



**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

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

&

**DES COMMUNES MEMBRES DE
L'AGGLOMÉRATION**



A l'attention de M. Bruno LAILHEUGUE
Vice-Président délégué à la planification
à l'urbanisme et à l'habitat

Service Planification Territoriale

47 bis rue Charcot

81000 Albi

Objet : changement de zonage PLUI

Dans le cadre de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) envisagée pour l'année 2026, la commune de Lescure-d'Albigeois souhaite vous faire part de plusieurs demandes d'évolution concernant le secteur MORONI ainsi que l'OAP de la Drèche.

S'agissant du projet porté par la société MORONI, les parcelles cadastrées AH8, AH9 et AH13 sont concernées par la création d'un parking destiné aux besoins de stationnement du personnel de l'entreprise implantée sur la commune.

À ce jour :

- la parcelle AH8 est classée à 63 % en zone UM6 et à 37 % en zone Ns,
- la parcelle AH9 est classée à 65 % en zone UM6 et à 35 % en zone Ns.

Afin de permettre la réalisation cohérente de ce projet, la commune sollicite le classement des parcelles AH97 et AH98 issues de la parcelle AH8 et AH9 en zone UA2d, en remplacement de la zone UM6 actuellement applicable.

Ce classement apparaît davantage adapté aux équipements et aménagements liés aux activités économiques du secteur, tout en préservant la cohérence générale du PLUi.

La commune prend par ailleurs acte des différentes contraintes réglementaires rappelées par vos services concernant notamment la gestion des eaux pluviales, les obligations d'ombrage, les ombrières photovoltaïques, les IRVE ainsi que le stationnement des vélos, lesquelles seront intégrées dans la poursuite du projet.

Par ailleurs, concernant l'OAP dite « de la Drèche », la commune souhaite attirer votre attention sur le fait que la maison appartenant à Monsieur MAHY, cadastrée BH295 issue de la parcelle BH77, est actuellement incluse dans le périmètre de l'OAP.

La commune sollicite en conséquence l'exclusion de cette habitation du périmètre de l'OAP ainsi qu'une mise à jour du schéma graphique afin de faire apparaître clairement les limites actualisées du secteur concerné.

Vous remerciant de votre compréhension et vous souhaitant bonne réception du présent courrier.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'assurance de ma considération distinguée.

PJ : plan des parcelles concernées

Lescure-d'Albigeois le 19 mai 2026

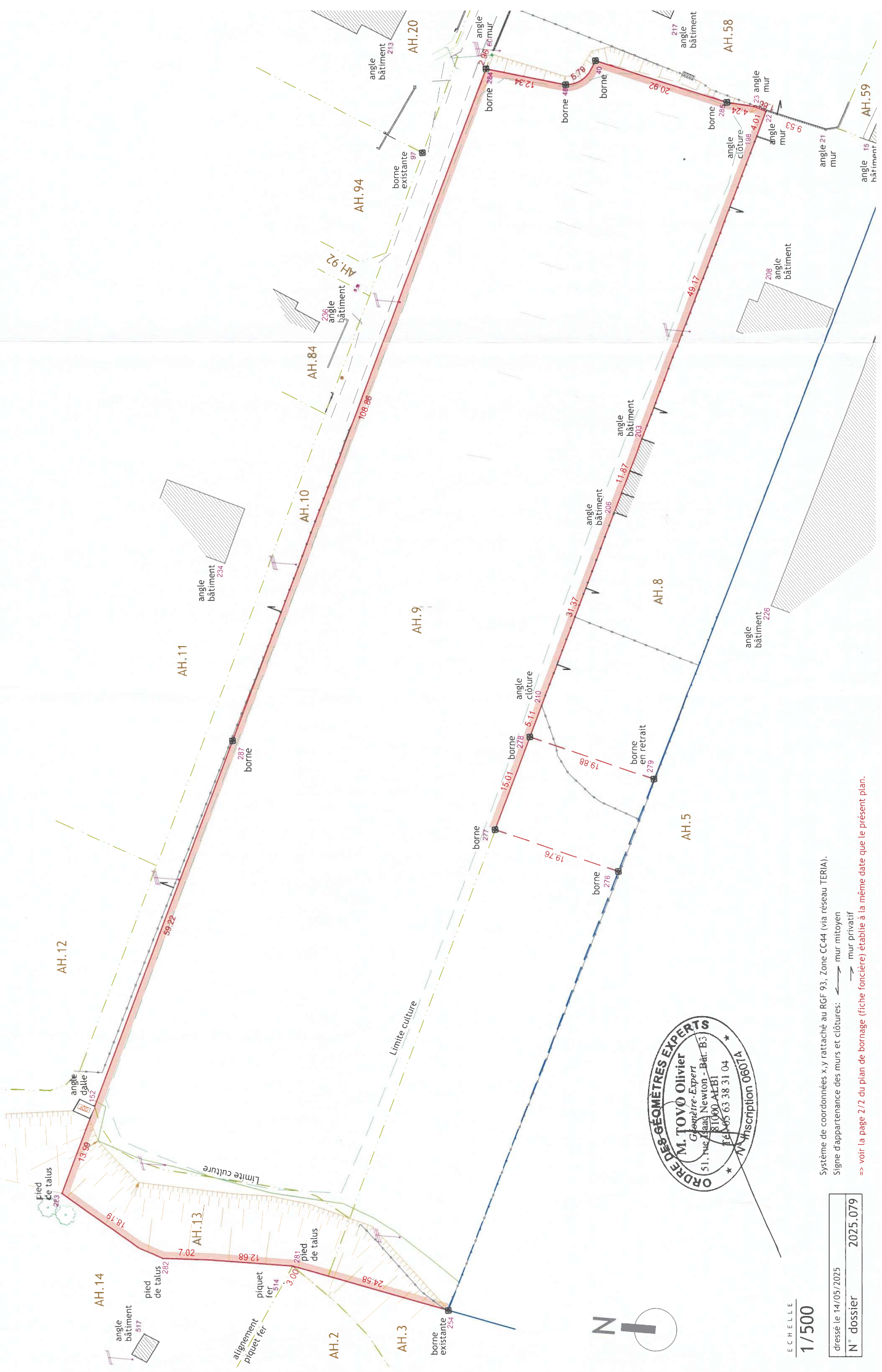
Le Maire,

Bernard DELBRUEL



PLAN DE BORNAGE

PROPRIETE DE Mme Régine MASSOL et M. David ATEs



Système de coordonnées x, y rattaché au RGF 93, Zone CC44 (via réseau TERIA).

Signe d'appartenance des murs et clôtures: $\longleftrightarrow$ mur mitoyen

→ mur privatif

=> voir la page 2/2 du plan de bornage (fiche foncière) établie à la même date que le présent plan.

dressé le 14/05/2025

N° dossier	2025.079
------------	----------

N° dossier	
------------	--

Parcelles concernées par le parking MORONI

Commune :
LESCURE-D ALBIGEOIS (144)

Numéro d'ordre du document
d'arpentage : 2094 Y
Document vérifié et numéroté le 10/06/2025
A CASTRES
Par CABROL Stéphanie
Inspectrice
Signé

SDIF DU TARN
Pôle de Topographie et de Gestion Cadastrele
4, avenue Charles de Gaulle
BP 90405
81108 CASTRES
Téléphone : 05 63 62 62 39
plgc.tarn@dgfip.finances.gouv.fr

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)

Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires sous-signés (3)
a été établi (1) :

A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;
B - En conformité d'un piquetage : effectué sur le terrain ;
C - D'après un plan d'arpentage qui a été homologué, dont copie ci-jointe, dressé
le par géomètre à
Les propriétaires des parcelles ci-dessus ont pris connaissance des informations portées
au dos de la présente 6463.

A le

Section : AH
Feuille(s) : 000 AH 01
Qualité du plan : P4 ou CP [20 cm]

Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/1000
Date de l'édition : 10/06/2025
Support numérique :

D'après le document d'arpentage
dressé

Par OLIVIER TOVO (2)

Réf. : 2025.079

Le

(1) Pour les modifications, la forme A n'est applicable que dans le cas d'un cas d'usage (plan d'usage par voie de mise à jour). Dans la forme B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.
(2) Outil de la profession agréée (géomètre ou arpenteur, géomètre ou arpenteur diplômé du cadastre, etc...)
(3) Préciser les noms et qualités des propriétaires et de l'agent du cadastre (géomètre ou arpenteur, géomètre ou arpenteur diplômé du cadastre, etc...)

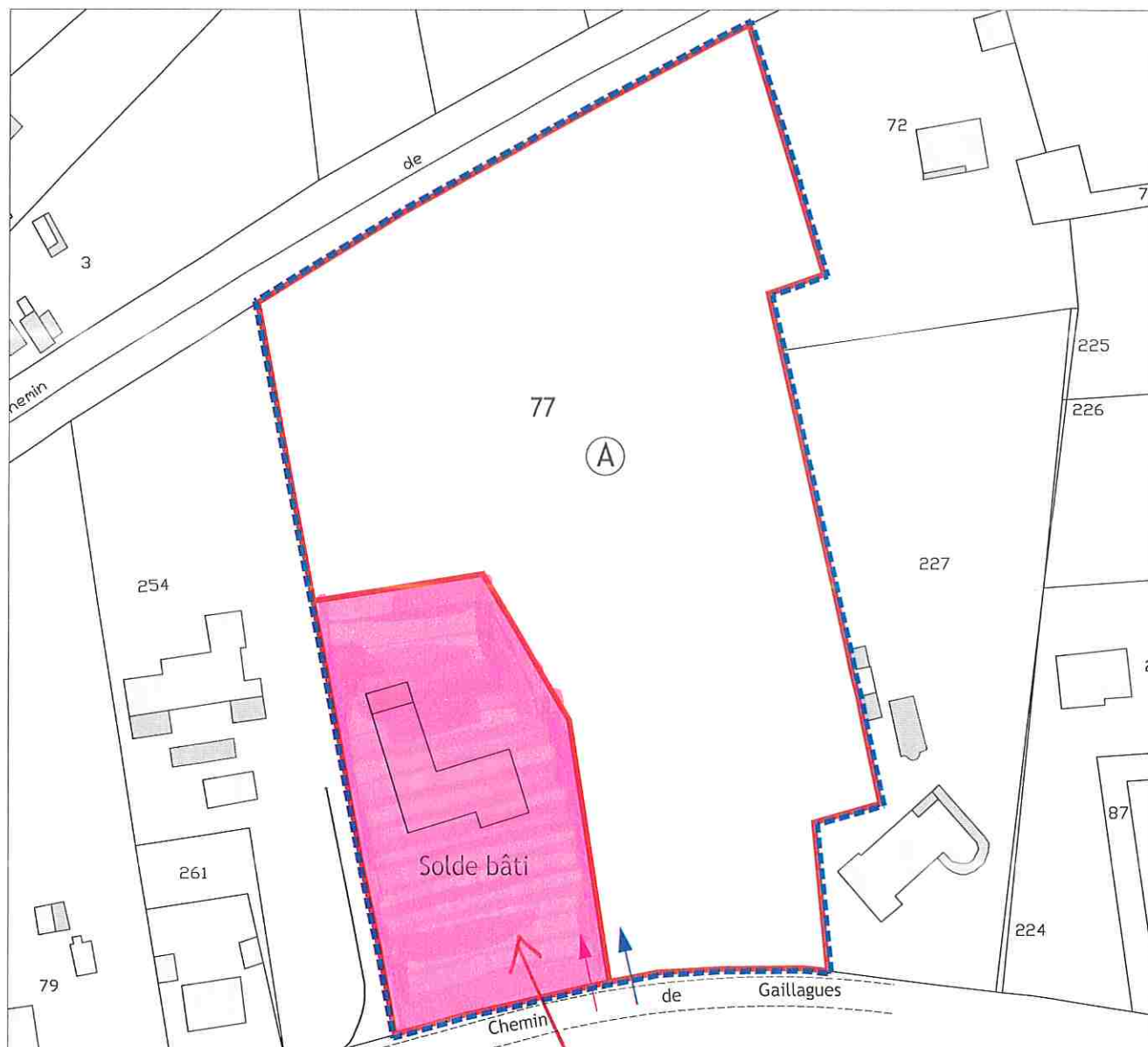


Commune de LESCURE-D'ALBIGEOIS (81)

60 chemin de Gaillagues

Propriété de l'Indivision ROUSSALY

DP9 - Plan Sommaire des Lieux



Fond de plan cadastral de la section BH



Propriété de l'Indivision ROUSSALY



Partie devant supporter la construction
Superficie cadastrale : 1ha 18a 40ca



Accès existant (à conserver)



Accès projeté

*Exclure la maison de
l'OAP de la Drèche*



Le Président

Cunac, le 29 avril 2026

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE L'ALBIGEOIS		
N° d'enregistrement: 0339		
11 MAI 2025		
Suivi: PLAN		
Information : DE - VPA V. DAL - DGA CC - DGS DE - Albi - DGS		

Madame la Présidente
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE
L'ALBIGEOIS
CS 70304
81024 ALBI CEDEX 09

Objet : Avis de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Tarn sur le projet
de modification de droit commun n°5 du PLUi du Grand Albigeois
N/Réf. : C11-04-2026/SE/JMC/CF/DH/LV
Service : Territoires Expertises et Filières

Madame la Présidente,

La Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Tarn, représentant les entreprises artisanales du territoire, a pris connaissance du projet de modification de droit commun n°5 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Grand Albigeois.

Cette évolution du document d'urbanisme, conduite conformément au cadre réglementaire et assortie d'une évaluation environnementale volontaire, traduit la volonté de la Communauté d'agglomération de faire évoluer le PLUi de manière ciblée, sans remettre en cause les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, tout en intégrant les enjeux contemporains de sobriété foncière, de transition écologique et de développement territorial.

L'artisanat constitue un pilier essentiel de l'économie de l'Albigeois, avec plus de 3 100 entreprises artisanales au 1 mars 2026, présentes dans les secteurs du bâtiment, des services, de la fabrication et de l'alimentation. Ces entreprises contribuent à l'emploi local (plus de 4650 salariés), à l'attractivité des centralités et des périphéries, à la vitalité économique et à la qualité du cadre de vie. À ce titre, le PLUi représente un levier structurant pour le maintien, le développement mais également la transmission des activités artisanales.

La Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Tarn formule un **avis globalement favorable** sur le projet de modification de droit commun n°5 du PLUi, dans la mesure où celui-ci :

- Permet l'ouverture ou l'ajustement de secteurs à vocation économique stratégiques, notamment sur le site d'Albilly au Séquestre, favorables à l'accueil d'activités artisanales de production et de services ;
- S'inscrit majoritairement dans une logique de continuité urbaine et de requalification de sites déjà urbanisés, limitant l'étalement urbain ;
- Concilie, dans son principe, développement économique et objectifs environnementaux.

Toutefois, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Tarn souhaite attirer l'attention de la Communauté d'agglomération sur plusieurs points de vigilance :

- Certaines évolutions de zonage ou de règlement, notamment dans les zones à vocation d'activités (UA, AUA), pourraient, si elles étaient appliquées de manière trop restrictive, limiter l'implantation ou l'évolution d'activités artisanales de production, en particulier celles nécessitant des surfaces adaptées, des hauteurs de bâtiment, du stockage ou des flux spécifiques.
- Les ajustements réglementaires dans les zones urbaines mixtes (UM), motivés par des objectifs légitimes de densification, de végétalisation ou de lutte contre les îlots de chaleur urbains, doivent veiller à préserver les conditions de fonctionnement des entreprises artisanales de proximité déjà implantées, afin d'éviter les conflits d'usages et les situations de fragilisation économique.
- La multiplication des adaptations réglementaires renforce le besoin de lisibilité et de stabilité des règles pour des entreprises artisanales très majoritairement constituées de TPE, souvent peu outillées pour appréhender la complexité des documents d'urbanisme.

Dans ce contexte, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Tarn formule les préconisations suivantes :

1. **Sécuriser le foncier à vocation artisanale**, en garantissant une compatibilité réglementaire durable avec les activités artisanales existantes et futures, y compris les métiers de l'artisanat de production.
2. **Préserver une diversité de formats fonciers et immobiliers**, adaptés aux besoins et à la diversité des entreprises artisanales, notamment lors des opérations d'aménagement encadrées par des OAP.
3. **Faciliter l'évolution des entreprises existantes**, en autorisant les extensions, adaptations et travaux liés à la transition énergétique ou aux mises aux normes, sans surcontraintes disproportionnées.
4. **Encourager la requalification du bâti existant** et les changements de destination favorables à l'activité artisanale, dans une logique de sobriété foncière.
5. **Renforcer le partenariat avec la CMA du Tarn**, en associant systématiquement la Chambre aux réflexions portant sur les évolutions du PLUi ayant un impact sur l'économie de proximité et l'appareil productif local.

La Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Tarn réaffirme son attachement à un document d'urbanisme équilibré, opérationnel et favorable au développement durable de l'artisanat, acteur incontournable de la cohésion économique et sociale du territoire albigeois.

Elle se tient à la disposition de la Communauté d'agglomération de l'Albigeois pour poursuivre un travail partenarial, au service d'un aménagement du territoire conciliant attractivité économique, qualité du cadre de vie et transition écologique.

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

Brucé

Jean-Michel CAMPS





**MAIRIE D'ALBI
COURRIER ARRIVÉ**

06 JUL. 2026

CABINET DU MAIRE

**Direction Générale Adjointe
des Mobilités, de l'Aménagement Durable,
de l'Environnement et des Citoyennetés
Direction des Routes
Pôle d'Aménagement Nord-Est
Affaire suivie par Alain FAFEREK
☎ : 05.63. 80.12.21
Mail : alain.faferek@tarn.fr
Réf. : ARES20261550**

**MADAME STÉPHANIE GUIRAUD CHAUMEIL
PRÉSIDENTE
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DE L'ALBIGEOIS
PARC FRANÇOIS MITERRAND
81160 SAINT-JUÉRY**

Albi, le - 2 JUL. 2026

Madame la Présidente,

Par courrier en date du 29 avril 2026, vous m'avez adressé, pour avis, le projet de modification simplifiée n°5 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la Communauté d'agglomération de l'Albigeois.

Après examen du dossier par les services techniques du Département, aucune observation n'est à formuler sur les différentes nouvelles dispositions prévues dans le cadre de la modification du PLUi.

Aussi, je vous informe que le projet de modification simplifiée n°5 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois reçoit un avis favorable du Département.

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

**P/Le Président
Le Directeur Général Adjoint
Des Mobilités, de l'Aménagement Durable,
De l'Environnement et des Citoyennetés**

CC		D'AGGLOMÉRATION	
		DE L'ALBIGEOIS	
N° d'enregistrement :		0425	
		06 JUL. 2026	
Suivi :		URBA	
Information :		B. Lailhaque pole	
		SAJM RGACC	


Jean BARILLOT



COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE L'ALBIGEOIS	
Date de réception :	
10 JUL 2023	
Suivi :	
Information :	

Puygouzon, le 7 juillet 2026

**Communauté d'Agglomération de
l'Albigeois**

Service Planification Territoriale

BP 70304

81009 ALBI Cedex

Nos Réf : TD/MB_2026_020

Vos Réf : AS/MC/2026 -AGG-LE -COISS 1

Affaire suivie par Marie BORIES

☎ 05.63.43.27.40 – mail : marie.bories@puygouzon.fr

Objet : Avis sur le projet de modification de droit commun n°5 du PLUi du Grand Albigeois.

Madame,

Dans le cadre de la modification de droit commun n°5 du PLUi du Grand Albigeois, je souhaiterais qu'il soit apporté une modification de zonage afin d'harmoniser le règlement sur un secteur de notre territoire.

La parcelle ZM 373 est actuellement située en zone UA2. Ce zonage ne permet pas aux locaux à construire, d'accueillir du public.

Cependant, l'ensemble des entreprises alentours, ayant des activités de service et/ou commerciales et situées dans la même zone mais construites avant l'entrée en vigueur du règlement du PLUi, peuvent accueillir du public. C'est le cas par exemple des entreprises situées sur les parcelles ZM 55, ZM 90 ou encore ZM 324.

Le propriétaire de la parcelle ZM 373 ayant un projet de créer une école Montessori, il me paraît opportun de modifier le zonage.

Aussi, afin d'harmoniser les règles sur cette zone avec celles de la zone du Garban accueillant des entreprises de services et de commerce, je sollicite le passage de la parcelle ZM 373 en zone d'activité pouvant accueillir du public UA3.

Mes services se tiennent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes sincères salutations.

Le Maire

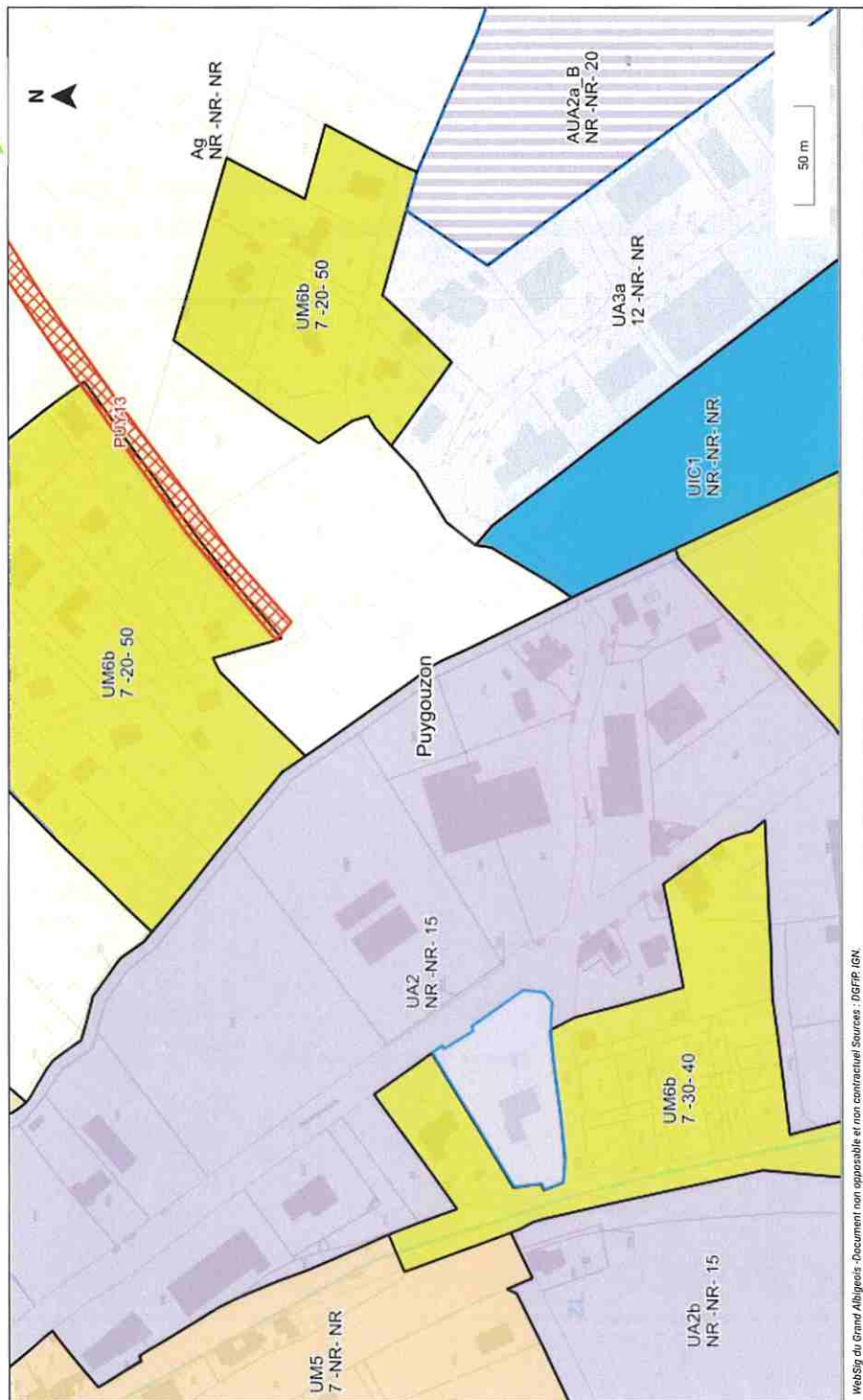
Thierry DUFOUR

P.J. : Plan de la zone concernée

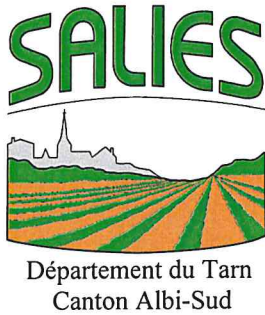


07/07/2026

Nos Ref : TD/MB_2026_020 - Vos Réf : AS/IMC/2026-AGGLO-001551



Le 10 JUL. 2026



Le Maire de Saliès
A

Communauté de l'agglomération de l'Albigeois
Service Planification Territoriale
Direction de l'urbanisme, de l'habitat
et de la stratégie territoriale

Madame, Monsieur,

Par courrier du 27 avril 2026, vous m'avez transmis, pour avis, le projet de modification de droit commun n°5.

Après analyse du dossier, les différentes évolutions du PLUi du Grand Albigeois prévues dans cette procédure n'appellent pas d'observation de ma part.

Par conséquent, j'émetts un avis favorable sur ce projet de modification de droit commun n°5.

Je vous prie de croire, Madame, Monsieur, à l'expression de mon profond respect.

Le Maire



Jean-François ROCHEDREUX



Communauté d'Agglomération de l'Albigeois
Service Mission territoire d'agglomération
Urbanisme- SCoT
CS 70304
81024 ALBI cedex 9

Interlocuteur : Claire ROLDAN 07 60 65 14 39 / claire.rolдан@edf.fr

Objet : **Aménagements hydroélectriques EDF – HYDRO SUD OUEST**
PLUI Grand Albigeois

Toulouse, le 16 juillet 2026,

Mesdames, Messieurs,

Nous faisons suite au courriel de vos services en date du 27 avril dernier concernant le projet de PLUI du Grand Albigeois.

Sur le territoire du Grand Albigeois, EDF Hydro Sud Ouest exploite des aménagements hydroélectriques listés en annexe du présent courrier, en qualité de concessionnaire.

Nous demandons que les règlements des différents secteurs ou zones du PLUI Grand Albigeois affectant les aménagements hydroélectriques nous permettent, à tout moment et sans entrave, d'exercer notre rôle de concessionnaire dans le respect du cahier des charges des concessions.

De ce fait, le zonage dans lequel sont implantés nos ouvrages de production devra faire l'objet d'un classement en conformité avec la destination industrielle des sites, permettant d'assurer l'entretien de nos ouvrages et leur renouvellement, la sécurité publique et l'amélioration ponctuelle des aménagements hydroélectriques et le cas échéant d'y apporter les modifications ou compléments nécessaires à leur exploitation.

Afin de favoriser le développement des énergies renouvelables sur le territoire du Grand Albigeois, il est nécessaire que les équipements d'intérêt général pour la production et le transport d'énergie électrique puissent être exploités et entretenus (travaux de renouvellement, d'extension, de confortement, de reconstruction, et de déconstruction y compris affouillement et exhaussement) à tout moment et sans restriction quel que soit la zone du PLUI.



A ce titre, il conviendra d'inscrire dans le futur PLUI :

1. l'absence de tout nouvel espace boisé classé, espace réservé, prescription ou zonage incompatible avec l'exploitation des aménagements hydroélectriques existants, pour les zones délimitées par les plans joints,
2. la possibilité d'aménager des nouveaux ouvrages de production et de transport d'énergie renouvelables sans restriction quel que soit la zone du PLUI.
3. une règle de non-constructibilité dans une distance de 4 mètres de part et d'autre d'un ouvrage hydroélectrique.

Nous vous remercions de bien vouloir nous tenir informés de l'avancée de ce projet de modification du PLUI et des différentes étapes réalisées.

Nous restons à votre disposition pour toute information complémentaire et vous prions d'agréer Mesdames, Messieurs, nos salutations distinguées.

Claire ROLDAN
Chargée d'affaires foncières



Liste des aménagements hydroélectriques concédés d'EDF – HYDRO
sur le territoire du Grand Albigeois

- Chute de Saut de Sabo, concédée par Décret du 12/10/1984
 - o Commune de Arthès :
 - Centrale
 - Barrage

- Chute autorisée des Avalats (arrêté du 16/10/2000)
 - o Commune de Saint Juéry :
 - Centrale
 - Barrage



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

La Déléguée Territoriale

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE L'ALBIGEOIS		
N° enregistrement :		
	24 JUL. 2026	
Suivi :		
Information :		



INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ

Dossier suivi par : BARRIERE Jean-Louis
Téléphone : 05 63 57 14 82
Mail : inao-toulousegaillac@inao.gouv.fr

V/Réf : AS/MC/2026-AGGLO-001551
Affaire suivie par : STRKONJIC Amir

N/Réf : JLB-SA-53-2026

Objet: Modification n°5 du PLUi du Grand Albigeois

Madame la Présidente

Communauté d'Agglomération de l'Albigeois
Service Planification Territoriale
16 rue de l'Hôtel de Ville
CS 70304
81024 ALBI Cedex 9

Gaillac, le 17 juillet 2026

Madame la Présidente,

Par courrier reçu le 5 mai 2026, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le projet de modification n°5 du PLUi du Grand Albigeois.

Le PLUi du Grand Albigeois regroupe les communes d'Albi, Arthès, Cambon, Carlus, Castelnau-de-Lévis, Cunac, Dénat, Fréjairrolles, Lescure-d'Albigeois, Marssac-sur-Tarn, Puygouzon, Rouffiac, Saint-Juéry, Saliès, Le Séquestre et Terssac qui sont situées dans les aires géographiques des Appellations d'Origine Protégée (AOP) "Gaillac", "Gaillac Premières Côtes" et "Roquefort". Elles appartiennent également aux aires de production des Indications Géographiques Protégées (IGP) "Agneau de l'Aveyron", "Ail rose de Lautrec", "Canard à foie gras du Sud-Ouest", "Jambon de Bayonne", "Veau d'Aveyron et du Ségala", "Porc du Sud-Ouest", "Comté Tolosan", et "Côtes du Tarn".

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :

Ce projet de modification n°5 est une mise à jour du document d'urbanisme qui nécessite des ajustements de zonage, une évolution des règlements écrit et graphique, des modifications et suppressions d'OAP existantes. La suppression d'emplacements réservés, l'identification de bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole et en zone naturelle. Les différents points modifiés, créés ou supprimés ne représentent pas une atteinte significative à l'espace agricole, naturel et forestier mais une révision de l'OAP secteur de Flaujou sur la commune de Cunac serait souhaitable car les parcelles concernées (1 ha) sont dans l'aire de production de l'AOP Gaillac, elles ne sont pas plantées mais sont en limite d'une vigne en production située à proximité d'une zone urbanisée.

Après étude du dossier, l'INAO n'a pas de remarque à formuler sur ce projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOP et les IGP concernées.

Je vous prie de croire, Madame la Présidente, à l'expression de ma haute considération.

Pour la Directrice et par délégation,
La Déléguée Territoriale,
Catherine RICHER

Copie : DDT 81

10 AOÛT 2026

CABINET DU MAIRE

Le Président

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE L'ALBIGOIS	
N° de classement: 0587	
11 AOÛT 2026	
Suivi: PLAN F	
Information: D. La Harque DGACC - Pdt - OUST	

Madame Stéphanie GUIRAUD-CHAUMEIL
Présidente de la
Communauté d'Agglomération de l'Albigeois
16 rue de l'Hôtel de Ville – CS 70304
81024 ALBI CEDEX 9

Albi, le lundi 20 juillet 2026

Vos références :

Affaire suivie par Amir Strkonjic
AS/MC/2026-AGGLO-001551

Références CCI

Dossier suivi par k.abrantes@tarn.cci.fr

Objet : Avis projet de modification de droit commun n°5 du PLUi Grand albigeois

Madame la Présidente,

La Communauté d'Agglomération de l'Albigeois (C2A) a engagé une procédure d'évolution de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) du Grand albigeois. Vous sollicitez l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie et nous vous en remercions. Mes services ont étudié le dossier avec attention :

- Tout d'abord, nous avons pris connaissance du bilan de la concertation préalable menée dans le cadre de la modification de droit commun du PLUi.

Nous avons bien pris connaissance de la mobilisation exprimée en faveur de la suppression de l'emplacement réservé LES1 et de son équivalent sur la plaine du Gô à Albi.

La CCI du Tarn prend acte avec satisfaction du fait que cette demande n'a pas été retenue dans le cadre de la présente procédure. Elle réaffirme son opposition à la suppression des emplacements réservés à la poursuite de l'A68 sur les communes d'Albi et de Lescure-d'Albigeois, tant qu'une solution alternative n'aura pas été formellement définie et sécurisée.

- Concernant les Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- **OAP ne faisant pas l'objet d'observations particulières :**

La CCI du Tarn a pris connaissance des OAP suivantes qui n'appellent pas de remarque :

- ALBI/ OAP Technopole, prévoyant la création de logements et de surfaces économiques

- . ALBI/ OAP de Cantepau – Albert Thomas dont l'objectif est de renforcer l'ouverture du quartier et son intégration au tissu urbain environnant.
- . Suppression OAP Ranteil/ Claude Bourgelat.

○ **OAP nécessitant une attention particulière en matière d'intégration paysagère**

- Pour les OAP suivantes, la CCI du Tarn encourage la réalisation effective d'écrans végétalisés permettant d'assurer une transition paysagère qualitative entre les espaces résidentiels et les espaces d'activités, tout en limitant les co-visibilités et les risques de conflits d'usage

- . LE SEQUESTRE / OAP Albiity, destiné à accueillir et développer des activités liées aux mobilités décarbonées.
- . ALBI / OAP Plaine des Fourches, secteur futur d'habitat, à proximité immédiate d'espaces d'activités économiques.
- . ALBI / OAP Saint-Antoine, pour laquelle il pourrait être pertinent de prévoir des aménagements paysagers occultants afin de créer une transition visuelle avec les activités implantées le long de la route de Millau.

- ALBI / OAP de Mézard prévoit la création de foncier économique sur l'une des pénétrantes de l'agglomération.

Si la CCI du Tarn soutient pleinement le développement de l'offre foncière économique, elle s'interroge sur la possibilité d'implanter des box ou locaux de stockage en premier rideau le long des voies structurantes. Ces parcelles participent directement à l'image et à l'attractivité de l'agglomération. La CCI recommande donc de réserver ces emplacements à des activités présentant une qualité architecturale adaptée à leur rôle de vitrine économique, les activités de stockage pouvant être privilégiées en second rideau.

○ **OAP intégrant du commerce de proximité**

- La CCI du Tarn ne formule pas d'observation particulière sur les OAP suivantes. Elle s'interroge toutefois sur leur articulation avec l'organisation commerciale existante et les équilibres commerciaux des quartiers concernés.

D'une manière générale, la CCI du Tarn soutient le maintien et le renforcement des pôles commerciaux de proximité existants (Madeleine-Gare, Maladrerie, Cantepau, Rond de Gesse...). Complémentaires du centre-ville et des zones périphériques, ils contribuent à l'identité des quartiers, limitent les déplacements du quotidien et participent à leur attractivité. À l'inverse, une dispersion excessive des commerces risque d'affaiblir ces équilibres et de générer davantage de déplacements.

Chaque OAP prise individuellement présente un équilibre satisfaisant. Toutefois, leur mise en œuvre simultanée et leur insertion dans un environnement commercial déjà structuré invitent à une réflexion plus globale sur les équilibres commerciaux à l'échelle de l'agglomération.

- . ALBI / OAP de Bellevue prévoit le développement d'un secteur d'activités et d'un quartier urbain mixte comprenant logements, bureaux, services, artisanat et commerces de proximité. L'OAP affiche également l'objectif de créer une façade économique qualitative le long de la rocade.

Ce secteur se situe à proximité immédiate des pôles commerciaux de Mendès-France et du Rond de Gesse.

- . ALBI / OAP de Pinérato prévoit la création de logements et de surfaces mixtes intégrant des commerces de proximité.

Cette programmation s'inscrit non loin du quartier commerçant de la maladrerie et interroge sur les complémentarités à rechercher entre ces différentes polarités.

- . ALBI / OAP Pélissier vise à valoriser une friche industrielle afin de répondre aux besoins du territoire en espaces économiques et de contribuer à un meilleur équilibre du développement économique de l'agglomération.

Le secteur central prévoit une programmation mixte intégrant notamment des commerces de proximité. Ce projet se situe non loin des commerces de la route de Cordes et de l'avenue Albert-Thomas.

La CCI du Tarn n'est pas opposée à l'évolution du maillage commercial de la ville ni à l'émergence de nouvelles polarités de proximité. Elle estime néanmoins qu'il serait utile de disposer, à l'échelle de la ville, d'une vision stratégique du fonctionnement des pôles commerciaux de quartier, permettant d'apprécier leurs complémentarités et leurs équilibres avec les centralités et les pôles périphériques existants.

• EVOLUTIONS GRAPHIQUES ET CHANGEMENTS DE DESTINATION

- o La CCI du Tarn prend note de la suppression du Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) et de la modification de zonage sur le secteur LESCURE D'ALBIGEOIS / Secteur RN 88 – Chemin de Gaillaguès- Route de la Barrière – Najac.

Ce secteur présente des enjeux économiques importants et fait l'objet d'une forte pression foncière. Au regard de son positionnement stratégique et des enjeux liés aux entrées d'agglomération, il apparaît essentiel de poursuivre une réflexion globale d'aménagement afin d'assurer une cohérence d'ensemble entre développement économique, qualité des entrées d'agglomération, organisation commerciale et valorisation paysagère.

La CCI du Tarn se tient naturellement à disposition pour contribuer à ces réflexions.

- La CCI du Tarn prend acte de la modification du périmètre et du changement de destination du Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) route d'Albi, qui permet l'évolution d'un ancien site d'activité économique vers un usage d'habitation.
 - Elle est également favorable à la création du STECAL PUYGOUZON (Labastide-Dénat)/ Rouzandou pour permettre l'extension d'activités économiques existantes.
 - La CCI ne formule aucune remarque concernant la création de linéaires d'implantation particuliers identifiés au règlement graphique sur le secteur MARSSAC-SUR-TARN- ZAE Pelbousquié.
- **MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES**
 - La CCI ne formule pas de remarque particulière concernant les évolutions relatives aux hauteurs de construction dans les zones d'activités économiques, qui apparaissent cohérentes et proportionnées.
 - Elle est également favorable aux dispositions visant à préciser les activités de commerce et de services autorisés en zone UA2, notamment pour les showrooms.

Au regard de l'ensemble des éléments ci-dessus, j'ai le plaisir de vous adresser **un avis favorable de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Tarn sur le projet de modification de droit commun n°5 du PLUi du Grand albigeois.**

La CCI du Tarn vous invite à prendre en considération les observations et recommandations formulées dans le présent avis, qui visent à renforcer la qualité des aménagements proposés, à préserver les équilibres commerciaux du territoire et à conforter l'attractivité économique de l'agglomération.

Elle reste naturellement à votre disposition pour échanger sur ces différents sujets et accompagner les réflexions futures du territoire.

Mes services restent à votre disposition pour toute information complémentaire.

Je vous prie de croire, Madame la Présidente, en mes sincères salutations.

Michel BOSSI





Communauté d'agglomération de l'Albigeois
Service Planification Territoriale
47 bis rue Charcot
81000 - ALBI

Marssac-sur-Tarn, le 23 juillet 2026

N/Réf : OM/FS/NSC/2026LT39

Objet : Modification de droit commun n° 5 du PLUi – Avis commune

Madame la Présidente,

Dans le cadre de la procédure de modification de droit commun n°5 du PLUi, la commune de Marssac sur Tarn souhaite vous faire part de quelques observations, à savoir :

- Dans le secteur de la Pelbousquié, la communauté d'agglomération a indiqué instaurer un linéaire spécifique permettant de déroger aux règles d'alignement de la zone. Ce linéaire bénéficie notamment à l'entreprise SOPROFEN qui doit se mettre en conformité avec les prescriptions du SDIS. Toutefois, il est nécessaire de limiter cette dérogation à ce cas particulier, la commune souhaitant préserver l'application générale de la règle d'alignement et en limiter les possibilités de dérogation dans les autres situations.
- Le zonage Aal2 situé chemin de durestat/lotissement beau site/lotissement la source a d'ores et déjà rempli sa vocation avec la création des 5 maisons d'habitations comblant ainsi la dent creuse de la zone. Par conséquent, la commune souhaite le retrait de ce zonage.
- Dans le zonage UM7, la commune souhaite la création d'une zone spécifique au lotissement des Lizes avec une valeur d'emprise bâtie de 50%. Ce lotissement étant composé d'unités foncières bien plus petites que toutes les autres présentes dans le zonage UM7, cet ajustement permettrait d'homogénéiser les droits à construire.
- Zone de la Viallette : la commune souhaite intégrer les parcelles à l'est de la zone : AD 388 et 390, AD 389 et 391 ainsi que les parcelles au Nord contenant des activités commerciales existantes situées dans la rue Jean Perrin et la rue Antoine Becquerel (parcelles section AB numéros 185, 240, 105, 106, 112, 117 et 118) en zone UA1c. Ce classement apparaît mieux adapté aux équipements et aménagements liés aux activités économiques du secteur, tout en préservant la cohérence générale du PLUi.

Vous remerciant par avance, je vous prie d'agréer, madame la Présidente, l'assurance de ma considération distinguée.

Le Maire

Jean-Pierre CASSAGNES





**PRÉFET
DU TARN**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction
départementale
des territoires**

Service connaissance des territoires et urbanisme

Bureau planification

Affaire suivie par : Arnaud Aldiguier

Tél : 06 88 11 01 31

Courriel : arnaud.aldiguier@tarn.gouv.fr

Albi, le **05 AOUT 2026**

Monsieur le vice-président,

Par courriel du 27 avril 2026, votre prédécesseur a sollicité l'avis de la direction départementale des territoires sur le projet de modification n°5 du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté d'agglomération de l'Albigeois.

Vous trouverez ci-dessous les observations de la DDT suite à l'examen du dossier.

1 Objet de la modification n°5

La modification n°5 du PLUi a notamment pour objet de faire évoluer plusieurs dispositions réglementaires écrites et graphiques du document d'urbanisme, parmi lesquelles :

- la création ou l'évolution de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées ;
- l'évolution de certains zonages et indices de zones ;
- l'identification ou l'adaptation d'éléments végétaux protégés ;
- l'évolution de dispositions relatives à la mixité sociale ;
- l'encadrement de certaines destinations ou sous-destinations, notamment commerciales ;
- diverses corrections ou adaptations du règlement graphique et écrit.

À l'issue de l'examen du dossier, la DDT émet un **avis favorable** sur l'ensemble des objets de la modification avec des observations substantielles, à l'**exception d'une réserve** à lever portant sur la création d'un STECAL à Terssac liée à une activité canine.

2 Réserves et observations

2.1 Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL)

2.1.1 Création STECAL à Terssac – Route de Florentin – Activité canine

Le projet de modification n°5 prévoit la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées sur une partie de la parcelle AN25, située route de Florentin à Terssac, afin de permettre la régularisation d'une activité associative canine récemment implantée sur ce site.

La DDT émet une **réserve** sur cette évolution.

En effet, ce STECAL est créé ex nihilo au sein d'un espace agricole et ne répond pas au caractère exceptionnel attaché à ce type de dispositif. Il introduit une constructibilité nouvelle dans un secteur qui ne présente pas de continuité avec une urbanisation existante structurée et qui participe aux équilibres agricoles et paysagers du secteur.

Cette évolution apparaît également contradictoire avec les orientations du plan paysage de l'Albigeois, notamment celles visant à « pérenniser les espaces de plaines agricoles » et à « conserver des coupures d'urbanisme le long de la RN88 ».

En conséquence, il est demandé de retirer la création de ce STECAL du projet de modification n°5 au regard des enjeux de planification, de cohérence du document d'urbanisme, de modération de la consommation d'espace et de préservation des paysages.

2.1.2 Création d'un STECAL sur la parcelle voisine AN26 à Terssac - Activité mécanique

Le dossier prévoit également la création d'un STECAL sur la parcelle AN26, voisine de la parcelle AN25, afin de permettre le développement d'une activité économique existante.

La DDT ne s'oppose pas par principe à cette évolution, dès lors que la parcelle concernée est rattachée à un bâtiment d'activités existant de dimension modeste, et qu'elle est déjà construite en grande partie.

Toutefois, cette possibilité doit rester strictement encadrée. Le règlement devra garantir que le STECAL ne permette qu'une évolution limitée de l'activité existante, sans extension significative de l'urbanisation, sans changement d'échelle du site et sans effet d'entraînement sur les espaces agricoles voisins.

Il conviendra notamment de préciser les règles de hauteur, d'emprise au sol, d'implantation et de traitement paysager afin d'assurer la bonne insertion des constructions et installations dans leur environnement agricole et paysager.

2.1.3 Création STECAL - Centre équestre à Fréjairolles

Le projet de modification prévoit également la création d'un STECAL NI à vocation sport et loisirs sur le secteur de Sarromas, à Fréjairolles.

La DDT prend acte de l'avis émis par la CDPENAF sur ce secteur et de la demande tendant à réduire le périmètre du STECAL. Cette position rejoint les vigilances portées par l'État sur le caractère strictement exceptionnel des STECAL en zones naturelles, agricoles ou forestières.

En l'état, le périmètre retenu apparaît devoir être davantage justifié au regard des besoins strictement nécessaires au projet, de l'occupation réelle du site, de l'insertion paysagère, de la préservation des espaces naturels et agricoles environnants et de l'absence d'effet d'extension ou de confortement d'une urbanisation diffuse.

Il est donc demandé de réduire le périmètre du STECAL NI de Sarromas aux seules emprises déjà aménagées ou strictement nécessaires aux équipements existants ou projetés, et d'encadrer précisément les possibilités de construction, d'aménagement et d'imperméabilisation.

2.3 Évolution des étiquettes de zones et prise en compte des îlots de chaleur urbains

Le projet prévoit de revoir certaines étiquettes ou indices de zones afin d'adapter les règles applicables à différents secteurs.

La DDT relève toutefois que les secteurs retenus ne semblent pas toujours suffisamment corrélés aux résultats des études relatives aux îlots de chaleur urbains, ni au croisement de ces données avec la présence ou l'absence de surfaces arborées.

Or, ces études constituent des éléments de diagnostic importants pour justifier l'adaptation des règles d'urbanisme, en particulier dans les secteurs déjà urbanisés ou soumis à des pressions de densification. Elles devraient permettre d'objectiver les choix de zonage, de renforcer la protection des secteurs arborés et de mieux orienter les possibilités de construction dans les espaces les plus vulnérables aux phénomènes de surchauffe urbaine.

La DDT recommande donc de compléter la justification des évolutions de zonage au regard de ces études, en explicitant plus clairement les critères retenus et la manière dont les résultats relatifs aux îlots de chaleur et aux surfaces arborées ont été pris en compte.

2.4 Éléments végétaux protégés et arbres isolés

Le projet de modification prévoit l'identification ou l'évolution de certains éléments végétaux protégés, notamment des arbres isolés ou des ensembles arborés.

La DDT partage l'objectif de renforcer la prise en compte du végétal dans le document d'urbanisme, en particulier au regard des enjeux paysagers, écologiques et climatiques.

Toutefois, les choix opérés apparaissent parfois insuffisamment justifiés. Certains éléments semblent retenus de manière ponctuelle, voire opportune, sans que les critères de sélection soient clairement explicités dans la notice. Cette approche peut fragiliser la lisibilité du règlement graphique et créer une différence de traitement entre des situations comparables.

Il est donc demandé de préciser les critères ayant conduit à l'identification, au maintien ou à la suppression des éléments végétaux protégés : valeur paysagère, rôle écologique, contribution à la trame verte, effet d'ombrage, participation à la lutte contre les îlots de chaleur, visibilité depuis l'espace public ou intérêt patrimonial.

Une telle clarification permettrait de sécuriser juridiquement la protection mise en place et d'éviter que ces protections ne soient perçues comme des ajustements au cas par cas.

2.5 Secteurs de mixité sociale inversée

Le projet de modification prévoit la création de secteurs de mixité sociale inversée sur l'ensemble des zones UM de la commune d'Albi. Dans ces secteurs, toute opération à destination d'habitation créant plus de 60 logements devra comporter une part minimale de 25 % et une part maximale de 75 % de logements locatifs sociaux.

La DDT relève que ce dispositif peut présenter un intérêt dans les opérations de grande ampleur, en évitant la constitution d'opérations exclusivement composées de logements locatifs sociaux et en favorisant une diversification de l'offre résidentielle. Il peut également contribuer, dans certains cas, à améliorer l'équilibre économique des opérations par l'introduction d'une part de logements libres ou privés.

Toutefois, la justification du dispositif appelle plusieurs observations.

En premier lieu, le choix d'appliquer ce mécanisme à l'ensemble des zones UM de la commune d'Albi interroge. La notice ne démontre pas suffisamment les critères ayant conduit à retenir un périmètre aussi large, ni en quoi l'ensemble de ces zones serait concerné par un risque de concentration excessive du logement social. Une approche plus ciblée, fondée sur les caractéristiques des quartiers,

la part actuelle de logements sociaux, la dynamique de production récente et les objectifs du PLH, apparaîtrait plus compréhensible et mieux justifiée.

En second lieu, ce dispositif semble circonscrit à la seule commune d'Albi, alors que d'autres communes de l'agglomération sont également concernées par des enjeux de rééquilibrage de l'offre de logements, notamment au regard des obligations issues de l'article 55 de la loi SRU. Cette différence de traitement mérite d'être explicitée, afin de démontrer que le dispositif s'inscrit bien dans une stratégie intercommunale cohérente de production et de répartition du logement social, et qu'il ne conduit pas à limiter la production sociale sur la ville-centre sans mécanisme complémentaire sur les communes déficitaires.

En troisième lieu, le seuil de déclenchement fixé aux opérations de plus de 60 logements mérite d'être justifié au regard de la réalité des opérations observées sur le territoire albigeois. À défaut, ce seuil pourrait limiter fortement la portée opérationnelle de la règle, voire favoriser des stratégies de contournement par fractionnement ou réduction de la taille des programmes.

En quatrième lieu, l'application à l'ensemble des zones UM d'un plafonnement à 75 % de logements locatifs sociaux peut avoir pour effet de limiter la capacité d'intervention directe des bailleurs sociaux sur certaines opérations importantes. Ce dispositif peut ainsi renforcer leur dépendance à l'égard de promoteurs privés. Certains secteurs peuvent nécessiter une intervention forte en matière de renouvellement du parc, de production de logements très sociaux ou de réponse aux besoins identifiés dans le programme local de l'habitat.

Enfin, les modalités de contrôle de cette règle au stade de l'autorisation d'urbanisme devront être clarifiées. Il conviendra notamment de préciser les éléments permettant de vérifier le respect de la part minimale et maximale de logements locatifs sociaux lors du dépôt du permis de construire, ainsi que les conséquences d'une évolution ultérieure du montage de l'opération.

La DDT recommande donc de compléter la justification du dispositif, en précisant les objectifs poursuivis, les critères de délimitation des secteurs, le choix d'une application à l'ensemble des zones UM d'Albi, l'absence d'application aux autres communes concernées par les obligations SRU, le seuil de 60 logements, l'articulation avec le PLH, les effets possibles sur la production de logements sociaux et les montages opérationnels ainsi que les modalités de contrôle de la règle. Le dispositif pourrait utilement être recentré sur les secteurs où le risque de concentration excessive du logement social est effectivement démontré.

2.6 Encadrement des surfaces commerciales à Lescure-d'Albigeois en bordure de la RN88

La DDT relève favorablement les dispositions du projet tendant à encadrer, voire à limiter, le développement des surfaces commerciales sur le secteur de Lescure-d'Albigeois en bordure de la RN88.

Cette orientation apparaît cohérente avec les enjeux de maîtrise du développement commercial périphérique, de préservation des équilibres commerciaux existants et de limitation de l'urbanisation linéaire le long des grands axes routiers.

Elle contribue également à éviter la constitution ou le renforcement d'un front commercial diffus en bordure de la RN88, susceptible de dégrader la lisibilité paysagère de l'entrée d'agglomération et d'accroître la dépendance aux déplacements automobiles.

La DDT considère donc que cette disposition va dans le bon sens et mérite d'être poursuivie dans le cadre de la mise en conformité du PLUI avec la loi Climat et Résilience.

2.7 Ouverture à l'urbanisation du secteur Pélissier à Albi et du secteur Albility au Séquestre

Le projet ouvre à l'urbanisation une zone AUM_F d'environ 9 ha sur le secteur Pélissier, avec création d'une zone AUM5_B et d'une OAP. Le rapport justifie cette ouverture par le caractère anciennement industriel du site, les acquisitions foncières communales, la dépollution, la centrale photovoltaïque et la volonté de développer un éco-projet mixte. Il prévoit aussi, en compensation, le reclassement de 9,68 ha de zones AU vers des zones A ou N.

La DDT prend acte de cette ouverture qui s'inscrit dans une logique de reconversion d'un ancien site industriel et fait l'objet de mesures de réduction de l'artificialisation par reclassement de zones AU en zones A ou N. Il conviendra toutefois de veiller à ce que l'OAP traduise pleinement les ambitions affichées en matière de sobriété foncière, de traitement des sols, de désimperméabilisation, de végétalisation, de gestion des eaux pluviales et de mobilités alternatives.

Concernant le secteur Albility au Séquestre, le rapport prévoit la création d'une OAP, en lien avec l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU fermée pour créer une zone AUA2 dédiée au développement économique. L'objectif affiché est d'assurer le développement et la diversification des activités économiques, la mixité fonctionnelle et la mise en valeur de l'environnement.

La DDT recommande de préciser la vocation économique attendue du site afin de garantir que l'ouverture à l'urbanisation contribue prioritairement à l'accueil d'activités productives, innovantes ou structurantes pour le territoire, et ne conduise pas à une banalisation commerciale ou tertiaire du secteur compte tenu des fortes pressions commerciales exercées sur cette commune.

2.8 Suppression de l'OAP Chemin de Bellevue à Puygouzon

La suppression de l'OAP Chemin de Bellevue est justifiée par des contraintes fortes : dénivelé, accès par chemin privé étroit, absence d'assainissement collectif, difficultés de réseaux, imperméabilisation et gestion des eaux pluviales.

La DDT prend acte favorablement de cette suppression de l'OAP au regard des contraintes d'accès, de réseaux, de topographie et de gestion des eaux pluviales identifiées. Il conviendra toutefois de s'assurer que le règlement graphique et écrit applicable au secteur ne permette pas, en l'absence d'OAP, une urbanisation diffuse insuffisamment encadrée.

2.9. Changements de destination en zones A et N

Le rapport prévoit plusieurs identifications de bâtiments en zone agricole ou naturelle pour permettre des changements de destination, notamment à Puygouzon et Castelnau-de-Lévis. Les justifications sont souvent fondées sur la valorisation du patrimoine bâti, l'absence d'extension ou l'absence d'impact agricole.

Il est également nécessaire de rappeler que l'identification, dans le PLUi, de bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination ne préjuge pas de la suite qui sera réservée aux demandes d'autorisation d'urbanisme. En effet, en application de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS), au stade de la demande d'autorisation d'urbanisme. L'examen de ces demandes devra notamment permettre de vérifier que le changement de destination ne compromet ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site, ni les conditions de desserte, d'assainissement et de sécurité.

2.10 Modification des règles applicables aux showrooms en zone UA2

Le projet prévoit de modifier les dispositions applicables à la zone UA2 afin d'y autoriser, sous conditions, l'aménagement de showrooms dédiés à la présentation et à la mise en valeur de biens ou produits d'une activité autorisée dans la zone, dans la limite de 10 % de surface de plancher supplémentaire.

La DDT comprend l'objectif poursuivi, qui vise à permettre aux entreprises artisanales ou industrielles de disposer d'espaces accessoires de présentation de leur production. Toutefois, cette évolution appelle une vigilance particulière.

La zone UA2 est en effet définie comme une zone à vocation principale d'accueil d'entreprises industrielles, artisanales et de bureaux, à l'exception des activités commerciales. Or, l'autorisation de showrooms, même limitée, introduit une fonction d'accueil du public et de présentation commerciale qui peut modifier progressivement la nature de ces espaces.

Le risque n'est pas seulement l'implantation immédiate d'un commerce classique. Il réside surtout dans la possibilité d'un glissement progressif des zones d'activités vers des fonctions de plus en plus commerciales : espaces d'exposition aujourd'hui, accueil régulier de clientèle demain, puis développement de pratiques hybrides associant présentation, démonstration, prise de commande, livraison, retrait de marchandises ou vente directe de véhicules, de matériels ou de produits.

Cette évolution pourrait créer une attractivité commerciale diffuse dans des secteurs qui n'ont pas été identifiés par le SCoT et le PLUi comme devant accueillir ou renforcer des pôles commerciaux. Elle serait également susceptible de fragiliser la lisibilité de l'armature commerciale du territoire, en permettant l'émergence de fonctions commerciales hors des secteurs préférentiels prévus à cet effet.

Il conviendra donc de sécuriser davantage la rédaction réglementaire afin de garantir que les showrooms demeurent strictement accessoires, physiquement et fonctionnellement liés à une activité artisanale ou industrielle autorisée dans la zone. Ils ne doivent pas pouvoir constituer une activité autonome, ni être assimilables à un espace de vente au public, ni conduire à une transformation progressive des zones UA2 en espaces commerciaux de fait.

La DDT recommande également de préciser les modalités d'application de la limite de 10 % de surface de plancher supplémentaire, notamment son assiette de calcul et les conditions de contrôle au stade de l'autorisation d'urbanisme.

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

Le projet de modification prévoit d'identifier, au chemin de la Pâle à Albi, un ancien séminaire religieux désaffecté construit dans les années 1930, afin de permettre son changement de destination vers de l'habitation.

La DDT prend acte de l'objectif de valorisation du patrimoine bâti existant et de remise en usage d'un bâtiment aujourd'hui désaffecté. Toutefois, cette évolution appelle des réserves importantes.

En effet, le bâtiment concerné est situé en zone Ns, au sein d'un secteur présentant des enjeux de biodiversité et de préservation des espaces naturels. La destination exacte du projet, ses conditions d'aménagement et ses incidences sur le site doivent être précisées. Il convient notamment de s'assurer que le changement de destination envisagé n'entraînera pas d'extension de l'urbanisation, d'artificialisation nouvelle ou d'atteinte aux fonctionnalités écologiques du secteur.

Par ailleurs, il ressort des éléments examinés par la CDPENAF que le bâtiment ne serait pas pourvu des réseaux nécessaires ni d'un chemin d'accès adapté. Ces éléments constituent des points de vigilance majeurs, tant au regard de la faisabilité du projet que de ses effets potentiels sur le milieu naturel. La création ou le renforcement d'accès, de réseaux ou d'équipements liés à l'habitation pourrait en effet générer des impacts non négligeables sur un secteur aujourd'hui préservé.

En conséquence, la DDT partage les réserves émises par la CDPENAF et demande que le dossier soit complété afin de préciser la destination exacte du projet, les conditions de desserte, d'accès, de raccordement aux réseaux et d'assainissement, ainsi que les mesures permettant de garantir l'absence d'impact significatif sur la biodiversité et les qualités naturelles du site. À défaut de ces précisions, l'identification de ce bâtiment comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination apparaît prématurée.

3 Conclusion

Au regard des éléments qui précèdent, la DDT émet un avis favorable au projet de modification n°5 du PLUi de la communauté d'agglomération de l'Albigeois, sous réserve de la prise en compte des observations suivantes :

- retirer la création du STECAL relatif à l'activité canine sur la parcelle AN25 à Terssac ;
- encadrer strictement le STECAL envisagé sur la parcelle AN26, compte tenu de son caractère déjà bâti et de sa superficie limitée ;
- compléter la justification des évolutions d'étiquettes de zones au regard des études relatives aux îlots de chaleur urbains et aux surfaces arborées ;
- objectiver les critères d'identification des éléments végétaux protégés ;
- préciser la justification du dispositif de mixité sociale inversée applicable aux zones UM d'Albi, notamment au regard du périmètre retenu, de l'absence d'application aux autres communes concernées par les obligations SRU ;
- veiller à ce que les ouvertures à l'urbanisation, les évolutions réglementaires et les changements de destination soient strictement encadrés afin de garantir la sobriété foncière, la préservation des îlots de fraîcheur, la qualité paysagère et l'absence d'impact sur les activités agricoles ;
- maintenir l'encadrement des surfaces commerciales à Lescure-d'Albigeois en bordure de la RN88 ;
- encadrer plus strictement l'autorisation des showrooms en zone UA2 afin de garantir leur caractère accessoire à une activité productive autorisée et d'éviter une évolution progressive des zones d'activités vers des fonctions commerciales ;
- préciser et justifier davantage l'identification du bâtiment situé chemin de la Pâle à Albi en zone Ns, au regard de son impact potentiel sur un secteur de biodiversité préservée.

Pour assurer une parfaite transparence de la procédure, le présent avis devra être joint au dossier mis à disposition du public ou au dossier d'enquête publique, selon les modalités retenues pour la procédure.

Je vous prie d'agréer, monsieur le vice-président, l'expression de ma considération distinguée.

Monsieur Bruno LALHEUGUE

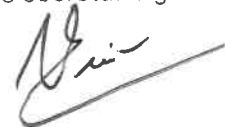
Vice-président de la communauté d'agglomération de l'Albigeois

BP 70 304

81 009 ALBI Cedex

Pour le préfet et par délégation,

Le secrétaire général



Vincent FERRIER

Albi, le 21 Août 2026



Service Urbanisme

Dossier suivi par : Marc PAPEIX

Tél : 06.85.15.92.61

E.mail : marc.papeix@grand-albigeois.fr

MAIRIE D'ALBI
COURRIER ARRIVÉ

28 AOUT 2026

CABINET DU MAIRE

Madame Stéphanie GUIRAUD-CHAUMEIL
Présidente de la Communauté d'agglomération de
l'Albigeois
CS 70304
81024 ALBI CEDEX 9

**Réf : Propositions de la ville d'Albi dans le cadre de l'avis de
la Commune d'Albi sur le projet de modification n°5 du PLUi**

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE L'ALBIGEOIS	
N° d'enregistrement : 0634	
31 AOUT 2026	
Suivi : PLU1 - B. Lailleuque	
Information : PDTE DGS DGAC	

Madame la Présidente,

Dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées relative au projet de **Modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Grand Albigeois**, la Ville d'Albi souhaite formuler plusieurs observations destinées à faire évoluer certaines dispositions du dossier afin de mieux répondre aux enjeux de développement du territoire, tout en conservant les grands équilibres du document d'urbanisme.

Ces demandes s'inscrivent dans une volonté constante de concilier les objectifs de sobriété foncière, de renouvellement urbain, de développement économique local et de préservation du cadre de vie portés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
La Ville sollicite ainsi les adaptations suivantes.

1. Extension du zonage économique – secteur Route de Teillet



RAS

La Ville souhaite faire évoluer le zonage applicable sur plusieurs emprises situées de part et d'autre de la route de Teillet afin de permettre l'extension de la zone UA2.

Le secteur concerné est actuellement classé en **UM7**, classement qui autorise l'exercice d'activités artisanales existantes mais ne permet pas, dans le cadre de constructions nouvelles, l'implantation d'activités artisanales recevant de la clientèle ni la réalisation d'espaces d'exposition ou de showroom.

Cette réglementation apparaît aujourd'hui en décalage avec la réalité du terrain.

En effet, le secteur accueille déjà plusieurs entreprises artisanales et dépôts professionnels qui participent pleinement au fonctionnement économique de ce quartier. Cette vocation économique est désormais clairement identifiée et constitue une composante durable du paysage urbain.

Cette extension limitée de la zone UA2 ne remet pas en cause l'équilibre général du quartier mais permet au contraire :

- d'assurer une meilleure cohérence entre le zonage et les usages existants ;
- de favoriser le maintien et le développement de l'artisanat local ;
- de conforter une activité économique déjà implantée sans générer d'ouverture à l'urbanisation nouvelle.

2. Adaptation de la protection végétale – secteur Rue de Ciron

La Ville sollicite une adaptation ponctuelle du périmètre de protection végétale applicable sur le secteur de la rue de Ciron dans le cadre de la modification n°5.

Le principe général consistant à préserver les fonds de jardins constitue une orientation importante du PLUi afin de maintenir les îlots de fraîcheur, préserver les continuités végétales et limiter l'urbanisation des cœurs d'îlots.

Toutefois, l'analyse plus fine de ce secteur met en évidence qu'une légère évolution du tracé permettrait une meilleure adaptation pour l'implantation de logements qualitatifs et familiaux tout en conservant des objectifs environnementaux.

Cette adaptation demeure limitée, ciblée et compatible avec les orientations générales du PLUi.

3. Adaptation des dispositions de l'OAP de Cantepau

La Ville sollicite une évolution des dispositions de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation de Cantepau concernant les objectifs de densité.

L'OAP actuelle fixe un objectif maximal de **20 logements**, avec une marge d'appréciation tolérée de **20 %**.

L'expérience acquise depuis plusieurs années montre que ce seuil rend particulièrement difficile la réalisation d'opérations d'ensemble économiquement viables.

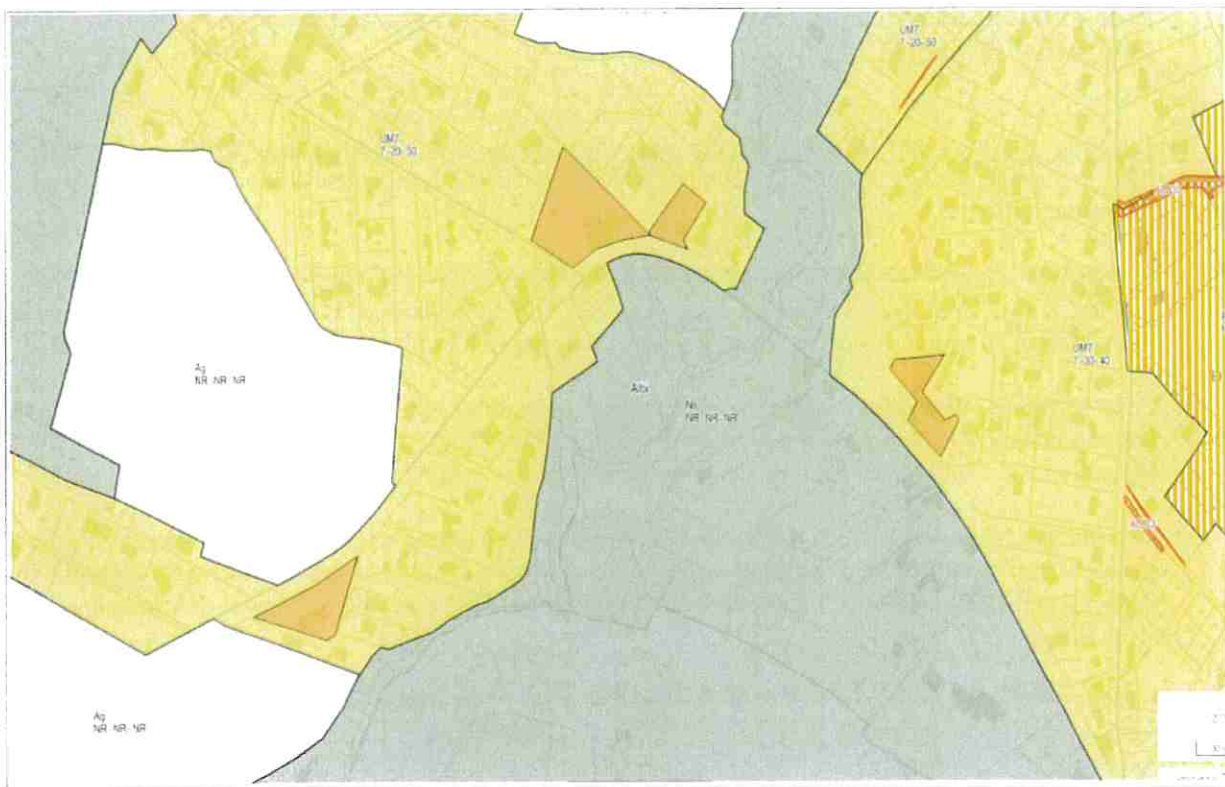
Plusieurs projets n'ont ainsi pu aboutir malgré leur qualité urbaine, le cadre réglementaire actuel ne permettant pas d'accompagner ces opérations.

La Ville propose ainsi de porter le plafond réglementaire à **25 logements**, permettant :

- d'assurer une meilleure faisabilité économique des opérations ;
- de favoriser la production de logements dans un secteur déjà urbanisé ;
- d'optimiser cette OAP tout en favorisant la qualité urbaine ;
- de répondre aux objectifs de renouvellement urbain fixés par le PLUi.
- d'optimiser la consommation foncière

Cette évolution demeure mesurée tout en améliorant significativement l'opérationnalité de cette OAP.

4. Adaptation ponctuelle du zonage UM7 – secteur de Fonvialane / Route de Cordes



La Ville d'Albi sollicite une évolution ponctuelle du zonage UM7 sur plusieurs emprises situées le long de la route de Cordes, au niveau du secteur de Fonvialane.

Ce secteur présente aujourd'hui une situation particulière. Bien que classé majoritairement en zone UM7 à vocation résidentielle, il accueille déjà plusieurs activités économiques implantées de longue date, notamment des garages, des bâtiments d'activités ainsi que d'anciens bâtiments agricoles reconvertis.

Cette réalité du terrain contraste avec les dispositions actuelles du règlement de la zone UM7 qui interdisent les activités de services avec accueil de clientèle dans le cadre des changements de destination et des constructions nouvelles.

Cette rédaction ne permet pas d'accompagner les opérations de reconversion de bâtiments existants, pourtant pleinement compatibles avec la vocation de ce linéaire urbain.

Plusieurs emprises du secteur présentent déjà une vocation économique affirmée. Dans ce contexte, il apparaît opportun de faire évoluer ponctuellement le zonage de ces différentes "poches" d'activités afin d'assurer une meilleure cohérence entre le règlement du PLUi et les usages effectivement constatés.

Cette adaptation permettra de reconnaître la réalité fonctionnelle de ce secteur et de favoriser la reconversion qualitative de bâtiments existants, conformément aux objectifs de renouvellement urbain, de limitation de la consommation foncière et de réemploi du patrimoine bâti.

ms

L'évolution proposée permettra ainsi de faciliter l'implantation de nouvelles activités de services compatibles avec leur environnement, tout en évitant l'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation et en contribuant à la requalification de friches ou d'anciens sites d'activités.

5. Adaptation de l'OAP du secteur Pélissier – accueil d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées

La Ville d'Albi souhaite faire évoluer les dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur Pélissier relatives à la programmation du secteur à dominante d'habitat situé à l'Est du périmètre.

L'OAP prévoit actuellement sur ce secteur, d'une superficie d'environ 4 hectares, l'accueil de l'ordre de 190 logements, dont au minimum 25 % de logements locatifs sociaux. Elle précise également que la part d'hébergements en résidence ou en foyer ne peut représenter plus du quart des logements créés.

Cette dernière disposition apparaît aujourd'hui susceptible de limiter la diversification de la programmation du futur quartier et, notamment, la possibilité d'y accueillir un établissement destiné à l'hébergement d'un public spécifique comme par exemple des personnes âgées.

La Ville souhaite en effet conserver la possibilité d'implanter sur ce secteur tout établissement d'intérêt collectif participant à une mission sociale et médico-sociale. Un tel équipement participerait pleinement à la diversité des fonctions et des populations recherchée dans le cadre de l'aménagement de ce secteur.

Dès lors, le maintien dans l'OAP d'un plafond limitant la part d'hébergement au quart des logements créés constitue une contrainte à la réalisation d'un établissement présentant des caractéristiques comparables, compte tenu de la taille minimale d'équilibre de ce type d'établissement.

La Ville sollicite par conséquent la suppression, dans les éléments de programmation de l'OAP Pélissier, de la disposition suivante :

« La part d'hébergements (en résidence ou en foyer) ne pourra représenter plus du quart des logements créés. »

Cette évolution ne remet pas en cause la vocation générale du secteur ni les objectifs de production et de diversification de l'habitat définis par l'OAP. Elle vise au contraire à permettre une programmation plus diversifiée, susceptible d'intégrer un équipement répondant à des besoins spécifiques et participant à la mixité fonctionnelle et générationnelle recherchée sur ce quartier.

6. Identification d'un secteur de sensibilité environnementale – Station de tulipes sauvages (*Tulipa sylvestris*)

Les échanges engagés avec le Conservatoire botanique national des Pyrénées et de Midi-Pyrénées (CBNPMP) ainsi qu'avec l'Office français de la biodiversité (OFB) ont mis en évidence la présence d'une station de **Tulipa sylvestris** (tulipe sauvage), espèce végétale protégée, localisée le long de la rue Georges Rouault et du chemin de la Faute.

Les inventaires réalisés indiquent que cette station est aujourd'hui bien implantée et présente une dynamique favorable, tout en restant vulnérable aux travaux de voirie, à la création de nouveaux accès et aux aménagements susceptibles d'affecter les talus sur lesquels elle se développe.

Bus

Dans ce contexte, il est proposé d'identifier au PLUi un **espace vert protégé** couvrant les linéaires concernés, selon le périmètre cartographique établi avec les services compétents. Cette identification aurait principalement une vocation réglementaire, permettant de porter à la connaissance des aménageurs, des pétitionnaires et des services instructeurs l'existence de cet enjeu écologique local.

Cette démarche vise avant tout à traduire la volonté de la collectivité de prendre en considération la préservation de cette station floristique remarquable dans les réflexions d'aménagement, en favorisant, chaque fois que cela est possible, l'adaptation des projets afin de limiter leurs incidences sur les secteurs les plus sensibles.

Cette évolution du document d'urbanisme constituerait ainsi un signal fort de l'engagement de la collectivité en faveur de la biodiversité locale, tout en maintenant un équilibre entre les enjeux de protection du patrimoine naturel et les besoins de développement du territoire.

Conclusion

Au regard de ces éléments, la Ville d'Albi souhaite que ces différentes observations puissent être prises en considération dans le cadre de l'approbation de la Modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Ces évolutions, toutes ciblées et limitées, visent à améliorer l'opérationnalité du document d'urbanisme, à accompagner les dynamiques de développement du territoire et à renforcer la cohérence entre les dispositions réglementaires et les réalités de terrain.

L'ensemble de ces demandes ne constitue pas une remise en cause des orientations générales du Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Elles visent au contraire à améliorer son opérationnalité, à adapter certaines dispositions à l'évolution des projets et des connaissances techniques, et à renforcer la cohérence entre les objectifs du document d'urbanisme et leur traduction réglementaire sur le territoire communal.

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

Pierre-Marie SENES

**Adjoint au maire
Délégué à l'urbanisme et à l'aménagement
de l'espace public**

