilisées seront réduites au profit du développement de la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux poreux.

A défaut de tout infiltrer, l'opération devra être raccordée au réseau existant dans le respect des prescriptions du règlement de gestion des eaux pluviales.

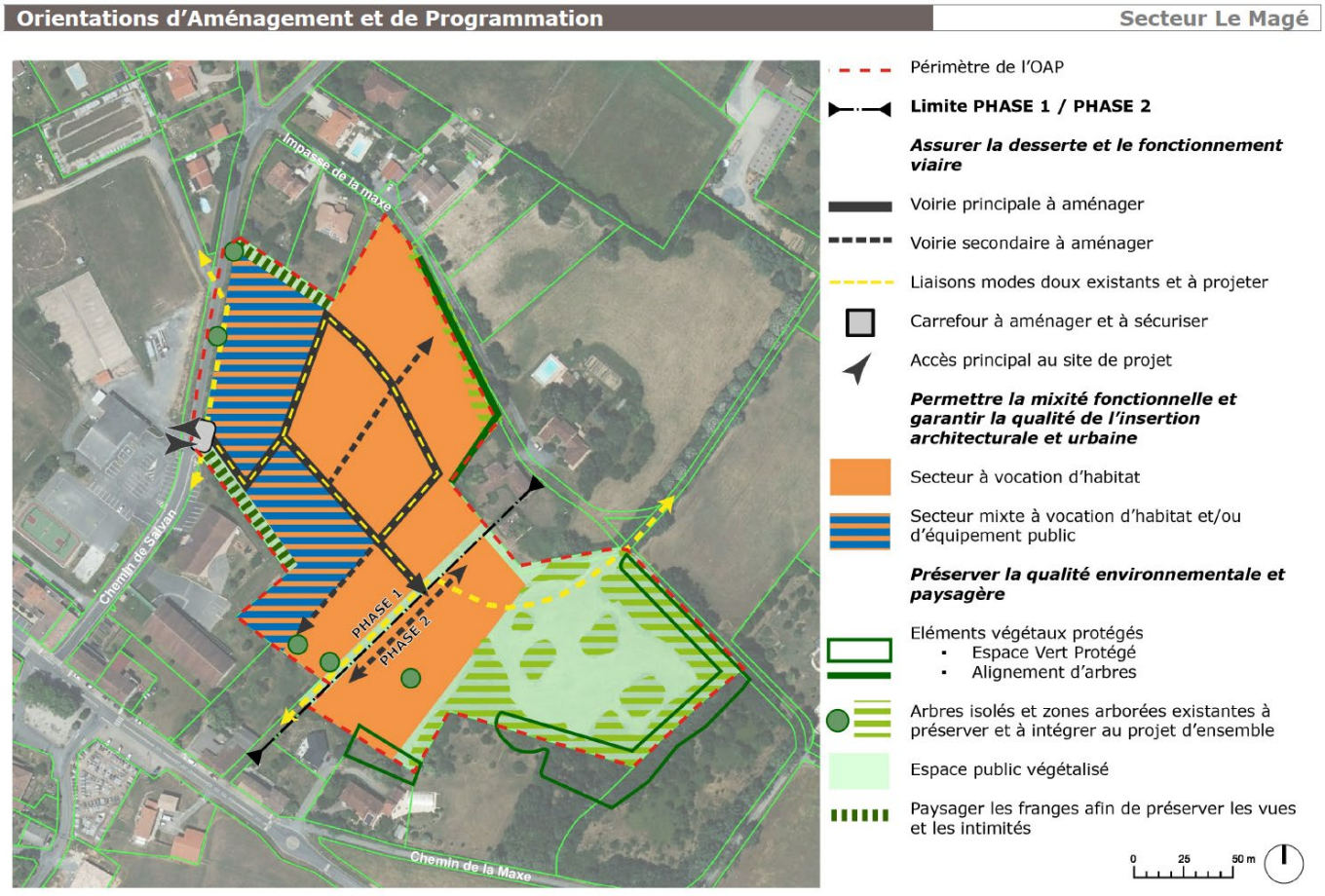
Secteur au regard de la trame Verte et Bleue

Le site de l'OAP Le Magé n'est pas localisé à proximité de continuités vertes.

Orientations graphiques en vigueur



Orientations graphiques proposées à la modification



2.3.6. Commune de Le Séquestre

- ***Secteur Av. de Saint-Exupéry/Albility – Création de l'OAP Albility***

Conformément aux justifications exposées au 2.1.8. du présent document, il est proposé dans le cadre de la procédure de modification de droit commun n°5 de créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le secteur de l'Avenue Saint-Exupéry. En lien avec le projet Albility et l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU fermée pour créer une zone AUA2, cette OAP Albility présentera les orientations d'aménagement et de construction souhaitées par la collectivité, en cohérence avec son environnement et les objectifs économiques poursuivis dans le cadre du développement du projet Albility. Celles-ci auront pour objectifs d'assurer le développement et la diversification des activités économiques du territoire, favoriser la mixité fonctionnelle et mettre en valeur l'environnement.

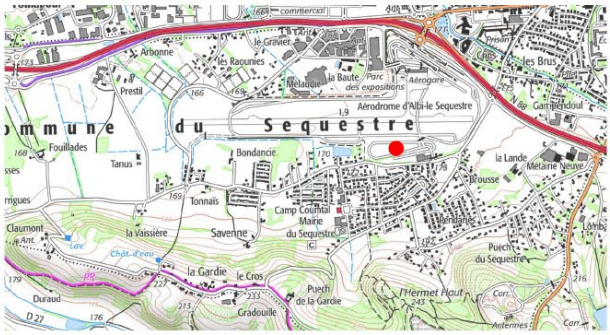
Orientations écrites de l'OAP Albility proposées à la modification du PLUi

Le Séquestre — **Secteur Albility**

Situation dans l'agglomération



Situation dans la commune



Situation — **3,1 ha**

Le terrain de l'OAP se situe entre l'aérodrome d'Albi - Le Séquestre et les zones résidentielles de la commune du Séquestre. L'accès au site se fait depuis l'avenue St Exupéry et la RN88 est accessible rapidement (échangeur à 1km).



PLUi - Commune du Séquestre - 1/4

Objectifs généraux

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

- **mettre en valeur l'environnement**
- **assurer le développement de la commune**
- **favoriser la mixité fonctionnelle**

Enjeux et objectifs du projet

Il est envisagé de poursuivre une dynamique de développement cohérente avec le projet Albility déjà présent sur le secteur et résolument orienté vers le développement des mobilités décarbonées.
L'objectif est de favoriser l'accueil d'activités à vocation de R&D, de formation ou d'appui à l'innovation, dans la continuité des aménagements existants, tout en garantissant une intégration harmonieuse dans le paysage environnant.

Mixité fonctionnelle et sociale

Éléments de programmation du projet

Permettre l'accueil d'activités économiques en développant l'installation d'entreprises industrielles et artisanales et de bureaux.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Insertion architecturale et urbaine

- Les constructions devront faire l'objet d'un traitement qualitatif et soigné quant à leur implantation et leur traitement architectural (façade, volumétrie) et paysager (traitement des abords et des espaces libres)
- Il sera recherché une simplicité des formes et des volumes bâtis contribuant à la qualité globale de l'insertion paysagère (au delà des intérêts techniques, fonctionnels et financiers).
- L'architecture proposée sera au plus près des usages : une décomposition du programme sous la forme de plusieurs volumes de gabarits différents devra permettre d'offrir une réponse architecturale adaptée.
- L'agencement des espaces techniques devra contribuer à les rendre peu visibles pour participer à la qualité d'insertion du projet. Leur positionnement à l'arrière des bâtiments principaux permettra de les masquer ; des dispositifs d'écrans brise-vue existent également pour les dissimuler.
- Les bâtiments doivent pouvoir évoluer parallèlement à l'activité d'une entreprise. De fait, il sera pris en compte la possibilité d'extension dans la réflexion concernant le positionnement et l'orientation des bâtiments sur la parcelle.
- Le traitement des façades sera soigné et respectera une harmonie d'ensemble. La composition de la façade prendra nécessairement en compte les usages (éclairement, ventilation, accès) mais intégrera la dimension architecturale nécessaire à l'aspect du bâtiment et à la valorisation de l'entreprise. L'architecture doit pouvoir s'adapter à l'image et à l'ambition de l'entreprise par un travail de détail dans une sobriété globale du bâtiment.
- Couleurs et matériaux : la simplicité et la sobriété de l'enveloppe du bâtiment favorisent son insertion paysagère en conférent au bâtiment et à l'entreprise une image valorisante (élégance, modernité…). Veiller à limiter le nombre de matériaux et à utiliser une palette de couleurs sobres et homogènes.

Paysage et environnement

Une attention particulière sera portée à la qualité environnementale du site, notamment à travers une végétalisation des espaces extérieurs et la mise en œuvre d'aménagements paysagers permettant de limiter l'impact visuel des futurs équipements.

L'ensemble de ces principes visera à créer une zone fonctionnelle et bien intégrée, contribuant à la valorisation globale du secteur et à la cohérence du tissu urbain local.

- Les différents espaces (circulation, stationnement, logistique) seront dimensionnés au plus près des usages et des besoins afin d'optimiser les aménagements de la parcelle et ainsi contribuer à réduire l'artificialisation des abords des bâtiments et à favoriser leur insertion paysagère.
- La concentration des espaces bâtis et des espaces dédiés aux stationnements doit favoriser la libération des espaces libres et végétalisés d'un seul tenant et suffisamment dimensionnés.
- La présence végétale et le recours aux plantations sera recherché pour lutter contre les îlots de chaleur et favoriser la biodiversité.
- Des espaces plantés seront aménagés jusqu'au pied du bâti de manière à assurer une transition végétale et favoriser l'intégration des bâtiments.

Traitement des limites

- Le traitement des accès et des dispositifs associés (marquages de l'entrée, portails…) sera soigné et intégrera les éléments techniques nécessaires (boites aux lettres, coffrets réseaux…) ainsi que les supports de communication (enseigne). La hauteur des portails s'accordera avec celle des clôtures.

- De la végétation sera introduite dans le système des clôtures par la plantation de haies vives offrant un agrément visuel et favorisant la biodiversité. La hauteur des clôtures sera limitée afin de conserver des perspectives visuelles sur tout ou partie du linéaire. La perméabilité des clôtures sera favorisée pour le passage de la petite faune en évitant les murs pleins sur tout le linéaire.

Déplacements

Liaisons et accès

Le site sera raccordé au projet Albility déjà présent en limite Sud de la parcelle.

L'accès principal se fera depuis l'avenue de Saint-Exupéry, via le site de projet Albility.

L'accès secondaire à l'Ouest de la parcelle depuis l'avenue Saint-Exupéry sera conservé.

Des liaisons avec le circuit d'Albi en limite Nord de la parcelle seront possibles en fonction des nécessités du projet.

Les voiries créées seront paysagées et ponctuées d'alignements d'arbres.

Gestion des stationnements

Les espaces de stationnement véhicule seront concentrés sous forme de poches au plus près de la voie d'accès pour réduire les emprises dédiées.

Les espaces de stationnement seront paysagers et traités de manière qualitative : utilisation de matériaux ou revêtement de sols perméables, intégration d'alignements d'arbres de haute tige pour l'apport d'ombrage.

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

Privilégier l'infiltration à la parcelle si la perméabilité du sol et le niveau de nappe le permettent. Différents dispositifs existent et doivent être dimensionnés en fonction de la nature du sol.

En cas de création de systèmes de rétention des eaux pluviales (bassins de rétention, noues, fossés…), ces aménagements devront être végétalisés et intégrés dans un projet paysager d'ensemble.

Les surfaces imperméabilisées seront réduites au profit du développement de la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux poreux.

A défaut de tout infiltrer, l'opération devra être raccordée au réseau existant dans le respect des prescriptions du règlement de gestion des eaux pluviales.

Orientations graphiques de l'OAP Albility proposées à la modification du PLUi

Secteur Albility | **Orientations d'Aménagement et de Programmation**



Périmètre de l'OAP

Assurer la desserte et le fonctionnement viaire

Accès principal au site de projet

Accès secondaire au site de projet

Accès et liaisons possibles avec le circuit automobile

Permettre la mixité fonctionnelle et garantir la qualité de l'insertion architecturale et urbaine

Secteur à dominante économique

Projet ALBILITY

Préserver la qualité environnementale et paysagère

Arbre existant à conserver et à intégrer au projet d'ensemble

Arbre à planter

Paysager les franges afin de préserver les vues et les intimités

0 30 60 m

4/4 – Commune du Séquestre | PLUi / Principes et conditions d'aménagement de la zone

2.3.7. Commune de Puygouzon

- ***Secteur Chemin de Bellevue – Suppression d'une OAP***

Il est proposé de supprimer l'OAP Chemin de Bellevue en vigueur au PLUi, conformément aux justifications exposées au 2.1.10. du présent document.

Secteur Chemin Bellevue — **Orientations d'Aménagement et de Programmation**

MODALITES OPERATOIRES :
Une opération d'ensemble.

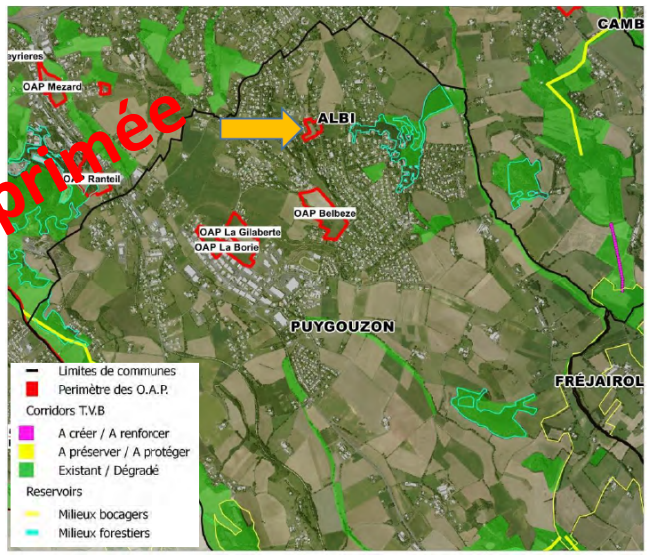
PRINCIPES D'AMENAGEMENT :
Principes de voirie, accès et liaisons douces
Se reporter aux principes indiqués sur le schéma ci-avant et mutualiser les accès.

PRINCIPE DE REPARTITION DES LOGEMENTS :
Habitat pavillonnaire : une superficie moyenne de de 850 m² (800 à 950 m²) par lot est attendue soit 9 lots + ou – 2 pour ce secteur.

PRINCIPE D'IMPLANTATION DES LOGEMENTS :
Les constructions seront implantées de manière à :
- privilégier une exposition favorable de la façade principale et des jardins,
- tenir compte de la topographie du terrain (faîtage de toit parallèle à la pente) et des reculs définis dans le Règlement.

POINTS SUR LES RESEAUX :
La zone est desservie partiellement par les réseaux :
- Assainissement
- AEP
- Pluvial
- EDF
- Défense incendie

Secteur au regard de la trame Verte et Bleue

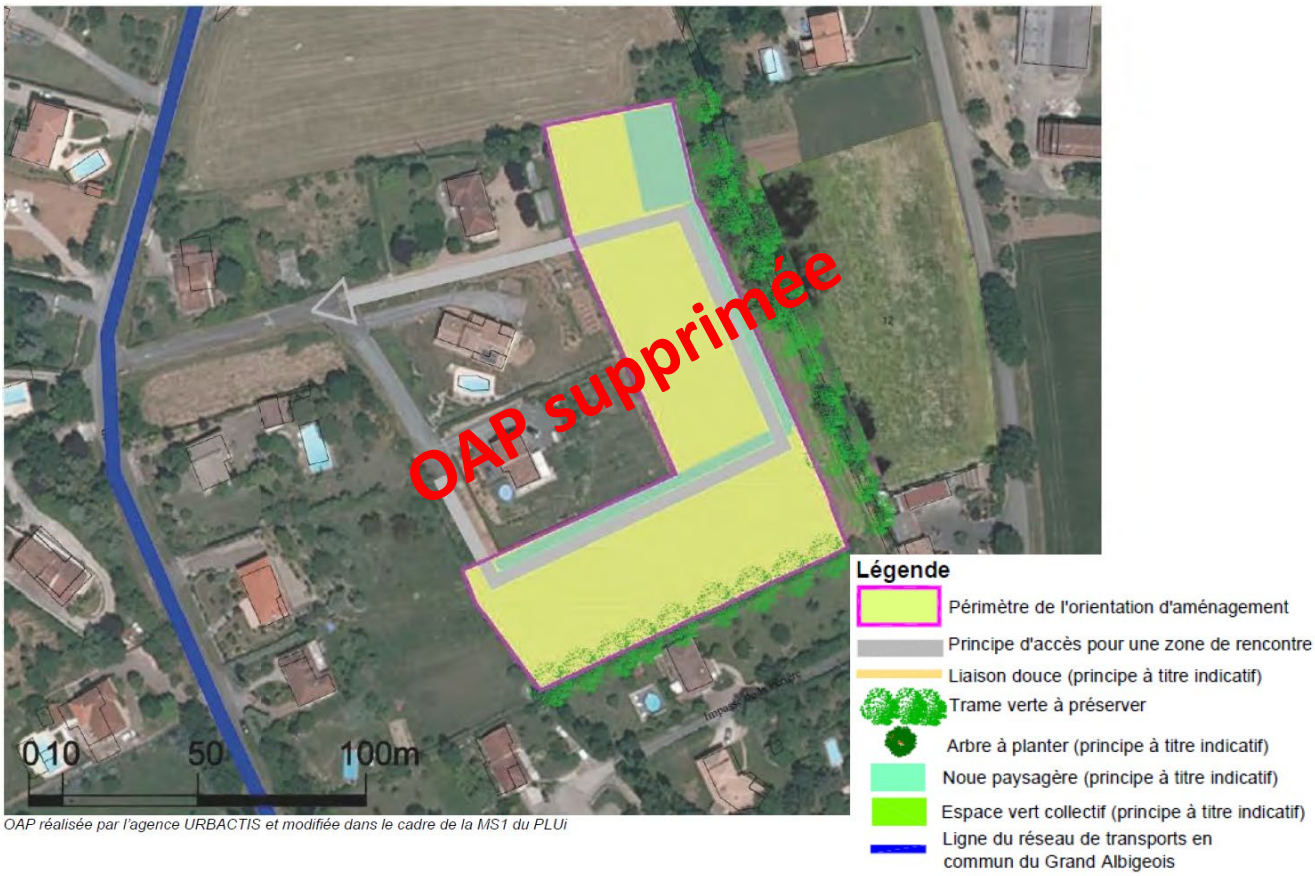


OAP supprimée

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.

2/3 – Commune de Puygouzon — PLUi – MS1 / Principes et conditions d'aménagement de la zone

Orientations d'Aménagement et de Programmation — **Secteur Chemin Bellevue**



OAP supprimée

OAP réalisée par l'agence URBACTIS et modifiée dans le cadre de la MS1 du PLUi

PLUi – MS1 / Principes et conditions d'aménagement de la zone — Commune de Puygouzon - 3/3

2.3.8. Commune de Saliès

- ***Secteur Route de la Saliésie/Laubarel - Création de l'OAP Laubarel***

Il est proposé dans le cadre de la procédure de modification de droit commun n°5 de créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le secteur de Laubarel/Route de la Saliésie. Cette OAP a pour objectif d'encadrer les aménagements et constructions qui pourraient être mis en œuvre au sein de l'espace interstitiel composé des parcelles A308, A307, A63 et A550 dans le secteur de Laubarel, le long de la Route de la Saliésie (cf. 2.1.12. du présent document).
D'une superficie de près de 4500 m², l'OAP Laubarel présentera ainsi des orientations écrites et graphiques pour encadrer l'aménagement du secteur et ainsi favoriser la densification au sein de l'enveloppe urbaine et la mise en valeur de l'environnement et des paysages.

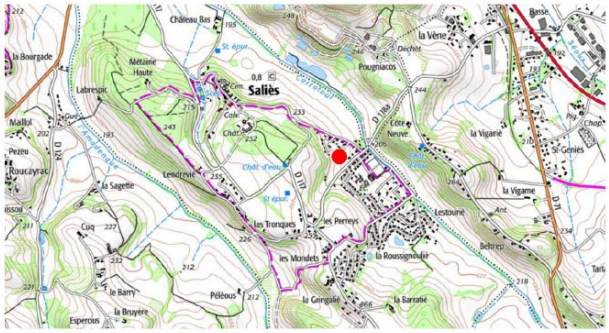
Orientations écrites de l'OAP Laubarel proposées à la modification du PLUi

Saliès — **Secteur Laubarel**

Situation dans l'agglomération



Situation dans la commune



Situation — **0,44 ha**

Le terrain se situe sur le secteur de Laubarel. Il est bordé au Sud par la route départementale D118A (accès vers Albi, en bus libéA et voiture) et donne au Nord sur la rue de l'Orée du Bois. Il s'inscrit dans un tissu résidentiel de maisons individuelles. Le site se trouve a 200m de l'école, des équipements sportifs et de la salle des fêtes.



PLUi — - Commune de Saliès - 1/4

Objectifs généraux

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

- **mettre en valeur l'environnement, les paysages**
- **favoriser la densification**
- **assurer le développement de la commune**

Enjeux et objectifs du projet

- Accueillir de nouveaux habitants en zone urbaine
- Permettre une intensification urbaine qualitative

Les constructions seront autorisées uniquement dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble dans les conditions prévues par la présente orientation d'aménagement et de programmation.

Mixité fonctionnelle et sociale

Éléments de programmation du projet

Accueillir de l'ordre de 8 à 10 logements.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Insertion architecturale et urbaine

- Les constructions devront s'implanter de manière harmonieuse dans la pente du terrain. Elles viendront s'encastrer dans la pente naturelle et chercher ainsi à se fondre dans le coteau afin de préserver les vues sur le grand paysage.
- Les formes urbaines et architecturales devront répondre aux objectifs de sobriété foncière. A cet effet, l'implantation des constructions devra favoriser la création d'espaces libres non imperméabilisés et végétalisés généreux et d'un seul tenant.
- Une maîtrise des échelles bâties et des formes urbaines sera recherchée afin de favoriser l'articulation avec les constructions existantes.
- La disposition des logements devra permettre de contrôler les vis-à-vis de façon à préserver l'intimité visuelle et les nuisances sonores pour chaque logement.

  Le porteur de projet devra expliquer les moyens mis en œuvre pour atteindre cet objectif.

On entend par **logements individuels groupés**, des maisons individuelles mitoyennes répondant aux aspirations de la population (maison avec jardin) tout en s'inscrivant dans les objectifs de sobriété (foncière, constructive et énergétique). Cela peut prendre la forme de maisons jumelées, maisons en bande…

On entend par **logements intermédiaires** des logements regroupés (4 à 6 logements) et superposés comportant au moins un étage. Les accès seront individualisés. Ces logements disposeront d'espaces extérieurs privatifs (jardin et/ou terrasse) suffisamment dimensionnés. Cette typologie peut favoriser une mixité intergénérationnelle ou l'accueil d'un public spécifique.

Insertion paysagère

- Les constructions seront intégrées dans la pente naturelle du terrain. L'encastrement dans la pente sera recherché afin de limiter au maximum les travaux de terrassement. L'usage d'enrochements en soutènement sera à éviter. Les aménagements nécessaires au soutènement (murets, talus plantés) seront intégrés au maximum et accompagnés d'un traitement paysager qualitatif.
- L'implantation des constructions devra favoriser les vues sur l'espace boisé à l'Ouest et rechercher une orientation favorable des espaces de vie vers le Sud.
- L'intégration de la végétation et le recours aux plantations sera favorisé pour permettre un cadre de vie plus qualitatif, lutter contre les îlots de chaleur et soutenir la biodiversité.
- Les plantations seront composées d'essences locales variées et non allergisantes.

Traitement des limites

Les aménagements proposés dans le cadre du projet se voudront qualitatifs, à cet effet :

- Traiter de manière intégrée et unitaire l'ensemble des éléments formant la clôture sur l'espace public (portail et portillon, matériaux de clôture, boîtes aux lettres, coffrets techniques…). Aligner les hauteurs de différents éléments afin d'éviter l'« effet créneau ».
- Introduire la végétation dans le système des clôtures sur rue par la plantation de haies vives offrant un agrément visuel depuis l'espace public et favorisant la biodiversité.
- Limiter la hauteur des clôtures afin de conserver des perspectives visuelles sur tout ou partie du linéaire ; favoriser la perméabilité des clôtures pour le passage de la petite faune en évitant les murs pleins sur tout le linéaire.

- Soigner les transitions avec les jardins existants en limite de site. Garantir des espaces tampons avec les constructions existantes.

Déplacements

- L'accès au site se fera depuis la route départementale D118A (en entrée et sortie). La desserte des constructions se fera par une voie longeant la limite Nord-Est du terrain.
- La voirie crée sera traitée de manière qualitative sur le principe d'une « voirie partagée » laissant une place dominante aux cheminements doux (piétons et vélos)
- La voirie crée sera paysagée et ponctuée d'arbres d'alignement et de végétation arbustive. Une attention particulière sera apportée sur le traitement de la limite parcellaire Nord-Est pour la gestion des vis-à-vis et des nuisances.
- Un espace permettant de retournement et la gestion du stationnement des véhicules sera aménagé en partie haute de la parcelle. Cet espace sera paysager traité de manière qualitative : utilisation de matériaux ou revêtements de sol perméables, intégration d'arbres de haute tige pour favoriser l'ombrage et de végétation arbustive sur les limites.

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

Privilégier l'infiltration à la parcelle si la perméabilité du sol et le niveau de nappe le permettent. Différents dispositifs existent et doivent être dimensionnés en fonction de la nature du sol.

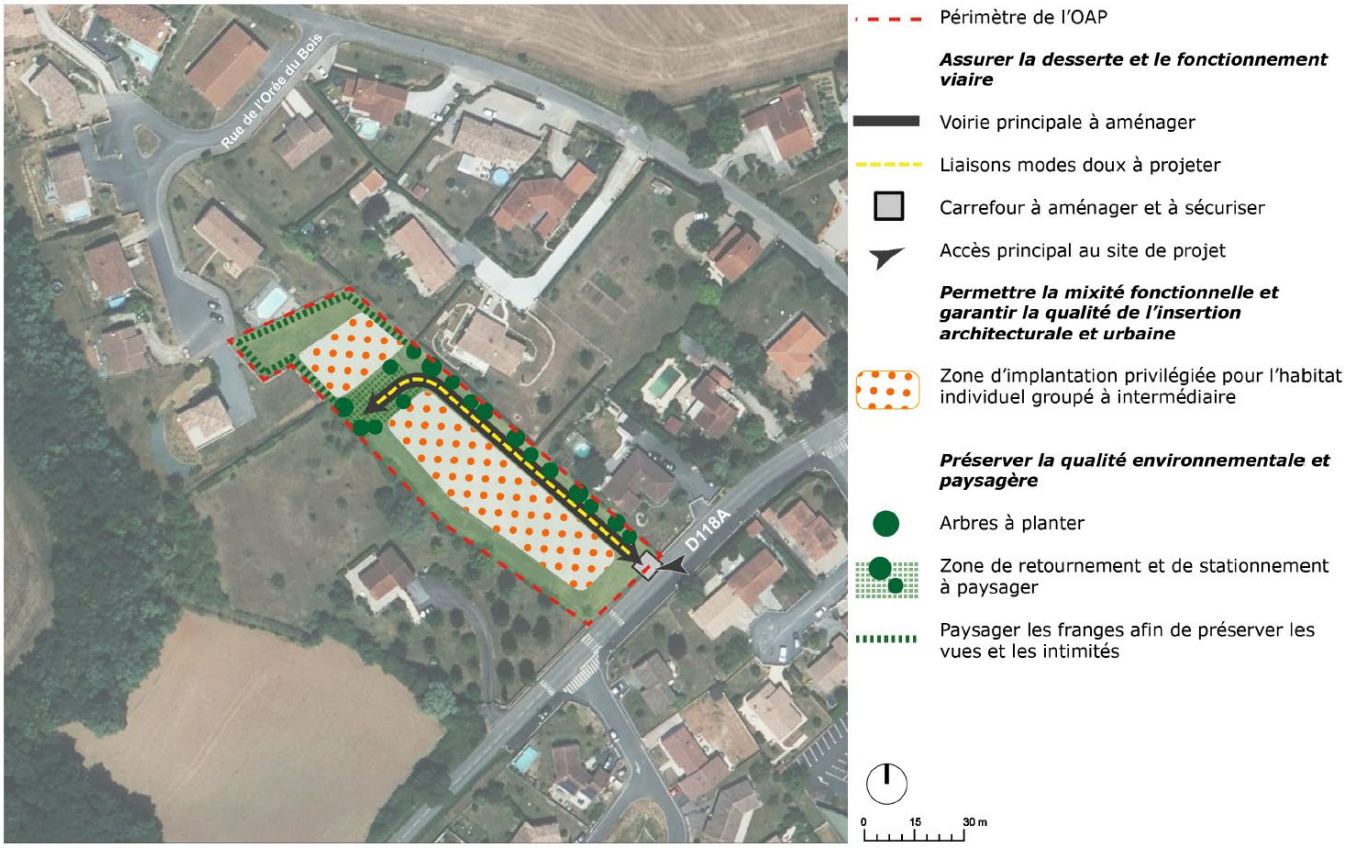
En cas de création de systèmes de rétention des eaux pluviales (bassins de rétention, noues, fossés…), ces aménagements devront être végétalisés et intégrés dans un projet paysager d'ensemble.

Les surfaces imperméabilisées seront réduites au profit du développement de la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux poreux.

A défaut de tout infiltrer, l'opération devra être raccordée au réseau existant dans le respect des prescriptions du règlement de gestion des eaux pluviales.

Orientations graphiques de l'OAP Laubarel proposées à la modification du PLUi

Secteur Laubarel | **Orientations d'Aménagement et de Programmation**



4/4 – Commune de Saliès | PLUi / Principes et conditions d'aménagement de la zone

2.4. Annexes réglementaires

2.4.1. Liste des emplacements réservés

La procédure de modification de droit commun n°5 du PLUi a pour objet de mettre à jour la liste des emplacements réservés. En effet, les évolutions des emplacements réservés, exposées et justifiées au « 2.1. Document Graphique du Règlement » du présent document, nécessitent de procéder à une modification de l'annexe réglementaire « 3.3.1. Liste des Emplacements Réservés ».
Aussi, il sera corrigé une erreur matérielle constatée à cette annexe règlementaire.

- ***Commune d'Albi***

- Secteur Route de Teillet – Suppression de l'Emplacement réservé (ER) ALB14
- Secteur Pinérato – Suppression de l'Emplacement réservé (ER) ALB23 et création d'un nouvel Emplacement réservé (ER) ALB104
- Chemin des Fargues – Suppression de l'Emplacement réservé (ER) ALB65
- Secteur du Roc – Modification de l'objet de l'Emplacement réservé (ER) ALB67
- Impasse Lieutenant-Colonel Rolland – Suppression de l'Emplacement Réservé (ER) ALB69
- Secteur Lavazière – Suppression de l'Emplacement Réservé (ER) ALB83
- Avenue Albert Thomas/Rue Général Desaix – Augmentation de l'emprise de l'Emplacement réservé (ER) ALB91
- Plaine du Gô – Suppression de l'Emplacement Réservé (ER) ALB80
- Plaine du Gô/Chemin du Gô – Réduction de l'emprise de l'Emplacement réservé (ER) ALB96
- Plaine du Gô/Chemin du Gô – Création d'un Emplacement réservé (ER) ALB105
- Plaine du Gô/Chemin de l'Écluse – Création d'un Emplacement Réservé (ER) ALB106
- Secteur Ranteil – Création d'un Emplacement Réservé (ER) ALB107

Commune	Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surface(m²)
~~**Albi**~~	~~ALB14~~	~~ER : Liaison route de Teillet / chemin du Séminaire du Roc~~	~~Commune~~	~~6270~~
~~**Albi**~~	~~ALB23~~	~~ER : Création d'un espace public - secteur Pinérato~~	~~Commune~~	~~5931~~
~~**Albi**~~	~~ALB65~~	~~ER : Élargissement chemin des Fargues~~	~~Commune~~	~~2931~~
Albi	ALB67	ER : Voie de liaison Secteur du Roc et aménagement d'une voie douce	Commune	3053
~~**Albi**~~	~~ALB69~~	~~ER : Cheminement doux continuité impasse Colonel Rolland~~	~~Commune~~	~~1960~~
~~**Albi**~~	~~ALB83~~	~~ER : Création réservoir en eau potable - Lavazière~~	~~Commune~~	~~10001~~
~~**Albi**~~	~~ALB80~~	~~ER : Voie de liaison chemin du Gô et chemin de l'Ecluse~~	~~Commune~~	~~2001~~
Albi	ALB91	ER : Création d'une voie de liaison entre l'Avenue Albert Thomas et la Rue Général Desaix	Commune	~~559~~ 828
Albi	ALB96	ER : Chemin du Gô - Création d'un cheminement piéton	Commune	~~1121~~ 561
Albi	ALB104	ER : Création d'un espace public et construction d'un équipement public - secteur Pinérato	Commune	10635
Albi	ALB105	ER : Chemin du Gô - Création d'un cheminement piéton	Commune	752
Albi	ALB106	ER : Reprise et élargissement du Chemin de l'Écluse – Plaine du Gô	Commune	1497

Albi	ALB107	ER : Aménagement d'un espace public - Secteur Ranteil	Commune	2510

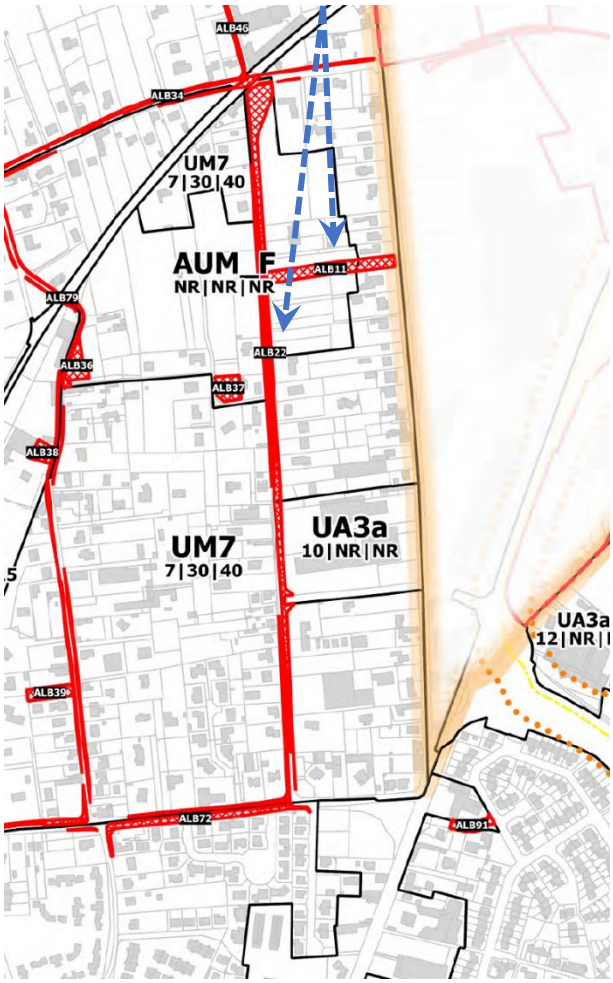
➢ ***Commune d'Albi - Correction d'une erreur matérielle***

Lors de la précédente procédure d'évolution du PLUi, la modification simplifiée n°3, il était projeté la suppression des Emplacements Réservés (ER) ALB11 et ALB22 dans le secteur de la Rue des Broucouniès.
Ainsi, le projet de modification simplifiée n°3 mis à la disposition du public présentait la suppression de ces deux ER au Document Graphique du Règlement, ainsi qu'à l'annexe règlementaire « 3.3.1. Liste des Emplacements Réservés ».
Lors de cette mise à disposition du public, des observations sur la suppression de ces deux ER ont été formulées.

Avant l'approbation de cette procédure, et afin de prendre en considération ces observations, la communauté d'agglomération de l'Albigeois a décidé de ne pas mettre en œuvre la suppression des ER ALB11 et ALB22.

Ainsi, ceux-ci ont été conservés au Document Graphique du Règlement mais il a été omis, avant approbation de la procédure, de les inclure à nouveau à l'annexe règlementaire « 3.3.1. Liste des Emplacements Réservés ».

Extrait du Document Graphique du Règlement en vigueur présentant les ER ALB11 et ALB22



LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Emplacements réservés

Commune	Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surface(m2) valeur indicative
Albi	ALB01	ER : Elargissement du hameau de Bourdes	Commune	1127
Albi	ALB02	ER : Voie de liaison secteur Plaine des Fourches	Commune	1752
Albi	ALB03	ER : Voie de liaison au hameau du Mas de Blanc	Commune	268
Albi	ALB04	ER : Elargissement rue L. Doire	Commune	55
Albi	ALB05	ER : Elargissement chemin de Canavières	Commune	1863
Albi	ALB06	ER : Création cheminement pieton route de Fauch et rue du Roc	Commune	1024
Albi	ALB07	ER : Elargissement chemin de la Borie Blanche	Commune	3029
Albi	ALB08	ER: Equipement public - Chemin des Serres	Commune	7480
Albi	ALB09	ER : Prolongement échappée verte	Commune	952
Albi	ALB10	ER : Liaison douce EMAC / Jaoutzou	Agglo	666
Albi	ALB12	ER : Elargissement rue du Marranel	Commune	483
Albi	ALB14	ER : Liaison route de Teillet / chemin du Séminaire du Roc	Commune	6270
Albi	ALB15	ER : Liaison rue Louis Lumière / rue Victor Allègre	Commune	822
Albi	ALB17	ER : Piste cyclable liaison Albi - Terssac	Agglo	10481
Albi	ALB18	ER : Liaison cyclable avec chemin du Gô	Agglo	220
Albi	ALB19	ER : Cheminement doux - Chemin de Mézard	Agglo	630
Albi	ALB20	ER : Elargissement voie cyclable échangeur stadium	Agglo	25
Albi	ALB21	ER : Elargissement rue de Canavières	Commune	872
Albi	ALB23	ER : Création d'un espace public - secteur Pinérato	Commune	5931

Extrait de l'annexe règlementaire « 3.3.1. Liste des Emplacements Réservés » en vigueur sans mention des ER ALB11 et ALB22

L'annexe règlementaire « 3.3.1. Liste des Emplacements Réservés » sera alors corrigée afin de rajouter la mention des ER ALB11 et ALB22, conformément au Document Graphique du Règlement en vigueur.

Commune	Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surface(m²)
Albi	ALB11	ER : Voie de liaison nord petit chemin de Broucouniès / route de la Drèche	Commune	2202
Albi	ALB22	ER : Voie de liaison petit chemin de Broucouniès et route de la Drêche	Commune	6606

- ***Commune d'Arthès***

- Avenue Marcel Bonafé/Rue Ernest Vialar – Création d'un Emplacement Réservé (ER) ART22

Commune	Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surface(m²)
Arthès	ART22	ER : Aménagement d'un espace public à l'intersection de l'Avenue Marcel Bonafé et de la rue Ernest Vialar	Commune	286

- ***Commune de Saint-Juéry***

- Avenue de Montplaisir – Création d'un Emplacement Réservé (ER) STJ14

Commune	Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surface(m²)
Saint-Juéry	STJ14	ER : Aménagement d'un trottoir (Av. de Montplaisir)	Commune	87

2.4.2. Secteurs de Taille et de Capacité Limitées (STECAL)

La procédure de modification de droit commun n°5 a pour objet l'ajustement règlementaire de STECAL existants, ou la création de STECAL comme exposé préalablement au « 2.1. Document Graphique du Règlement ».
Ces évolutions nécessitent une modification de l'annexe règlementaire « 3.3.3. Secteurs de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) ».

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

Secteurs de Taille et de Capacité Limitées (STECAL)

Communes	Type de STECAL	Total	Surface (ha)		Remarques	Page
Albi	Type 4 : Hôtellerie Tourisme Type 5 : Centre équestre Type 1 : Équipement Type 3 : Économie	1 1 1 1	1.74 0.92 0.16 0.08	~~2.82~~ 2.90		1
Arthès	Pas de STECAL	0				
Cambon d'Albi	Pas de STECAL	0				
Carlus	Type 2 : Habitat Type 3 : Economie Type 5 : Centre équestre	1 1 1	0.78 1.82 1.13	3.73		4
Castelnau de Lévis	Type 1 : Equipement Type 3 : Economie	1 2	0.49 ~~1.64~~ 1,40	~~2.13~~ 1,89		6
Cunac	Type 2 : Habitat	2	7.78	7.78		8
Dénat	Type 2 : Habitat Type 3 : Economie Type 4 : Hôtellerie Tourisme	2 4 1	7.87 6.22 1.37	15.46		10
Fréjairolles	Type 3 : Economie Type 4 : Hôtellerie Tourisme	8 1	2.87 1.23	4.10		11
Le Séquestre	Type 3 : Economie Type 4 : Hôtellerie Tourisme	2 1	2.62 0.13	2.75		18
Lescure d'Albigeois	Pas de STECAL	0				
Marssac-sur-Tarn	Type 2 : Habitat	1	3.85	3.85		20
Puygouzon	Type 3 : Economie	~~1~~ 2	~~1.5~~ 3.31	~~1.5~~ 3.31		22
Rouffiac	Type 2 : Habitat Type 3 : Economie	1 1	1.15 0.39	1.54		24
Saint-Juéry	Type 2 : Habitat Type 3 : Economie Type 5 : Centre équestre	1 1 1	7.54 ~~0.36~~ 0.45 1.04	~~8.94~~ 9.03		26
Saliès	Pas de STECAL	0				
Terssac	Type 3 : Economie	~~3~~ 4	~~1.12~~ 1.41	~~1.12~~ 1.41		28

	Type 1	Type 2	Type 3	Type 4	Type 5	
Nombre	2	8	~~23~~ 26	4	3	~~40~~ 43
Surface	0.65	28.97	~~18.54~~ 20,57	4.47	3.09	~~55.72~~ 57,75

➢ ***Commune d'Albi***

- Chemin de la Pâle : création d'un STECAL conformément aux justifications exposées au 2.1.1. du présent document.

STECAL ALBI				Justification	Conditions		
Localisation	**Zone Secteur**	**Surface (ha)**	**Vocation**		**Densité**	**Implantation**	**Hauteur maximale**
 Chemin de la Pâle	Nal3	0.08	Activité existante : Club d'Aéromodélisme	Le STECAL est le seul moyen de reconnaître l'activité existante d'aéromodélisme en zone naturelle et lui donner des possibilités mesurées d'adaptation et/ou d'évolution.	**Construction nouvelle** admise dans la limite totale de 50 m² d'emprise au sol	Dans le périmètre du STECAL Pour toutes nouvelles constructions, il sera prévu la plantation d'arbustes et/ou de haies de part et d'autre des bâtiments afin de limiter l'impact visuel	Ne dépassant pas 3 mètres à l'égout ou à l'acrotère

➢ ***Commune de Castelnau-de-Lévis***

- Route d'Albi : modification du périmètre et de la surface du STECAL conformément aux justifications exposées au 2.1.4. du présent document.

STECAL Castelnau-de-Lévis				Justification	Conditions		
Localisation	**Zone Secteur**	**Surface (ha)**	**Vocation**		**Densité**	**Implantation**	**Hauteur maximale**
 Route d'Albi	Aal3	~~0,996~~ 0,76	Activité économique existante : Concession automobile	Le STECAL est le seul moyen de reconnaître l'activité « commerciale et de services » du site dans la zone agricole et lui donner des possibilités mesurées d'évolution ou d'adaptation.	La capacité d'extension ou de construction nouvelle est limitée à 250 m² de surface de plancher	Dans le périmètre du STECAL	7 mètres à l'égout du toit

➢ ***Commune de Le Séquestre***

- **Av. Saint Exupéry/Lieu-dit Les Terrasses – Modification des dispositions de l'annexe règlementaire relative aux STECAL.**

Au 3315 et 3395 de l'Avenue Saint-Exupéry (parcelles AX31, AX32, AX33 et AX34) se situe l'entreprise LVT Barthe. Pour reconnaître l'activité industrielle du site en zone agricole, et donner des possibilités d'évolution ou d'adaptation à cette entreprise, un STECAL (Nal3) a été créé lors de l'élaboration du PLUi. Celui-ci a fait l'objet d'une première évolution lors de la modification de droit commun n°2 du PLUi approuvée le 14 décembre 2021. Les capacités d'extension ou de constructions nouvelles au sein du STECAL ont alors été augmentées afin de permettre jusqu'à 1 000 m² d'emprise au sol ou de surface de plancher. Néanmoins, ces dispositions du PLUi en vigueur, fixées de manière transitoire lors de cette procédure de modification du PLUi, ne sont pas suffisantes aujourd'hui pour permettre la mise en œuvre d'un projet de développement.

En effet, l'entreprise LVT Barthe connaît un développement certain et souhaite mettre en oeuvre un projet d'extension des bâtiments existants afin de répondre à un accroissement et à une diversification de son activité industrielle. Les besoins en extensions ou nouvelles constructions sur site seraient de l'ordre de 2000 m². Ainsi, et en cohérence avec l'objectif 2 de l'Axe 1 du PADD du PLUi, à savoir renforcer l'attractivité économique et affirmer l'identité économique du territoire, et notamment accompagner le développement des activités génératrices d'emplois en créant les conditions favorables au maintien, au développement et à l'accueil des entreprises, il est proposé de modifier le règlement du STECAL Nal3 pour augmenter les possibilités de constructions accordées à l'entreprise LVT Barthe. Il n'est en revanche pas nécessaire de faire évoluer le périmètre du STECAL pour la mise en œuvre de ce projet.

STECAL Le Séquestre				Justification	Conditions		
Localisation	**Zone Secteur**	**Surface (ha)**	**Vocation**		**Densité**	**Implantation**	**Hauteur maximale**
 Lieu-dit les Terrasses	Nal3	2,07	Activité économique existante : Entreprise de métallurgie	Le STECAL est le seul moyen de reconnaître l'activité « industrielle » du site dans la zone agricole et lui donner des possibilités mesurées d'évolution ou d'adaptation	La capacité d'extension ou de construction nouvelle est limitée à ~~1 000~~ 2000 m² d'emprise au sol ou de surface de plancher.	Dans le périmètre du STECAL	Ne dépassant pas la hauteur des bâtiments existants

➢ ***Commune de Marssac-sur-Tarn***

- **Chemin de Durestat – Modification des dispositions de l'annexe règlementaire relative aux STECAL.**

À l'extrême ouest de la commune de Marssac-sur-Tarn, sur le chemin de Durestat se terminant en impasse au lotissement Beau Site, a été créé lors de l'élaboration du PLUi un STECAL (Aal2) pour reconnaître la vocation « habitat » en zone agricole du site et offrir des possibilités mesurées de constructions nouvelles. L'annexe règlementaire relative aux STECAL permettait alors la construction nouvelle de 5 habitations au sein du périmètre de ce STECAL. Celles-ci ont toutes été autorisées par permis de construire en 2020 ou 2021. Le STECAL n'offre alors plus de possibilités mesurées de constructions nouvelles. Or, la collectivité est sollicitée pour 2 constructions nouvelles sur des dents creuses au sein du périmètre du STECAL.
Il est alors proposé de faire évoluer les dispositions règlementaires relatives à ce STECAL situé Chemin de Durestat pour favoriser la production de logements au sein de l'enveloppe urbaine et ainsi optimiser la consommation de foncier. L'annexe règlementaire relative aux STECAL permettra, après modification, la construction nouvelle de 2 habitations dont les localisations de principe seront positionnées sur les dents creuses existantes au sein du STECAL.
Aucune évolution du périmètre du STECAL n'est nécessaire et ne sera mise en oeuvre dans le cadre de la procédure d'évolution du PLUi.

STECAL Marssac-sur-Tarn				Justification	Conditions		
Localisation	**Zone Secteur**	**Surface (ha)**	**Vocation**		**Densité**	**Implantation**	**Hauteur maximale**
 Durestat	Aal2	3,85	Projet d'habitat	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	**Extension** des habitations existantes admise dans la limite de : Cf. Règles applicables à la zone Ag/Ng **Construction nouvelle** admise dans la limite de : ~~5~~ 2 habitations dans la limite de 200 m² d'emprise bâtie totale par habitation Localisation de principe ▲	Extension des habitations existantes et constructions nouvelles : Cf. Règles applicables à la zone Ag/Ng Les constructions nouvelles seront implantées sur les terrains identifiés : ▲	Ne dépassant pas 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère

➢ ***Commune de Puygouzon***

- Intersection RD612/RD121 : création d'un STECAL conformément aux justifications exposées au 2.1.10. du présent document.

STECAL Puygouzon				Justification	Conditions		
Localisation	**Zone Secteur**	**Surface (ha)**	**Vocation**		**Densité**	**Implantation**	**Hauteur maximale**
 RD612/RD121	Aal3	1,81	Activité économique existante : Pisciniste & Casse agricole	Le STECAL est le seul moyen de reconnaître l'activité « commerciale et de services » du site dans la zone agricole et lui donner des possibilités mesurées d'évolution ou d'adaptation.	Les capacités d'extension ou de construction nouvelle seront limitées à : Pour une surface de plancher et d'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi **inférieure ou égale à 500 m² :** → **30%** de la surface de plancher et de l'emprise au sol existante ; **supérieure à 500 m² et inférieure à 1000 m² :** → **25 %** de la surface de plancher et de l'emprise au sol existante ; **supérieure à 1000 m² :** → **20%** de la surface de plancher et de l'emprise au sol existante	Dans le périmètre du STECAL	Ne dépassant pas la hauteur des bâtiments existants

➢ ***Commune de Saint-Juéry***

- Route de Cunac : modification de la surface du STECAL et des prescriptions règlementaires conformément aux justifications exposées au 2.1.11. du présent document.

STECAL Saint-Juéry				Justification	Conditions		
Localisation	**Zone Secteur**	**Surface (ha)**	**Vocation**		**Densité**	**Implantation**	**Hauteur maximale**
 Route de Cunac	Aal3	~~0.36~~ 0.45	Activité économique existante : Entreprise de maçonnerie	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.	La capacité d'extension ou de construction nouvelle est limitée à 200 m² d'emprise au sol	Dans le périmètre du STECAL. Tout aménagement lié aux constructions nouvelles devra être mis en œuvre dans le périmètre du STECAL. Localisation de principe de la construction nouvelle ▲	Ne dépassant pas 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère

➢ ***Commune de Terssac***

- Route de Florentin : création d'un STECAL conformément aux justifications exposées au 2.1.13. du présent document.

STECAL Terssac				Justification	Conditions		
Localisation	**Zone Secteur**	**Surface (ha)**	**Vocation**		**Densité**	**Implantation**	**Hauteur maximale**
 Route de Florentin	Aal3	0,29	Activité existantes : Éducation canine & Mécanique automobile	Le STECAL est le seul moyen de reconnaître les activités « commerciale et de services » du site dans la zone agricole et lui donner des possibilités mesurées d'évolution ou d'adaptation.	**Parcelle AN25 :** **Constructions nouvelles** autorisées dans la limite totale de 60 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol sur l'ensemble de la parcelle. **Parcelle AN26 :** **Extensions** des constructions existantes autorisées dans la limite de 60 m² d'emprise au sol supplémentaire.	Dans le périmètre du STECAL. Pour toutes nouvelles constructions, il sera prévu la plantation d'arbustes et de haies de part et d'autre des bâtiments afin de limiter l'impact visuel depuis la RN88. La haie arborée existante marquant la limite entre la parcelle AN25 et AN26 sera préservée et intégrée aux différents projets	**Parcelle AN25 :** 3 mètres à l'égout ou à l'acrotère des bâtiments. **Parcelle AN26 :** Ne dépassant pas la hauteur des bâtiments existants sur les parcelles limitrophes (parcelle AN27).

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

La procédure de modification de droit commun n°5 a pour objet d'identifier de nouveaux bâtiments, situés en zone agricole ou naturelle, pouvant faire l'objet d'un changement de destination comme exposé préalablement au « 2.1. Document Graphique du Règlement ». Ces nouvelles identifications de bâtiments nécessitent une modification de l'annexe réglementaire « 3.3.4. Liste du bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination ».
Une modification du règlement graphique sur la commune de Fréjairolles entraîne aussi une modification complémentaire de cette annexe. Aussi, une modification des destinations souhaitées est apportée sur un bâtiment identifié sur la commune d'Arthès.

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						Zone PLUi			Remarques
				T1	T2	T3	T4	T5	Total	Ag	Aal 2	N	
Albi			~~3~~ 4 bâti repéré	~~1~~ 2				2	~~3~~ 4	3		1	
Arthès			1 bâtiment repéré		~~1~~			1	1	1			
Cambon d'Albi			3 bâtis repérés	2	1				3	3			
Carlus			3 bâtis repérés	1	2				3	2	1		
Castelnau de Lévis			~~22~~ 24 bâtis repérés	~~8~~ 10				14	~~22~~ 24	~~20~~ 21		~~2~~ 3	
Cunac			9 bâtis repérés			9			9	9			
Dénat			12 bâtis repérés	7				5	12	12			
Fréjairolles			13 bâtis repérés	2	1	8		2	13	~~11~~ 10		~~2~~ 3	
Le Séquestre			~~4~~ 5 bâtis repérés	4	1				~~4~~ 5	~~4~~ 5			
Lescure d'Albigeois			Pas de bâti repéré						0				
Marssac-sur-Tarn			1 bâtiment repéré		1				1	1			
Puygouzon			~~6~~ 7 bâtis repérés	5	1	1			~~6~~ 7	~~5~~ 6		1	
Rouffiac			24 bâtiments repérés	24					24	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 : ~~106~~ 111	**~~56~~ 59**	**~~7~~ 8**	**18**	**0**	**~~25~~ 26**	**~~106~~ 111**	**~~96~~ 98**	**1**	**~~9~~ 12**	

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***

- Chemin de la Pâle : nouvelle identification d'un bâtiment en zone Ns pour permettre un changement de destination.

Commune d'Albi : bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination				
N°	**Localisation**	**PHOTO**	**Vocation actuelle**	**Vocation souhaitée**
4	 Chemin de la Pâle Zone Ns	*Photo non disponible*	Séminaire religieux	T1 : Habitat

➢ ***Commune d'Arthès***

- Le Serayet Haut : un corps de ferme traditionnel situé sur les parcelles D55, D56, D218 et D219 est dientifié au PLUi pour permettre un changement de destination. Selon le règlement en vigueur, il est autorisé de mettre en œuvre un projet de changement de destination vers les destinations « Habitat, hébergement tourisme » (Type 2 selon l'annexe règlementaire « 3.3.4. Liste du bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination »). Il est proposé de modifier ces destinations souhaitées en rajoutant la possibilité d'aménager une salle de réception/séminaire en complément des hébergements touristiques. Ainsi, les destinations souhaitées seront définies de la manière suivante à l'annexe règlementaire : « Type 5 : Habitat, hébergement touristique, commerce de détail, service, artisanat ».

Commune d'Arthès : bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination				
N°	**Localisation**	**PHOTO**	**Vocation actuelle**	**Vocation souhaitée**
1	 Lieu-dit Serayet Haut Zone Ag		Ensemble bâti correspondant à un corps de ferme	~~Type 2 :~~ ~~Habitat, hébergement tourisme~~ Type 5 : Habitat, hébergement touristique, commerce de détail, service, artisanat

➢ ***Commune de Fréjairolles***

- Puech de Ramasso/Sarromas : modification de l'annexe règlementaire suite à une modification du règlement graphique (cf. 2.1.6. du présent document).

Commune de Fréjairolles : bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination				
N°	**Localisation**	**PHOTO**	**Vocation actuelle**	**Vocation souhaitée**
11	 Secteur Puech de Ramasso Zone ~~Ag~~ NL		Écuries	T5 : Habitat Hébergement (tourisme) Commerce de détail Service Artisanat

➢ ***Commune de Castelnau-de-Lévis***

- Route d'Albi : identification d'un nouveau bâtiment en zone Ns pour permettre un changement de destination.
- Route de Fonfrège : identification d'un nouveau bâtiment en zone Ag pour permettre un changement de destination.

Commune de Castelnau-de-Lévis : bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination				
N°	**Localisation**	**PHOTO**	**Vocation actuelle**	**Vocation souhaitée**
23	 Route d'Albi Zone Ns	*Photo non disponible*	Activité économique	T1 : Habitat
24	 28 Route de Fonfrège Zone Ag		Ancienne bâtisse agricole	T1 : Habitat

➢ ***Commune de Le Séquestre***

- Chemin de la Lande : identification d'un nouveau bâtiment en zone Ag pour permettre un changement de destination.

Commune du Séquestre : bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination				
N°	**Localisation**	**PHOTO**	**Vocation actuelle**	**Vocation souhaitée**
5	 Chemin de la Lande Zone Ag		Grange	T2 : Habitat, hébergement tourisme

➢ ***Commune de Puygouzon***

- Chemin de Mauran : identification d'un nouveau bâtiment en zone Ag pour permettre un changement de destination.

Commune de Puygouzon : bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination				
N°	**Localisation**	**PHOTO**	**Vocation actuelle**	**Vocation souhaitée**
7	 Chemin de Mauran (Labastide-Dénat) Zone Ag		Grange	T2 : Habitat, hébergement tourisme

2.4.4. Éléments de paysage, Espaces Verts Protégés arbres isolés

La procédure de modification de droit commun n°5 a pour objet d'identifier de nouveaux arbres isolés en espace vert protégé, comme exposé préalablement au « 2.1. Document Graphique du Règlement ».
Ces nouvelles identifications nécessitent 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	4 5 EVP arbres isolés					4
Arthès	3 EVP arbres isolés					6
Cambon d'Albi	3 EVP arbres isolés					8
Carlus	4 EVP arbres isolés					10
Castelnau de Lévis	~~Pas d'EVP arbre isolé~~ 2 EVP arbres isolés					12
Cunac	4 EVP arbres isolés					14
Dénat	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***

Commune d'Albi : Éléments de paysage protégés ; arbre isolé.		
		1 EVP arbre isolé (sapin d'Espagne)

➢ ***Commune de Castelnau-de-Lévis***

Commune de Castelnau-de-Lévis: Éléments de paysage protégés ; arbre isolé.		
	 Cèdres	2 EVP arbres isolés

2.4.5. Atlas de la mixité sociale

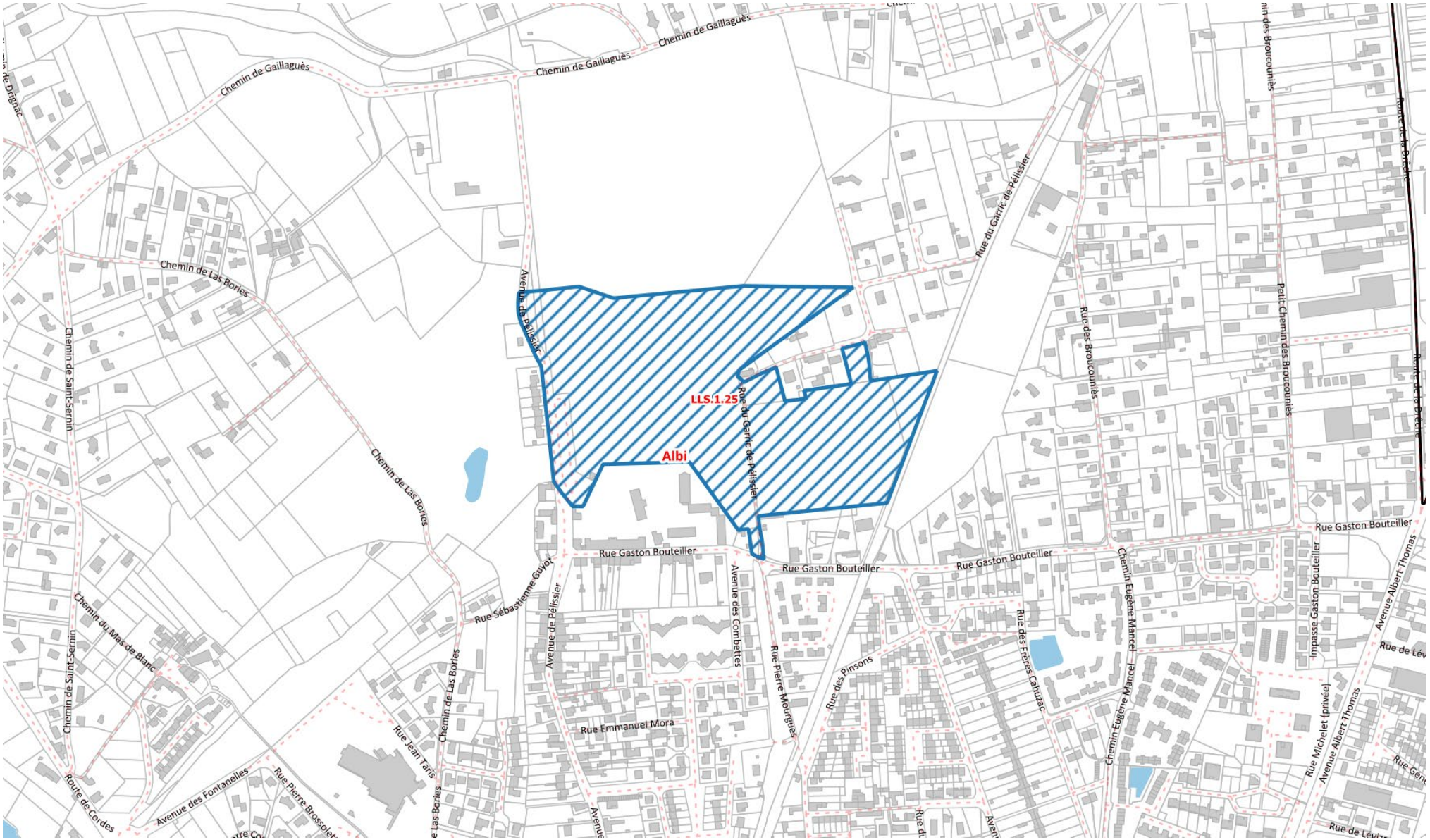
L'atlas de la mixité sociale, annexe règlementaire au PLUi du Grand Albigeois, règlemente les secteurs de mixité sociale (production de logements sociaux, proportion de taille minimale de logements, emplacements réservés logements) sur l'ensemble du territoire de la communauté d'agglomération de l'Albigeois.

La procédure de modification de droit commun n°5 du PLUi a pour objet de mettre à jour cette annexe règlementaire suite aux évolutions du PLUi mises en œuvre sur la commune d'Albi et la commune de Fréjairolles.

- ***Commune d'Albi – Secteur Pélissier***

Il est créé dans le cadre de la présente procédure de modification n°5 une OAP dans le secteur de Pélissier (cf. 2.1.1. et 2.3.1. du présent document). Afin de rendre prescriptif les objectifs de production de logements sociaux présentés aux orientations écrites de l'OAP Pélissier, il est proposé de créer un secteur de mixité sociale identifié à l'annexe règlementaire « 3.3.7. Atlas de la mixité sociale » qui règlementera la production de logements sociaux dans le secteur de Pélissier : toute opération au sein de ce secteur de mixité sociale, à destination d'habitation, sous-destination logement, à compter du 1er logement, devra intégrer 25 % minimum de Logements Locatifs Sociaux.

Projet de PLUi modifié : création d'un secteur de mixité sociale sur le territoire de la commune d'Albi – secteur Pélissier
Extrait de l'annexe règlementaire « 3.3.7. Atlas de la mixité sociale »

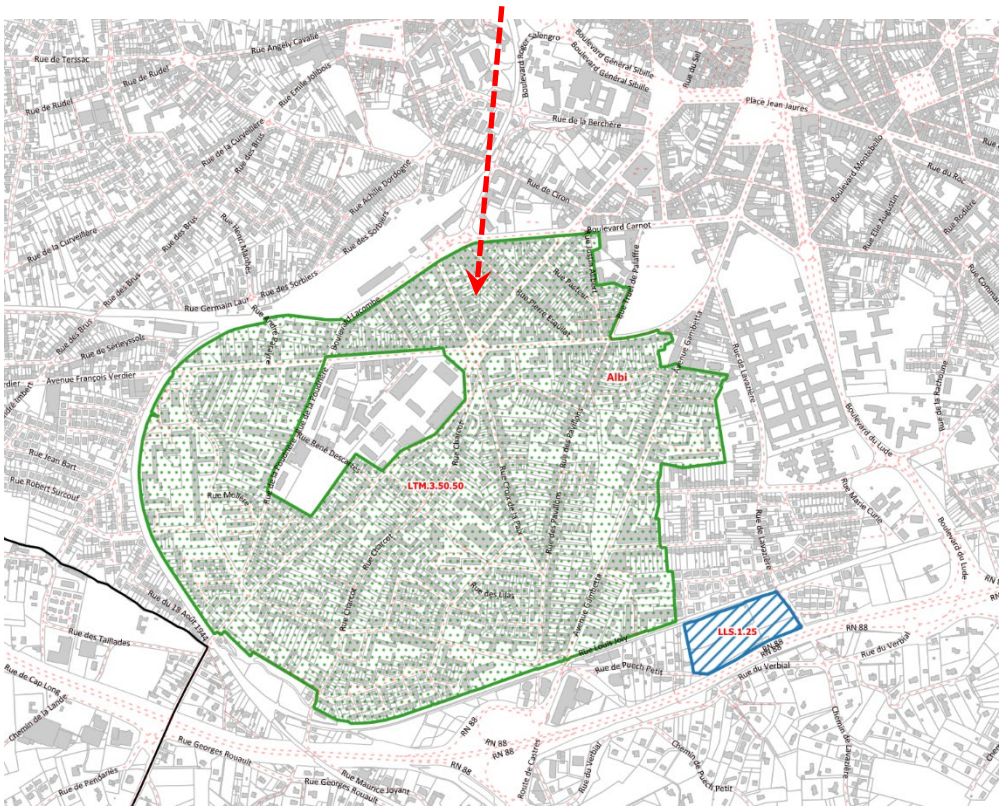

LLS.1.25
Albi
Chemin de Gaillagues
Chemin de Las Bories
Chemin de Saint-Sernin
Chemin du Mas de Blanc
Route de Cordes
Avenue des Fontanelles
Rue Pierre Brossolette
Rue Jean Taris
Rue Sébastienne Guyot
Avenue de Pélissier
Rue du Garric de Pélissier
Rue Gaston Bouteiller
Avenue des Combettes
Rue Pierre Mourgues
Rue Emmanuel Mora
Rue des Pinsons
Rue des Frères Cahuzac
Chemin Eugène Mancel
Rue des Broucounies
Petit Chemin des Broucounies
Impasse Gaston Bouteiller
Avenue Albert Thomas
Rue Michelet (privée)
Rue de Lévi

- ***Commune d'Albi – Secteur Gambetta/Université – Modification du secteur à proportion de logements d'une taille minimale.***

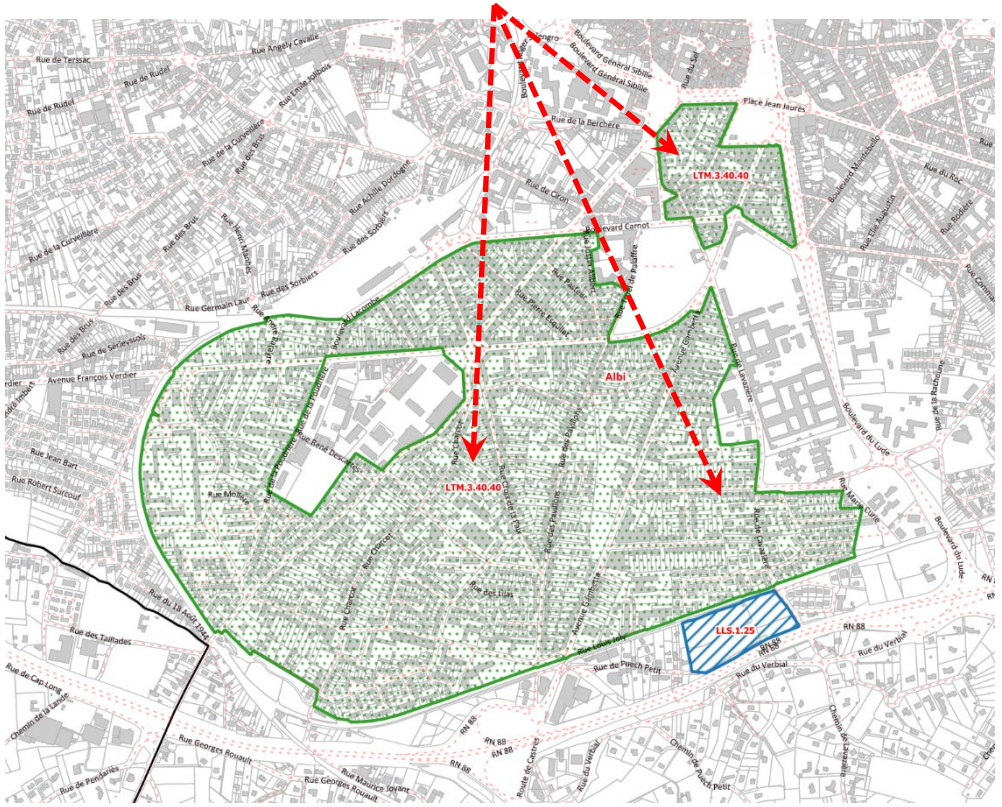
Il est proposé dans le cadre de la procédure de modification n°5 du PLUi de modifier le secteur à proportion de logements d'une taille minimale en vigueur dans le secteur de l'Avenue Gambetta et de l'Université Champollion. Ce secteur sera étendu à l'ensemble de l'Avenue Gambetta jusqu'à la Place Jean Jaurès et à la rue des Cordeliers ainsi qu'à l'ensemble de la zone UM5a située à l'est de l'Avenue Gambetta.
Aussi, la règle applicable au sein de ce secteur de proportion de logements d'une taille minimale sera modifiée afin d'abaisser la proportion de logements à produire au sein d'une opération « Habitation », sous-destination « Logement », à 40 % de logements d'une taille minimale de 40 m² de surface de plancher.

Projet de PLUi modifié : modification du périmètre du secteur à proportion de logements d'une taille minimale
Extrait de l'annexe règlementaire « 3.3.7. Atlas de la mixité sociale »

PLUi en vigueur



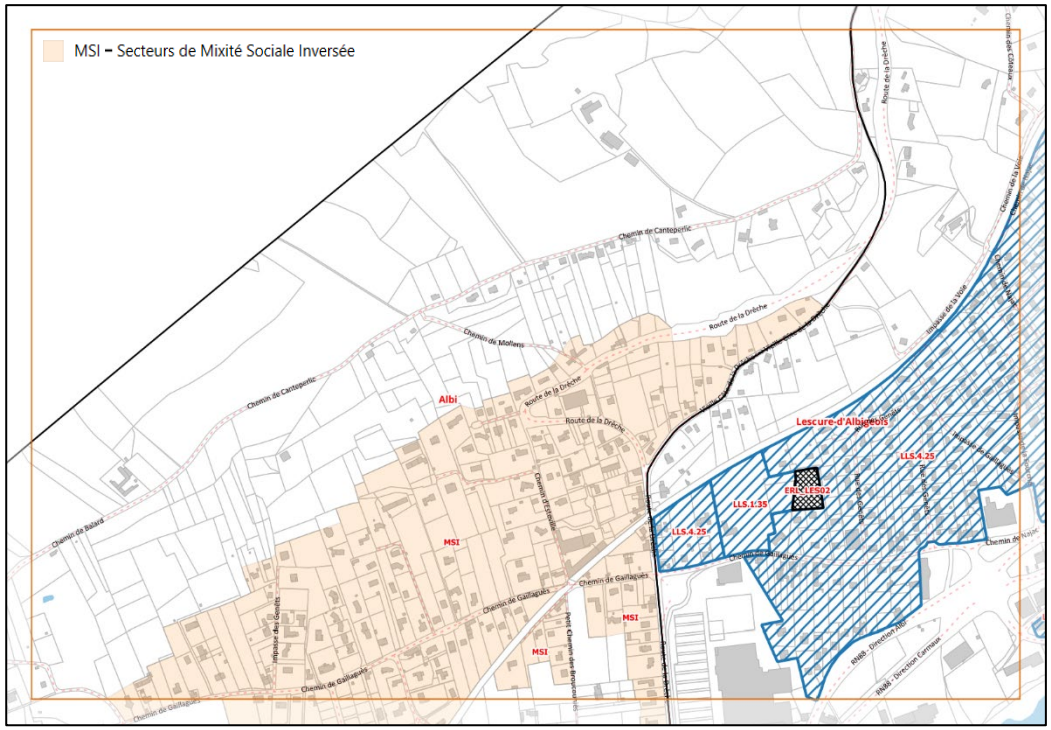
Projet de PLUi modifié

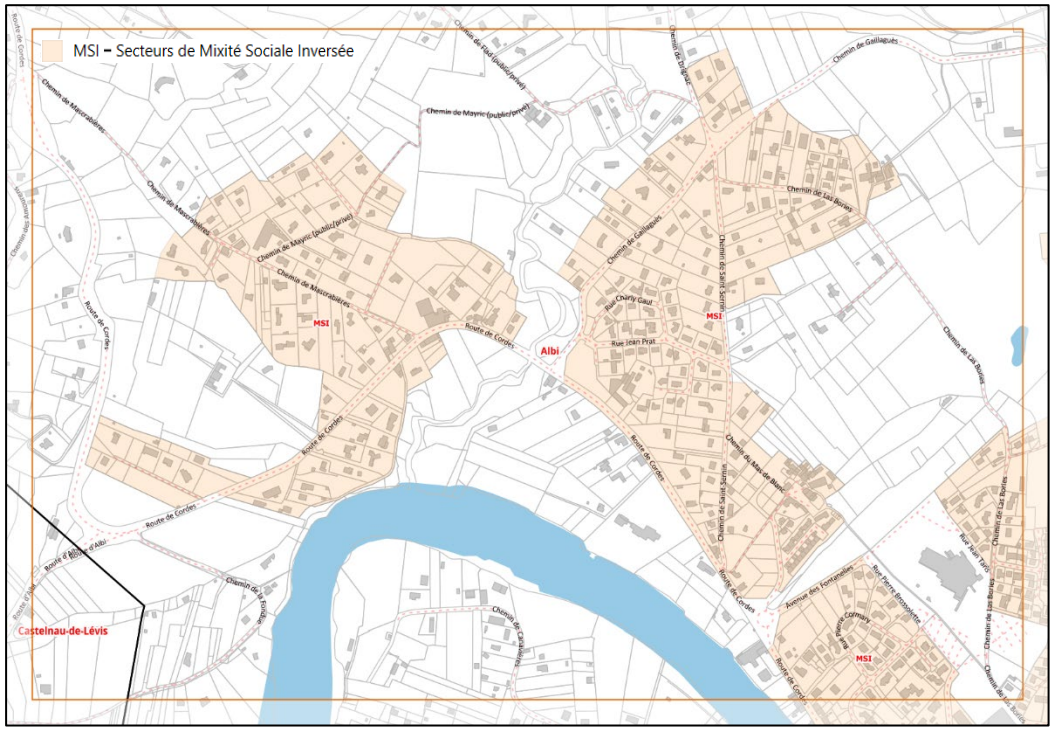


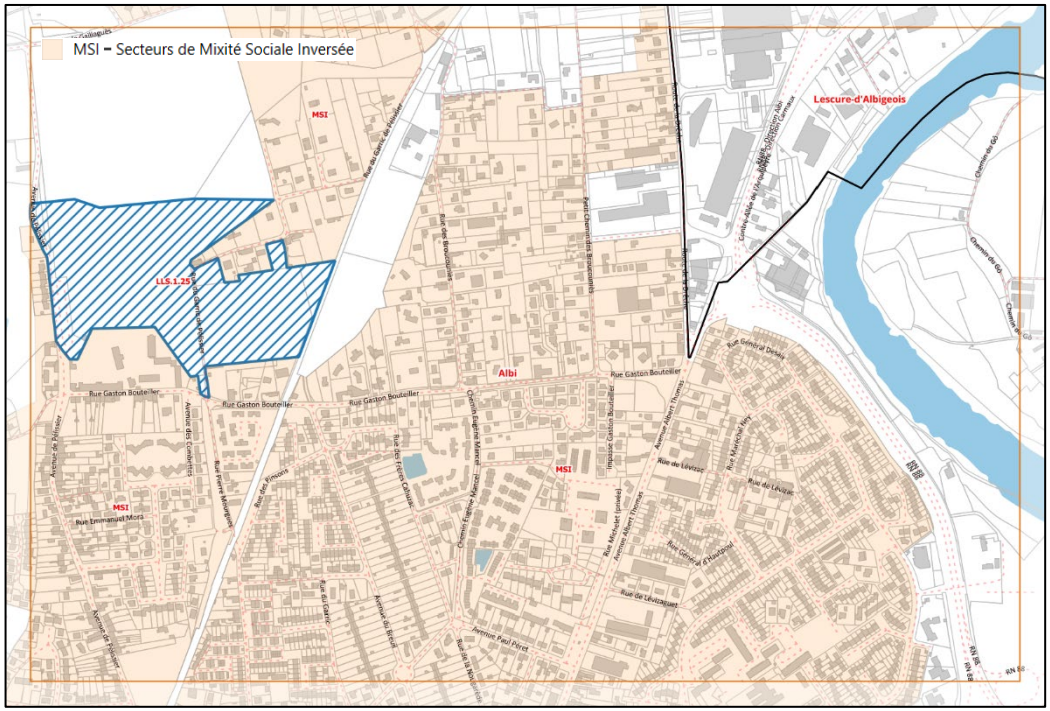
➢ ***Commune d'Albi – Ensemble des zones UM de la commune – Création de Secteurs de Mixité Sociale Inversée***

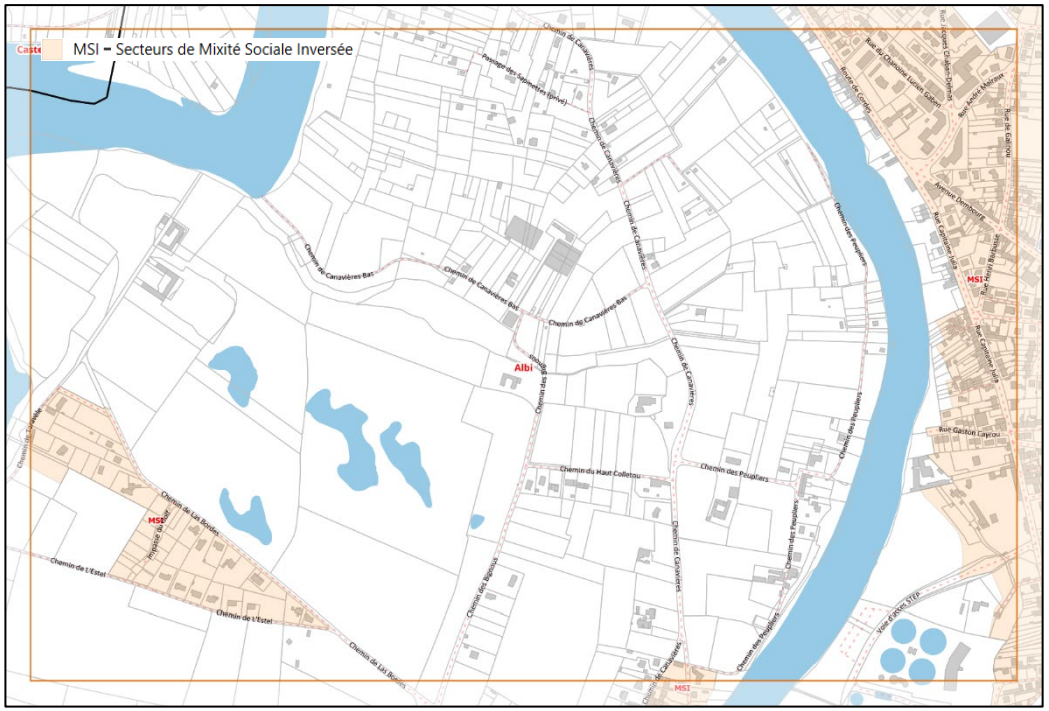
Il est proposé dans le cadre de la procédure de modification n°5 du PLUi de créer des secteurs de mixité sociale inversée sur l'ensemble des zones UM en vigueur sur la commune d'Albi et ainsi prescrire une part maximale de production de logements locatifs sociaux dans les programmes de 60 logements ou plus. Ainsi, selon les modifications apportées au règlement écrit du PLUi (cf. 2.2.2. du présent document), dans les secteurs de Mixité Sociale Inversée (MSI) identifiés à l'annexe règlementaire « 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 une part minimale de 25%, et une part maximale de 75%, de logements locatifs sociaux.

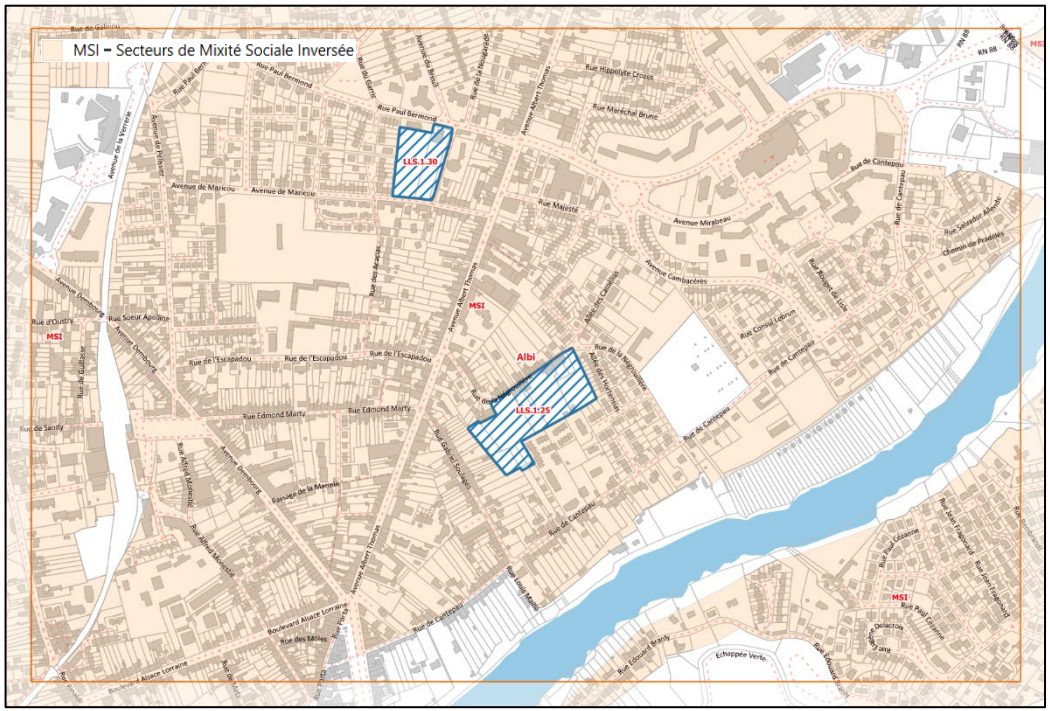
Projet de PLUi modifié : création de secteurs de mixité sociale inversée sur l'ensemble des zones UM de la commune d'Albi
Extrait de l'annexe règlementaire « 3.3.7. Atlas de la mixité sociale »

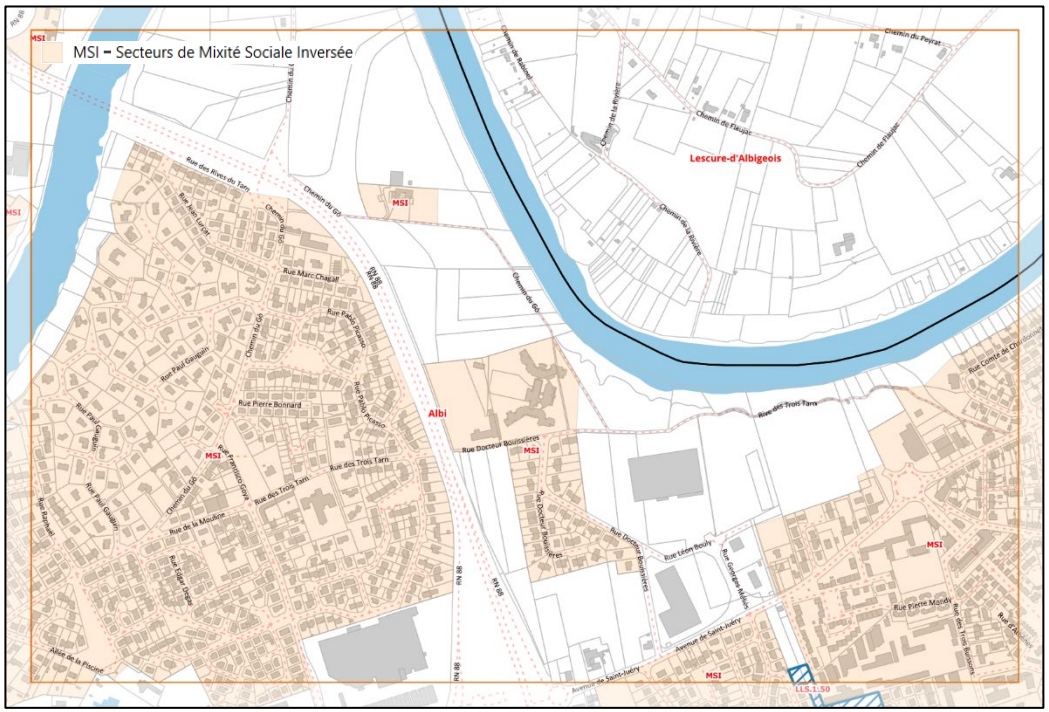


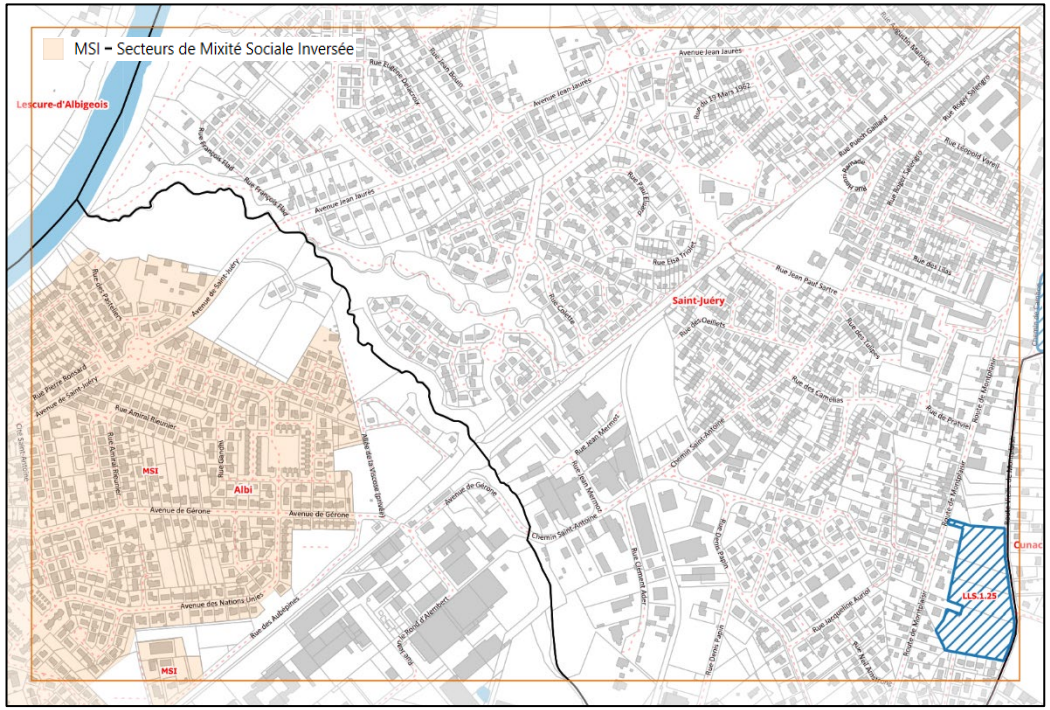


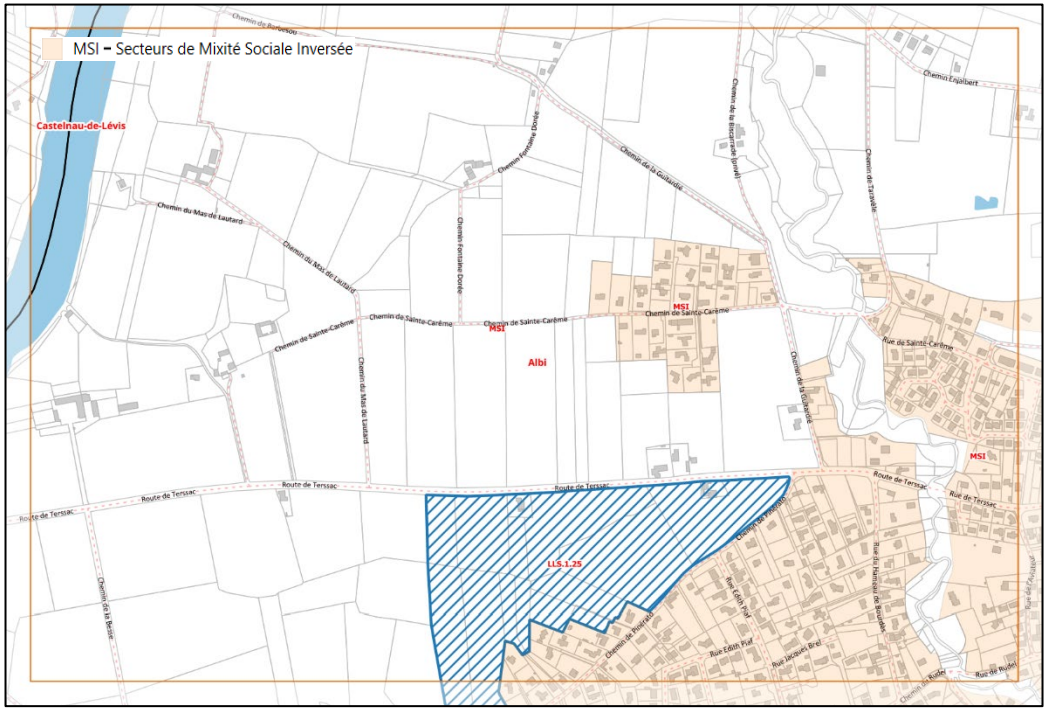

MSI – Secteurs de Mixité Sociale Inversée
MSI
LLS.1.25
Albi
Lescure-d'Albigeois

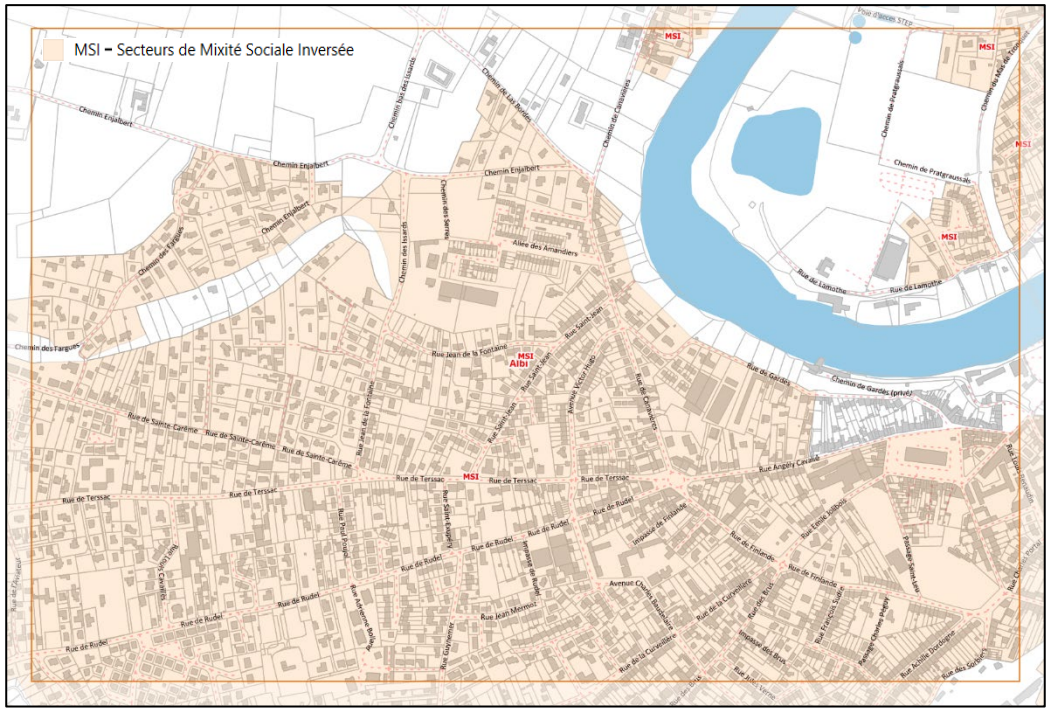

MSI – Secteurs de Mixité Sociale Inversée
Albi
MSI

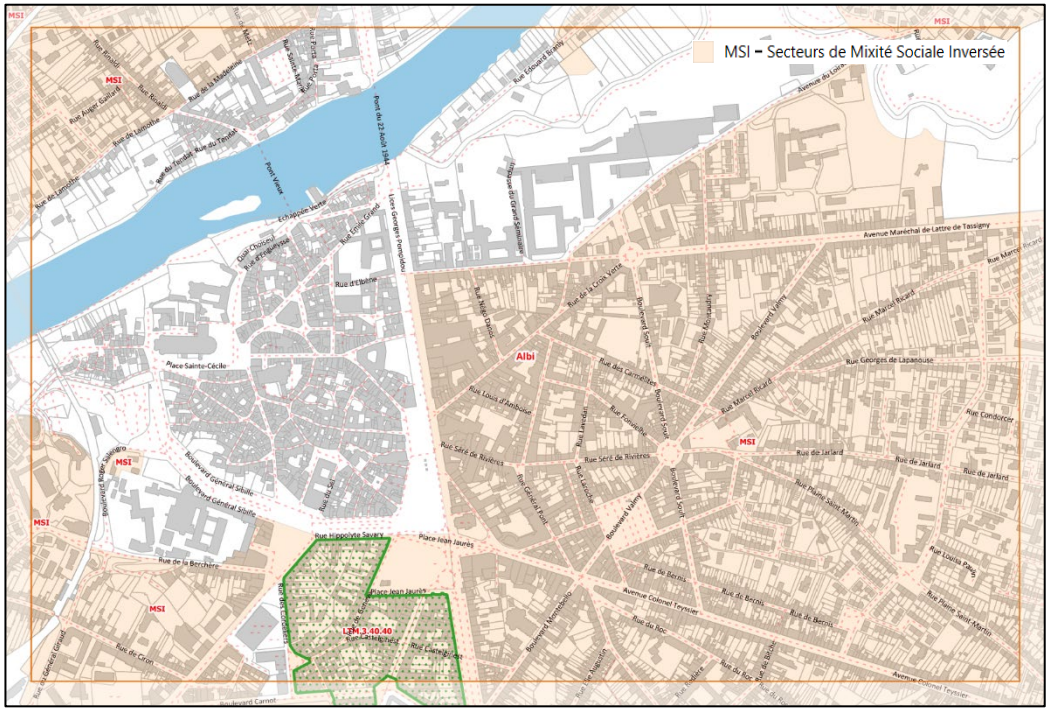

MSI – Secteurs de Mixité Sociale Inversée
LLS.1.30
LLS.1.25
Albi
MSI

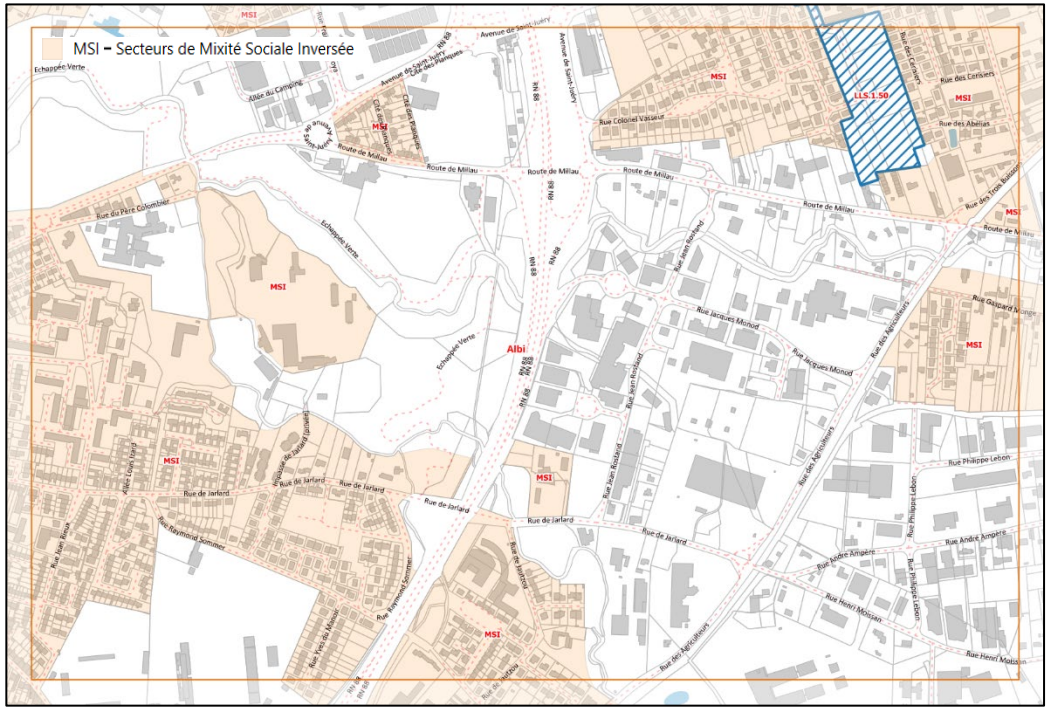

MSI – Secteurs de Mixité Sociale Inversée
Lescure-d'Albigeois
Albi
MSI
LLS.1.50

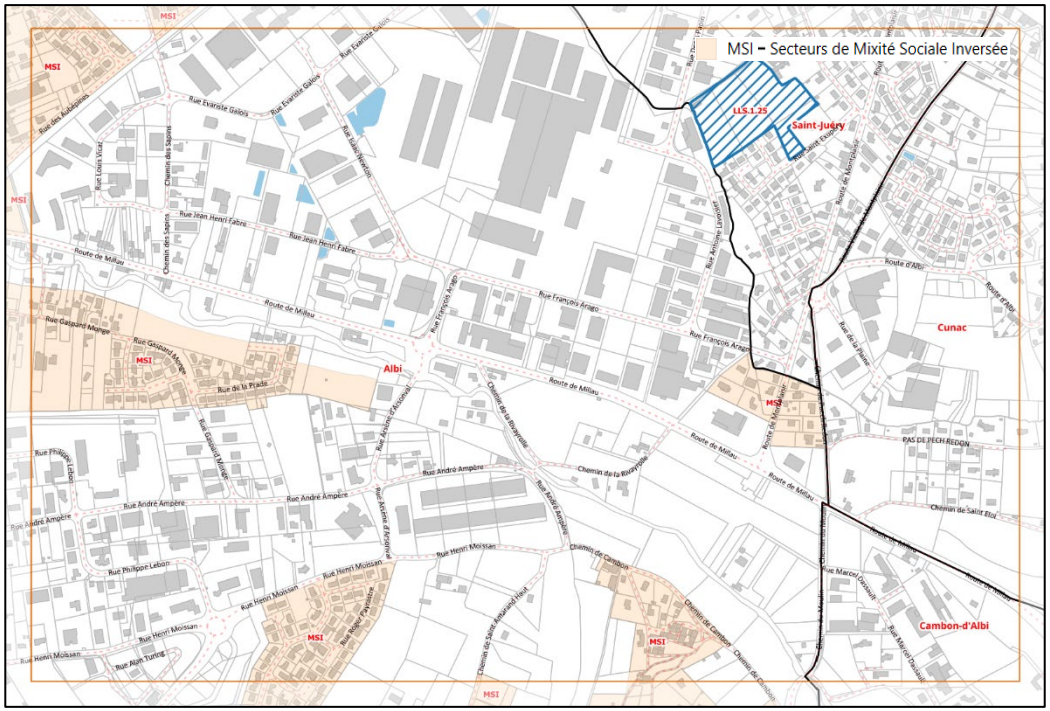

MSI – Secteurs de Mixité Sociale Inversée
Lescure-d'Albigeois
Saint-Juéry
Cunac
Albi
LLS.1.25
MSI

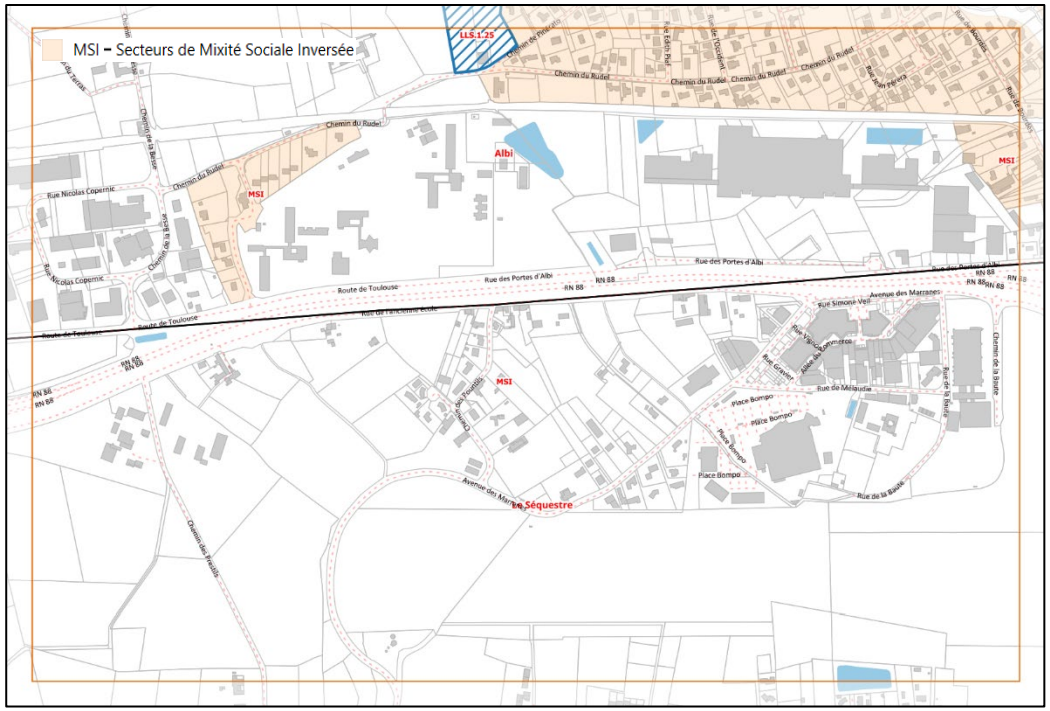

MSI – Secteurs de Mixité Sociale Inversée
Castelnau-de-Lévis
Albi
LLS.1.25
MSI

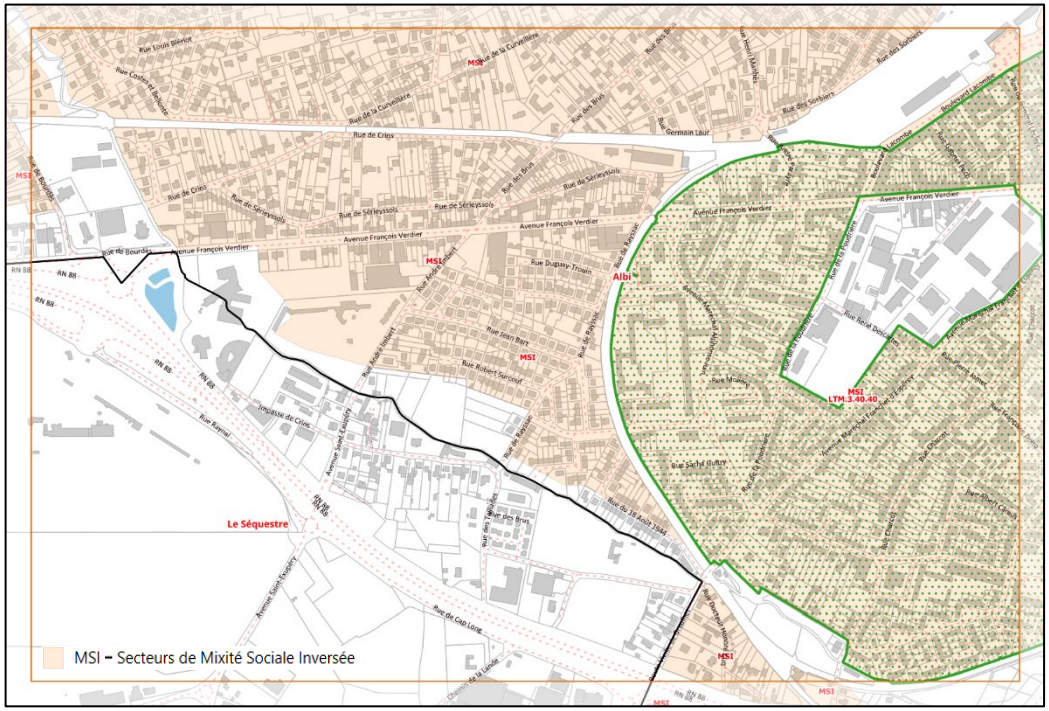

MSI – Secteurs de Mixité Sociale Inversée
Albi
MSI

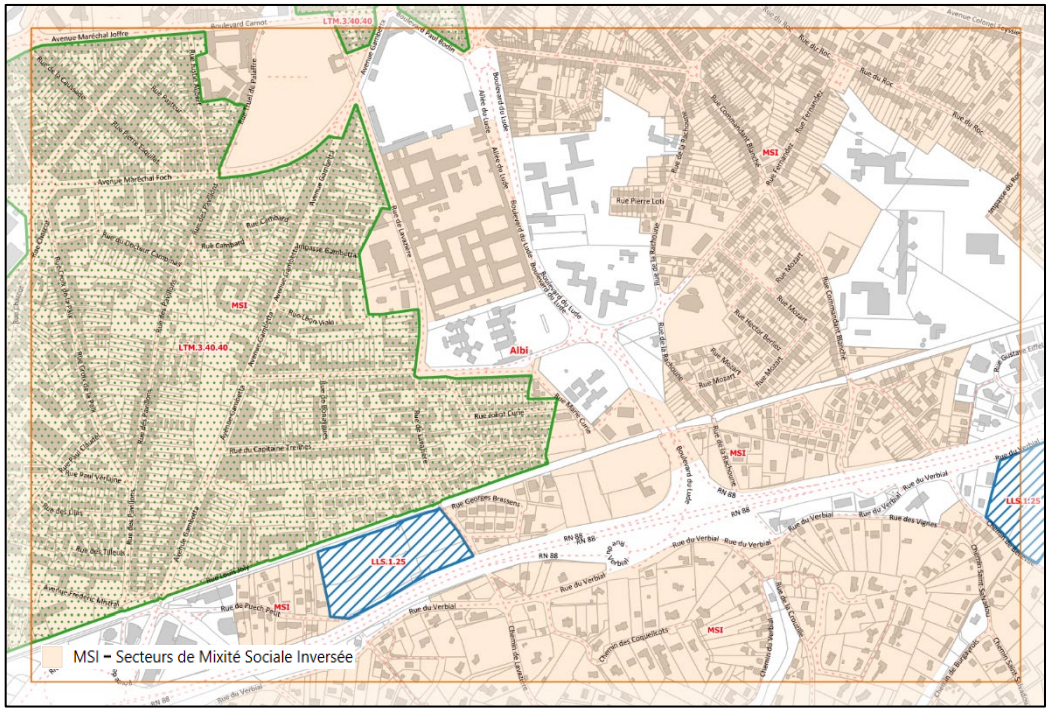

MSI – Secteurs de Mixité Sociale Inversée
Albi
MSI
LSM.3.40.40

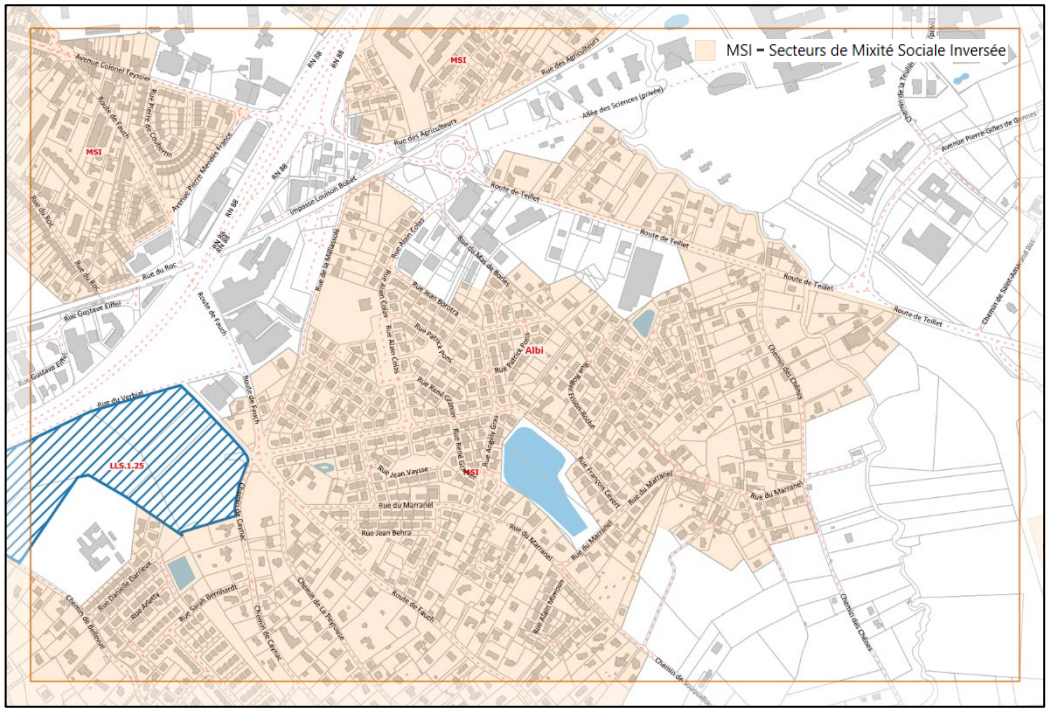

MSI – Secteurs de Mixité Sociale Inversée
LLS:1.50
Albi
MSI

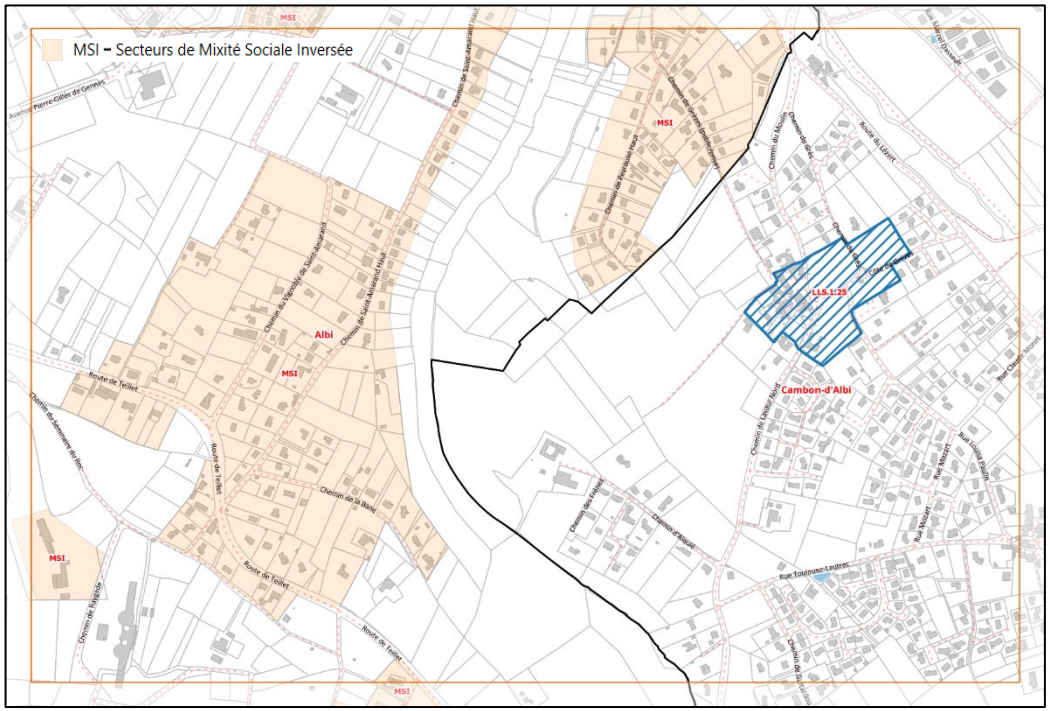

MSI – Secteurs de Mixité Sociale Inversée
LLS:1.25
Saint-Juéry
Cunac
Albi
Cambon-d'Albi
MSI

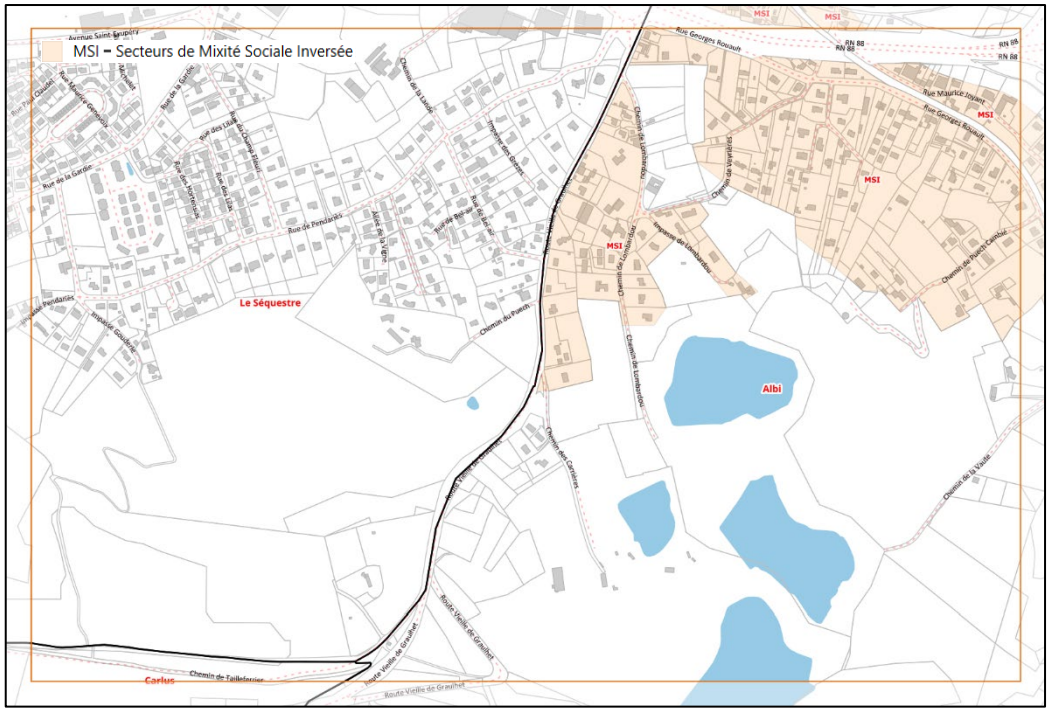

MSI – Secteurs de Mixité Sociale Inversée
LLS:1.25
Albi
Le Séquestre
MSI

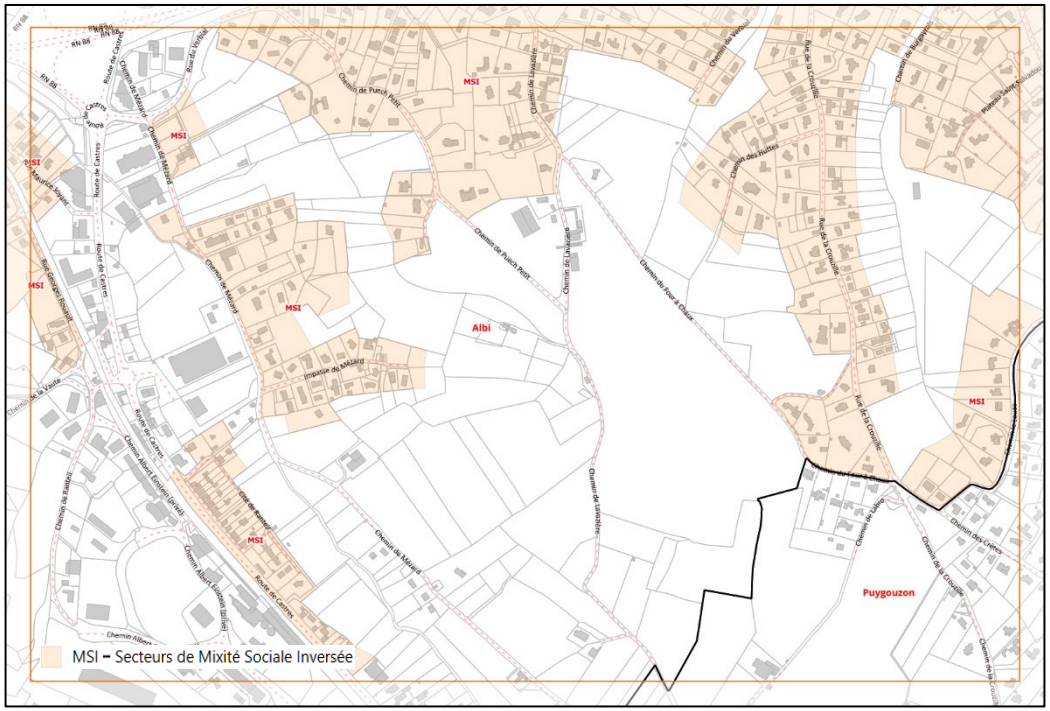

MSI – Secteurs de Mixité Sociale Inversée
Albi
Le Séquestre
LTM:3.40.40
MSI

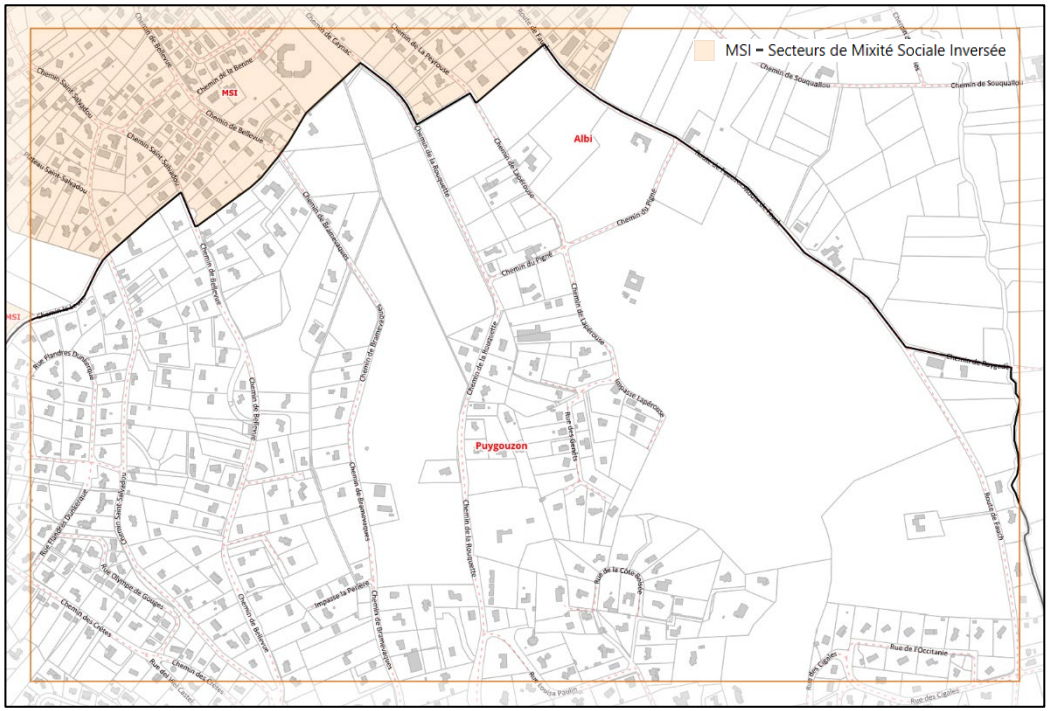

MSI – Secteurs de Mixité Sociale Inversée
LTM.3.40.40
LLS.1.25
Albi
MSI

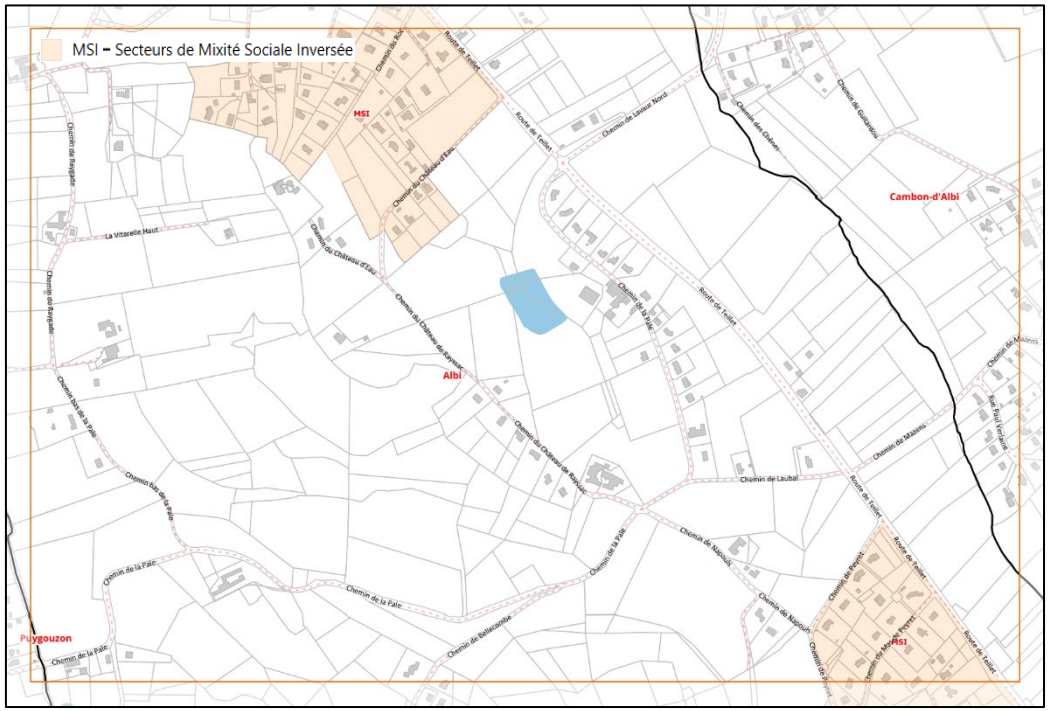

MSI – Secteurs de Mixité Sociale Inversée
LLS.1.25
Albi
MSI

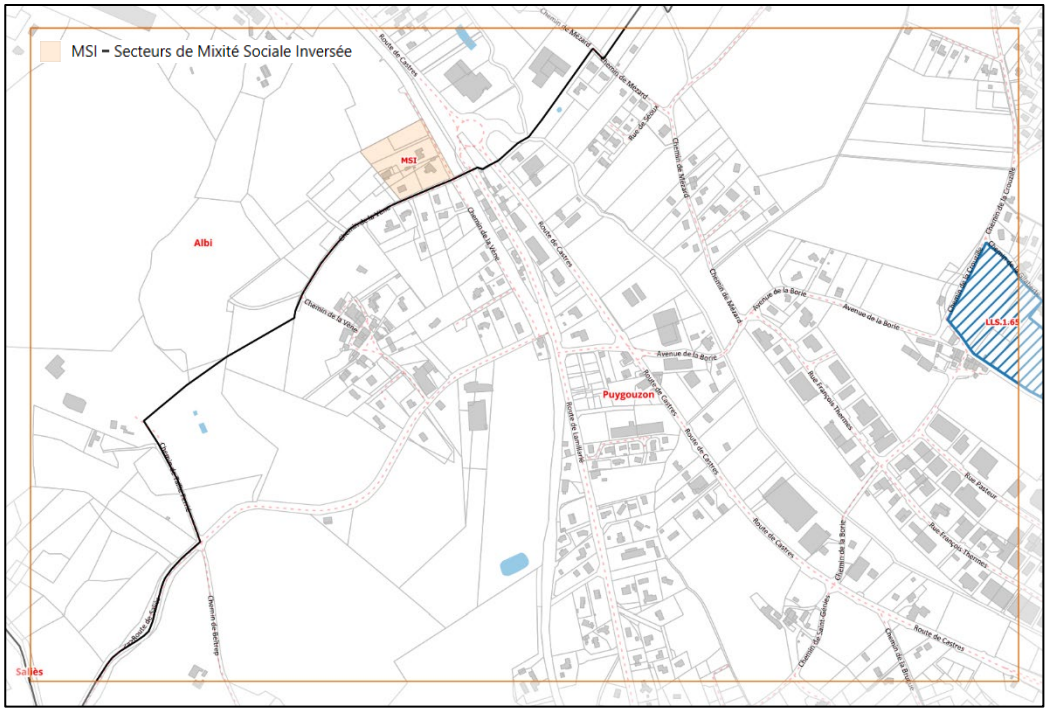

MSI – Secteurs de Mixité Sociale Inversée
LLS.1.25
Albi
Cambon-d'Albi
MSI

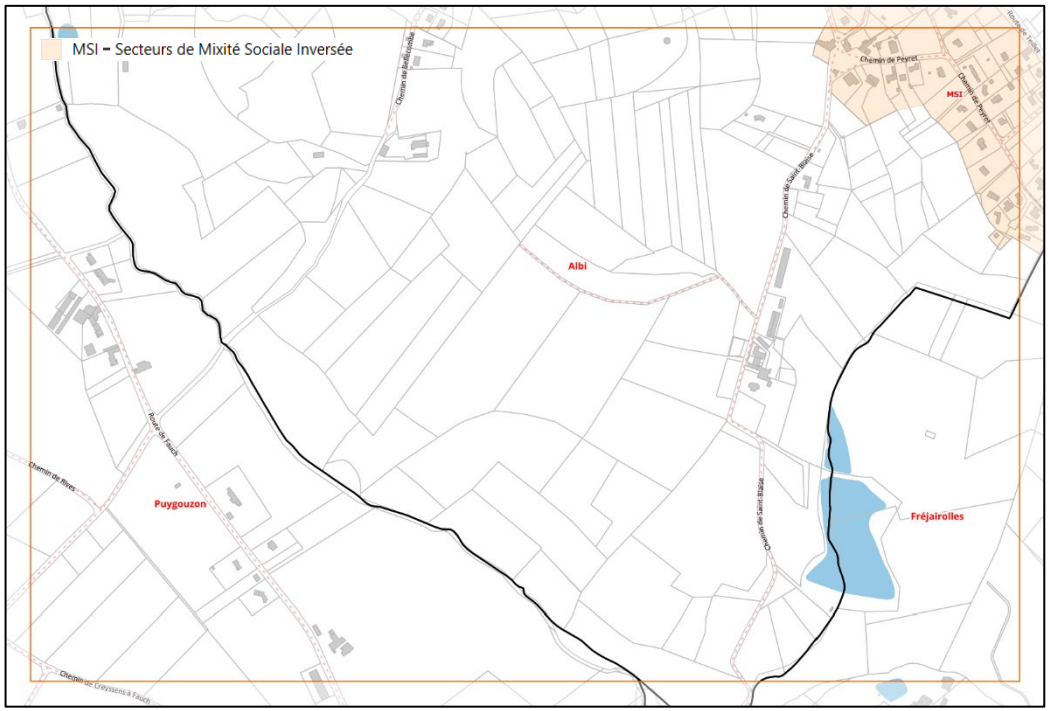

MSI – Secteurs de Mixité Sociale Inversée
Le Séquestre
Albi
Carlus
MSI

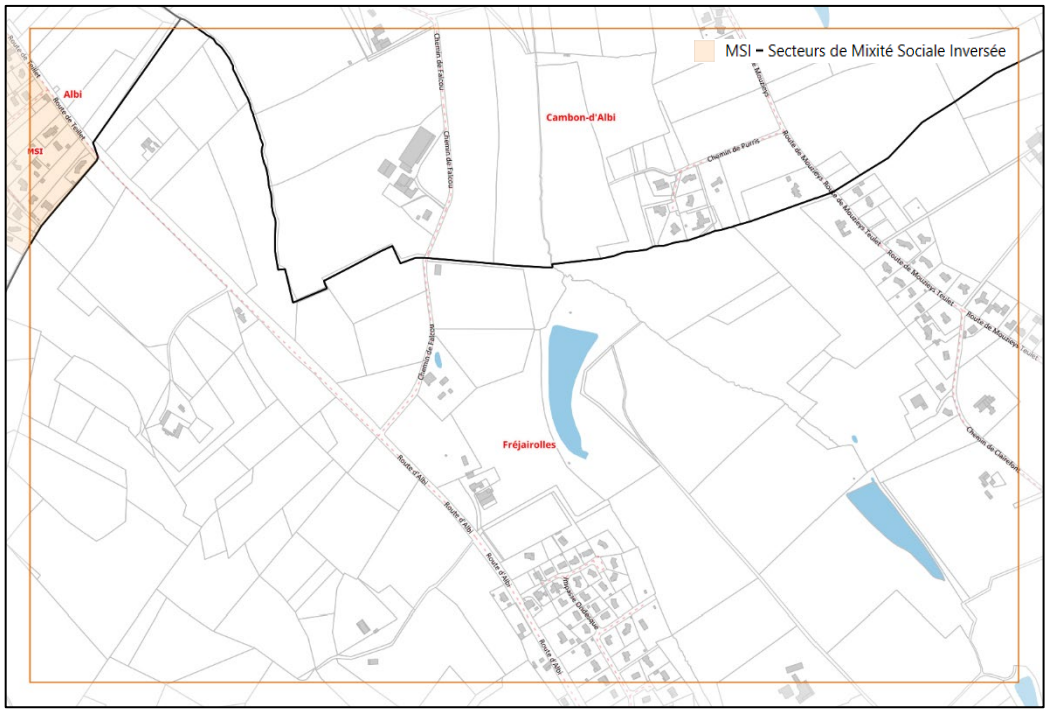

MSI
Albi
Puygouzon
MSI – Secteurs de Mixité Sociale Inversée


MSI – Secteurs de Mixité Sociale Inversée
MSI
Albi
Puygouzon


MSI – Secteurs de Mixité Sociale Inversée
MSI
Albi
Cambon-d'Albi
Puygouzon


MSI – Secteurs de Mixité Sociale Inversée
MSI
Albi
Puygouzon
LLS 1.65


MSI – Secteurs de Mixité Sociale Inversée
Albi
Puygouzon
Fréjairolles
MSI
Chemin de Peyret
Chemin de Saint-Rome
Route de Fauch

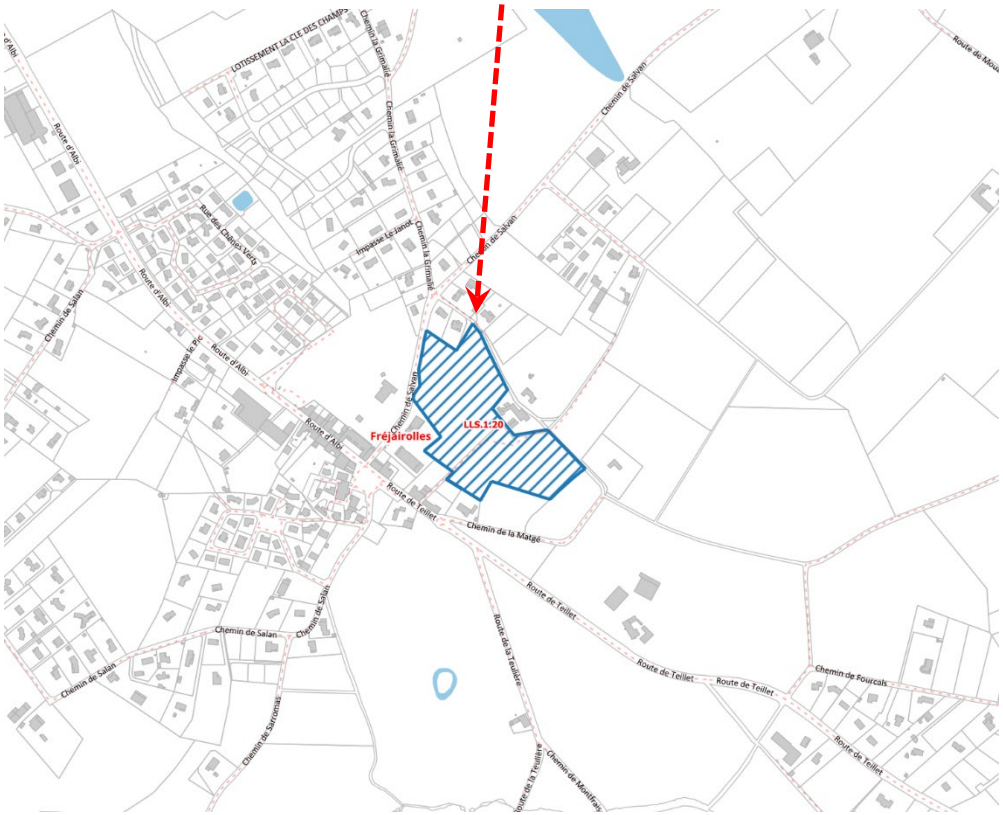

MSI – Secteurs de Mixité Sociale Inversée
Albi
Cambon-d'Albi
Fréjairolles
MSI
Chemin de Falcou
Route d'Albi
Chemin de Puris

- ***Commune de Fréjairolles – Secteur le Magé***

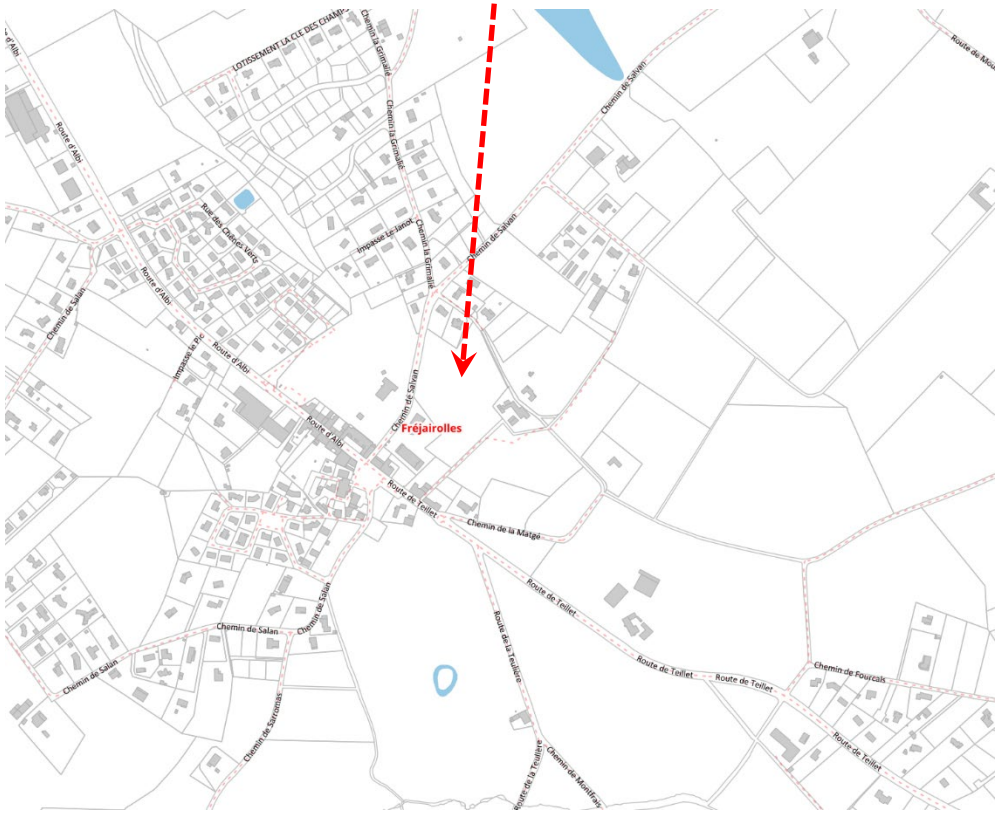
Dans le cadre de la présente procédure de modification n°5, l'OAP le Magé est modifiée conformément aux justifications exposées aux 2.1.6. et 2.3.5. du présent document. Les modifications des orientations de l'OAP consistent, entre autres, à supprimer les objectifs de production de logements locatifs sociaux au sein du périmètre soumis à l'OAP. Ainsi, il est proposé de supprimer le secteur de mixité sociale en vigueur sur le secteur du Magé.

Extrait de l'annexe règlementaire « 3.3.7. Atlas de la mixité sociale »

PLUi en vigueur



Projet de PLUi modifié



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 du Grand Albigeois.

Dans le cadre de la présente procédure de modification de droit commun n°5, et conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la communauté d'agglomération de l'Albigeois a décidé de se soumettre volontairement à évaluation environnementale.
Certaines pièces du rapport de présentation du PLUi du Grand Albigeois ont alors été complétées et mises à jour :

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

La communauté d'agglomération de l'Albigeois devra alors saisir l'autorité environnementale pour avis sur ce projet de modification n°5 du PLUi avant notification du projet aux Personnes Publiques Associées et communes membres de la communauté d'agglomération, et organisation d'une enquête publique.

En suivant, la communauté d'agglomération devra prendre acte de l'avis de l'autorité environnementale et faire évoluer, si nécessaire, ce projet de modification de droit commun n°5 du PLUi, en prenant également en considération les différentes observations issues des avis des PPA, des communes membres et de l'enquête publique.