

Envoyé en préfecture le 17/12/2021

Reçu en préfecture le 17/12/2021

Affiché le 17/12/2021

SLOW

ID : 081-248100737-20211214-DEL2021_246-DE



**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
Terressac

***Document approuvé par délibération
du Conseil Communautaire***

1.6c. NOTICE DE PRESENTATION MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2

SOMMAIRE

| | |
|--|------------|
| Préambule | 2 |
| I. Cadre administratif et réglementaire | 3 |
| 1.1. Contexte et objet de la procédure | 3 |
| 1.2. Coordonnées du Maître d’Ouvrage | 4 |
| 1.3. Présentation de la procédure de modification de Droit Commun | 5 |
| 1.4. Pièces modifiées du dossier de PLUi | 11 |
| II. Présentation et justification des évolutions envisagées | 14 |
| 2.1. Document Graphique du Règlement | 14 |
| 2.2. Règlement écrit | 78 |
| 2.3. Orientations d’Aménagement et de Programmation | 89 |
| 2.4. Annexes réglementaires | 110 |
| III. Incidences du projet de modification sur l’environnement | 130 |

PREAMBULE

Ce rapport a pour objet de présenter et d'exposer les motifs du projet de modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Grand Albigeois.

Le présent dossier a été soumis à enquête publique du 2 juillet au 23 juillet 2021 inclus.

A l'issue de l'enquête publique dont les modalités ont été précisées par arrêté du 14 juin 2021, le projet de modification, modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête publique a été approuvé par le conseil communautaire en date du 14/12/2021.

I. CADRE ADMINISTRATIF ET REGLEMENTAIRE

1.1. Contexte et objet de la procédure

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

Le PLUi à l'instar des documents d'urbanisme communaux, est un document évolutif qui est amené à faire l'objet de procédures d'évolution. Le choix de la procédure et la durée de sa mise en œuvre varieront en fonction de la nature et de l'ampleur des changements apportés.

Aussi, par arrêté de madame la présidente en date du 1^{er} octobre 2020, une première mise à jour du PLUi a été effectuée. Les annexes du PLUi ont en effet été actualisées pour intégrer les périmètres délimités des abords (PDA) des Monuments Historiques, ajuster le périmètre de la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur la commune de Lescure et prendre en compte la deuxième modification du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de la commune d'Albi.

Depuis son entrée en vigueur, certaines communes ont d'ores et déjà saisi l'Agglomération afin d'envisager des évolutions du PLUi pour notamment tenir compte de l'avancement des réflexions et études menées sur leur territoire.

En outre, après plusieurs mois d'application, il est apparu nécessaire de procéder à des ajustements et des adaptations du document d'urbanisme intercommunal pour tenir compte des retours d'expérience de l'application de celui-ci.

Aussi, une première procédure de modification simplifiée du PLUi ayant pour objet de procéder à des ajustements réglementaires a été engagée par arrêté de madame la présidente en date du 23 mars 2021 et sera prochainement soumise à l'approbation du conseil communautaire à l'issue de la mise à disposition du public se déroulant du 21 mai au 21 juin 2021 inclus.

En parallèle, il est apparu nécessaire de procéder à une modification de droit commun qui sera elle soumise à enquête publique comme le prévoit le code de l'urbanisme.

Les évolutions envisagées dans le cadre de cette procédure ont pour objet de :

- Faire évoluer des Orientations d'Aménagement de Programmation (OAP) ;
- Créer ou modifier des emplacements réservés (ER) ;
- Créer ou modifier des secteurs « de projet » avec notamment la délimitation d'un nouveau périmètre le secteur stratégique Route de la Drèche/RN88 ;
- Adapter des « étiquettes » ou « indices » de zones ;
- Délimiter des prescriptions sur certains sites au titre des éléments de patrimoine à préserver ;
- Créer ou ajuster des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) ;
- Adapter certaines dispositions réglementaires portant notamment sur le plafond de la surface de vente maximale autorisée dans les zones urbaines à vocation principale d'habitat « UM » et les reculs le long des axes structurants RN 88/A68.

Les points d'évolution envisagés entrent dans le champ d'application de la procédure dite de droit commun, telle que définie à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

En effet, ces points n'ont pas pour effet de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ou de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance, ou encore d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives.

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

Le code de l'urbanisme prévoit que la modification d'un plan local d'urbanisme peut être effectuée selon une procédure dite de droit commun tel que prévu aux articles L. 153-41 à L. 153-44 du code de l'urbanisme.

En effet, en vertu de l'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, lorsqu'il a pour effet :

- 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 ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Les évolutions du PLUi envisagées répondent à ces critères et la procédure de modification de droit commun est donc adaptée au projet décrit ci-avant et précisé dans la partie 2 du présent rapport.

Le projet de modification a été soumis à enquête publique. L'enquête publique a été menée conjointement à celle relative à la première procédure de modification de droit commun portant sur le déclassement de certaines zones à urbaniser (AU) du PLUi, lancée par l'Agglomération par arrêté communautaire du 05 mars 2021 et approuvée par le conseil communautaire du 28 septembre 2021.

1.2. Coordonnées du Maître d'Ouvrage

La procédure de modification de Droit Commun du PLUi est menée par la Communauté d'agglomération de l'Albigeois sous l'autorité de madame la présidente.

BP 70304 / 81009 ALBI CEDEX
plui@grand-albigeois.fr

1.3. Présentation de la procédure de modification de Droit Commun

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 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.153-40

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

A 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.

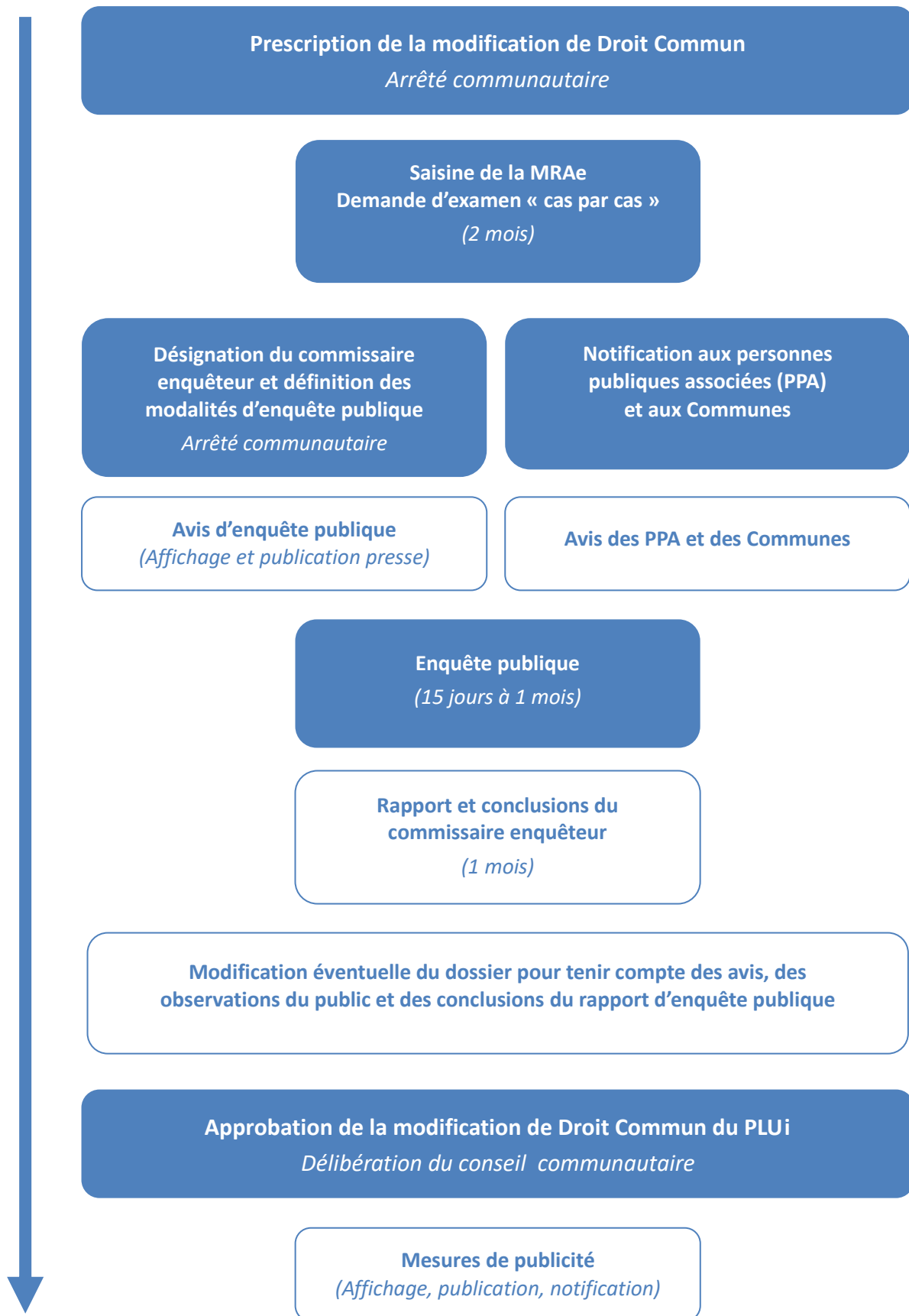
Article L.153-44

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

1.3.2. Rappel des principales étapes administratives de la procédure

Les principales étapes de la procédure administrative de modification de Droit Commun se déroulent comme (hors travail technique d'élaboration) suit :

- 1 - Arrêté du président de l'établissement public de coopération intercommunale prescrivant la modification de Droit Commun ;
- 2 – Saisine de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) pour examen « au cas par cas » de la nécessité de soumettre le projet à évaluation environnementale
- 3 – Saisine de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) si modification ou création de STECAL ou si modification des possibilités d'extension en zone A ou N ;
- 4 - Notification pour avis du dossier de modification aux Personnes Publiques Associées (PPA) ainsi qu'aux Communes concernées ;
- 5 - Saisine du Tribunal Administratif pour la désignation d'un commissaire enquêteur ;
- 6 - Arrêté de madame la présidente d'ouverture de l'enquête publique ;
- 7 - Enquête publique pendant un mois et recueil des observations du public ;
- 8 - Remise du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur ;
- 9 - A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera présenté au conseil communautaire qui en délibérera et approuvera la modification de Droit Commun du PLUi.



1.3.3. Déroulement de la procédure de modification de Droit Commun du PLUi

- La procédure de modification de Droit Commun a été engagée par arrêté communautaire N°ARR2021_011 du 23 mars 2021.
- Saisine de la Mission Régionale d’Autorité environnementale (MRAe) : suite à l’examen de la demande « au cas par cas » réceptionnée le 29 mars 2021, le projet n’est pas soumis à un complément d’évaluation environnementale par décision n° 2021DKO85 de la MRAe du 18 mai 2021. La présente procédure est donc dispensée d’une évaluation environnementale complémentaire.
- Saisine du Tribunal Administratif (TA) : suite à la demande de l’Agglomération adressée le 20 mai 2021, un commissaire enquêteur a été désigné par décision du TA en date du 27 mai 2021
- Le projet de modification a été notifié au Préfet et aux personnes publiques associées (Conseil Régional, Conseil Départemental, Chambre de Commerce et d’industrie, Chambre des Métiers, Chambre d’Agriculture, syndicat mixte du SCOT du GA) ainsi qu’aux Communes membres.
- Le projet ayant pour objet de modifier des STECAL, il a été soumis également à l’avis de la CDPENAF.
- L’enquête publique a été réalisée conformément aux dispositions du code de l’environnement ; Elle sera menée conjointement à celle relative à la première procédure de modification de droit commun lancée par l’Agglomération par arrêté communautaire du 05 mars 2021.

En outre, la durée de l’enquête publique était de 22 jours consécutifs conformément aux dispositions prévues par l’article de l’article L123-9 du code de l’environnement qui précise que la durée de l’enquête peut être réduite lorsque le projet ne fait pas l’objet d’une évaluation environnementale. Les deux projets de modification sont dispensés de compléments d’évaluation environnementale par décisions de la MRAe.

Les modalités d’enquête publique conjointe ont été précisées par arrêté communautaire du 14 juin 2021 et seront portées à la connaissance du public.

Elles s’établissaient comme suit :

- Le siège de l’enquête publique était situé au Siège administratif de l’agglomération Parc François Mitterrand 81160 SAINT-JUÉRY.
- Le dossier d’enquête était consultable en version informatique sur le site internet de la communauté d’agglomération de l’Albigeois (www.grand-albigeois.fr) et sur l’adresse internet suivante <https://www.registre-dematerialise.fr/2519> accessible 7j/7j et 24h/24h depuis le premier jour de l’enquête publique conjointe à 9h00 jusqu’au dernier jour de celle-ci à 17h00.
- Un accès gratuit au dossier était garanti sur un poste informatique mis à disposition du public au siège administratif de l’agglomération de l’Albigeois Parc François Mitterrand – 81160 SAINT-JUÉRY et dans chaque mairie des 16 communes membres aux jours et heures habituels d’ouverture au public.
- Le dossier d’enquête en version papier était également disponible aux jours et heures habituels d’ouverture au public au siège administratif de l’agglomération de l’Albigeois, Parc François Mitterrand – 81160 SAINT-JUÉRY

- Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public orales ou écrites lors des permanences qu'il a tenues au siège administratif de l'agglomération de l'Albigeois, Parc François Mitterrand – 81160 SAINT-JUÉRY aux jours et heures suivants :
 - le vendredi 02 juillet de 14h30 à 17h30
 - le mercredi 07 juillet 2021 de 14h30 à 17h30
 - le lundi 12 juillet 2021 de 9h30 à 12h30
 - le jeudi 22 juillet 2021 de 14h30 à 17h30
- Pendant la durée de l'enquête, le public a pu consigner ses observations et propositions :
 - Sur le registre dématérialisé sécurisé accessible via le site internet de la communauté d'agglomération de l'Albigeois (www.grand-albigeois.fr) et sur l'adresse internet suivante <https://www.registre-dematerialise.fr/2519> accessible 7j/7j et 24h/24h depuis le premier jour de l'enquête publique conjointe à 9h00 jusqu'au dernier jour de celle-ci à 17h00.
 - Sur les registres d'enquête papiers établis sur feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le commissaire enquêteur, mis à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture au public dans les 16 communes et au siège administratif de la communauté d'agglomération de l'Albigeois.
 - Par voie postale en adressant un courrier au commissaire enquêteur du PLUI au siège administratif de l'agglomération de l'Albigeois, Parc François Mitterrand – 81160 SAINT-JUÉRY, à faire parvenir pendant le durée de l'enquête.
 - Par courrier électronique à l'adresse suivante enquete-publique-2519@registre-dematerialise.fr.
 - De façon écrites et orales lors des permanences commissaire enquêteur.

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête conjointe a été publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux diffusés dans le département du Tarn. Cet avis a été affiché au siège administratif de la communauté d'agglomération de l'Albigeois et dans les mairies des communes membres 15 jours au moins avant la date d'ouverture de l'enquête publique conjointe et pendant toute la durée de celle-ci. L'avis au public a été également publié sur le site internet le site internet de l'Agglomération.

- **Rapport et conclusions du commissaire enquêteur**

Après analyse du projet de modification ainsi que de l'ensemble des avis émis sur le projet (CDPENAF, PPA et public), le commissaire enquêteur a remis son rapport et ses conclusions motivées le 26 août 2021.

Celui-ci a émis un avis favorable à la modification de droit commun n°2 du PLUi, assorti de deux réserves et de six recommandations ; celles-ci s'appuient sur des points soulevés par la CDPENAF, les PPA et le public ainsi que sur son analyse du projet de modification.

- **Evolutions « post enquête publique »**

A l'issue de l'enquête publique, l'article 153- 43 du code de l'urbanisme prévoit que le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis des communes et des PPA, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, soit approuvé par délibération du conseil communautaire.

Aussi, au regard des avis émis et des résultats de l'enquête publique, il convenait :

- D'une part, de « lever » les deux réserves formulées par le commissaire enquêteur en retirant le projet d'ER LES54 sur la commune de Lescure et en réduisant celui envisagé sur la commune de Puygouzon (PUY23).

- D'autre part, de prendre en compte certaines recommandations et procéder ainsi aux évolutions suivantes :
- Sur la base de la Recommandation n°1, corriger l'erreur matérielle concernant l'EVP sur la commune de Puygouzon, en reprenant la prescription « linéaire » préexistante le long du chemin St. Salvadou.
- Sur la base de la Recommandation n°2, compléter la notice explicative afin d'étayer les éléments de justification et ainsi répondre à l'interrogation du commissaire enquêteur sur l'évolution de l'indice de zone de certains secteurs UA2 du PLUi afin d'y interdire les activités de restauration.
- Sur la base de la recommandation n°5, adapter le règlement écrit afin d'interdire dans les zones « UM », les extensions des constructions existantes ayant pour effet de porter à plus de 150 m² la surface de vente d'une activité commerciale, et ce afin de répondre aux objectifs poursuivis. En complément, pour éviter toute difficulté d'application, reprendre dans le lexique du règlement écrit la définition de l'INSEE qui fixe un cadre commun, comme le propose la CCI dans son avis.

En outre, au regard des observations de la DDT portant respectivement sur l'actualisation du zonage de la ZAC de Rieumas et la réintroduction de règles de reculs le long de l'A.68 sur certains secteurs de la commune de Marssac, il convenait de compléter la notice explicative afin d'étayer les éléments de justification et de mettre à jour l'OAP.

Sur la base des éléments ci-avant, le projet de PLUi modifié a été amendé en conséquence en vue de son approbation.

Ainsi, après en avoir délibéré, le conseil communautaire a approuvé le projet de modification de droit commun n° 2 du PLUi de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois modifié pour prendre en compte certaines évolutions procédant des avis émis et de l'enquête publique.

1.4. Pièces modifiées du dossier de PLUi

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

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

Ainsi, pour chaque évolution sont présentés dans la partie 2 ci-après, son objet, sa justification et les extraits « avant/après » des pièces du PLUi concernées. Les éléments ajoutés, modifiés ou supprimés au sein des ces pièces sont indiquées et/ou reportées en rouge.

Les évolutions apportées « post enquête publique » sont portées en bleu.

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

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

Les pièces surlignées en gris ci-dessous, sont celles qui font l'objet de modifications tel qu'exposé et présenté dans la partie 2 ci-après, et qui seront remplacées ou complétées dans le dossier de PLUi.

La présente notice sera au terme de la procédure, ajouté au rapport de présentation du PLUi approuvé en tant que rapport de présentation complémentaire justificatif des modifications apportées au document d'urbanisme.

Introduction et résumé non technique

0. Pièces administratives

1. Rapport de présentation

1.1. Etat Initial de l'Environnement

- 1.1a. Etat 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. Etude 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

2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

3. Pièces réglementaires

3.1. Règlement écrit

3.2. Documents Graphiques du Règlement

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

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

- Nord-Est de l'agglomération
- Ouest de l'agglomération
- Sud de l'agglomération

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

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

3.3. Annexes règlementaires

3.3.1. Liste des emplacements réservés (ERL et ER)

3.3.2. Secteurs de stationnement (échelle Agglomération + 3 extraits Quadrants)

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

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

3.3.5. Bâti de caractère et du petit patrimoine à protéger (Liste et Fiches)

3.3.6. Eléments de paysage, EVP arbres isolés

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 du Le Séquestre
- OAP Commune de Lescure d'Albigeois
- 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. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES EVOLUTIONS ENVISAGEES

2.1. Document Graphique du Règlement

Depuis son entrée en vigueur, certaines communes ont d'ores et déjà saisi l'Agglomération afin d'envisager des évolutions du PLUi pour notamment tenir compte de l'avancement des réflexions et études menées sur leur territoire.

En outre, après plusieurs mois d'application, il est apparu nécessaire de procéder à des ajustements et des adaptations du document d'urbanisme intercommunal pour tenir compte des retours d'expérience de l'application de celui-ci, au regard des objectifs poursuivis notamment en matière de développement économique et commercial.

La procédure de modification de droit commun permettra d'adapter certains zonages et prescriptions graphiques et procéder ainsi aux ajustements nécessaires.

Ces adaptations, tel qu'exposé ci-après, concerneront plus particulièrement les communes de :

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

Parmi les évolutions envisagées certaines relèvent d'une approche globale et concerneront plusieurs communes, à savoir :

- Communes d'Albi, Cambon, Castelnau de Lévis, Cunac, Lescure d'Albigeois, Marssac sur Tarn, Puygouzon et Terssac : Il est envisagé dans le cadre de la présente procédure de modifier l'indice de certaines zones à vocation économique « UA2 » dont la vocation principale est d'accueillir des activités d'industries, d'entrepôts et de bureaux, afin d'exclure la possibilité d'implantation d'activités de restauration et ainsi réaffirmer la « thématisation » des zones d'activités économiques du territoire communautaire traduite dans le PLUi en vigueur et éviter des implantations peu compatibles avec la vocation des zones.

Complément « post enquête publique » : la collectivité a volontairement ciblé certaines zones pour éviter la sur-représentation d'activités de restauration considérant l'offre de proximité déjà en place.

- Communes d'Albi, Lescure d'Albigeois, Le Séquestre, Marssac et Terzac : Après plusieurs mois d'application du PLUi, il est apparu nécessaire de réintroduire des reculs qui préexistaient dans les documents d'urbanisme communaux le long des axes structurants RN88/A68, tout en les harmonisant, afin de disposer de règles d'implantation des constructions qui soient plus adaptées à la nature et aux caractéristiques des voies considérées.
- Communes d'Albi et Marssac sur Tarn : La présente procédure sera également l'occasion d'actualiser le zonage des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) de Rieumas sur la commune de Marssac et d'Innoprod sur la commune d'Albi, en reclassant en zones urbaines « U » les secteurs urbanisés classés en zones à urbaniser « AU » au PLUi en vigueur.
- Communes d'Albi et Lescure d'Albigeois : Les collectivités envisagent la création d'un « secteur de projet » au titre de l'article L.151-41-5° du code de l'urbanisme sur le secteur Route de la Drèche/RN88, soumis à une forte pression afin de contenir les projets de développement en particulier commerciaux dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement global qui s'appuiera essentiellement sur l'étude devant être prochainement conduite par l'Agglomération portant sur la stratégie en matière de commerce. Ces périmètres auront pour effet de « geler » la constructibilité des terrains concernés pendant une durée maximale de 5 ans dans l'attente de l'approbation d'un projet global qui permettra également d'intégrer les enjeux environnementaux liés à la RN88 (en termes de risques et nuisances) et ainsi qu'au Tarn (en termes de risques et sensibilités écologiques).

Dans une approche globale et transversale, il est également proposé de diminuer dans les zones urbaines à vocation principale d'habitat « UM », le plafond de la surface de vente maximale autorisée pour le commerce (Cf. Chapitre 2.2. relatif au règlement écrit). Une pression s'exerce également sur de nombreux secteurs, en particulier sur les axes de « flux », ce qui accentue les déséquilibres constatés.

Aussi, l'étude sur la stratégie en matière de commerce devrait permettre de compléter les outils notamment réglementaires à la disposition des collectivités, pour traduire et mettre en œuvre les orientations en matière de développement commercial qui seront arrêtées.

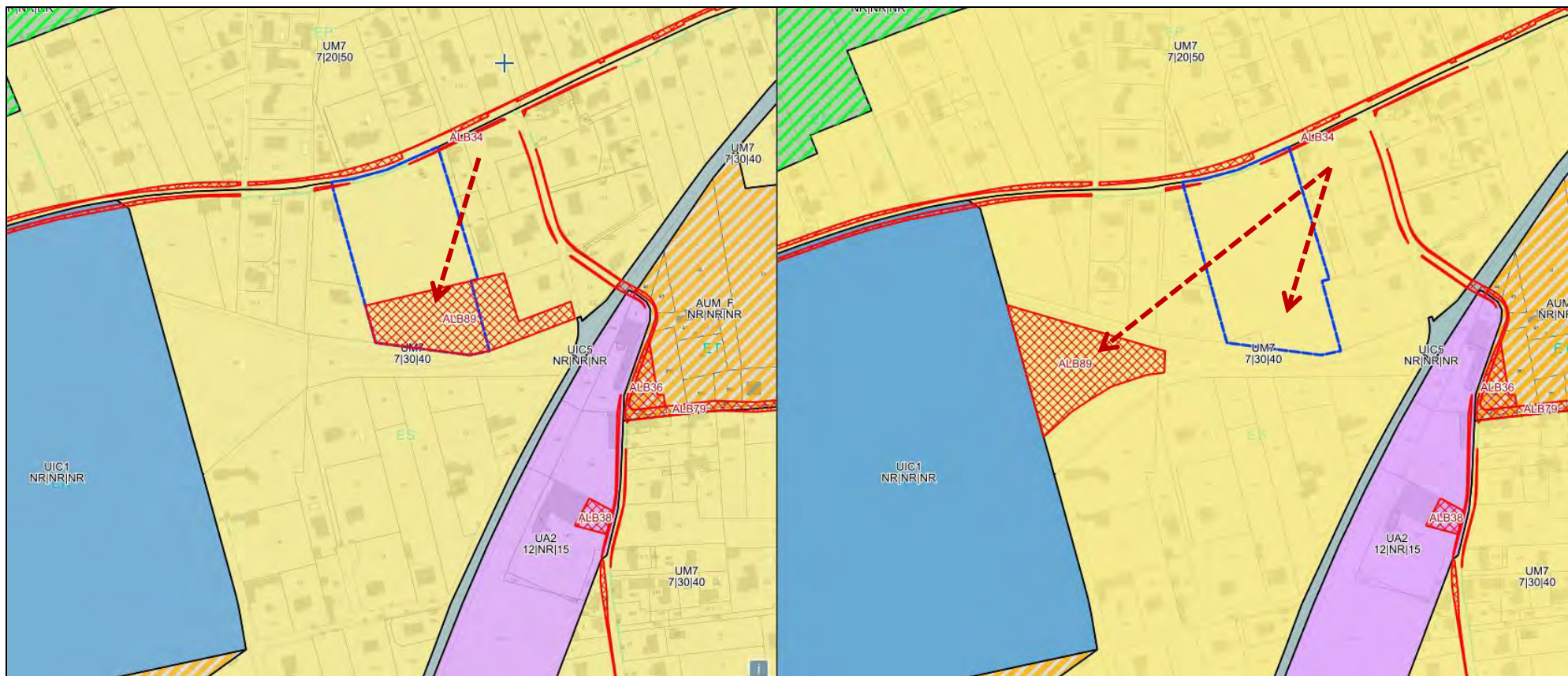
2.1.1. Commune d'Albi

➤ Commune d'Albi – OAP Gaillaguès

Déplacement sur un terrain communal et redimensionnement de l'emplacement réservé ALB89 pour l'aménagement d'un bassin de rétention.

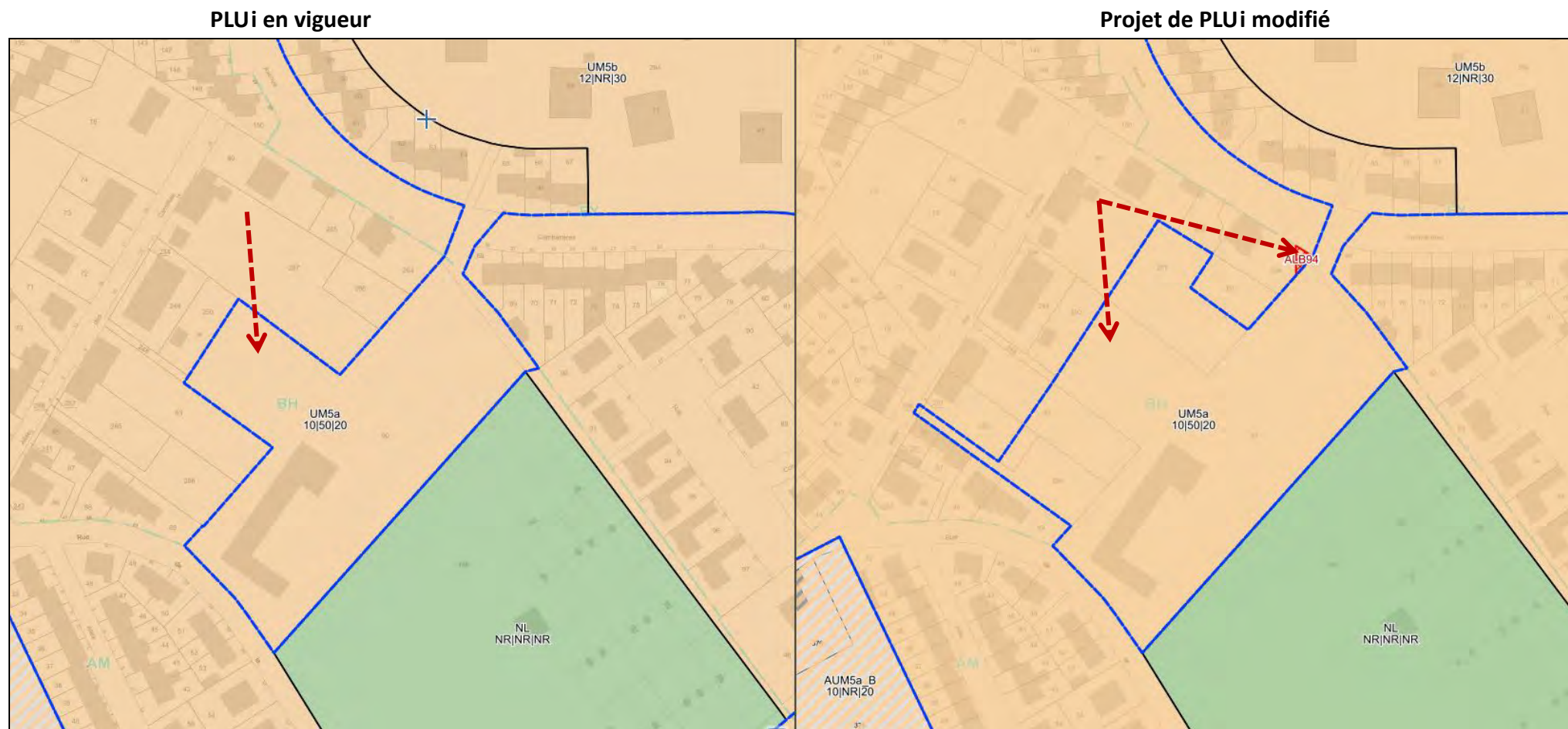
PLUi en vigueur

Projet de PLUi modifié



➤ **Commune d'Albi – OAP Cantepau Albert Thomas**

Extension du périmètre de l'OAP sur des terrains libres en fond de parcelles bâties pouvant muter à moyen terme afin que ces derniers puissent être intégrés dans le projet d'ensemble, et création d'un emplacement réservé (sur une partie de la parcelle BH264) pour l'aménagement du carrefour avec l'avenue Cambacérés.





Extrait projet de PLUi modifié

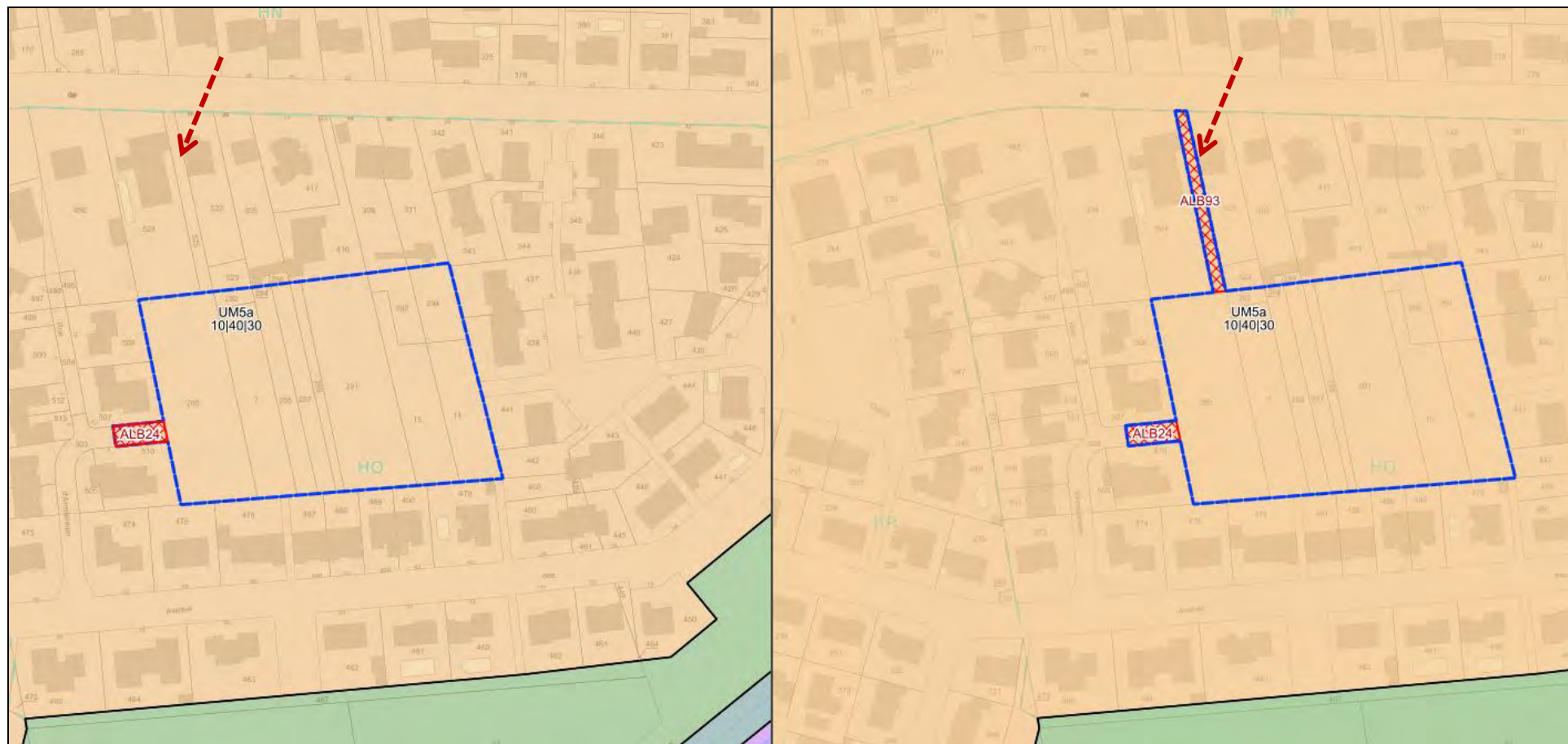


➤ **Commune d'Albi – Secteur Nations Unies**

Extension du périmètre de l'OAP et création d'un emplacement réservé (sur la parcelle HO525) pour l'aménagement d'une liaison douce afin d'assurer le maillage entre les avenues de Gérone et des Nations Unies.

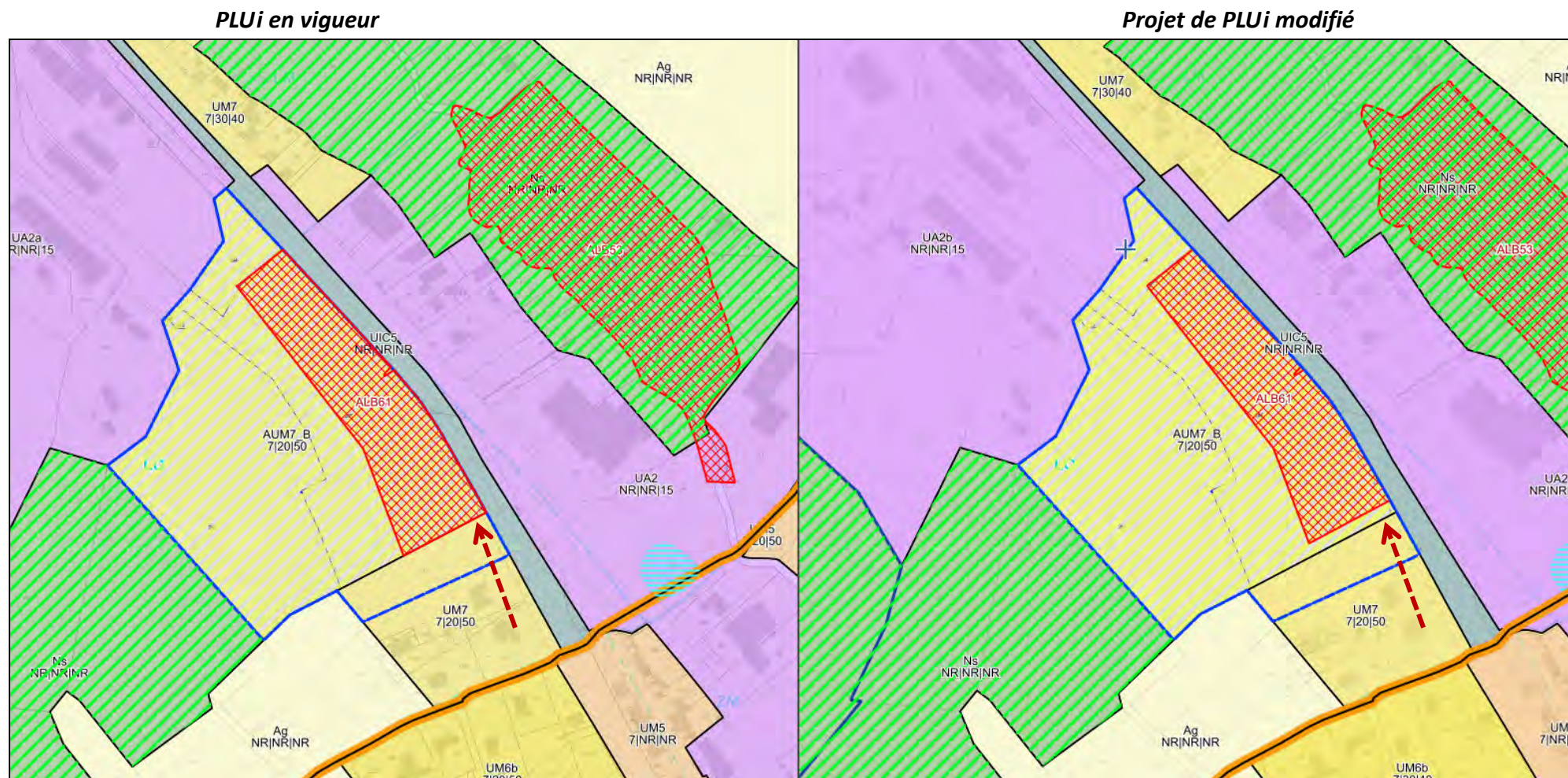
PLUi en vigueur

Projet de PLUi modifié



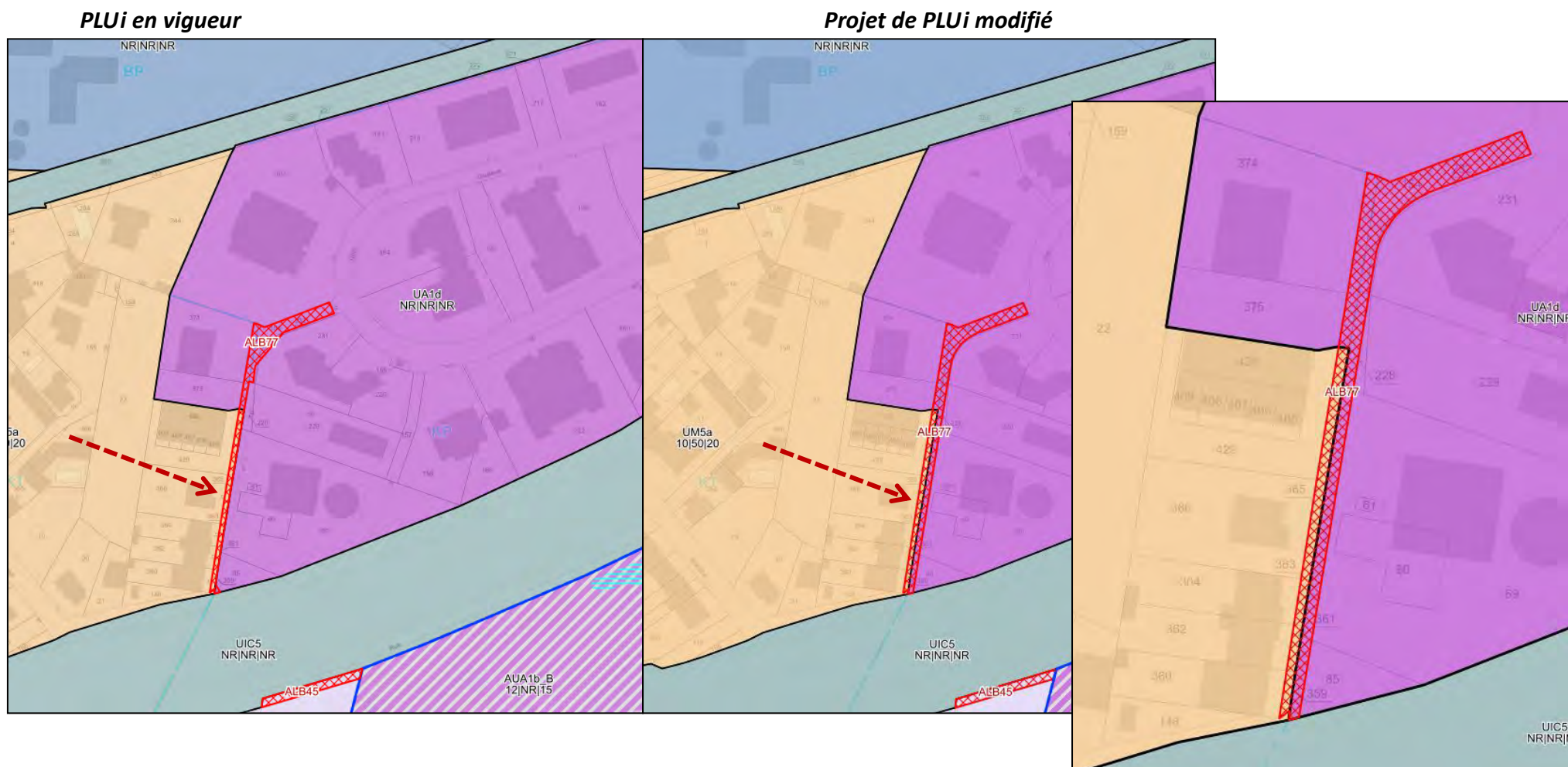
➤ **Commune d'Albi – Secteur Ranteil**

Réduction mineure de l'emplacement réservé ALB61 pour la réalisation d'un bassin de rétention.



➤ **Commune d'Albi – Secteur G. Eiffel**

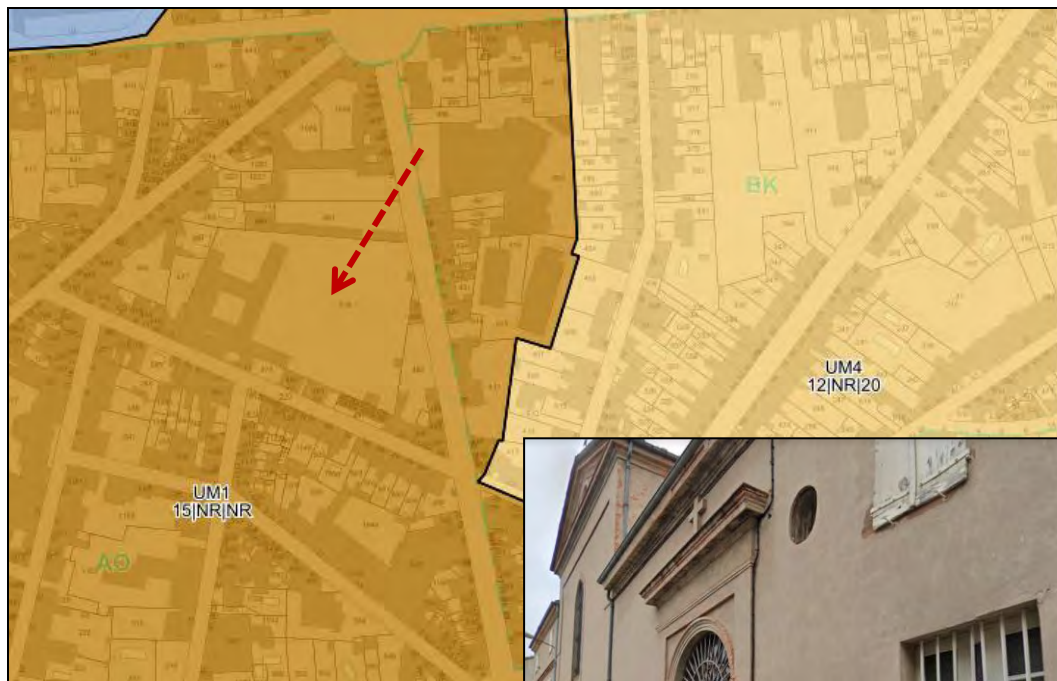
Elargissement mineur, sur une bande de 1,80 m de profondeur (sur les parcelles KT 374, 375, 429, 365, 363, 361 et 359) de l'emplacement réservé ALB77 pour la création d'une voie de liaison afin de permettre la réalisation des aménagements envisagés, adaptés aux fonctions de la voie.



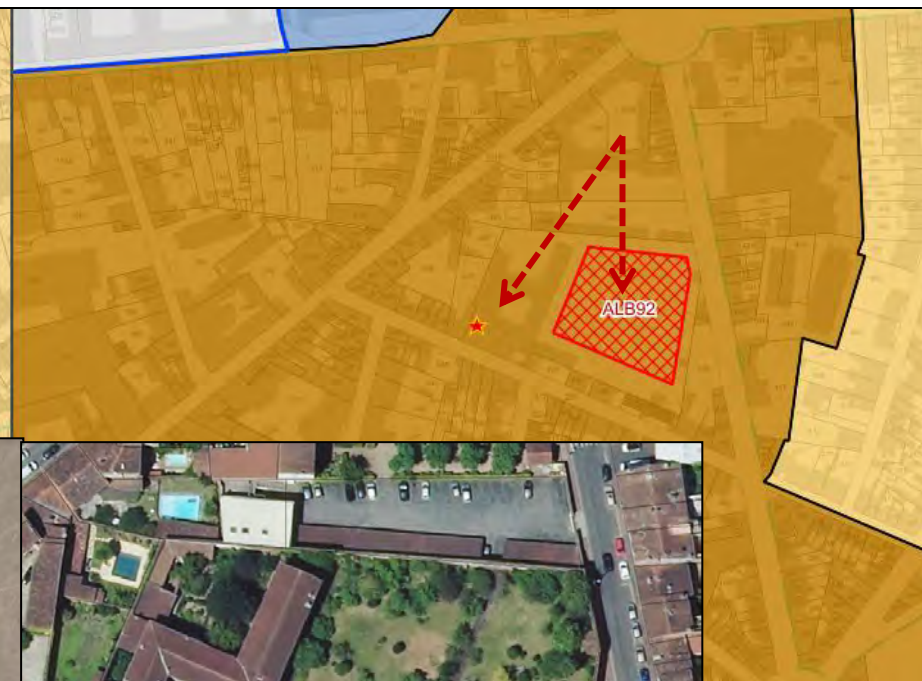
➤ **Commune d'Albi – Secteur Centre-ville**

Parcelle AO478 - Inscription de la chapelle du Carmel en Élément du patrimoine Bâti à Protéger (EBP) et création d'un emplacement réservé sur le jardin attenant pour l'aménagement d'un espace public. Cette évolution va dans le sens des objectifs de préservation et valorisation du patrimoine portés et traduits dans le PLUi du Grand Albigeois.

PLUi en vigueur



Projet de PLUi modifié

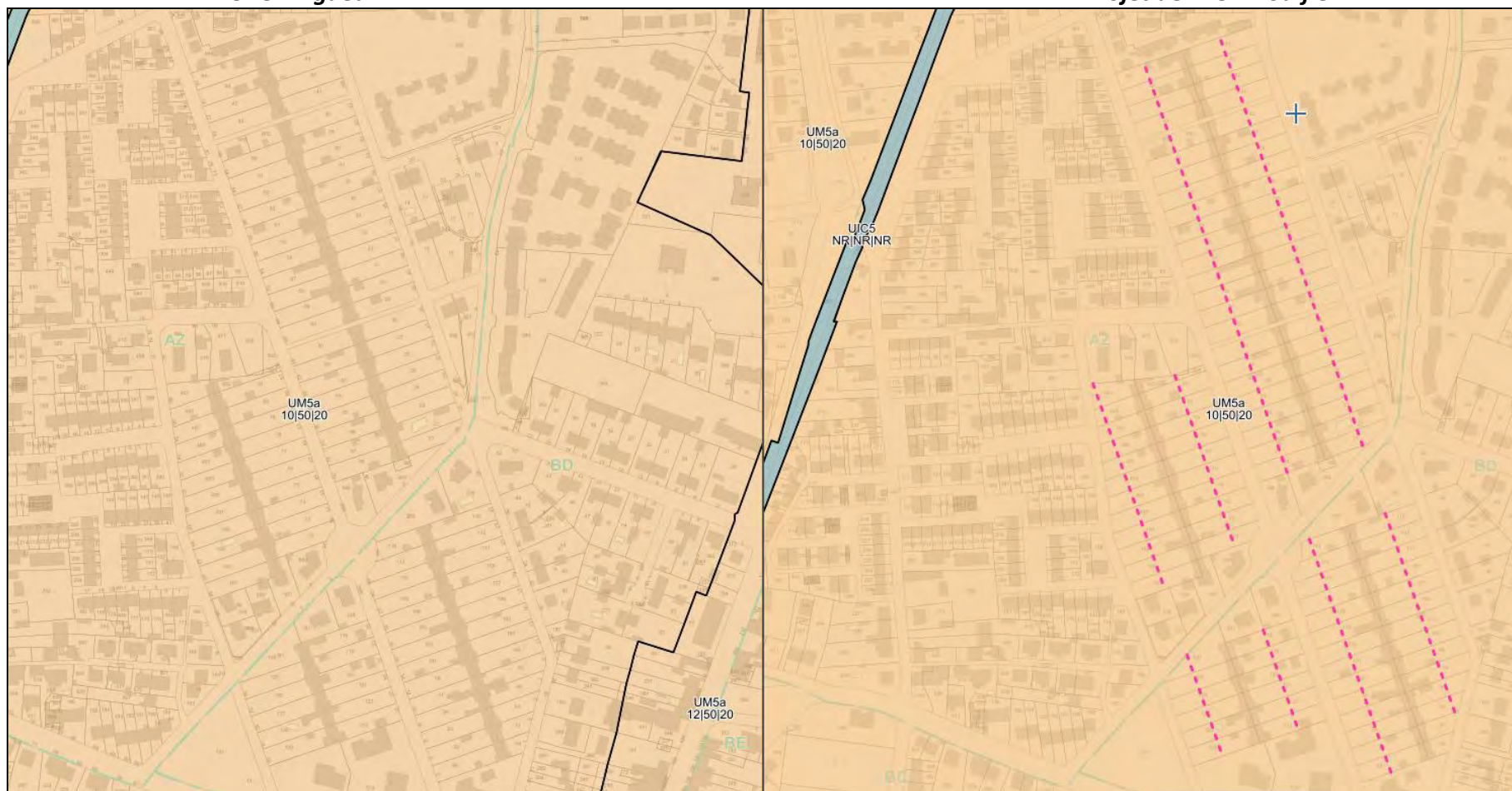


➤ **Commune d'Albi – Cité du Breuil**

La cité du Breuil est inscrite dans le périmètre de protection des Monuments Historiques délimité aux abords de l'Eglise Notre Dame du Breuil. Suite à la demande formulée par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), modification des règles d'implantation des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques, pour favoriser le maintien de la trame bâtie historique de cet ensemble urbain patrimonial. Pour cela, une règle graphique de type linéaire d'implantation sera portée au document graphique imposant aux constructions de s'implanter sur ou au-delà du linéaire.

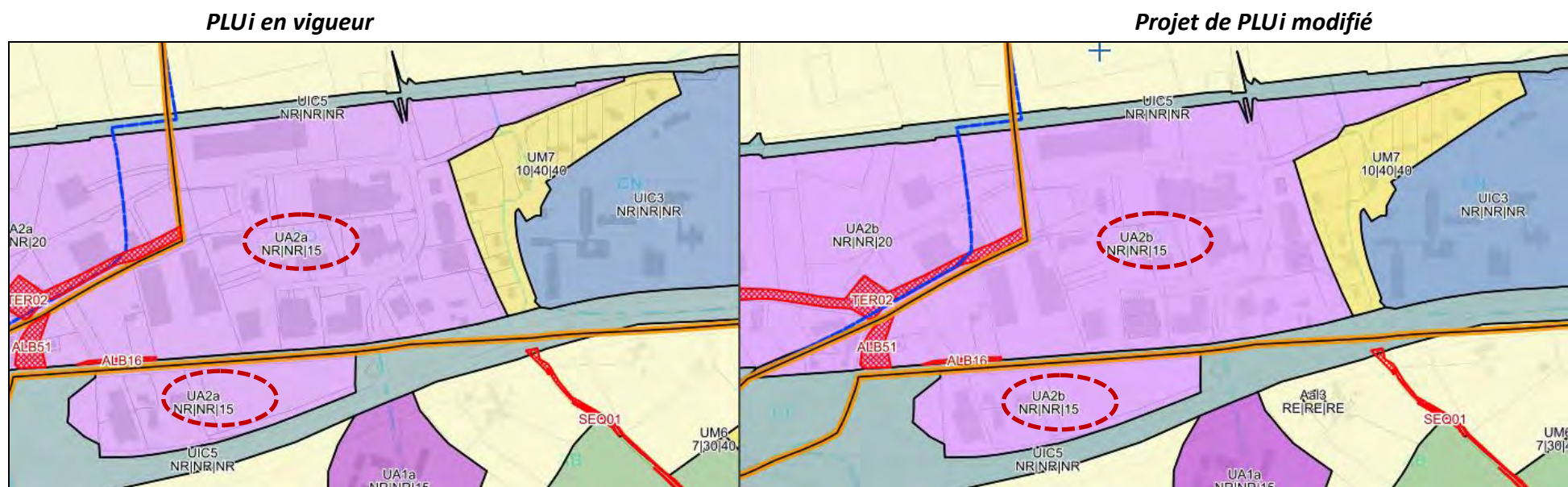
PLUi en vigueur

Projet de PLUi modifié



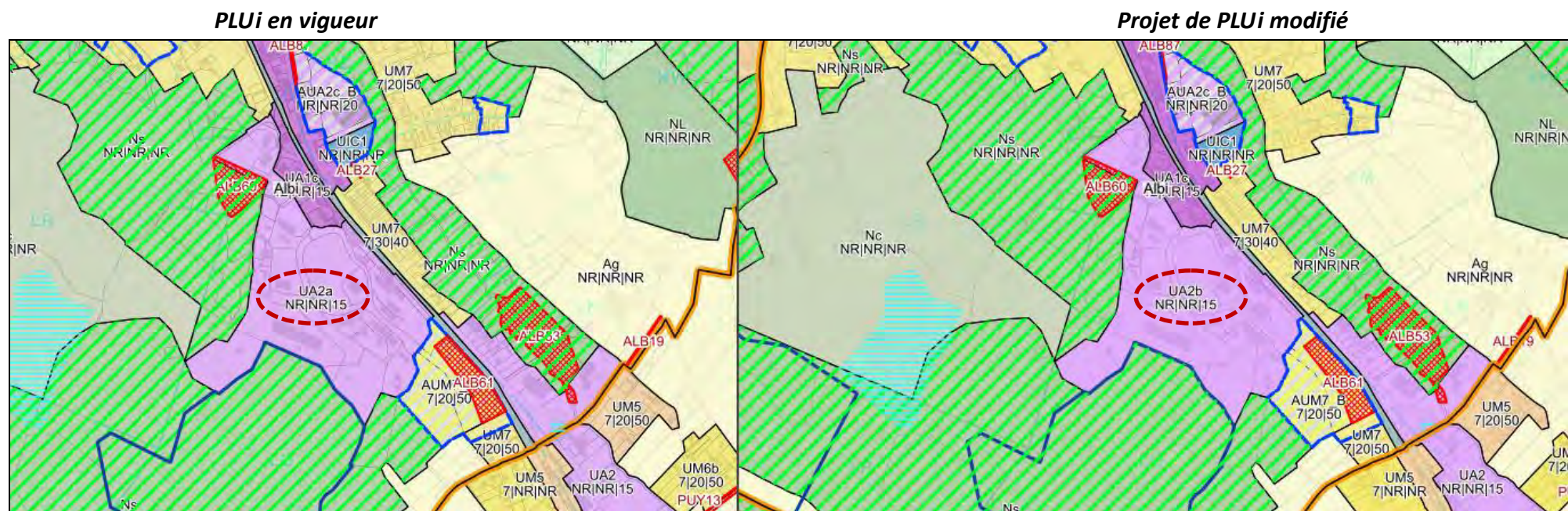
➤ **Commune d'Albi – Zone d'activités de Fonlabour**

Modification de l'indice des zones afin d'interdire l'implantation d'activités de restauration et ainsi réaffirmer la « thématisation » des zones d'activités économiques du territoire communautaire. Reclassement des zones « UA2a » en zone « UA2b ».



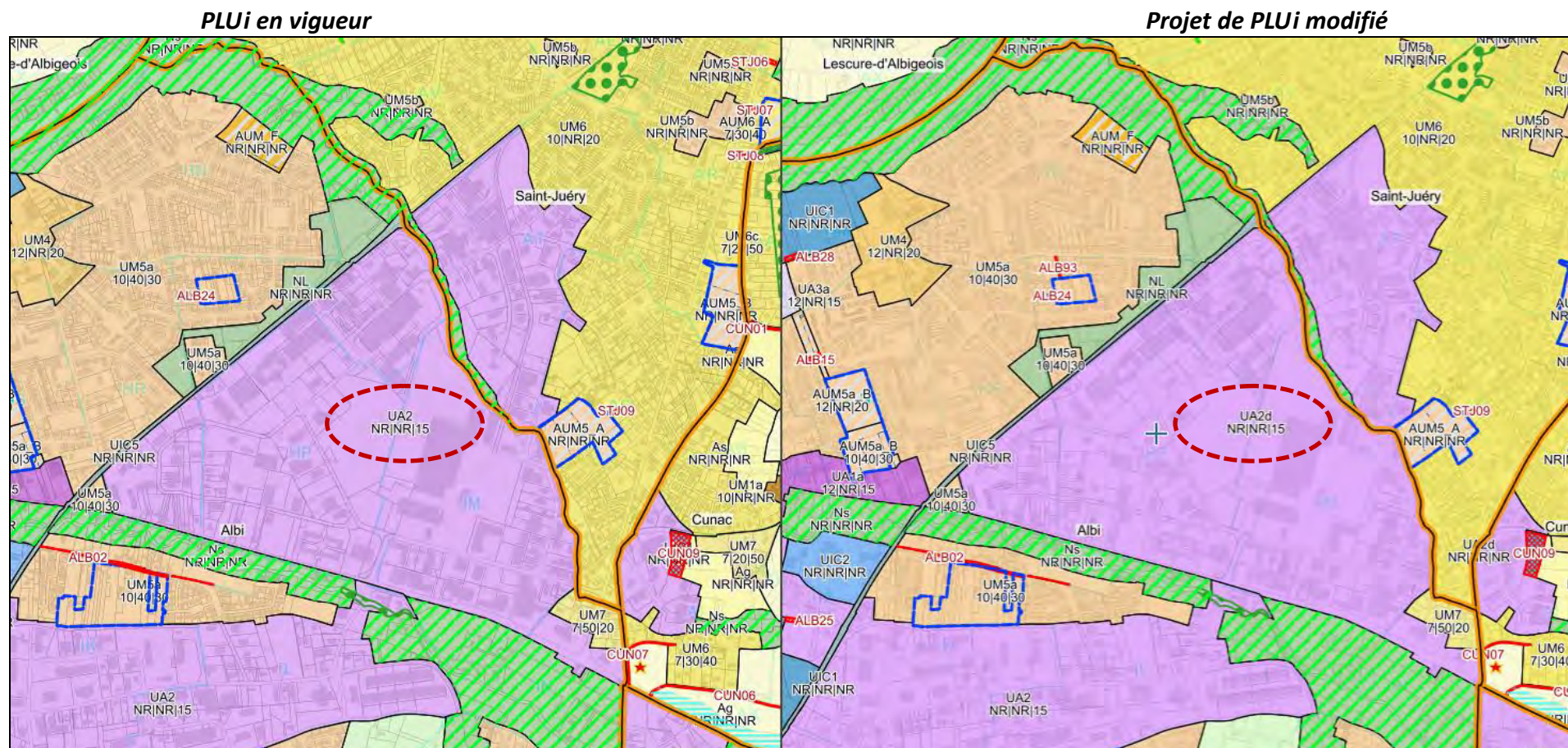
➤ **Commune d'Albi – Zone d'activités de Ranteil**

Modification de l'indice de la zone afin d'interdire l'implantation d'activités de restauration et ainsi réaffirmer la thématisation des zones d'activités économiques du territoire communautaire. Reclassement de la zone « UA2a » en zone « UA2b ».



➤ **Commune d'Albi – Zone d'activités de Montplaisir**

Modification de l'indice de la zone afin d'interdire l'implantation d'activités de restauration et ainsi réaffirmer la thématisation des zones d'activités économiques du territoire communautaire. Reclassement de la zone « UA2 » en zone « UA2d créée spécifiquement pour répondre à l'objectif recherché.

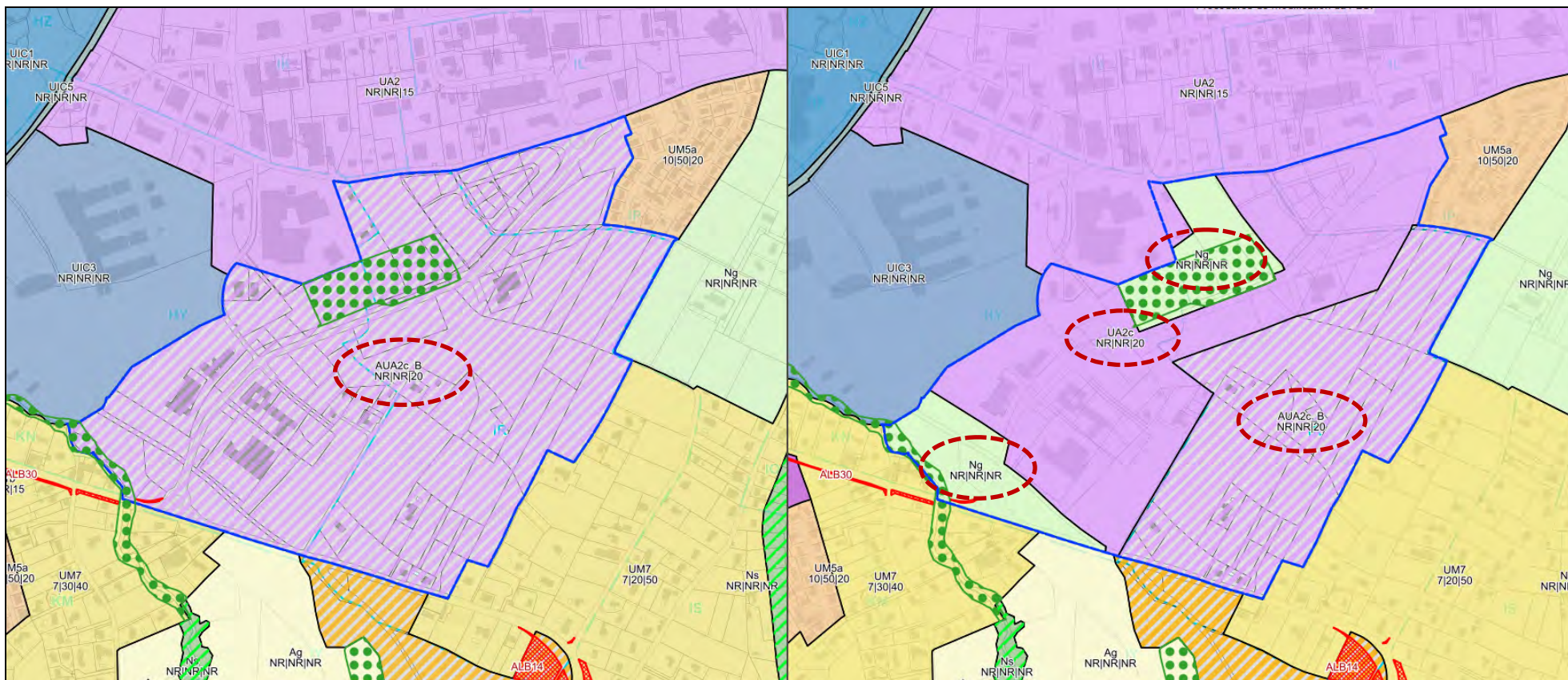


➤ **Commune d'Albi- ZAC d'Innoprod**

Actualisation du zonage avec les phases de réalisation de la ZAC. Reclassement en zone urbaine « U » des secteurs urbanisés classés en zones à urbaniser « AU » au PLUi en vigueur et délimitation de zones naturelles « Ng » sur les espaces paysagers de la ZAC.

PLUi en vigueur

Projet de PLUi modifié

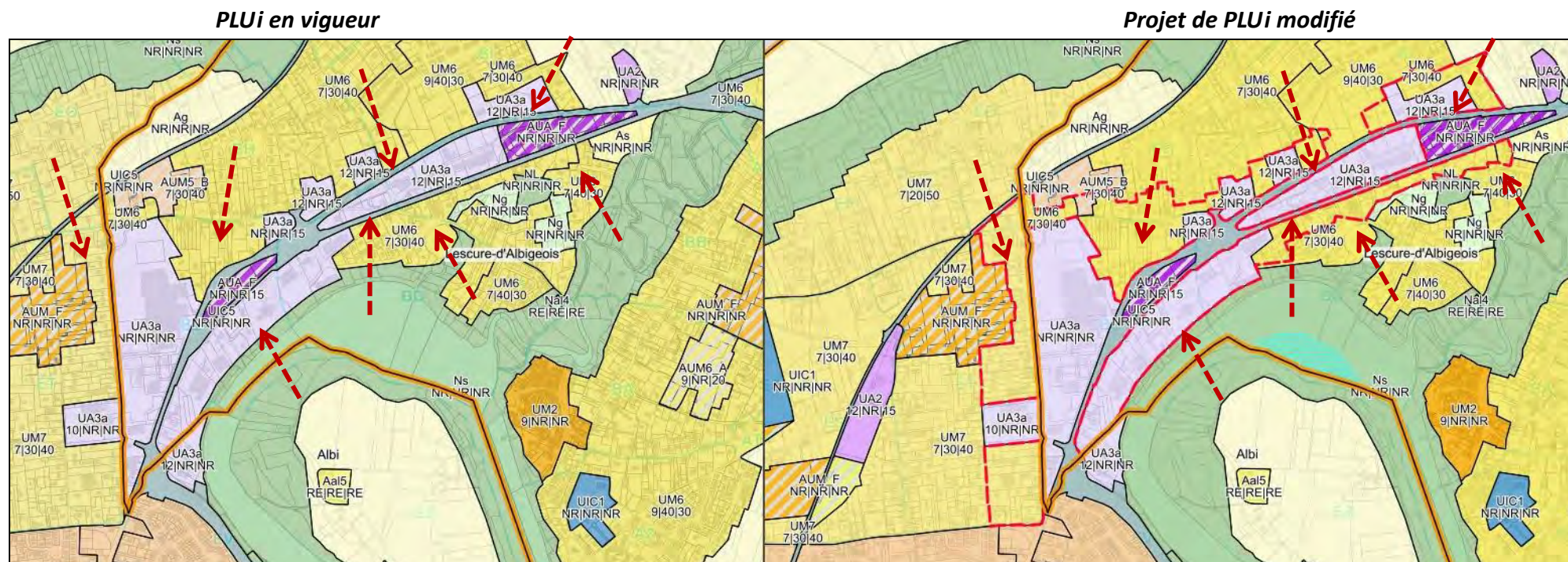


2.1.2. Communes d'Albi et de Lescure d'Albigeois

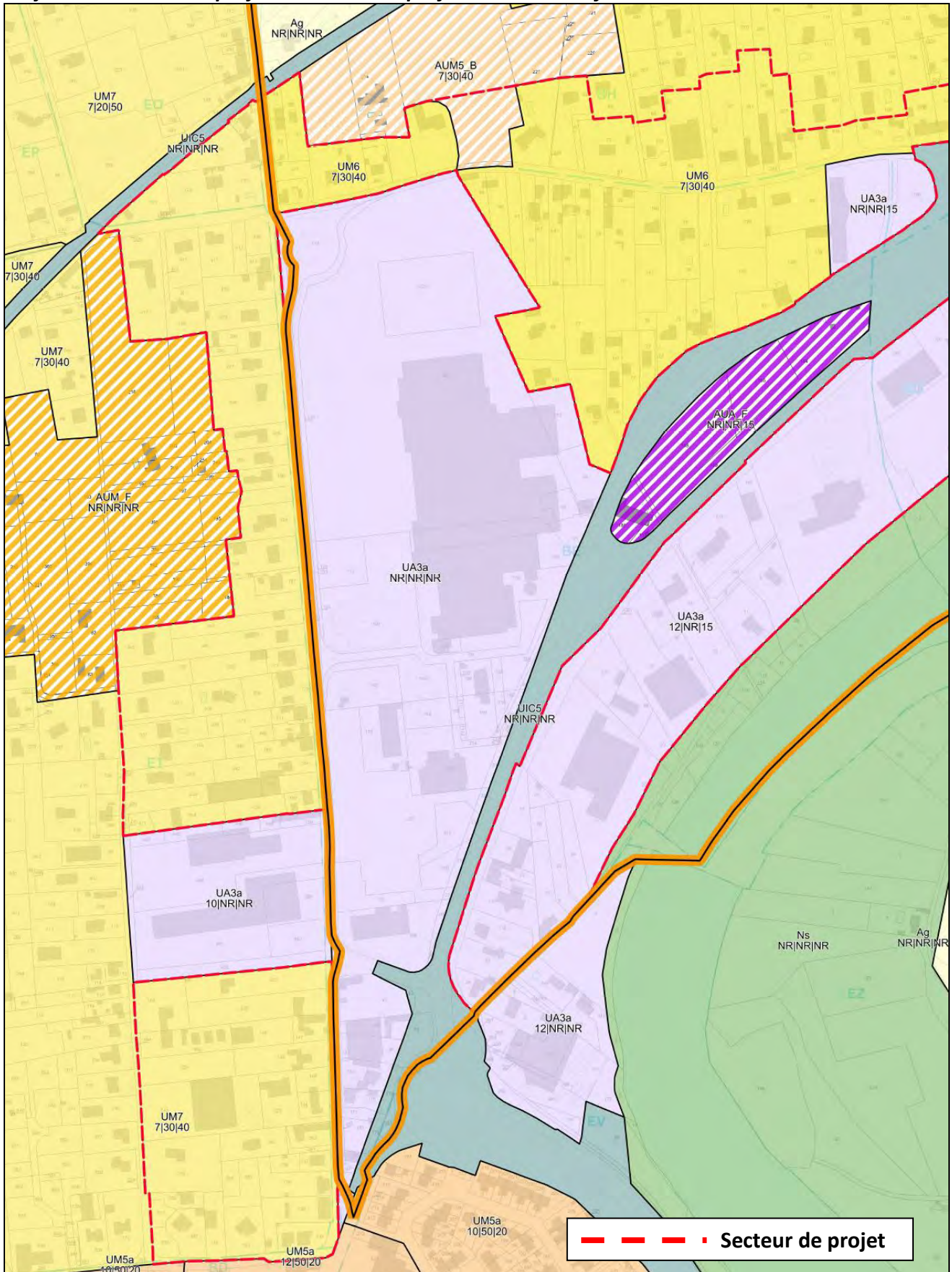
➤ Secteur Route de la Drèche / RN 88

Création d'un « secteur de projet » au titre de l'article L.151-41-5° du code de l'urbanisme sur le secteur Route de la Drèche/RN88. Ce secteur est soumis à une forte pression et il est apparu nécessaire de contenir les projets de développement en particulier commerciaux dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement global qui s'appuiera essentiellement sur l'étude devant être prochainement conduite par l'Agglomération portant sur la stratégie en matière de commerce. Projet qui permettra également d'intégrer les enjeux environnementaux liés à la RN88 (en termes de risques et nuisances) et ainsi qu'au Tarn (en termes de risques et sensibilités écologiques).

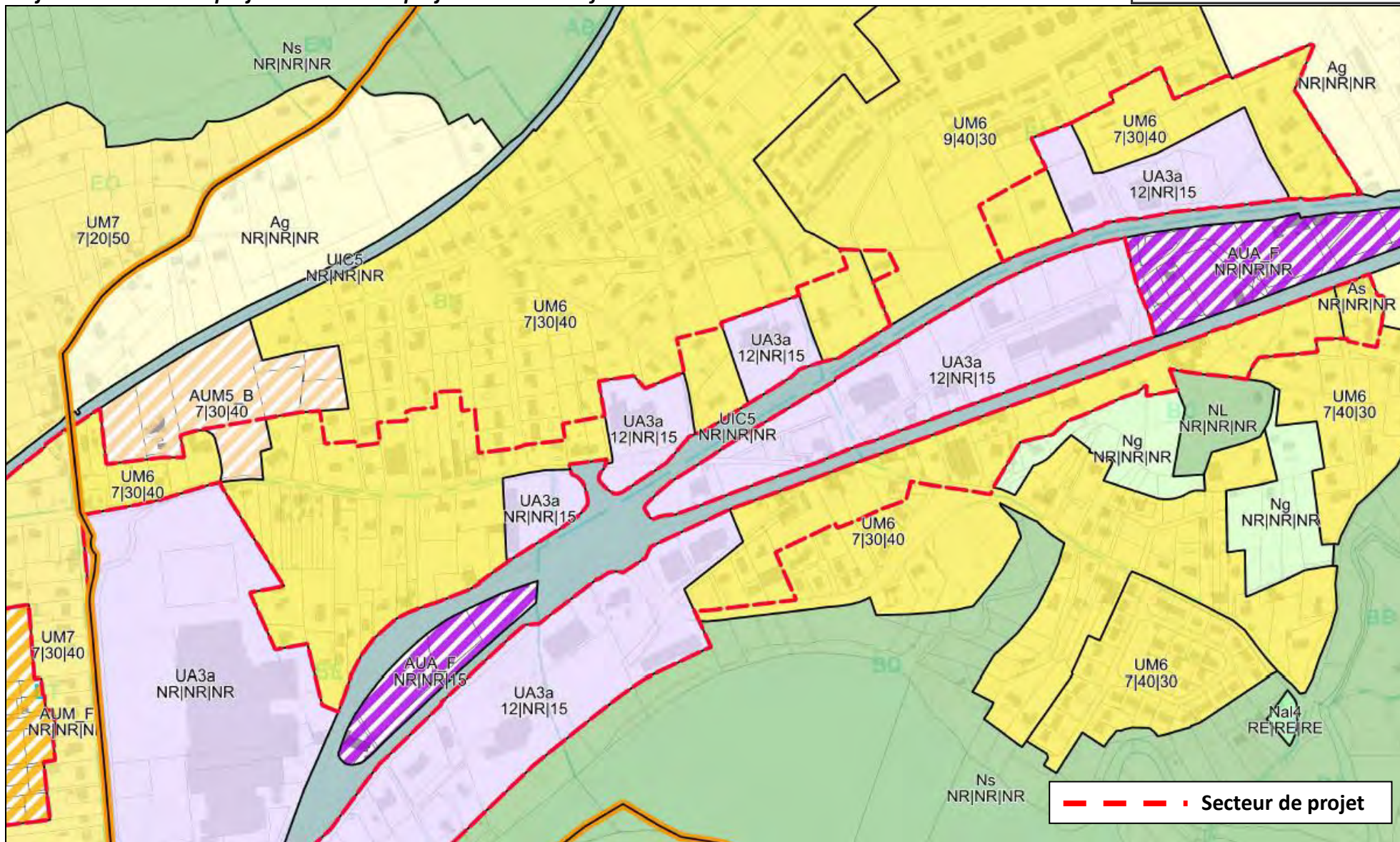
Ces périmètres auront pour effet de « geler » la constructibilité des terrains concernés pendant une durée maximale de 5 ans dans l'attente de l'approbation du projet. Aussi, le règlement écrit du PLUi fixera les seuils au-dessus desquels les constructions sont interdites (Cf. Paragraphe 2.2 ci-dessous).



Projet de « secteur de projet » - Extrait du projet de PLU modifié



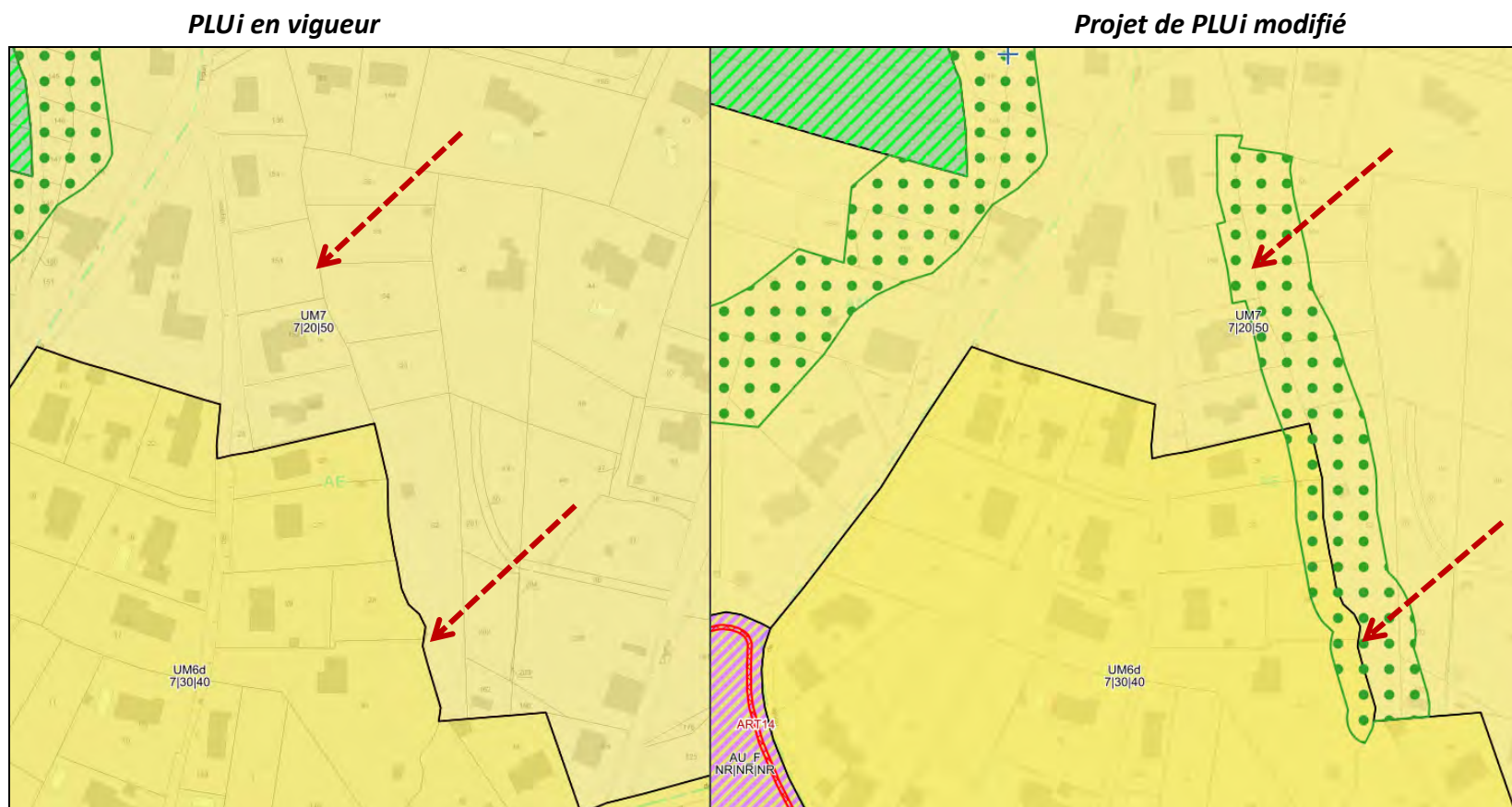
Projet de « secteur de projet » - Extrait du projet de PLUi modifié



2.1.3. Commune d'Arthès

➤ Secteur de coteaux

Délimitation d'Espaces Verts Protégés (EVP) sur des espaces de part et d'autre du ruisseau chemin des Vignes qui contribuent à la trame naturelle et paysagère du territoire. Disposition devant permettre de préserver les fonds de jardin en espaces paysagers. Pour tenir compte de l'occupation des sols, l'EVP s'étire sur une bande de 10 m environ en rive Ouest urbanisée et occupée en quasi-totalité par des parcelles bâties (cette bande est de manière très localisée quelque peu réduite pour tenir compte des constructions existantes) et sur une bande de 20 m en rive Est afin de préserver les espaces encore vierges d'urbanisation, créant ainsi une véritable zone tampon. Cette évolution va dans le sens des objectifs de préservation et valorisation des espaces sensibles et du patrimoine portés et traduits dans le PLUi du Grand Albigeois.



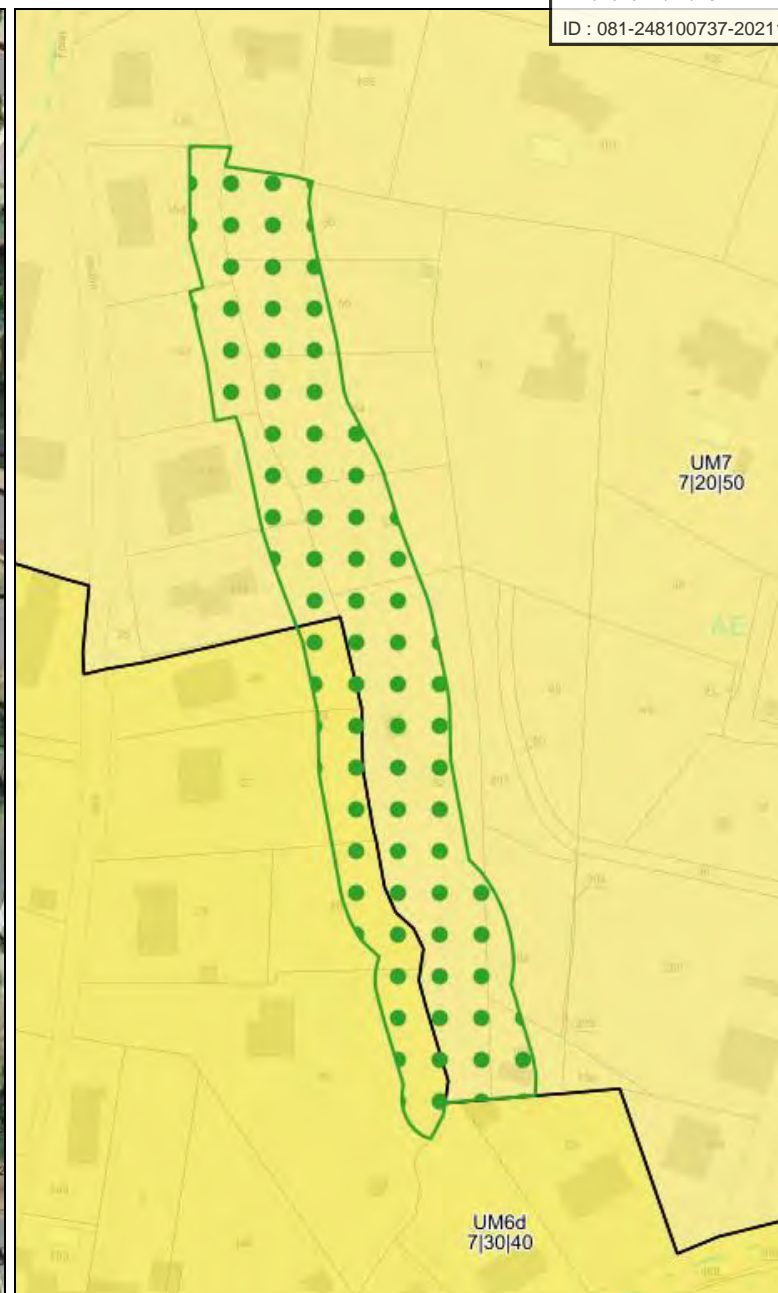
Envoyé en préfecture le 17/12/2021

Reçu en préfecture le 17/12/2021

Affiché le 17/12/2021

SLO

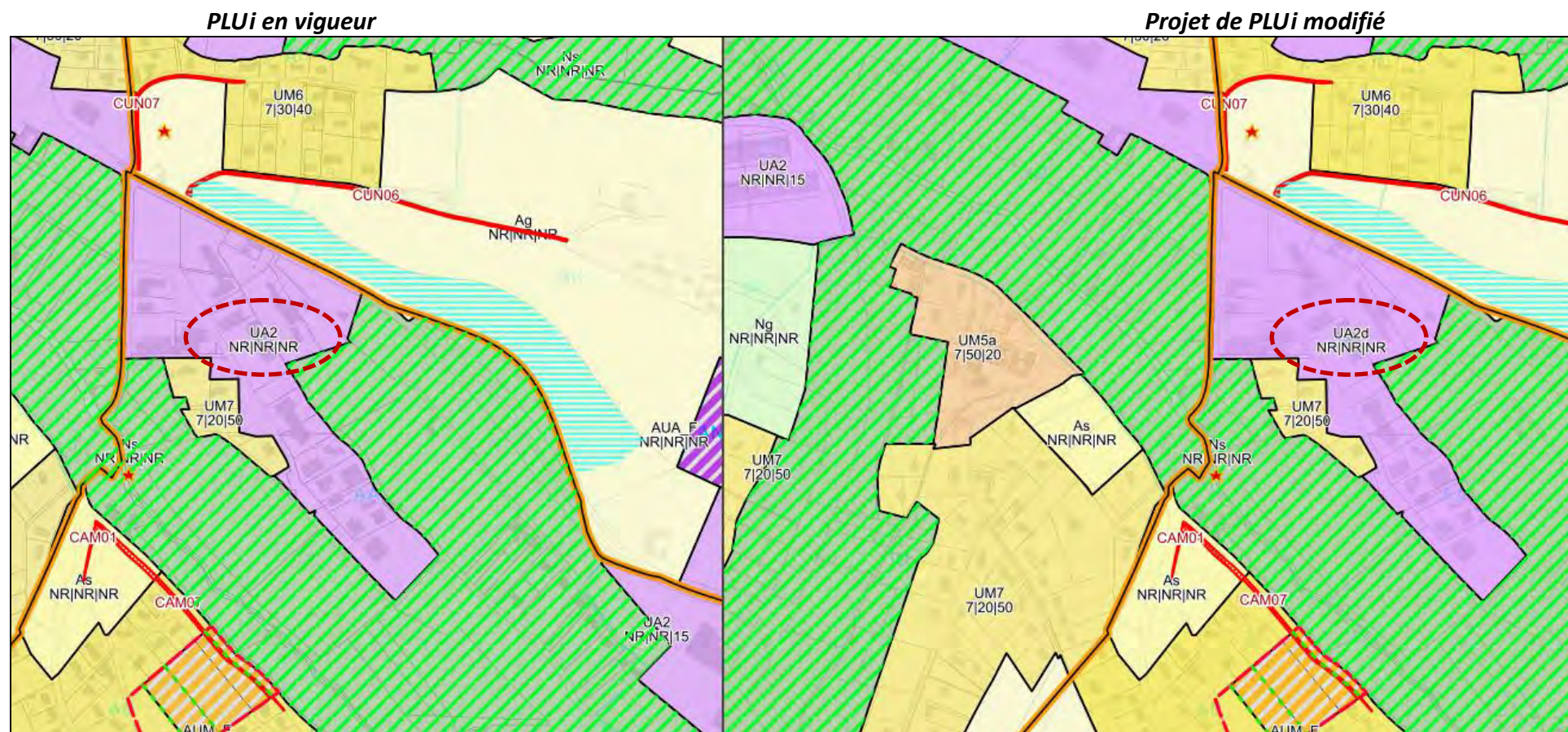
ID : 081-248100737-20211214-DEL2021_246-DE



2.1.4. Commune de Cambon

➤ Zone d'activités de La Mouline

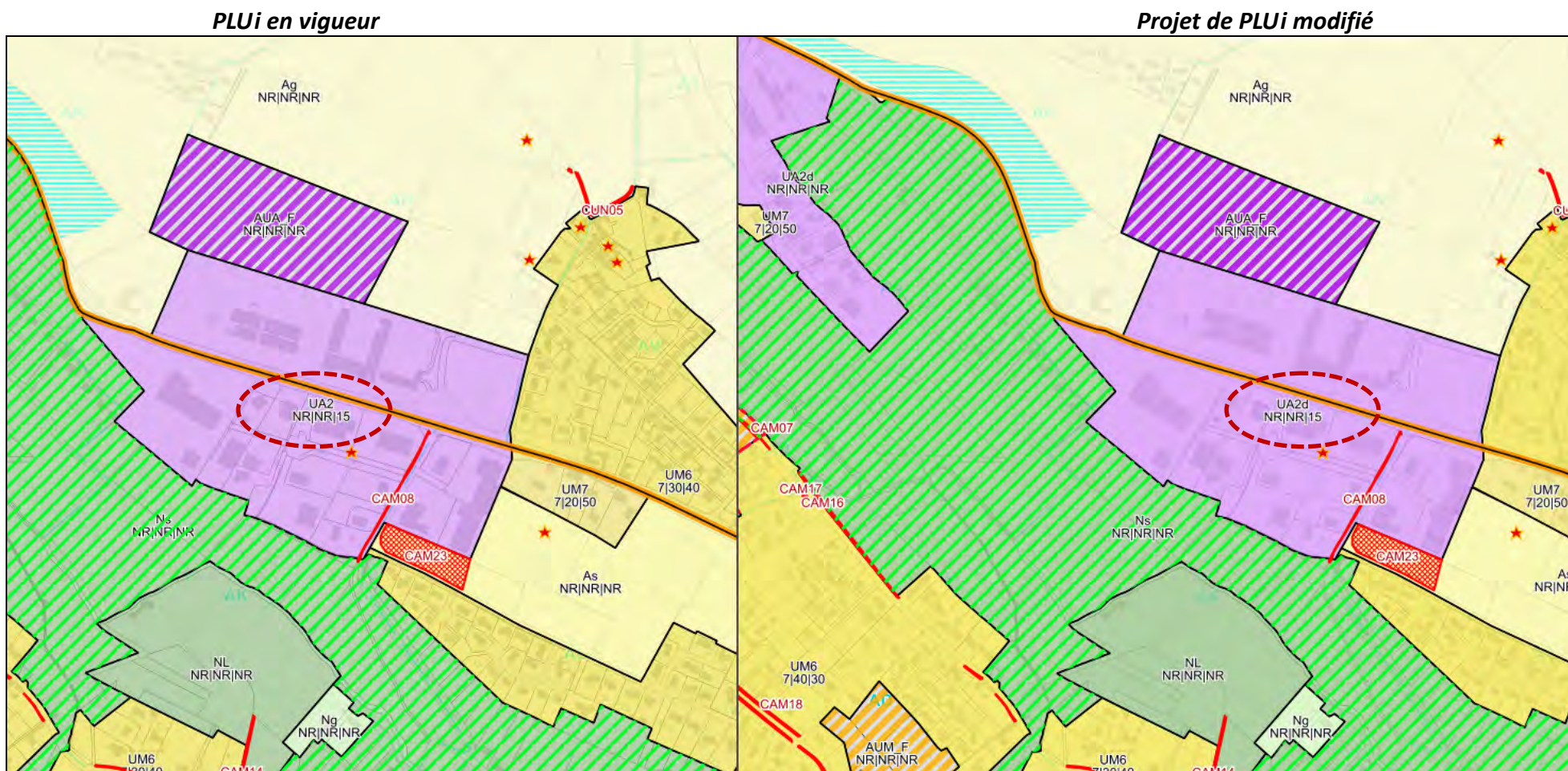
Modification de l'indice de la zone afin d'interdire l'implantation d'activités de restauration et ainsi réaffirmer la thématisation des zones d'activités économiques du territoire communautaire. Reclassement de la zone « UA2 » en zone « UA2d créée spécifiquement pour répondre à l'objectif recherché.



2.1.5. Communes de Cambon et de Cunac

➤ Zone d'activités Les Combettes

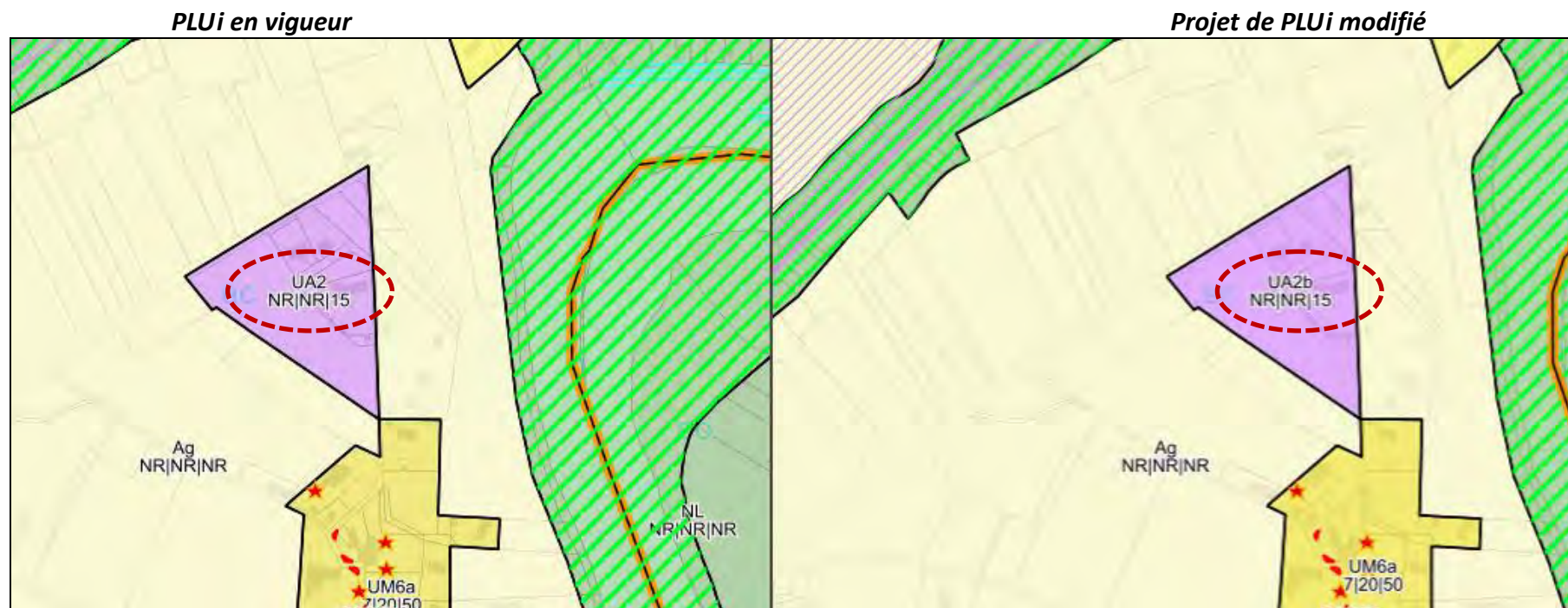
Modification de l'indice de la zone afin d'interdire l'implantation d'activités de restauration et ainsi réaffirmer la thématisation des zones d'activités économiques du territoire communautaire. Reclassement de la zone « UA2 » en zone « UA2d créée spécifiquement pour répondre à l'objectif recherché.



2.1.6. Commune de Castelnau de Lévis

➤ Zone d'activités de Jussens

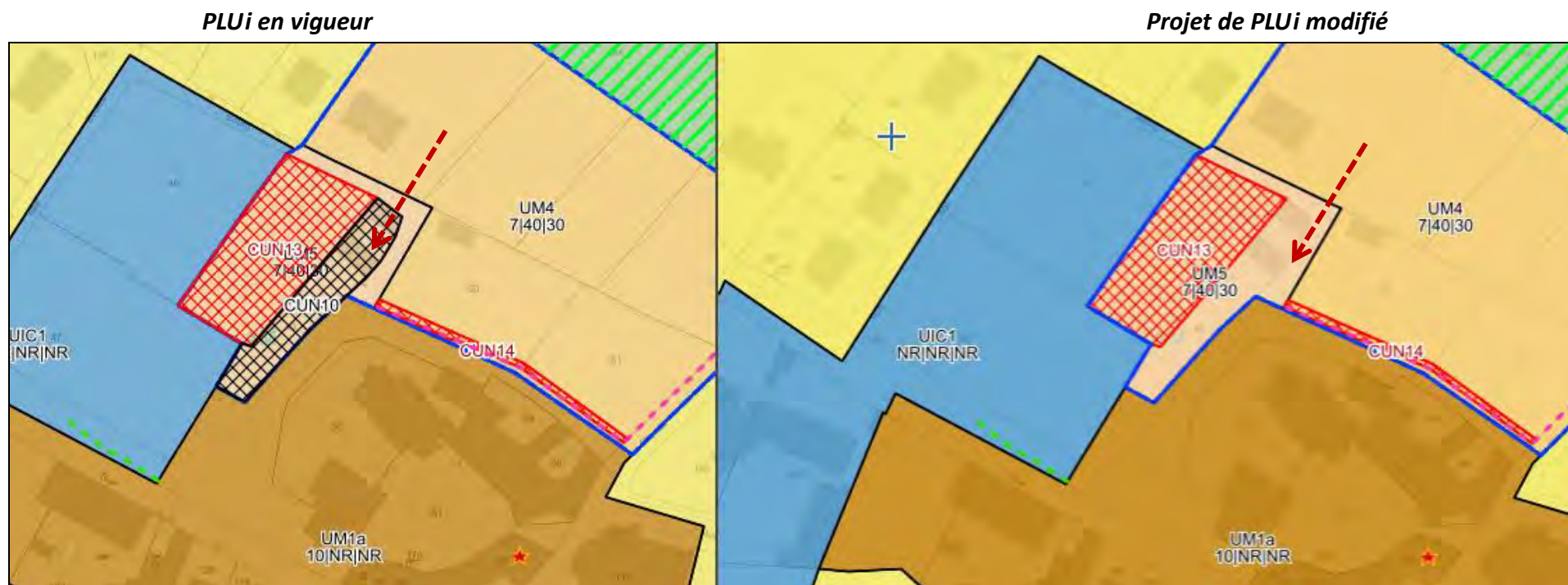
Modification de l'indice de la zone afin d'interdire l'implantation d'activités de restauration et de commerces de gros, et ainsi réaffirmer la thématisation des zones d'activités économiques du territoire communautaire. Reclassement de la zone « UA2 » en zone « UA2b ».



2.1.7. Commune de Cunac

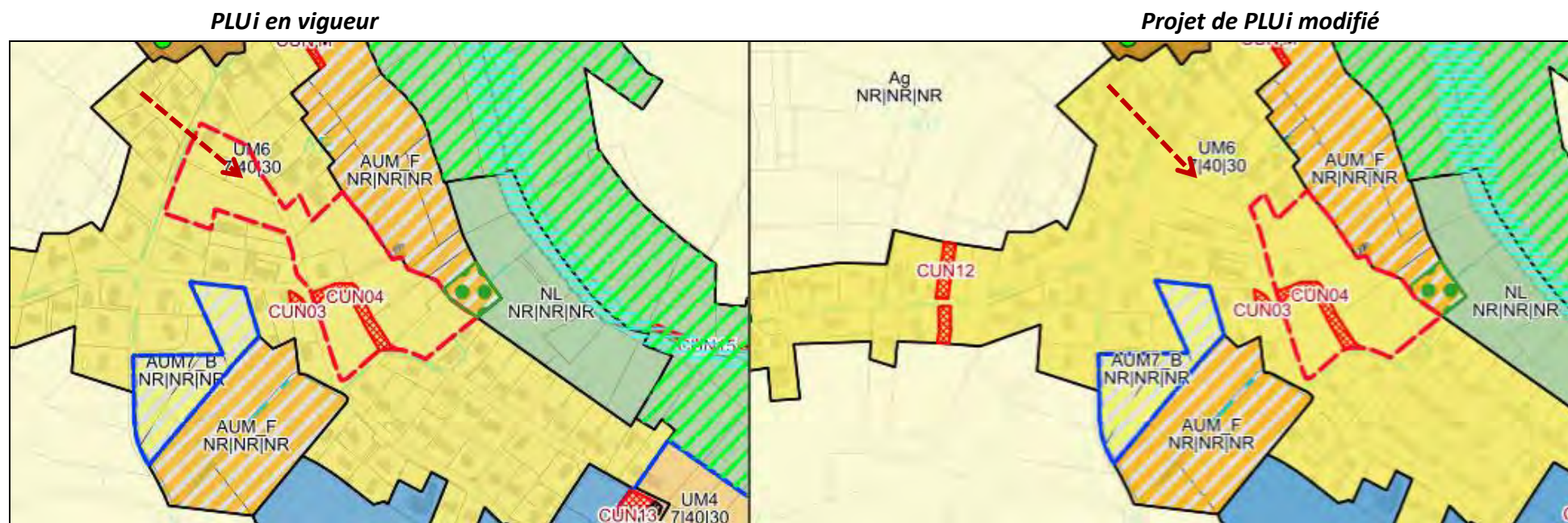
➤ Commune de Cunac – Secteur centre

Suppression de l'emplacement réservé pour logements (ERL) CUN10. La configuration de la parcelle bâtie ainsi que l'ancienneté de la construction existante dont les travaux et coûts de réhabilitation sont importants, ne permettent pas d'arriver à un équilibre d'opération et remettent en cause la faisabilité opérationnelle du projet initial.



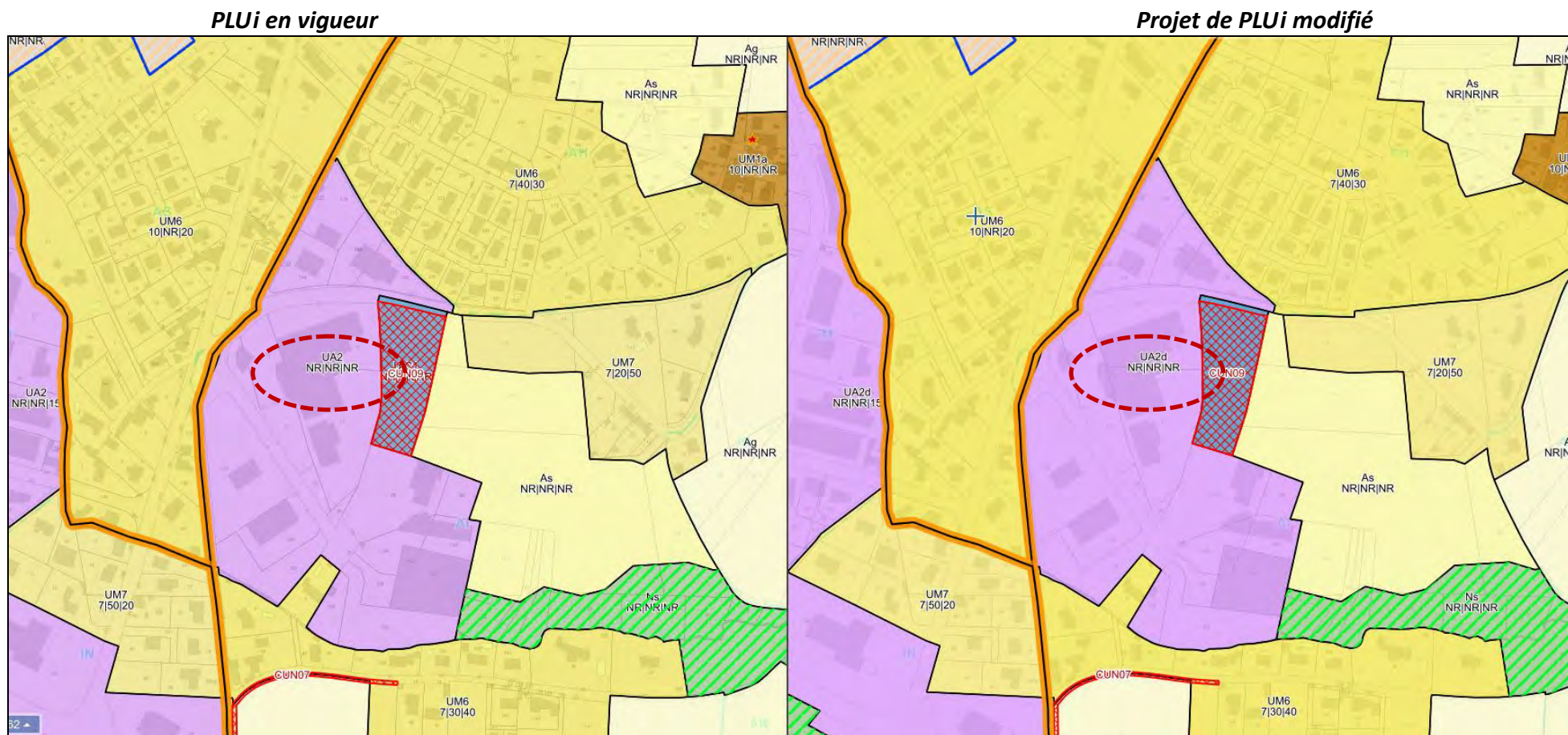
➤ **Commune de Cunac – Secteur centre**

Réduction du « secteur de projet » délimité au titre de l'article L.151-41-5° du code de l'urbanisme à proximité du centre-bourg, afin de permettre sur les terrains concernés, la réalisation d'un projet d'intérêt collectif d'équipements intergénérationnels dont une maison partagée, porté et validé par la Commune de Cunac. Cette réduction de 7 730 m² sur les 2,5 ha initiaux, porte sur quatre parcelles cadastrées (dont une bâtie) situées en bordure Ouest de la Grand Rue.



➤ **Commune de Cunac – Zone d’activités de Lavergne**

Modification de l’indice de la zone afin d’interdire l’implantation d’activités de restauration et ainsi réaffirmer la thématisation des zones d’activités économiques du territoire communautaire. Reclassement de la zone « UA2 » en zone « UA2d créée spécifiquement pour répondre à l’objectif recherché.



2.1.8. Commune de Dénat

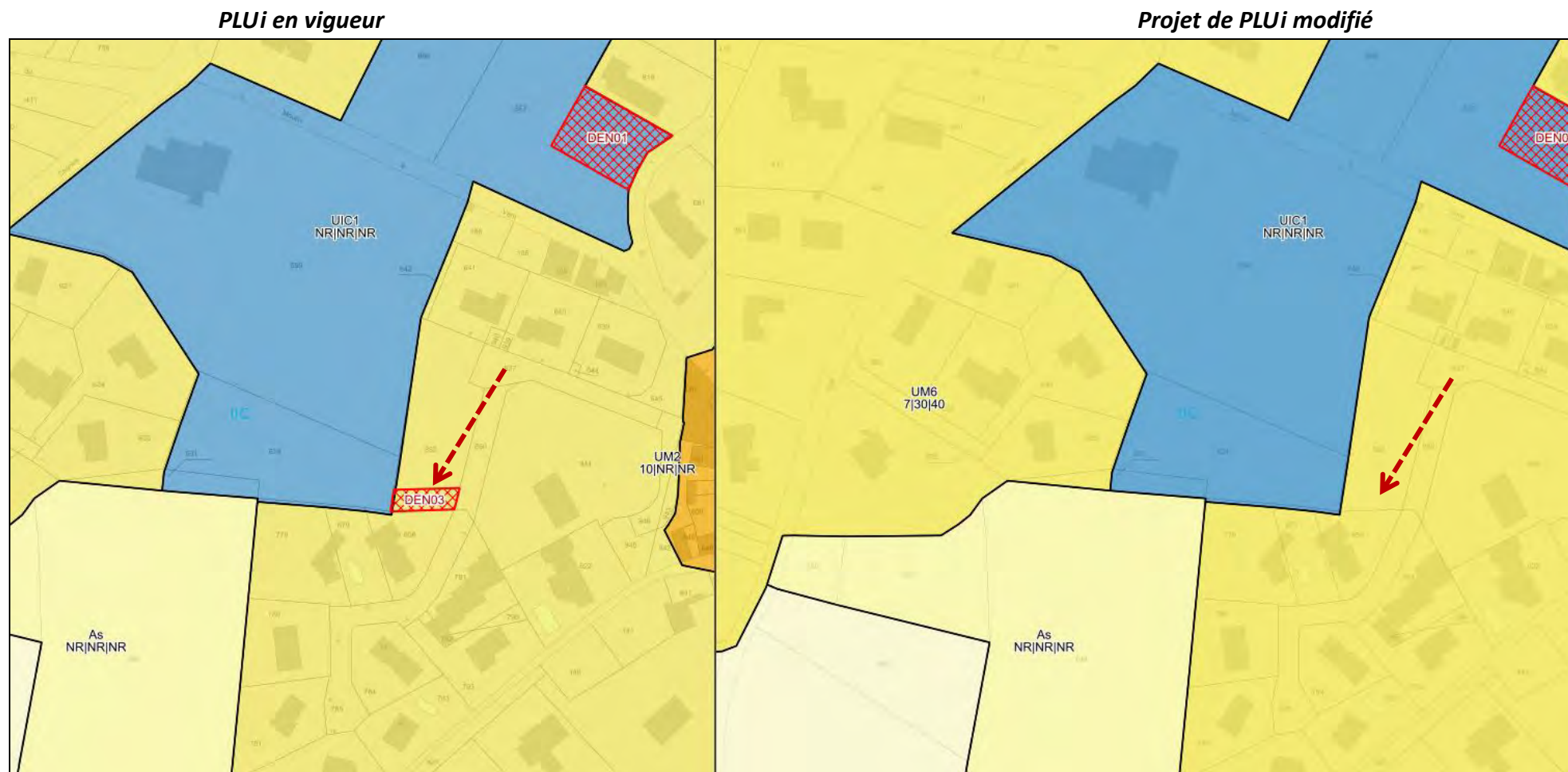
➤ Commune de Dénat – Secteur centre

Inscription d'un lavoir (situé sur la parcelle C387, secteur Foun Del Tel) en Élément du patrimoine Bâti à Protéger (EBP). Cette évolution va dans le sens des objectifs de préservation et valorisation du patrimoine portés et traduits dans le PLUi du Grand Albigeois.



➤ **Commune de Dénat – Secteur centre**

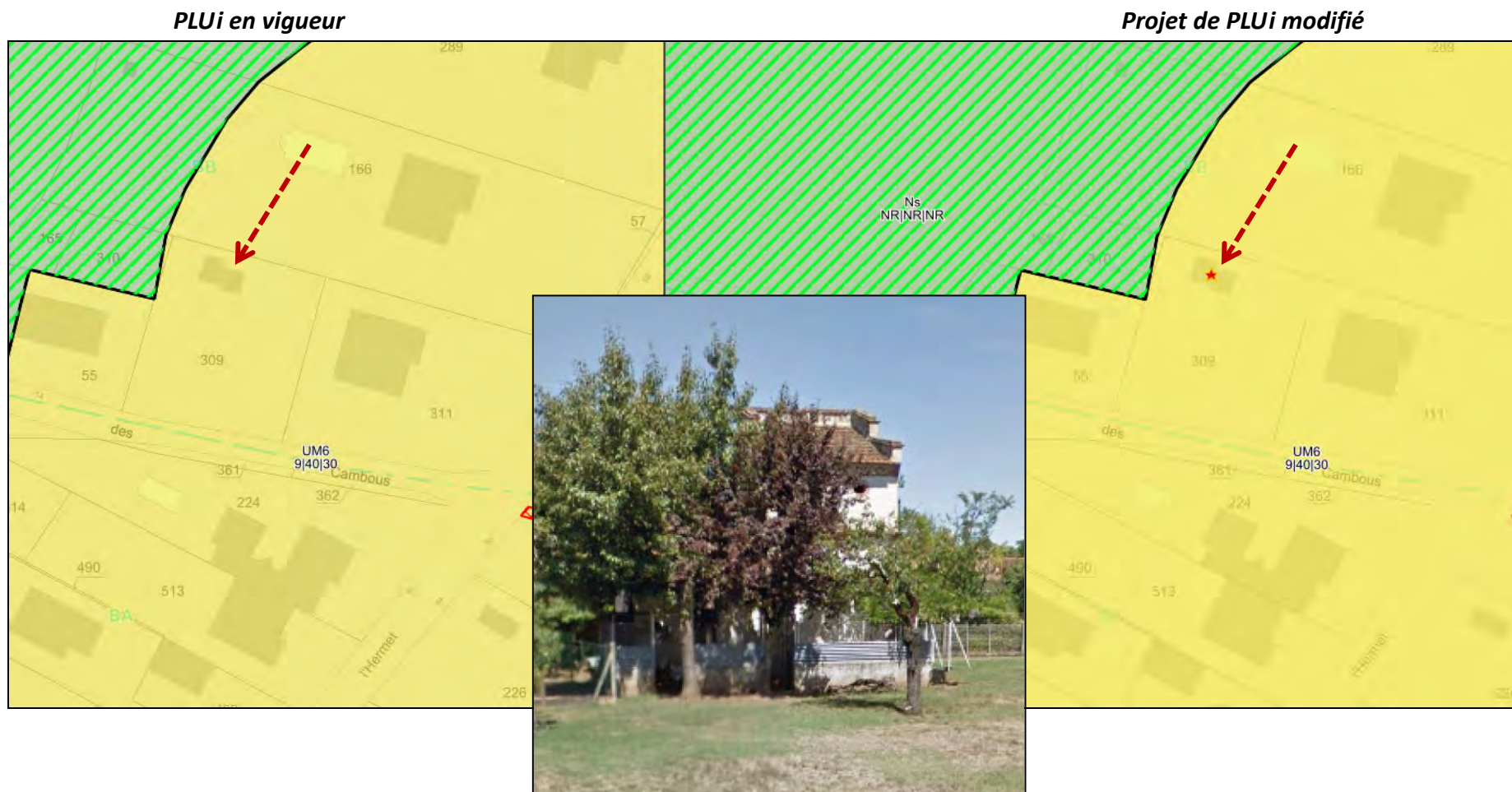
Suppression de l'emplacement réservé DEN03 pour la réalisation d'une voirie de liaison, celui-ci n'ayant plus d'objet.



2.1.9. Commune de Lescure d'Albigeois

➤ Commune de Lescure – Secteur Hermet

Inscription d'un pigeonnier (située que la parcelle BB 309, chemin de Cambous) en Élément du patrimoine Bâti à Protéger (EBP). Cette évolution va dans le sens des objectifs de préservation et valorisation du patrimoine portés et traduits dans le PLUi du Grand Albigeois.

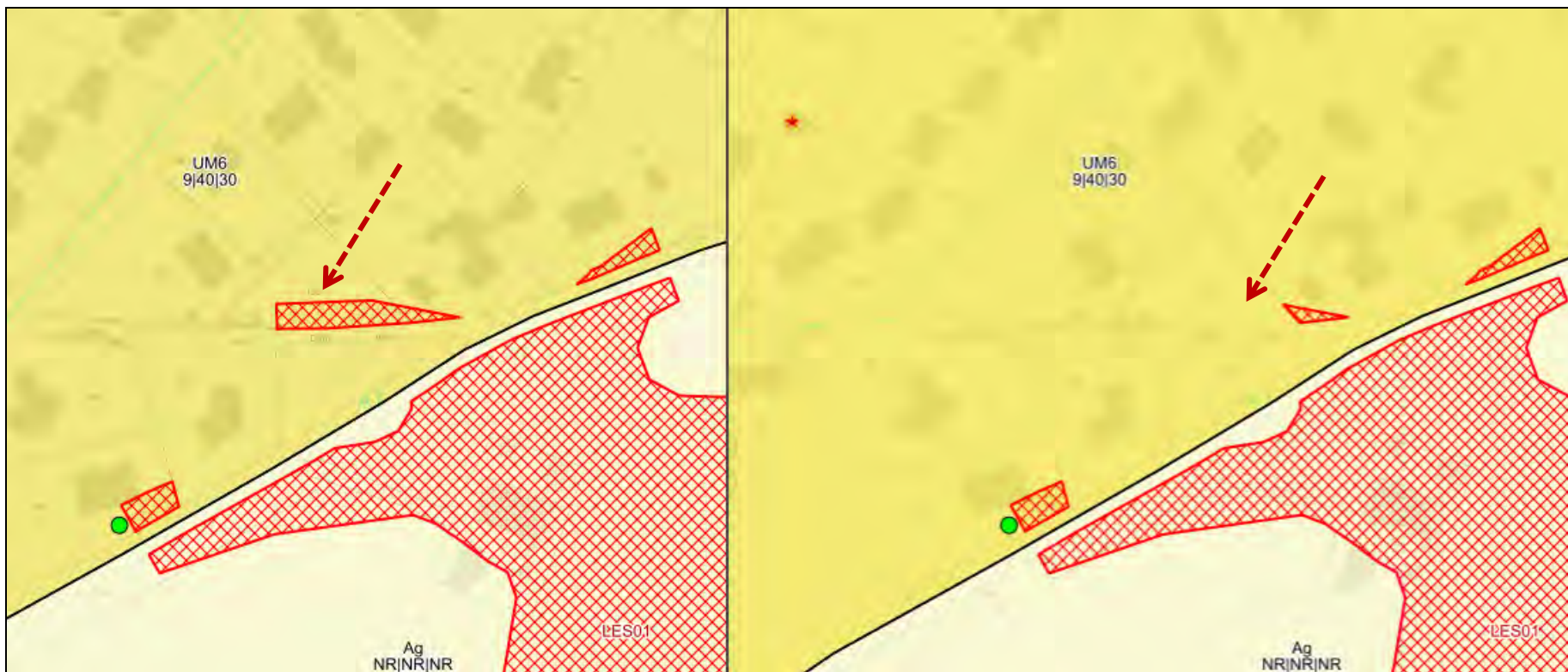


➤ **Commune de Lescure – Secteur Est**

Retrait de la parcelle AT 158 de l'emplacement réservé LES01 suite à la renonciation de l'Etat à son droit de priorité sur la parcelle concernée.

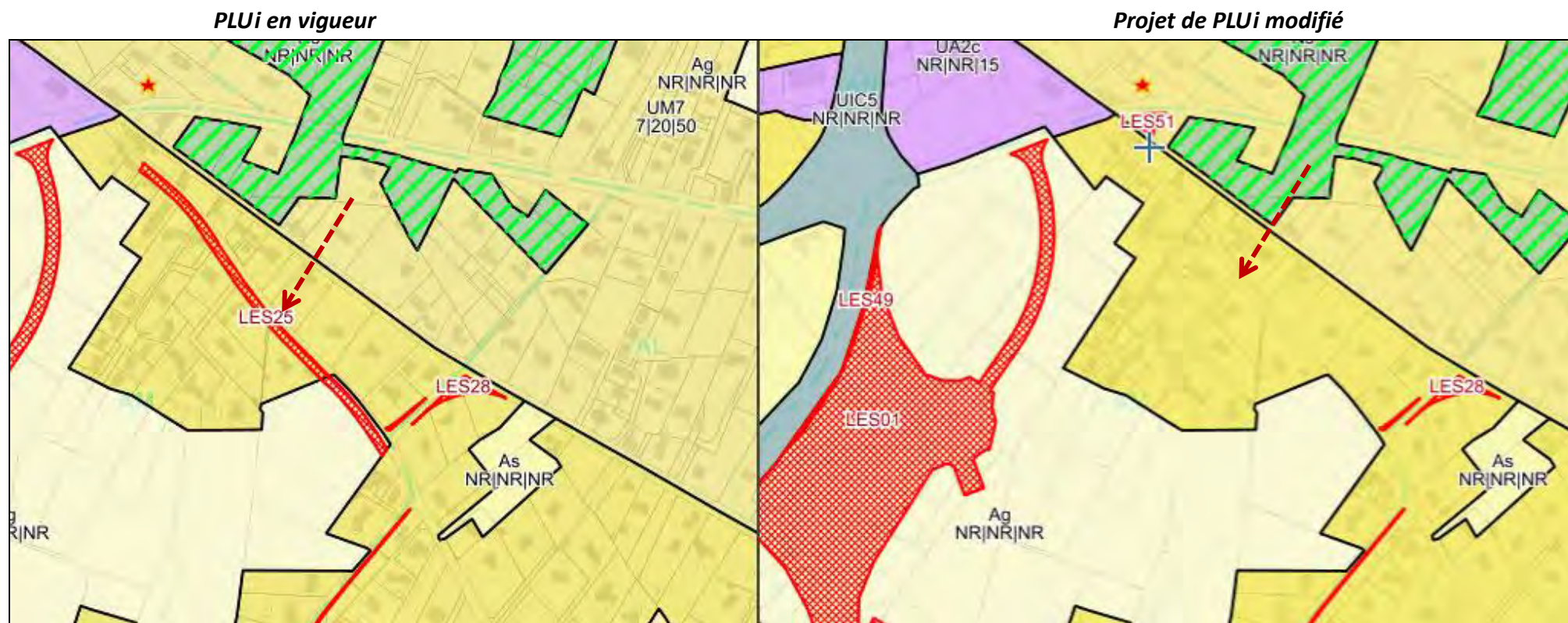
PLUi en vigueur

Projet de PLUi modifié



➤ **Commune de Lescure – Secteur Nord**

Suppression de l'emplacement réservé LES25 pour l'élargissement du chemin de Pélenças. Du fait de la suppression de la zone AUM-F entre l'arrêt et l'approbation du PLUi, le renforcement de la voirie n'est plus nécessaire.

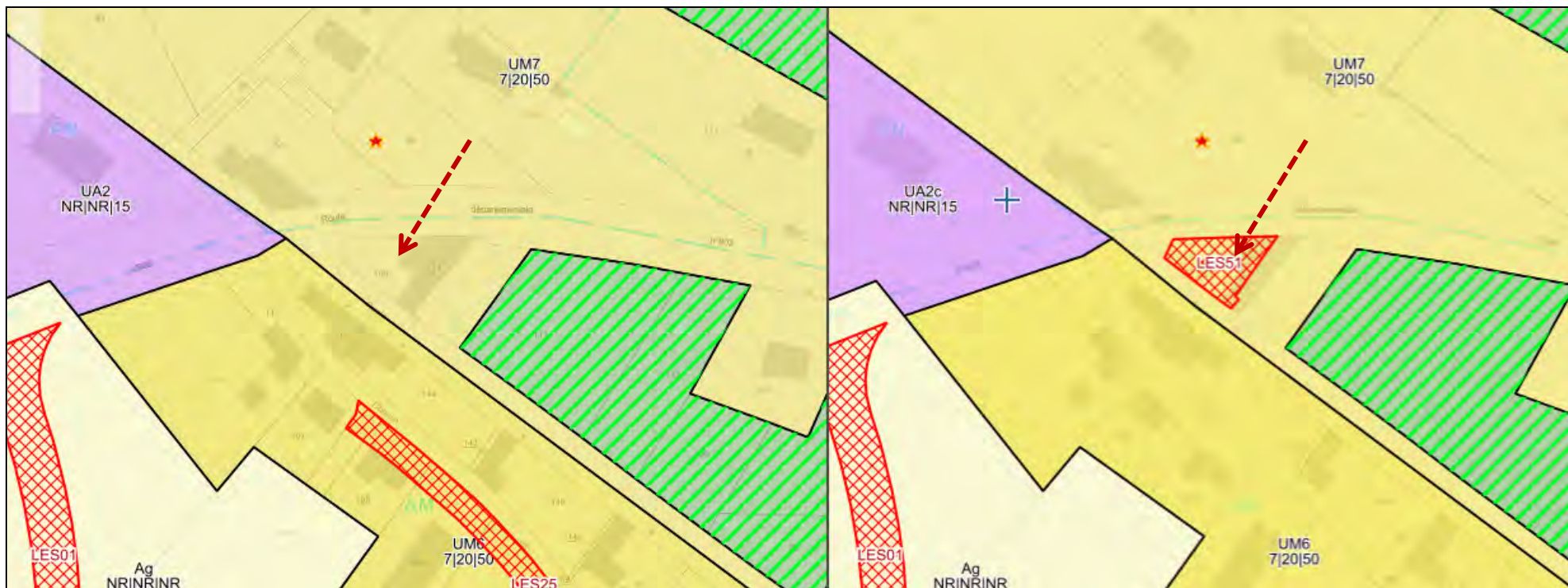


➤ **Commune de Lescure – Secteur Nord**

Création d'un emplacement réservé (sur la parcelle AM109) pour l'aménagement du carrefour RD.903 / RD.97.

PLUi en vigueur

Projet de PLUi modifié



➤ **Commune de Lescure – Secteur Sud**

Création d'un emplacement réservé LES 50 (sur la parcelle AY19, également concernée par l'ER LES01 existant) pour la réalisation d'un dispositif de gestion des eaux pluviales.

PLUi en vigueur

Projet de PLUi modifié



➤ **Commune de Lescure – Secteur Centre**

Création d'un emplacement réservé LES 53 (sur les parcelles BA517 & 518) pour l'extension du groupe scolaire

PLUi en vigueur

Projet de PLUi modifié



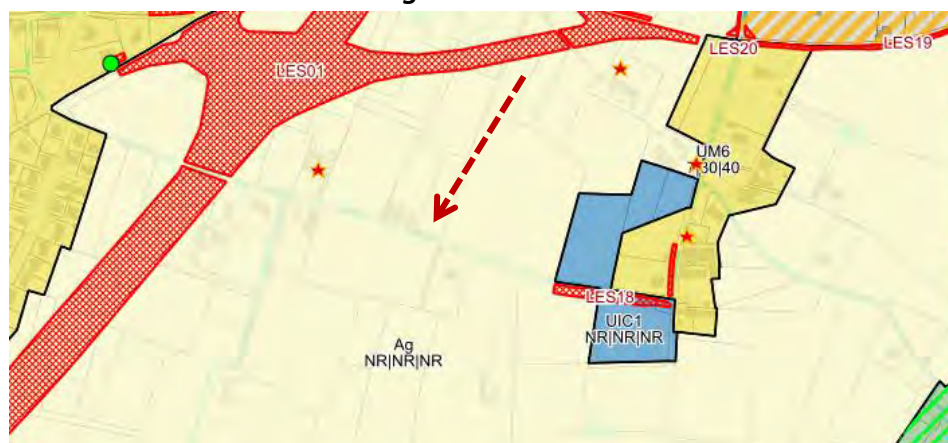
➤ **Commune de Lescure – Secteur Centre**

Création d'un emplacement réservé pour l'élargissement du Chemin Courdurariès sur une bande comprise entre 1 m et 2,5 m selon le profil du chemin (sur les parcelles AV 46, 31, 45, 32, 43, AZ 79, 78, 77 et 76) pour l'aménagement d'un cheminement doux afin de relier la « salle polyvalente » et le centre de la commune.

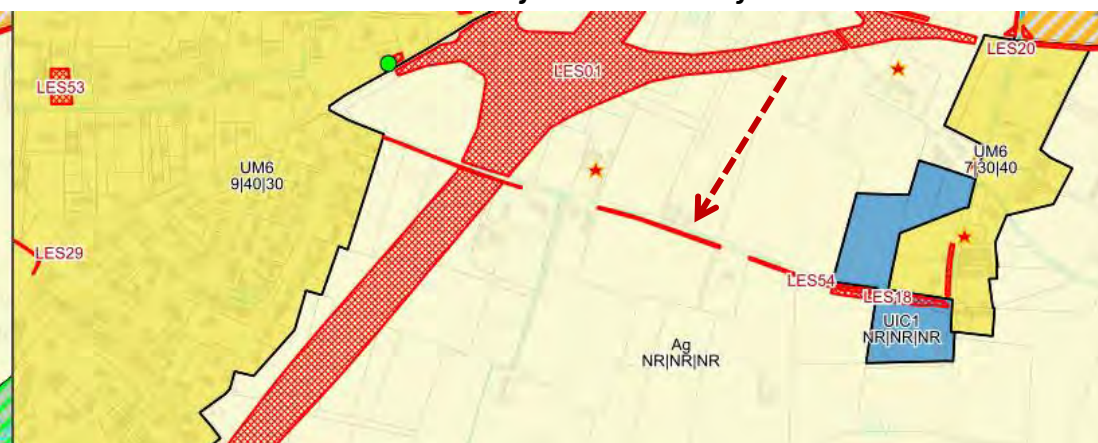
Evolution « post enquête publique »

A l'issue de l'enquête publique, comme exposé ci-haut dans la partie 1 du présent rapport, afin de tenir compte de la réserve du commissaire enquêteur, le projet d'emplacement réservé est retiré.

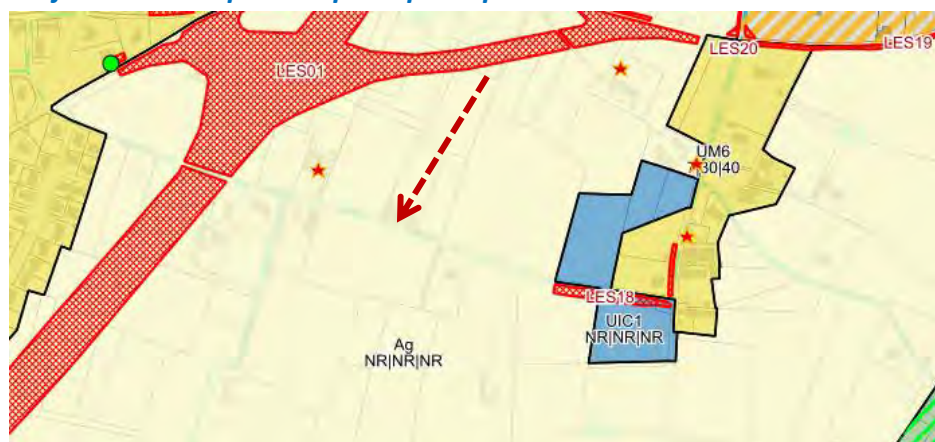
PLUi en vigueur



Projet de PLUi modifié

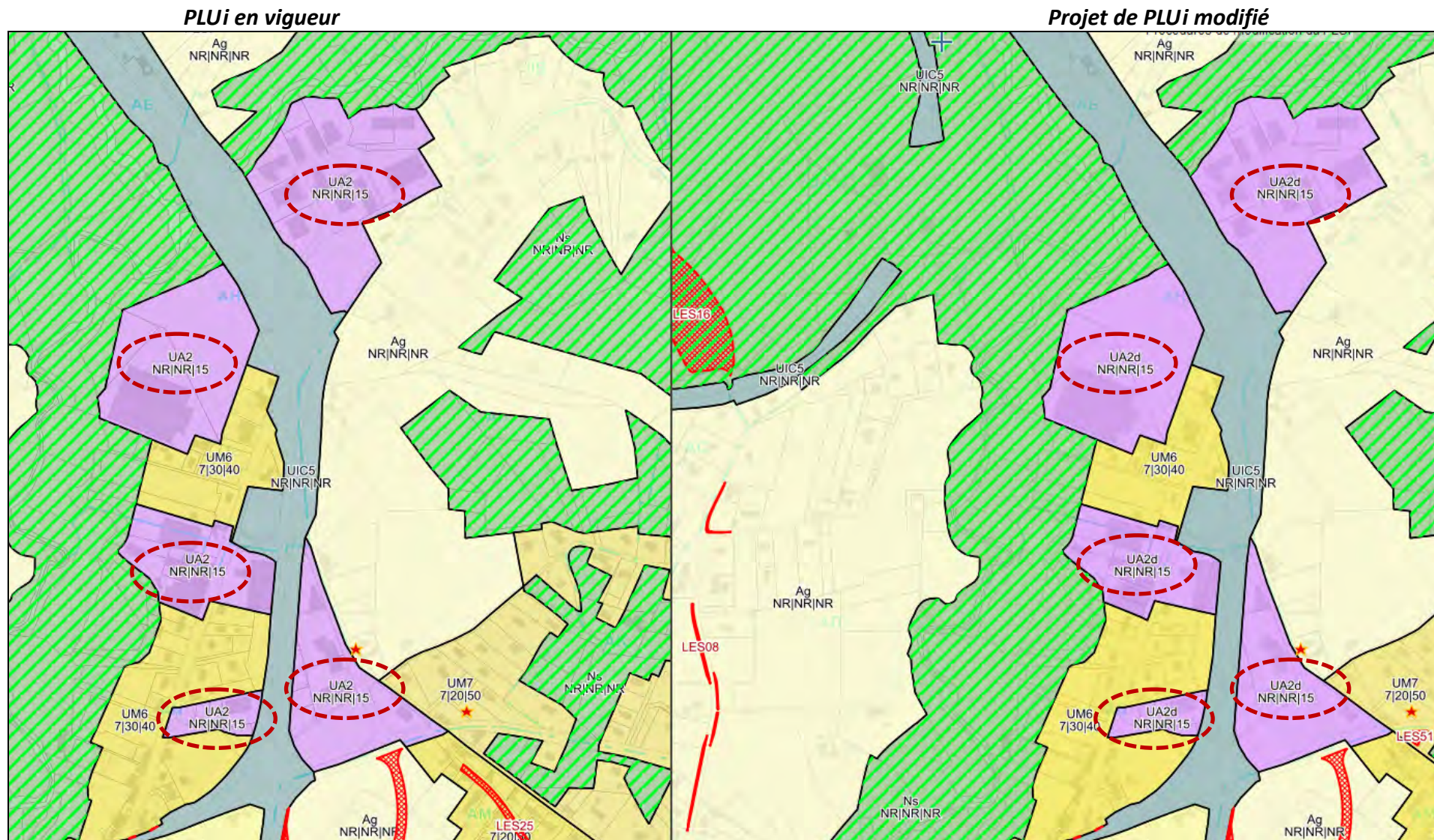


Projet de PLUi « post enquête publique »



➤ **Commune de Lescure – Zones d’activités de L’Hermet et du Ségalar**

Modification de l’indice de la zone afin d’interdire l’implantation d’activités de restauration et ainsi réaffirmer la thématisation des zones d’activités économiques du territoire communautaire. Reclassement de la zone « UA2 » en zone « UA2d créée spécifiquement pour répondre à l’objectif recherché.



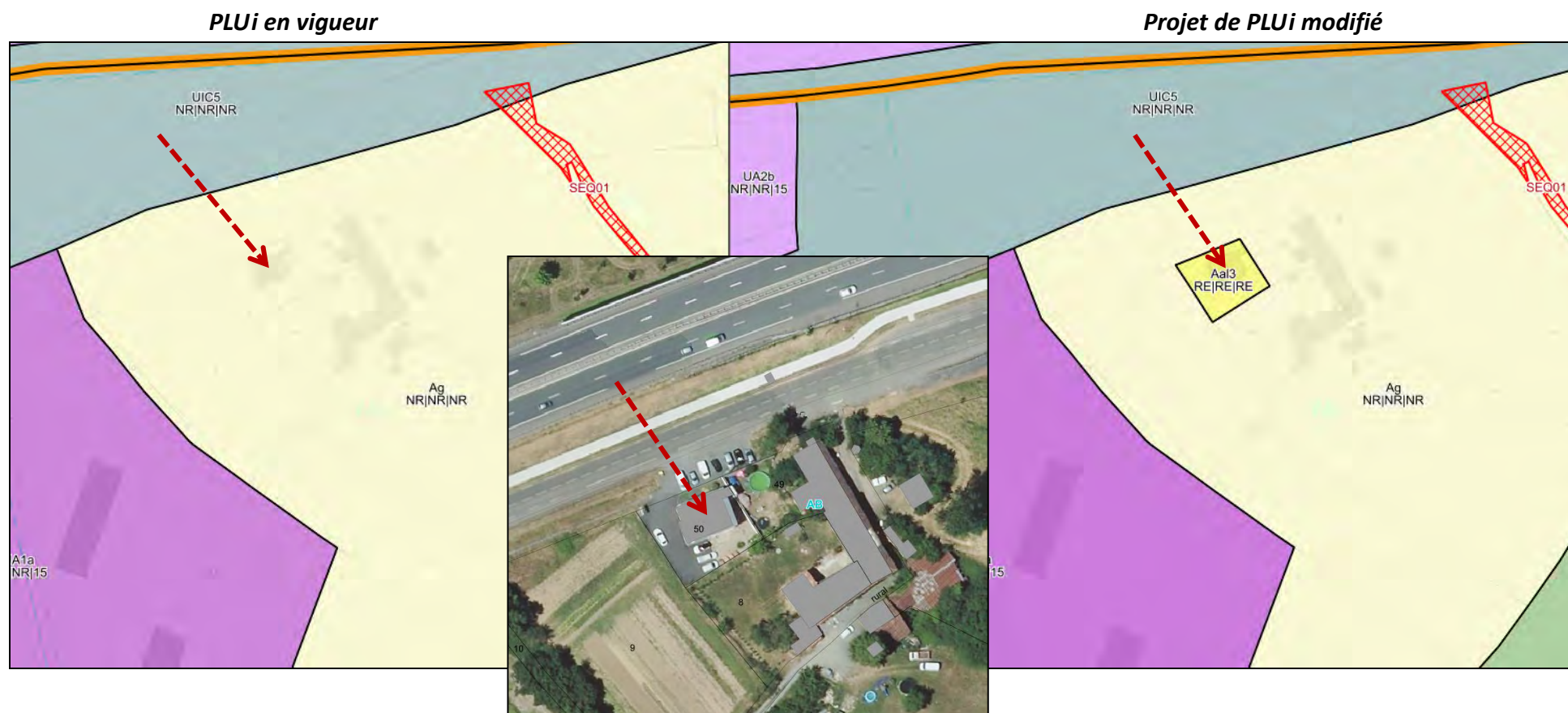
2.1.10. Commune du Séquestre

➤ Secteur Nord – Route de Toulouse

Création sur la parcelle bâtie AB50 d'une superficie de 540 m², d'un STECAL « Economique » afin de permettre à l'activité en place, située Route de Toulouse en façade de l'A68, d'évoluer.

Actuellement, aucune extension du bâtiment existant classé en zone agricole, ne peut être autorisée.

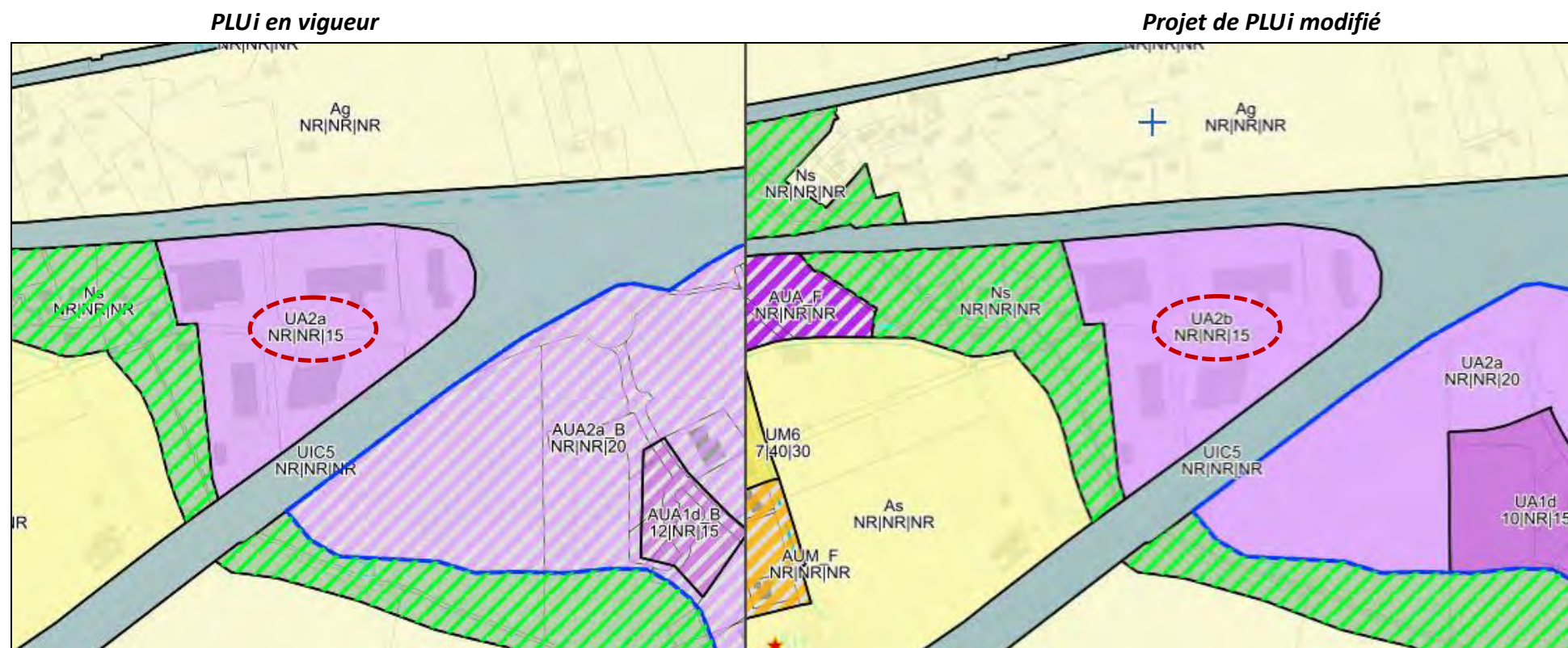
En complément des dispositions applicables aux STECAL inscrites dans le règlement écrit du PLUi demeurant inchangées, l'annexe réglementaire relative aux STECAL fixera les possibilités d'évolution autorisées (Cf. Paragraphe 2.4.2. Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées, ci-après).



2.1.11. Commune de Marszac sur Tarn

➤ Commune de Marszac – Zone d’activités de Pelbousquié

Modification de l’indice des zones afin d’interdire l’implantation d’activités de restauration et ainsi réaffirmer la « thématisation » des zones d’activités économiques du territoire communautaire. Reclassement des zones « UA2a » en zone « UA2b ».

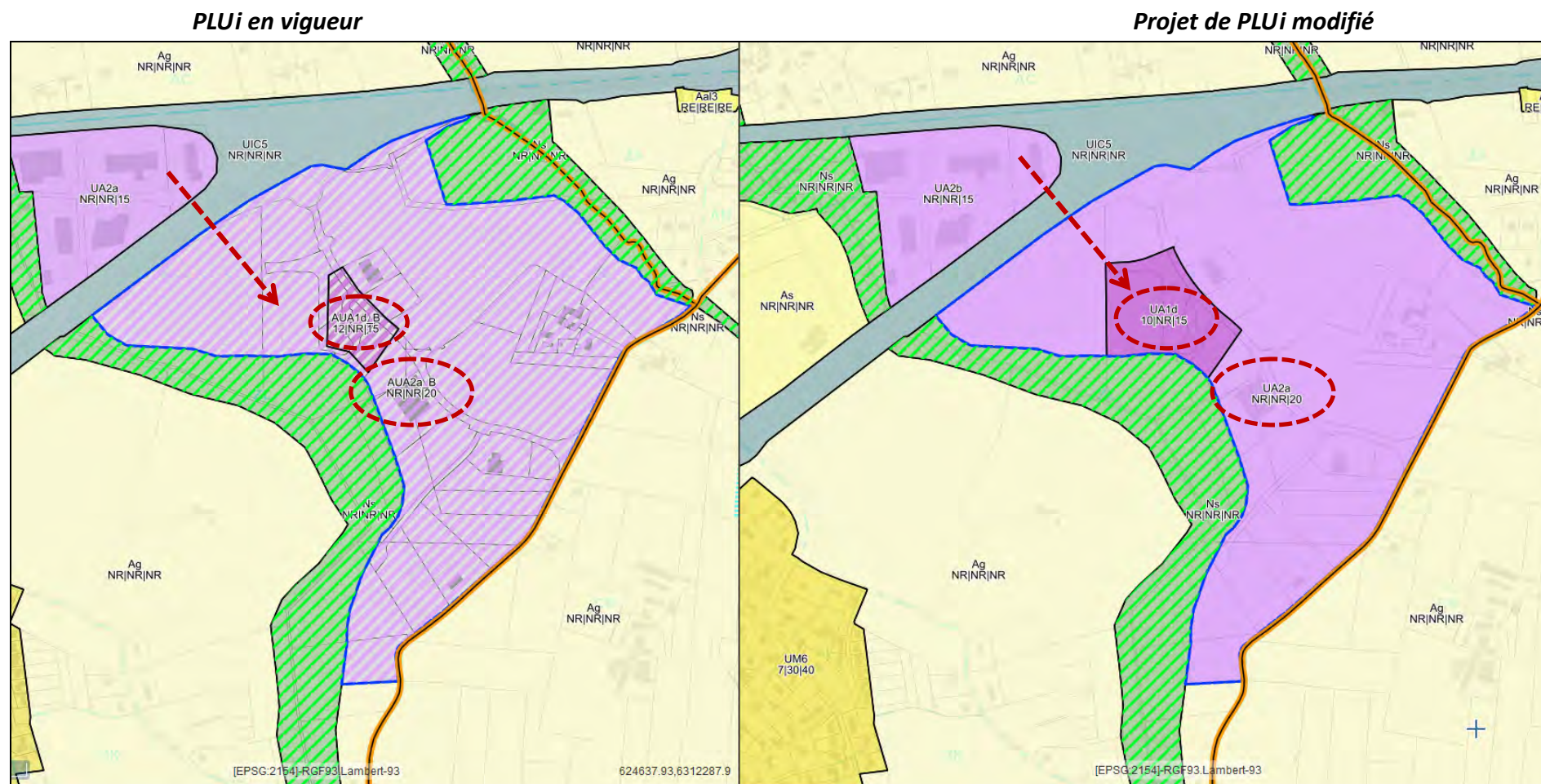


➤ **Commune de Marssac – ZAC de Rieumas**

Actualisation du zonage avec les phases de réalisation de la ZAC. Reclassement en zone urbaine « U » des secteurs urbanisés classés en zones à urbaniser « AU » au PLUi en vigueur et extension du pôle de services à l'Ouest, au pourtour du lac.

Complément « post enquête publique » :

Aujourd'hui, la ZAC de Rieumas est équipée. Bien que tous les terrains ne soient pas encore bâtis, ils sont desservis par les équipements publics. Il paraît donc opportun de disposer d'un zonage cohérent avec lequel l'OAP est mise à jour. Le plan d'eau, situé au centre de la ZAC, fait partie des aménagements programmés et réalisés par l'opération (au titre notamment de la gestion des eaux pluviales) et n'a pas vocation à être urbanisé. Pour agrémenter cet équipement, celui-ci pourrait être valorisé par des aménagements légers (cheminement doux à titre d'exemple).



2.1.12. Commune de Puygouzon

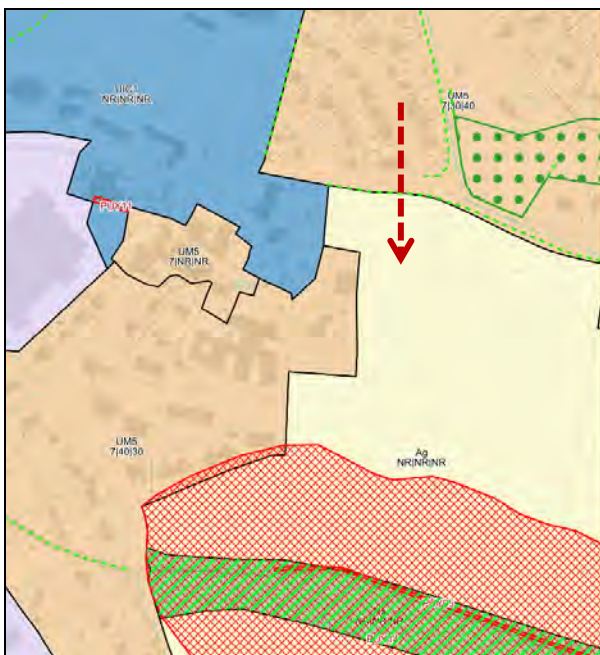
➤ Commune de Puygouzon – Secteur centre

Création d'un emplacement réservé (sur les parcelles ZD 241, 244 et 210) pour la réalisation d'aménagements et d'équipements publics.

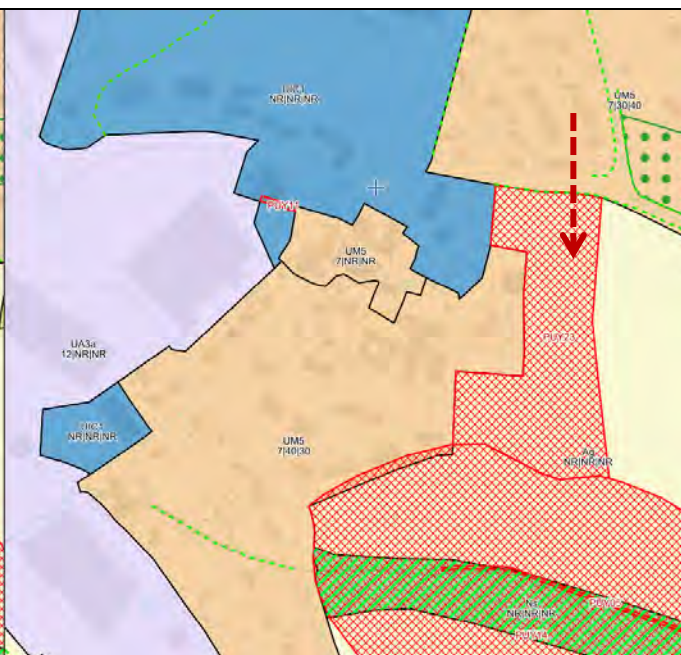
Evolution «post enquête publique »

A l'issue de l'enquête publique, comme exposé ci-haut dans la partie 1 du présent rapport, afin de tenir compte de la réserve du commissaire enquêteur, l'emprise du projet d'emplacement réservé est réduite de moitié environ.

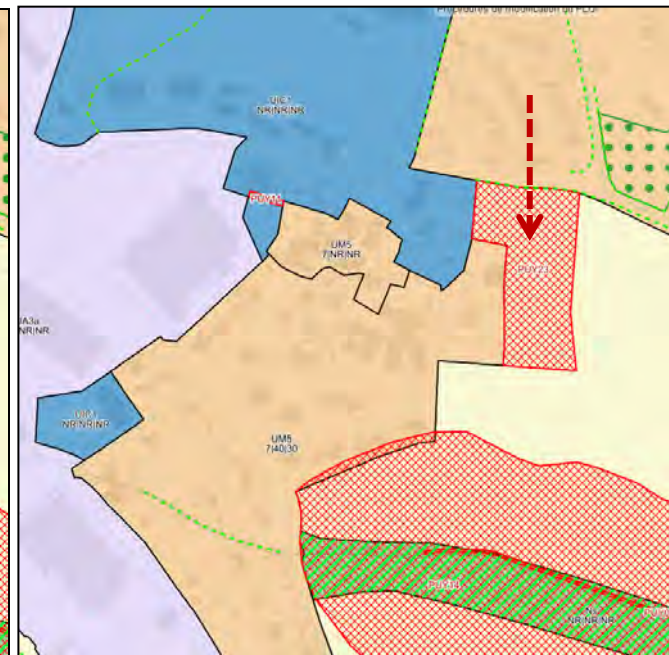
PLUi en vigueur



Projet de PLUi modifié

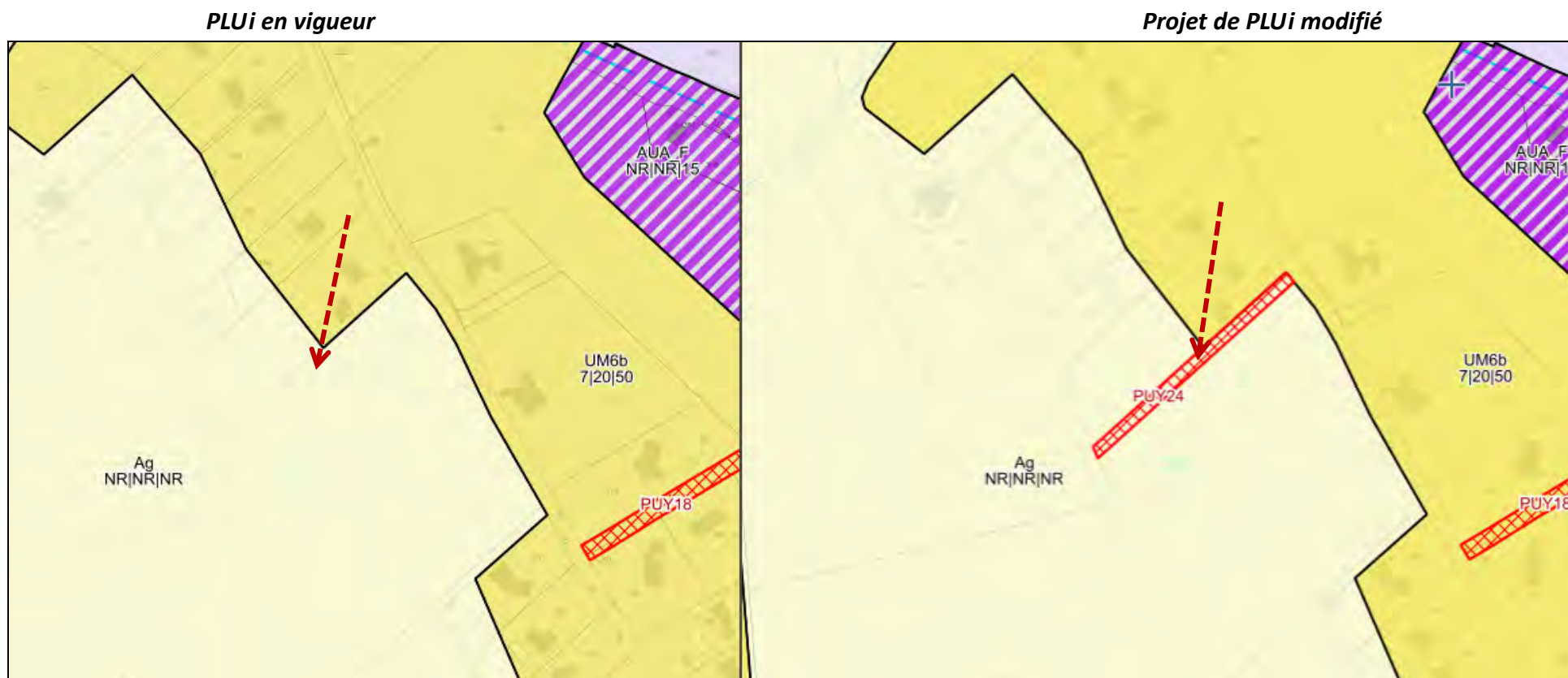


Projet de PLUi « post enquête publique »



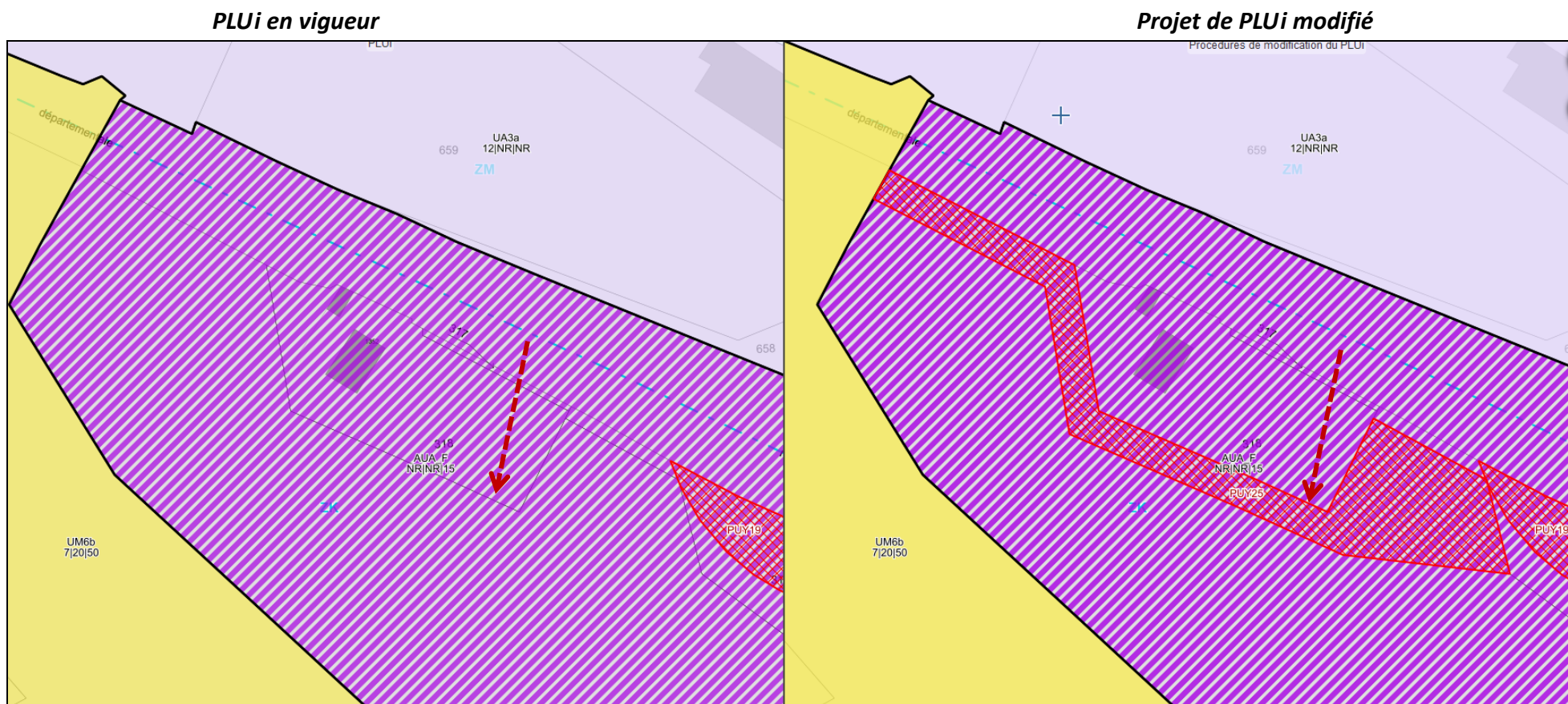
➤ **Commune de Puygouzon – Secteur Sud**

Création d'un emplacement réservé (sur la parcelle ZK52) pour l'aménagement d'une voie piétonne et cyclable pour assurer un maillage entre le chemin de la Brugue et le chemin rural communal.



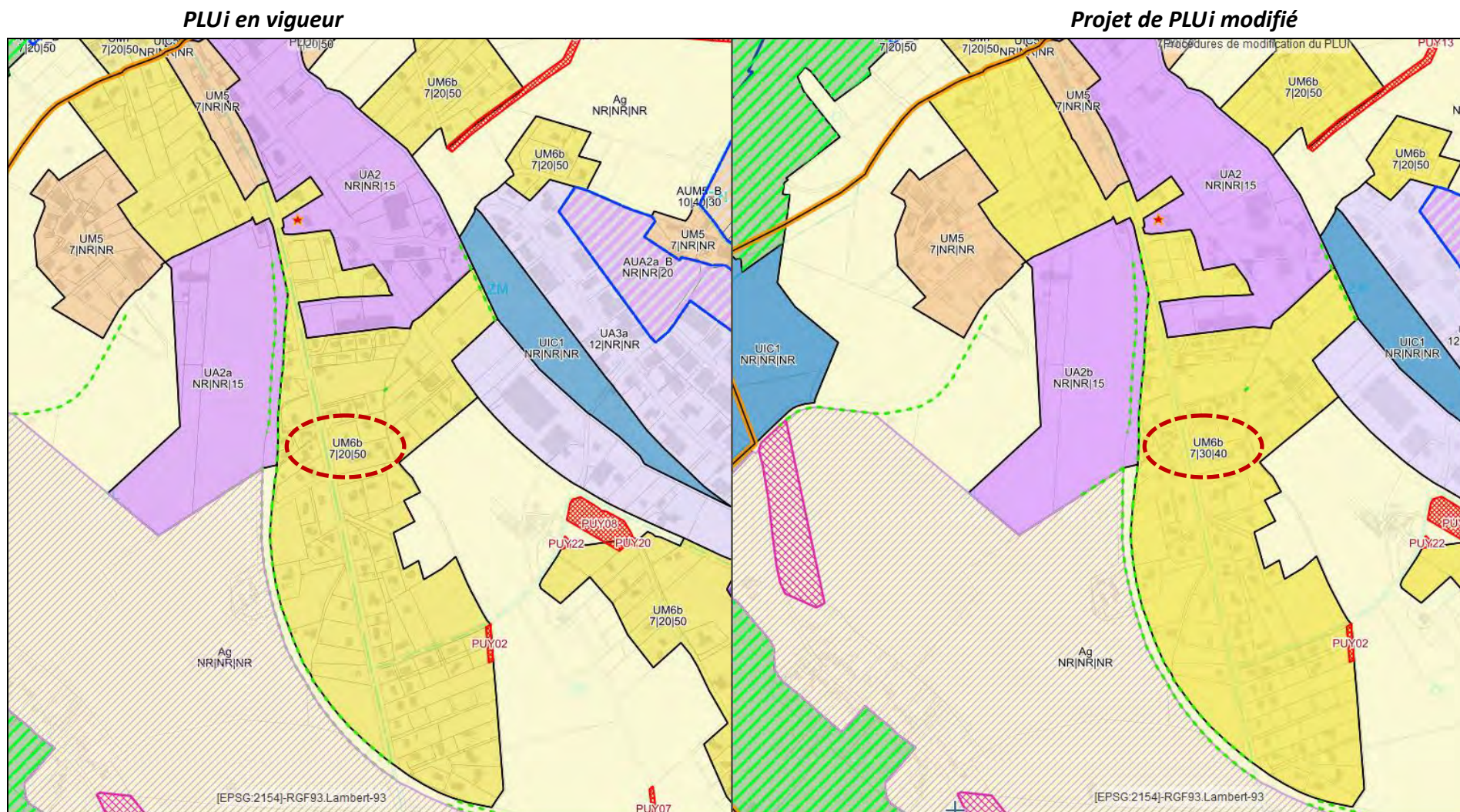
➤ **Commune de Puygouzon – Secteur Brugues**

Création en vue de l'urbanisation à terme du secteur, d'un emplacement réservé PUY 25 (sur la parcelle ZK320) pour l'aménagement d'une voie piétonne et cyclable sécurisée en bordure de la route départementale.



➤ **Commune de Puygouzon – Secteur Lamilarié**

Augmentation du pourcentage d’Emprise Bâtie autorisée de la zone UM6b du secteur de Lamilarié : Passer de 20 % à 30% pour adapter l’emprise bâtie au tissu existant et permettre des évolutions mesurées des constructions existantes et la réalisation de programmes de construction sur les dernières « poches d’urbanisation » selon une densité cohérente avec ce secteur urbanisé de la commune.



➤ **Commune de Puygouzon – Secteur Est**

Modification du STECAL « Economique » existant afin de permettre à l'activité en place d'évoluer. Les dispositions actuelles du PLUi en vigueur avaient été fixées de manière temporaire dans l'attente de précisions sur les besoins d'évolution de l'activité existante et celles-ci se révèlent insuffisantes pour permettre la création de bâtiments de stockage indispensables au fonctionnement de l'entreprise.

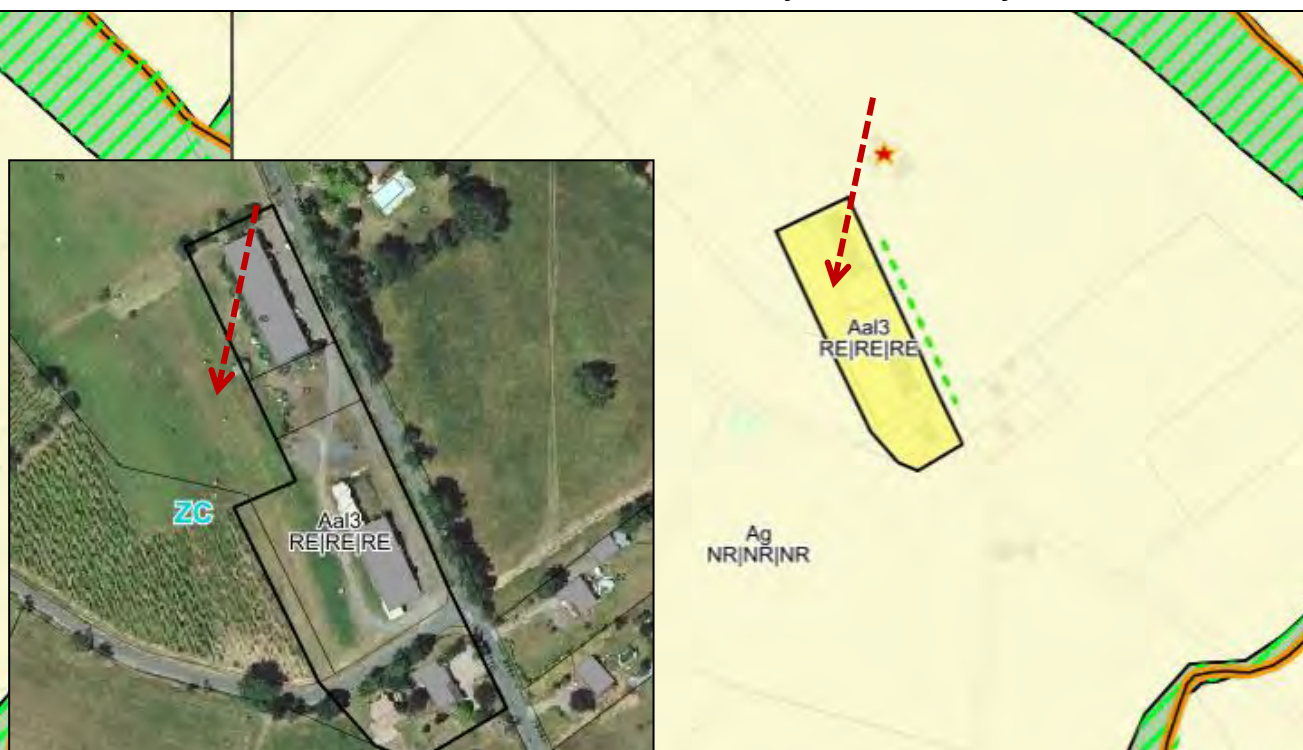
Il sera en outre nécessaire d'étendre de manière limitée, à hauteur de 3 000 m², le périmètre du STECAL sur la parcelle ZC78 faisant déjà partie de l'unité foncière de l'ensemble bâti classée en zone Aal3.

En complément des dispositions applicables aux STECAL inscrites dans le règlement écrit du PLUi demeurant inchangées, l'annexe réglementaire relative aux STECAL fixera les possibilités d'évolution autorisées (Cf. Paragraphe 2.4.2. Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées, ci-après).

PLUi en vigueur

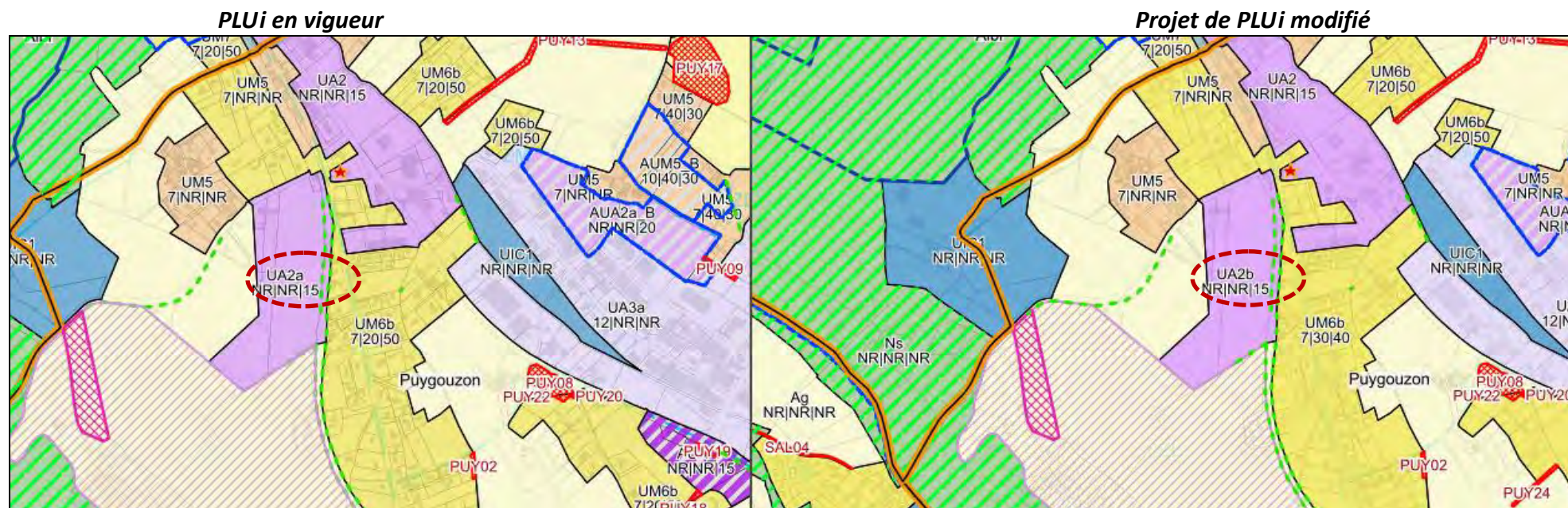


Projet de PLUi modifié



➤ **Commune de Puygouzon – Zone d’activités de Stella**

Modification de l’indice des zones afin d’interdire l’implantation d’activités de restauration et ainsi réaffirmer la « thématisation » des zones d’activités économiques du territoire communautaire. Reclassement des zones « UA2a » en zone « UA2b ».



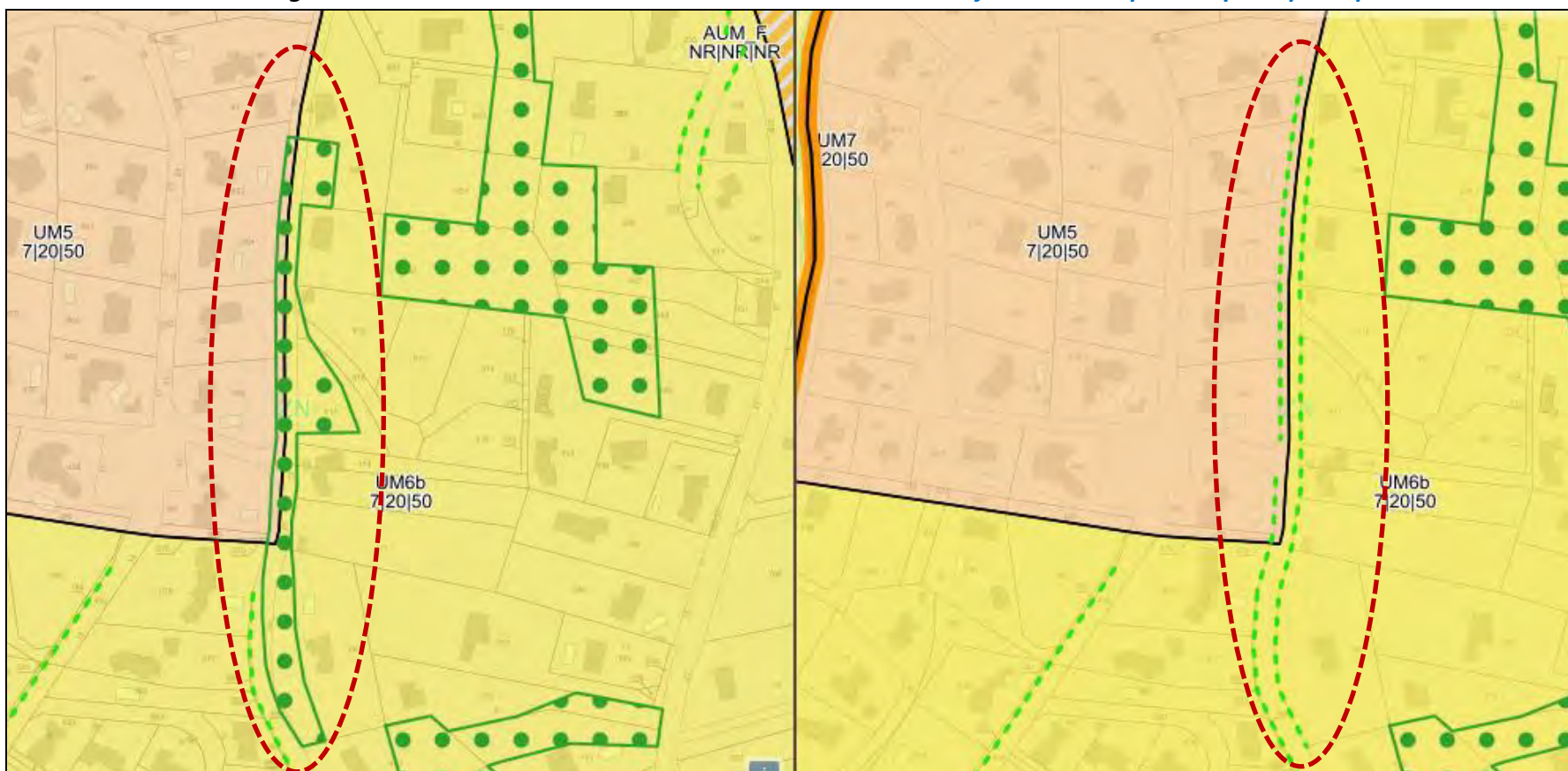
➤ **Commune de Puygouzon – Secteur Chemin St. Salvadou**

Evolution «post enquête publique »

A l'issue de l'enquête publique, comme exposé ci-haut dans la partie 1 du présent rapport, afin de tenir compte de la recommandation du commissaire enquêteur, correction de l'erreur matérielle concernant l'Espace Vert Protégé (EVP) délimité dans le PLUi sur la commune de Puygouzon, en reprenant la prescription « linéaire » préexistante le long du chemin St. Salvadou. L'actuelle prescription portée au document d'urbanisme intercommunal couvre partiellement un terrain viabilisé dans le cadre d'un Permis d'Aménager accordé en 2009, antérieurement à la démarche d'élaboration du PLUi. Or, les éléments de végétation présents sur le site sont localisés en bordure du chemin de St. Salvadou pour lesquels une prescription « linéaire » préexistait dans le document d'urbanisme communal ; Celle-ci sera reprise dans le projet de PLUi modifié.

PLUi en vigueur

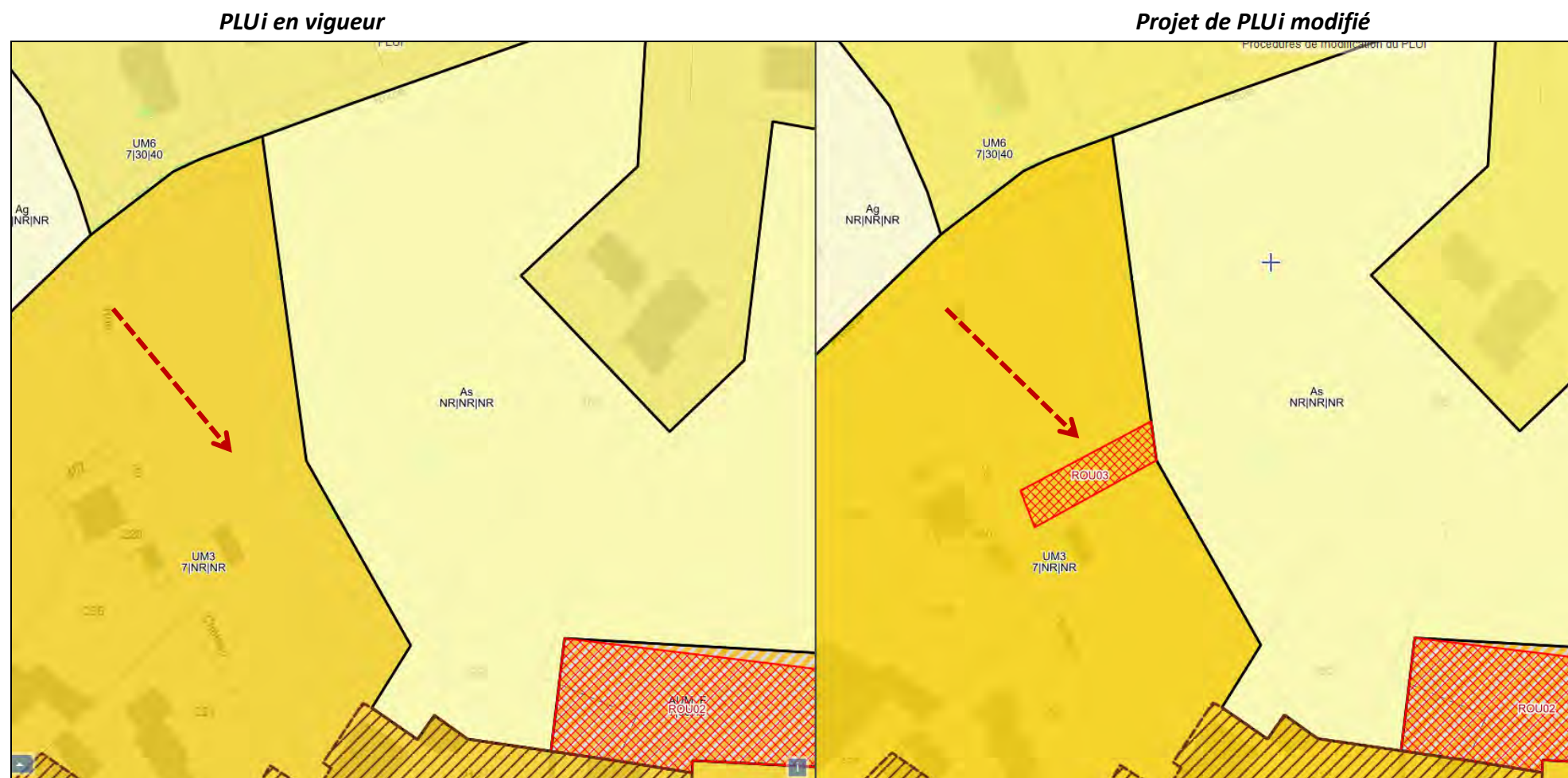
Projet de PLUi « post enquête publique »



2.1.13. Commune de Rouffiac

➤ Secteur centre

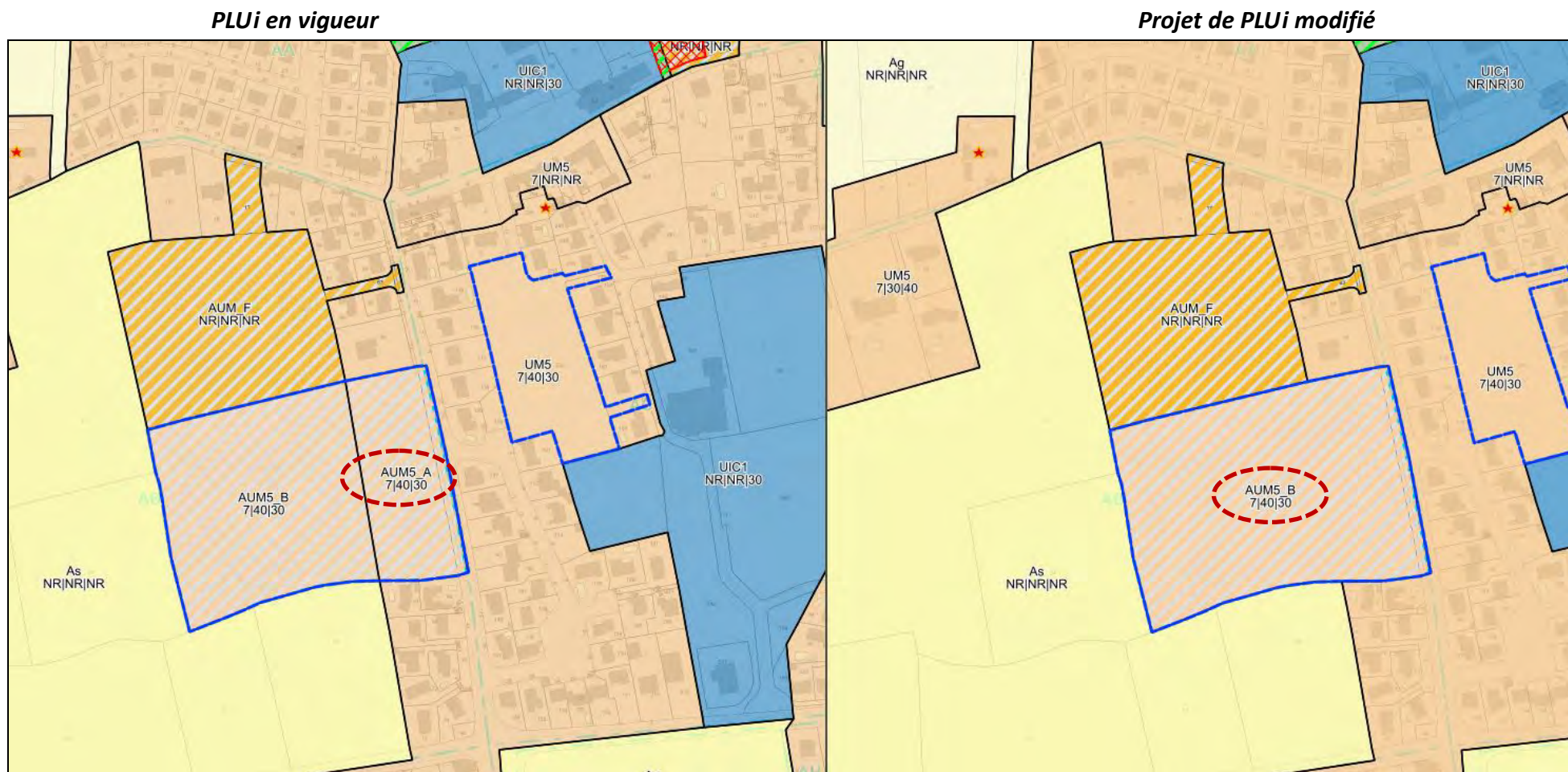
Création d'un emplacement réservé (sur la parcelle H405) pour la réalisation d'un accès et assurer les possibilités de maillage à terme du secteur.



2.1.14. Commune de Terssac

➤ Commune de Terssac - OAP Colombier

Modification de l'indice de la zone à urbaniser mixte à vocation principale d'habitat « AUM5-A » pour permettre son urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements ce qui se traduit par un reclassement en zone à urbaniser à vocation d'habitat « AUM5-B »

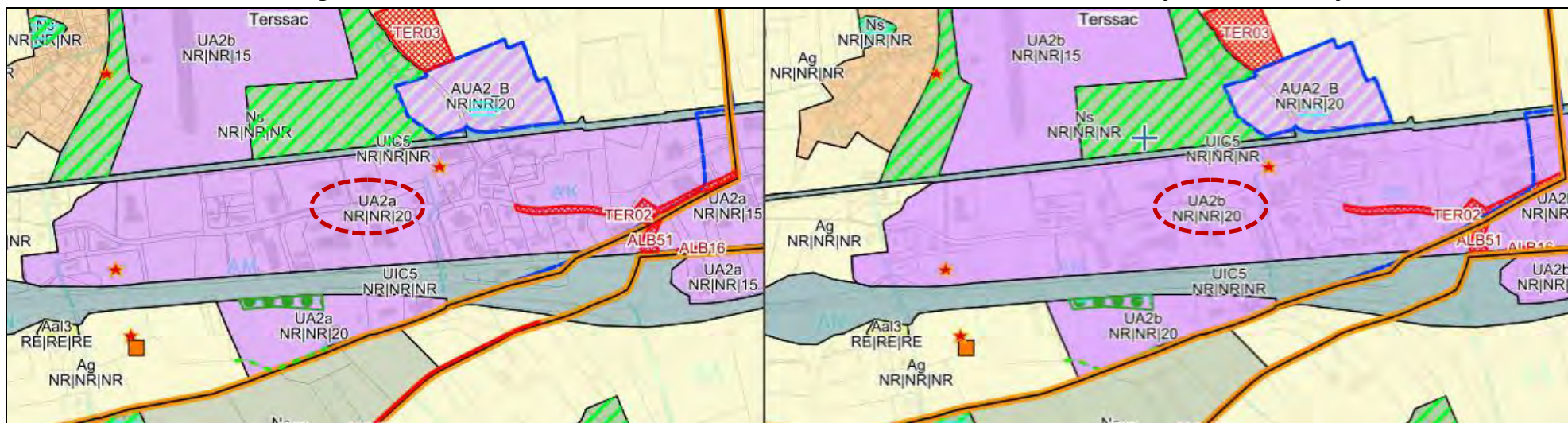


➤ **Commune de Terssac – Albipole**

Modification de l'indice des zones afin d'interdire l'implantation d'activités de restauration et ainsi réaffirmer la « thématisation » des zones d'activités économiques du territoire communautaire. Reclassement des zones « UA2a » en zone « UA2b ».

PLUi en vigueur

Projet de PLUi modifié



2.1.15. Communes d'Albi, Lescure, Le Séquestre, Marssac et Terssac

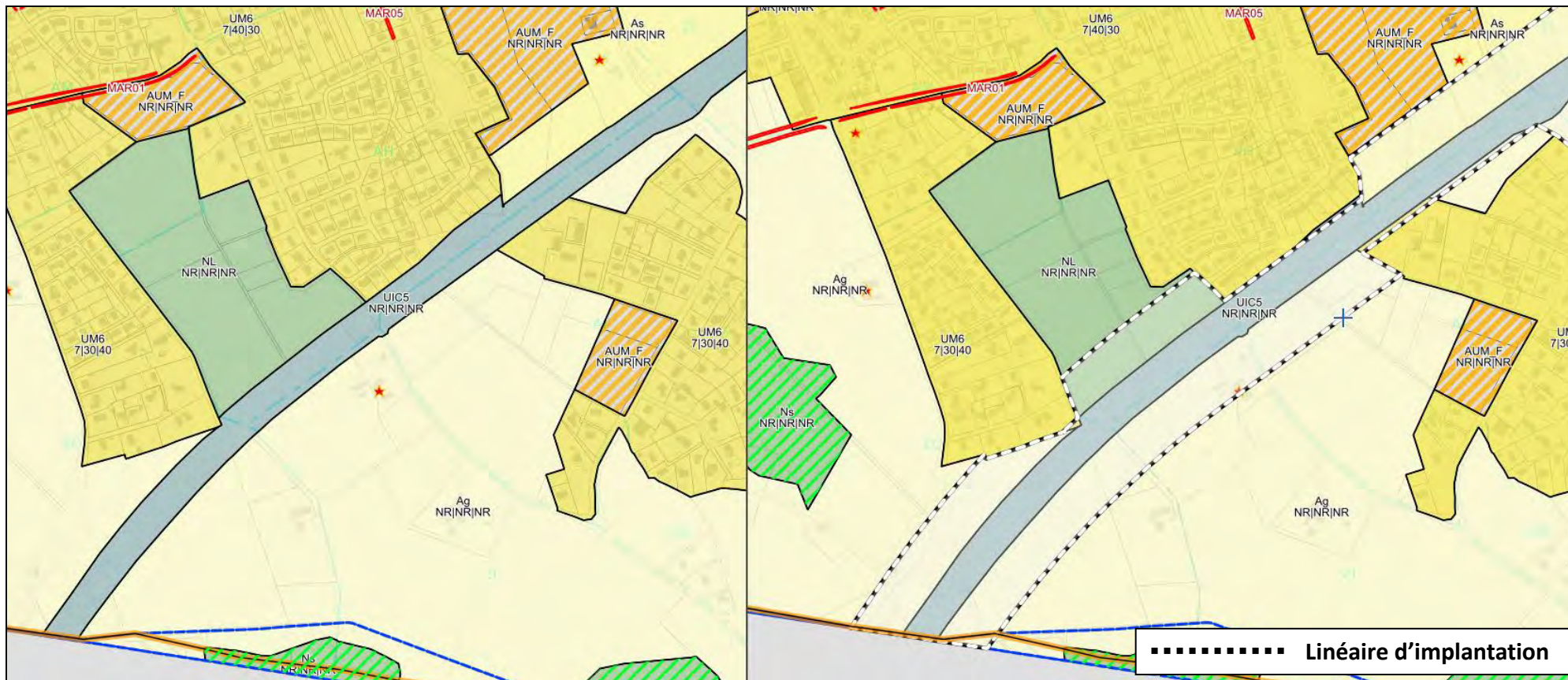
Réintroduction et harmonisation dans les espaces urbanisés, des reculs qui préexistaient dans les documents d'urbanisme communaux le long des axes structurants RN88/A68 afin de disposer de règles d'implantation des constructions qui soient plus adaptées à la nature et aux caractéristiques des voies considérées. Aussi, il est proposé de fixer un recul de 35 m à compter l'axe des voies ; recul qui de manière très localisée a été parfois adapté pour tenir compte du contexte urbain.

Pour cela et afin de faciliter l'instruction, une règle « graphique » sera portée au document graphique du règlement du PLUi via un « linéaire d'implantation ». Cette disposition concernera les communes d'Albi, Lescure d'Albigeois, Le Séquestre, Marssac et Terssac dont le territoire est traversé par la RN 88 et l'A68.

Afin de clarifier les règles applicables sur l'ensemble du linéaire routier, et ainsi faciliter l'instruction et éviter toute difficulté d'interprétation, il est proposé de porter au document graphique, en sus du recul de 35 m, les reculs applicables en dehors des espaces urbanisés en application des dispositions relatives aux entrées de ville issues de la loi Barnier de 1995, définies aux articles L.111-6 à L.111-10 du code de l'urbanisme et notamment à l'article L.111-6. En effet, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute, des tronçons de la RN88 classés routes express et déviations, et de 75 m de part et d'autre de l'axe des tronçons de la RN88 classés voies à grande circulation, excepté pour les secteurs faisant l'objet d'une étude dérogatoire Amendement Dupont pour lesquels des reculs spécifiques sont définis.

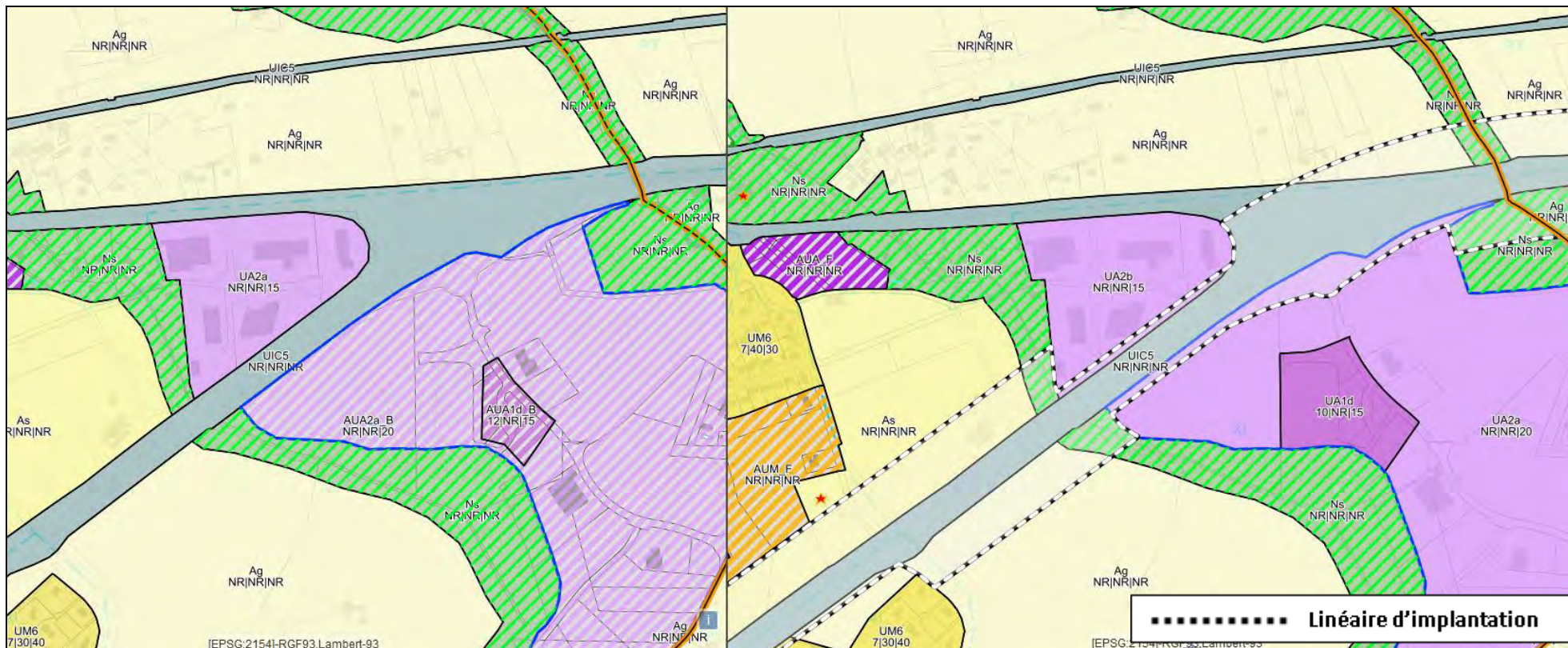
PLUi en vigueur

Projet de PLUi modifié



PLUi en vigueur

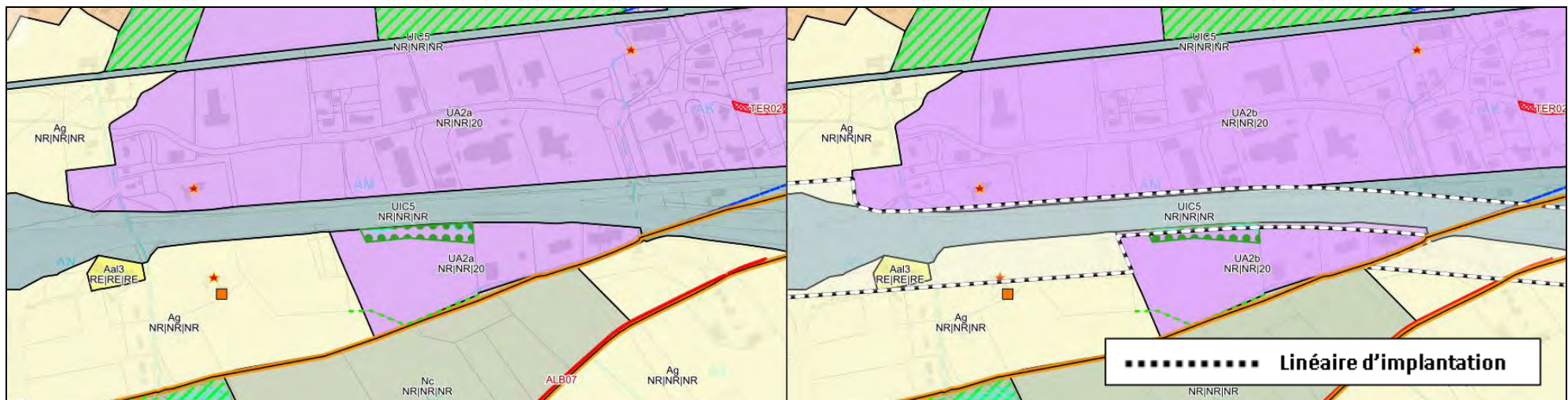
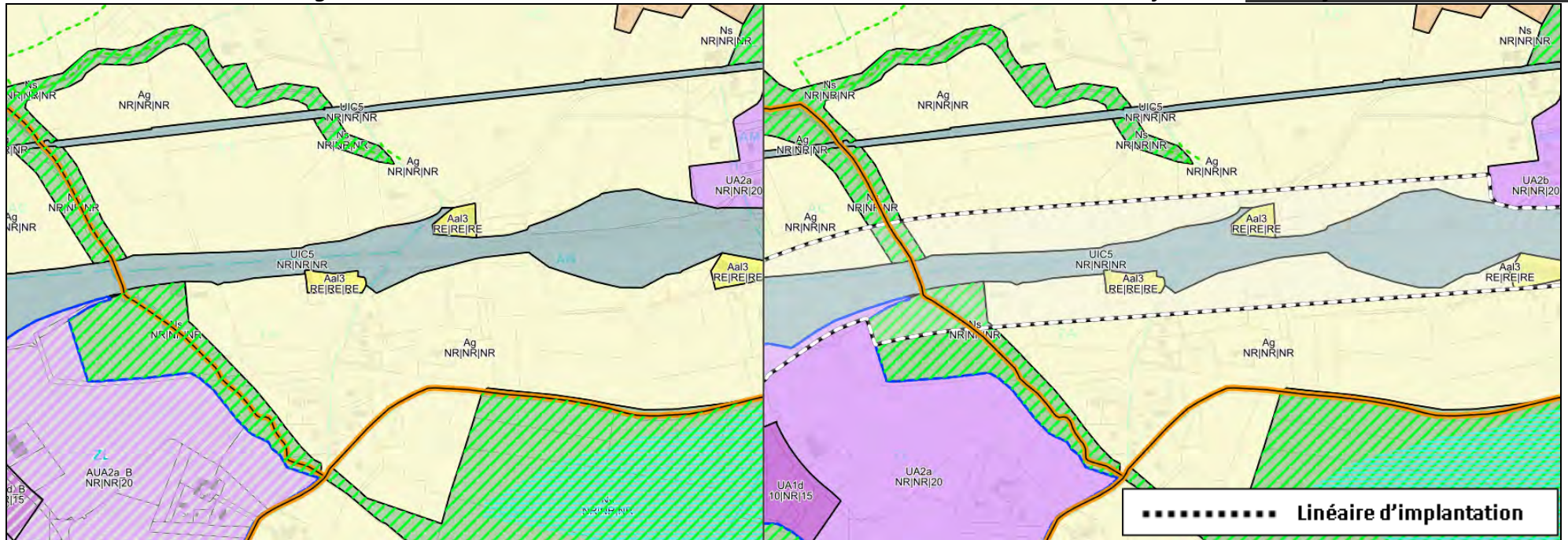
Projet de PLUi modifié



PLU en vigueur

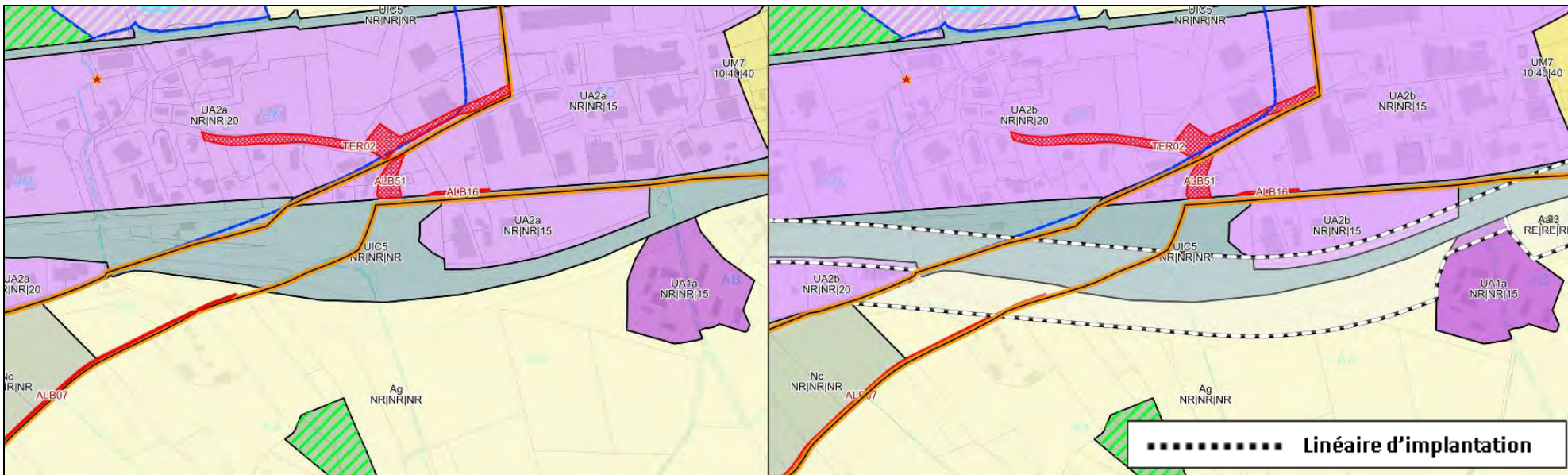
Projet de PLU

ID : 081-248100737-20211214-DEL2021_246-DE

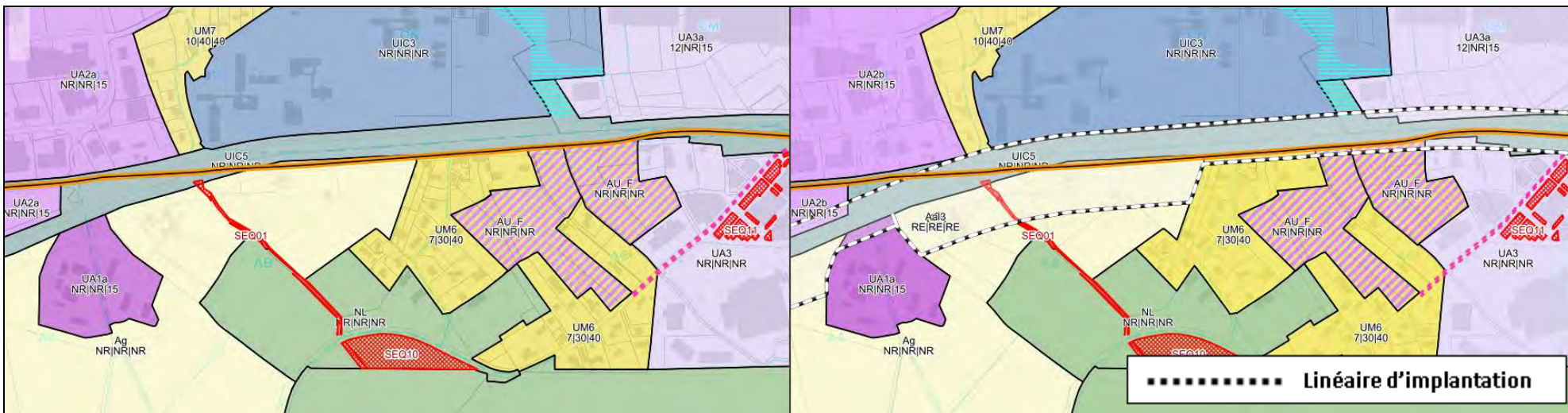


PLUi en vigueur

Projet de PLUi modifié



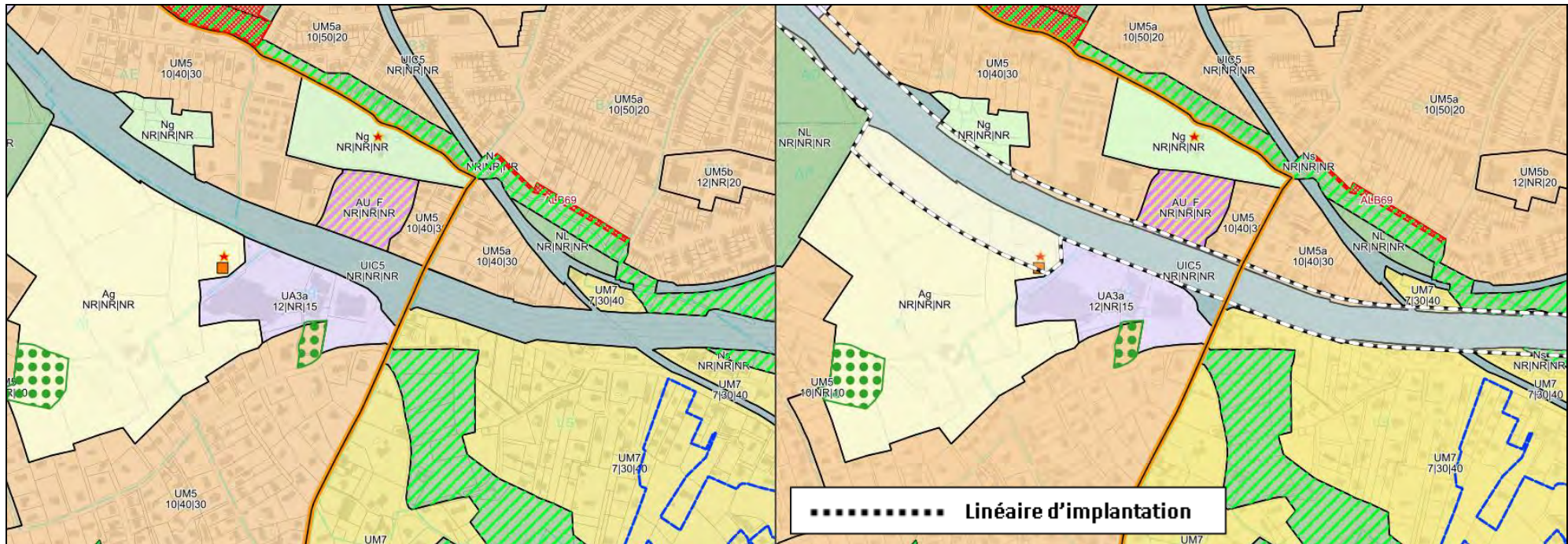
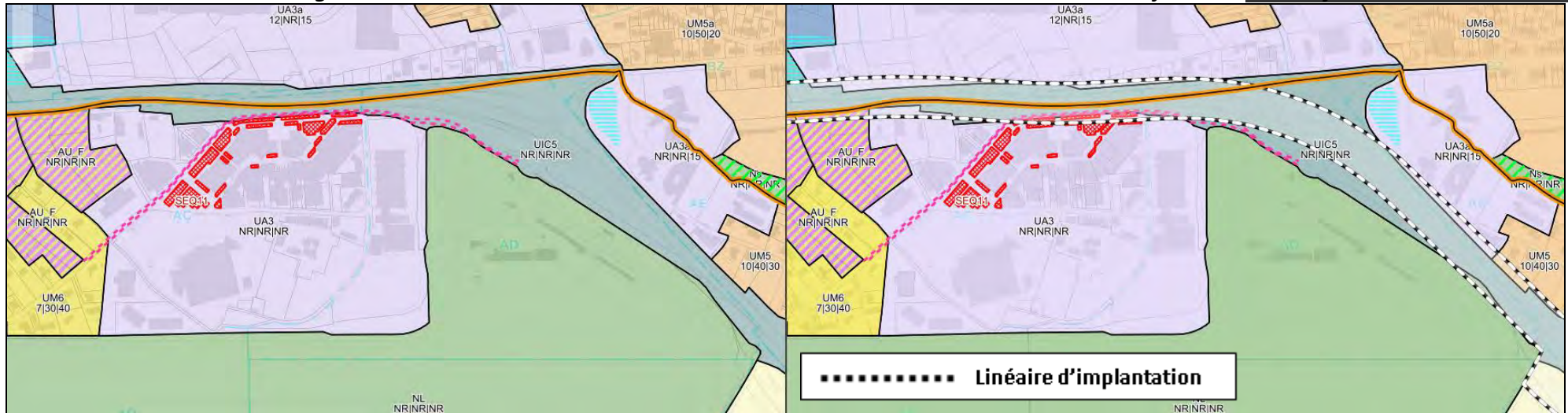
..... Linéaire d'implantation



..... Linéaire d'implantation

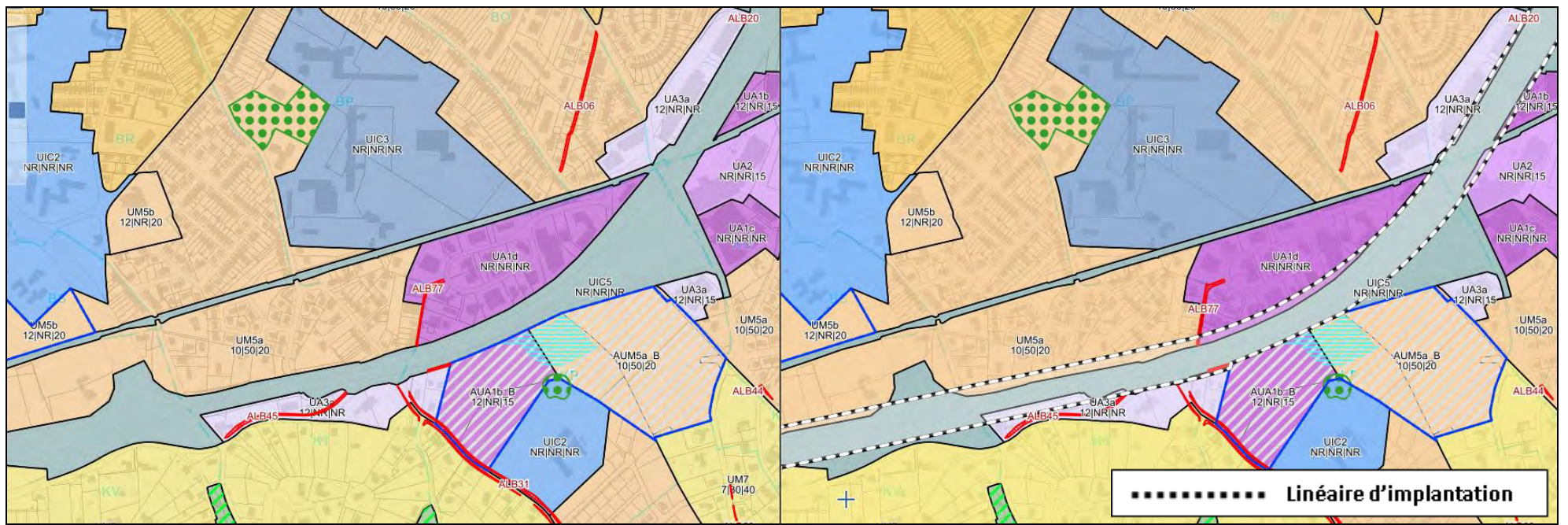
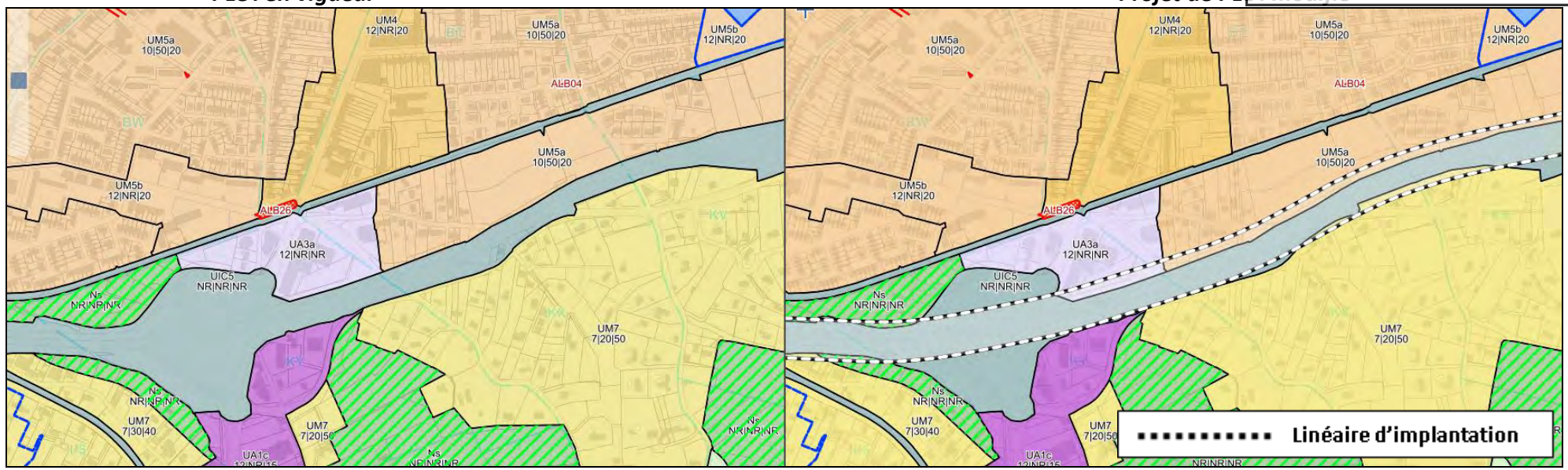
PLUi en vigueur

Projet de PLUi



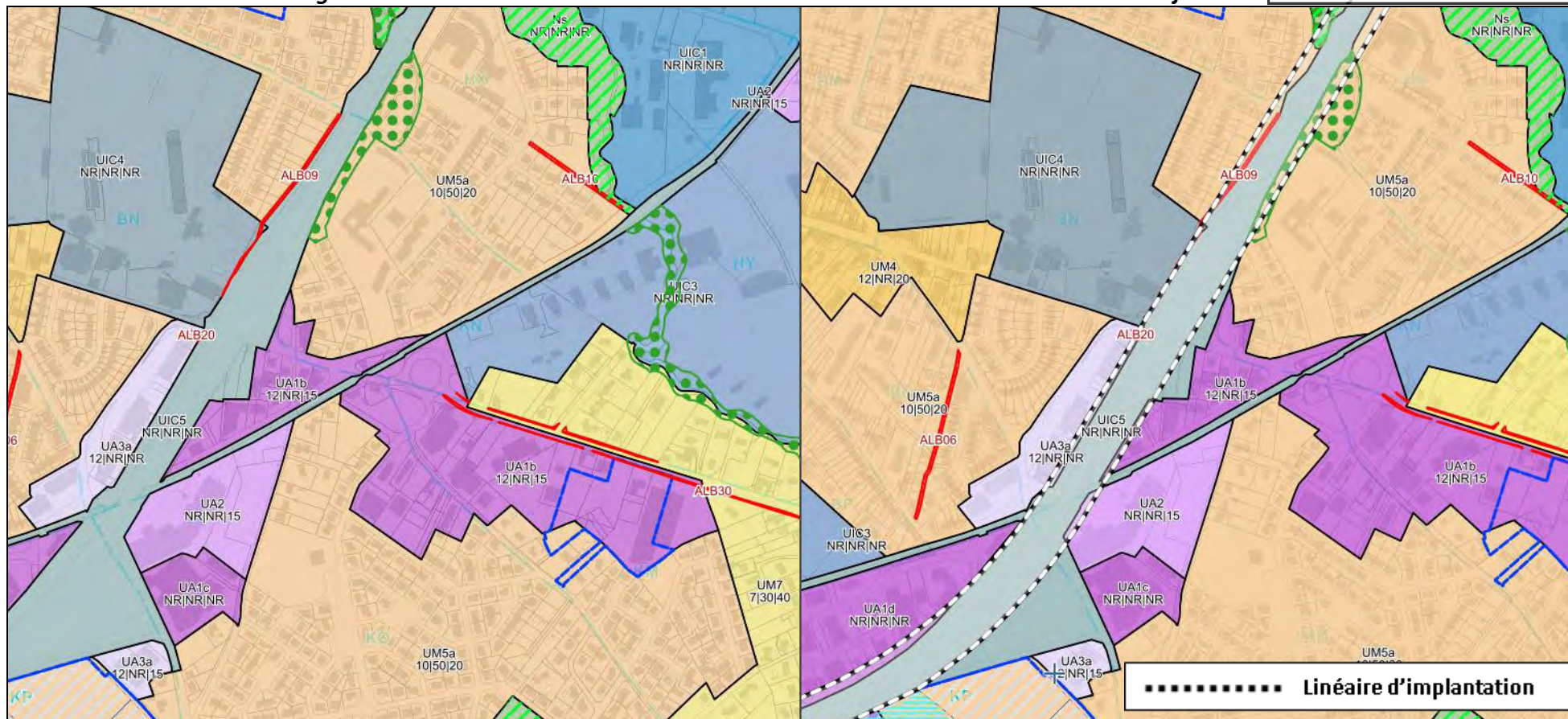
PLUi en vigueur

Projet de PLU



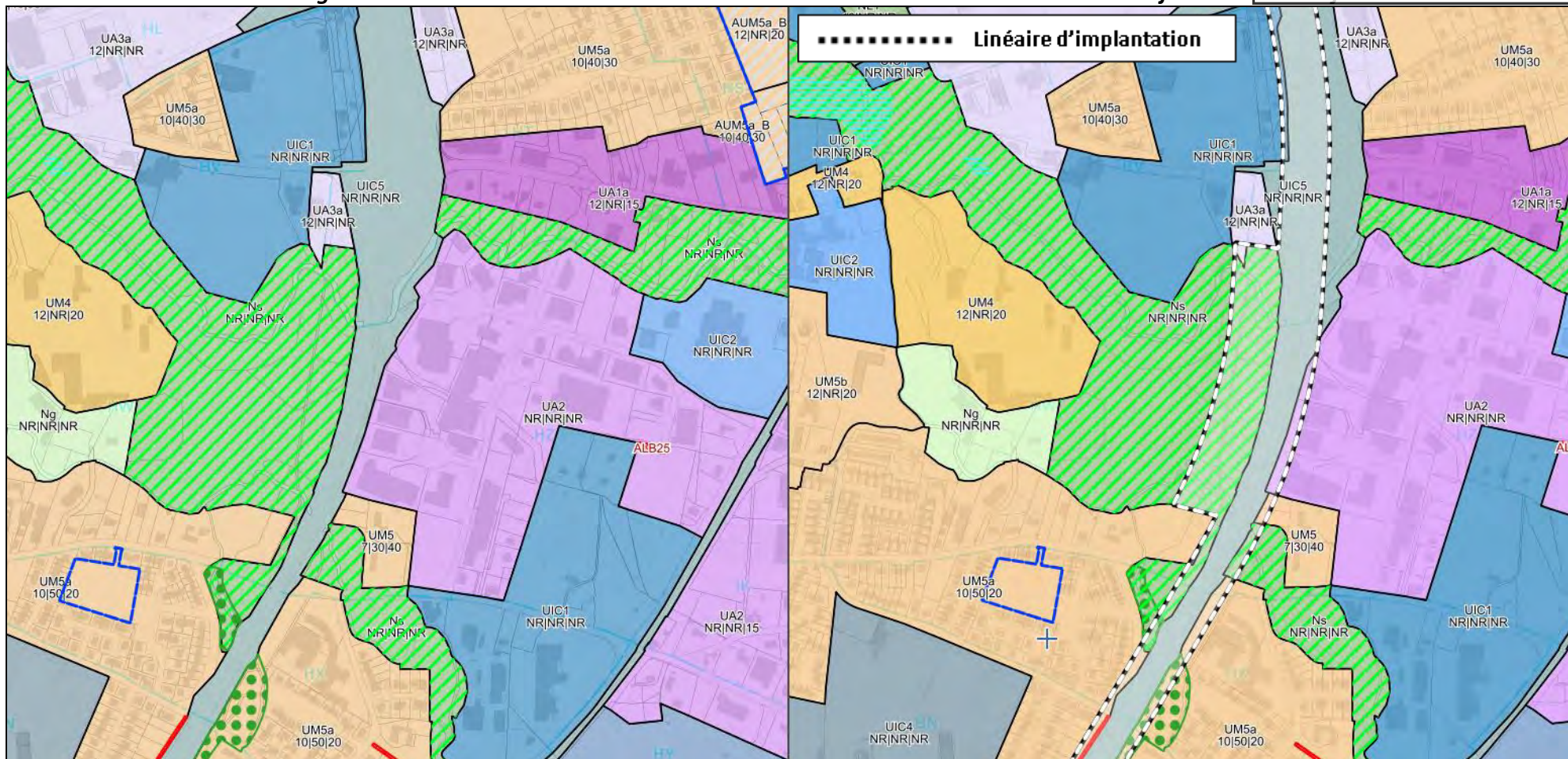
PLUi en vigueur

Projet de PLUi



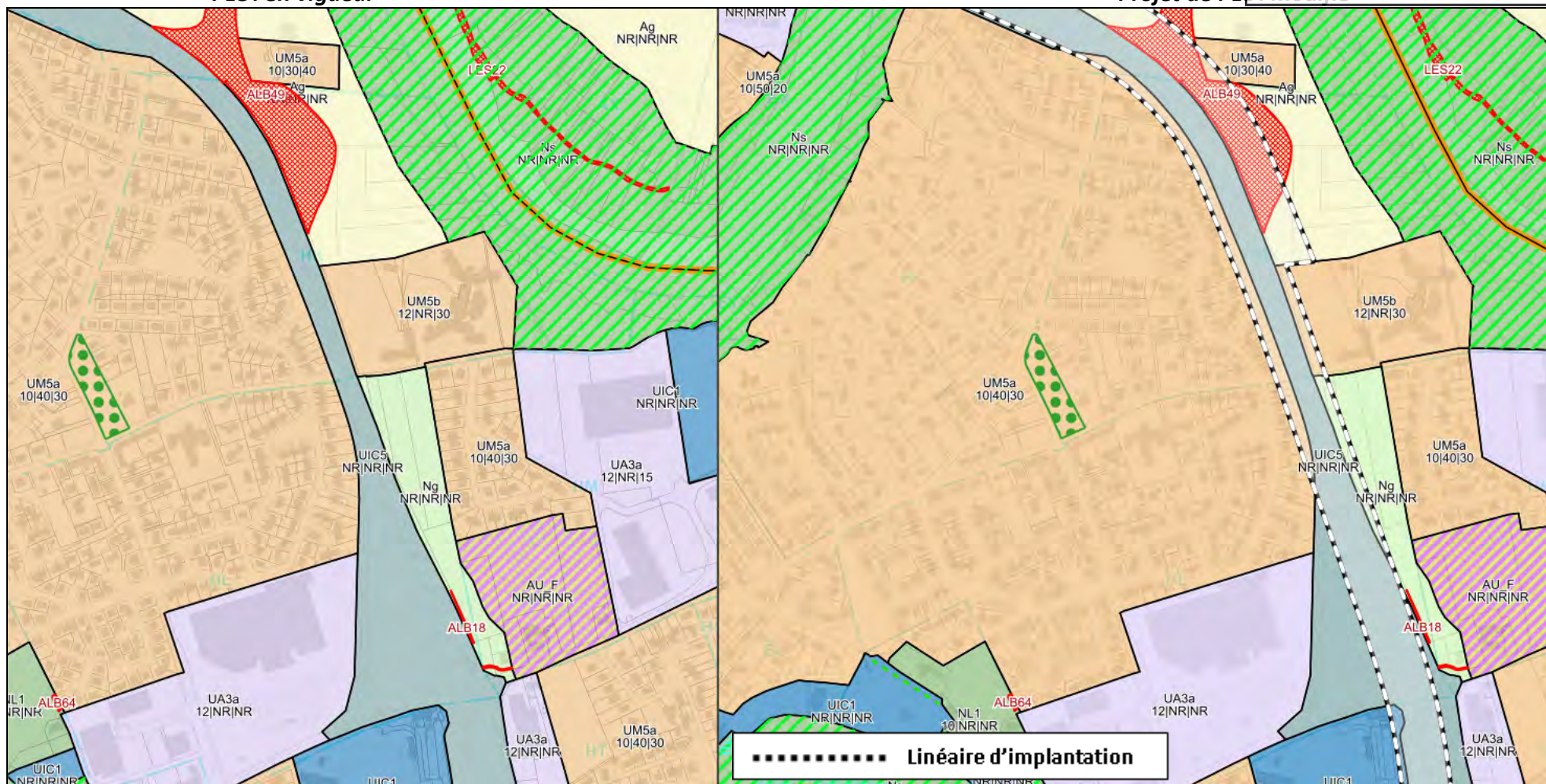
PLUi en vigueur

Projet de PLUi



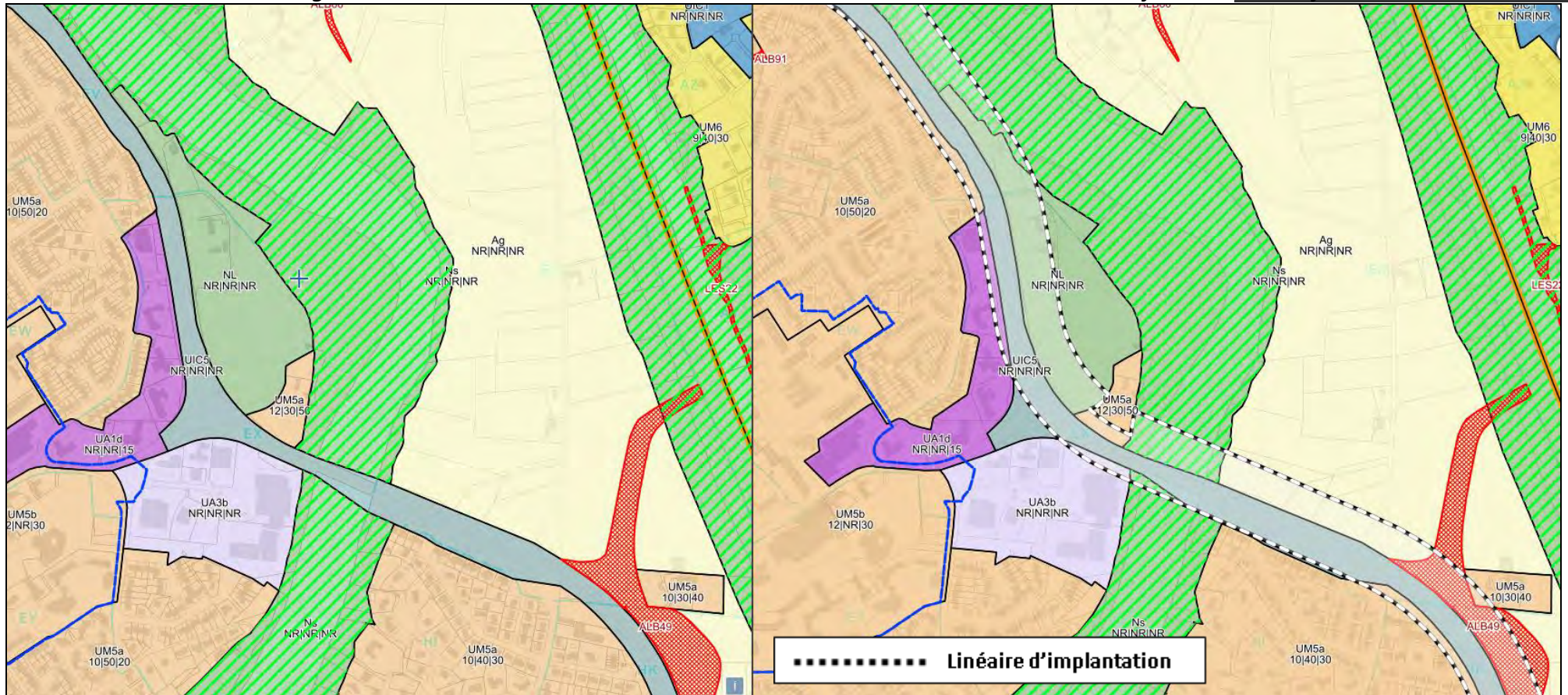
PLUi en vigueur

Projet de PLUi



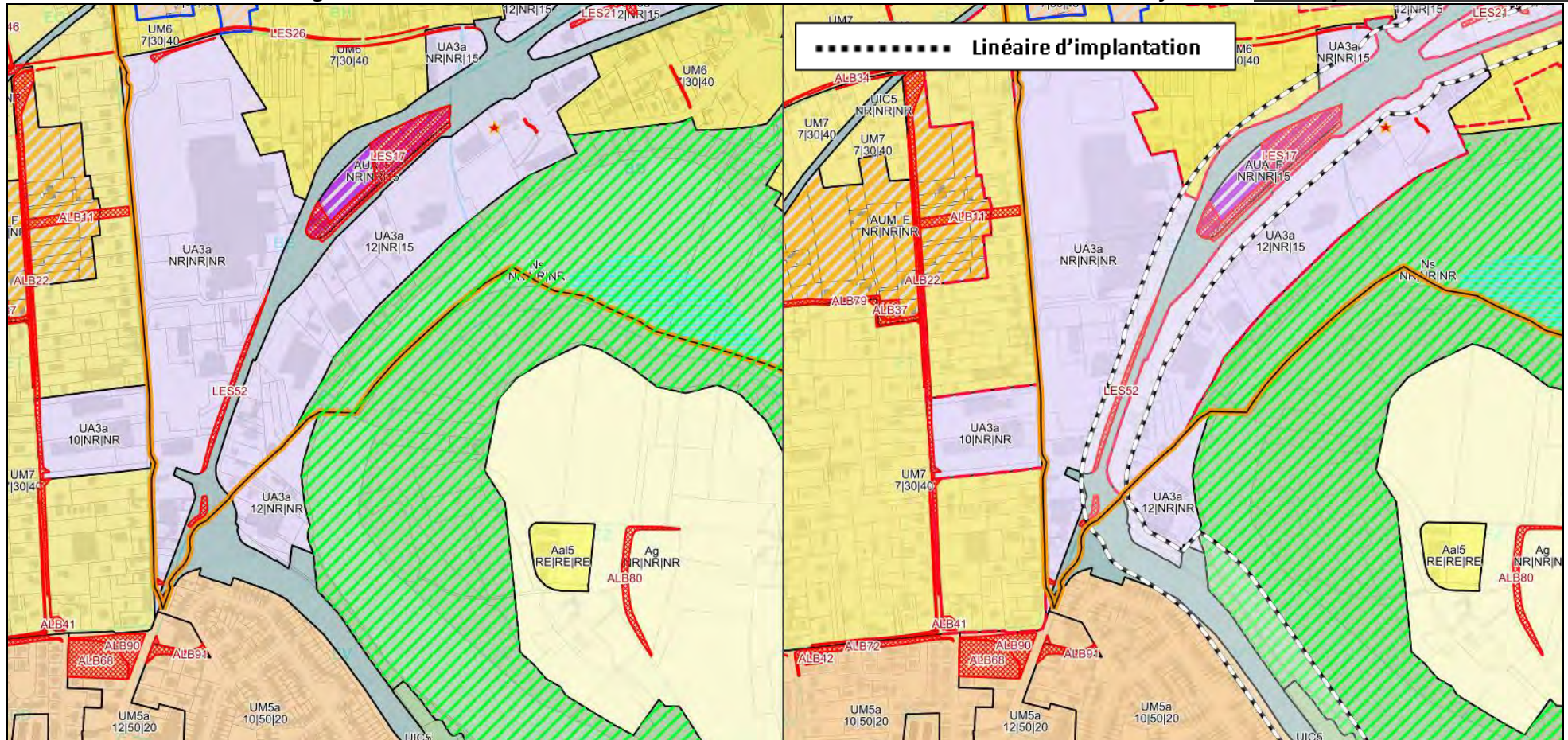
PLUi en vigueur

Projet de PLUi



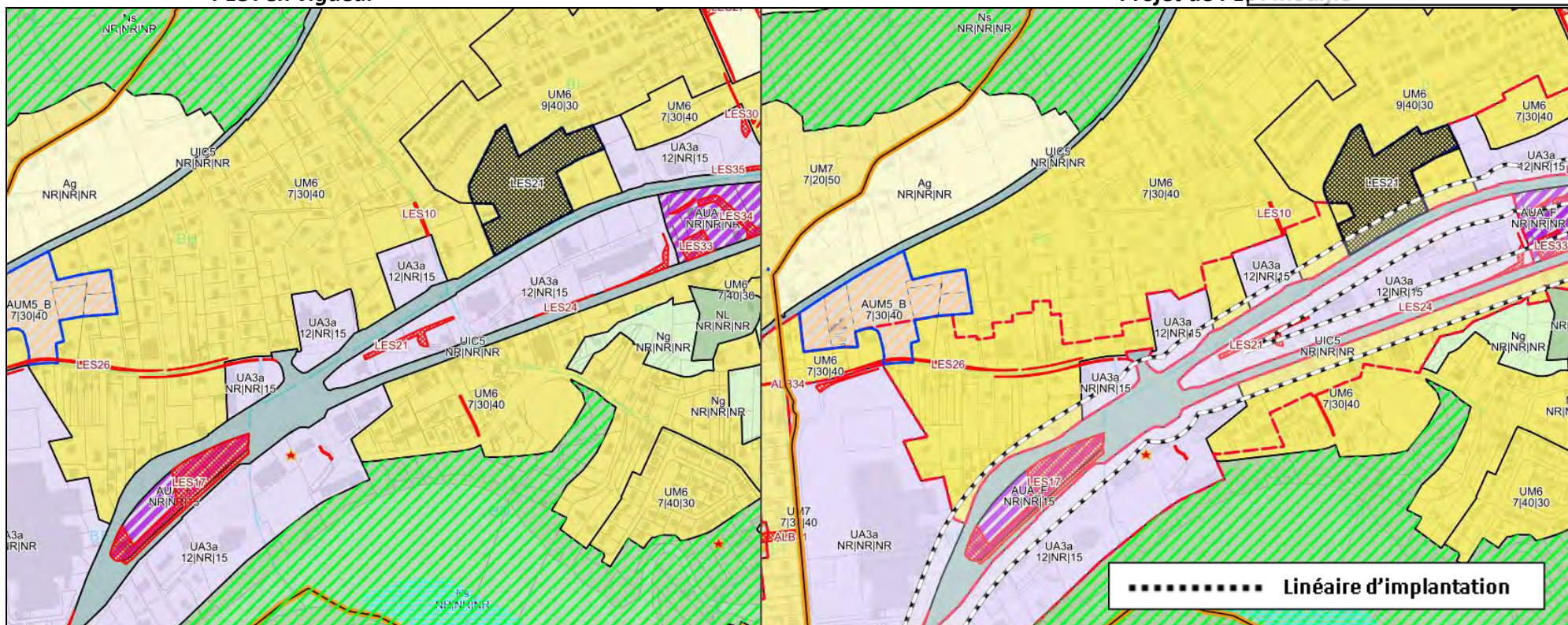
PLUi en vigueur

Projet de PLUi



PLUi en vigueur

Projet de PLUi



Envoyé en préfecture le 17/12/2021

Reçu en préfecture le 17/12/2021

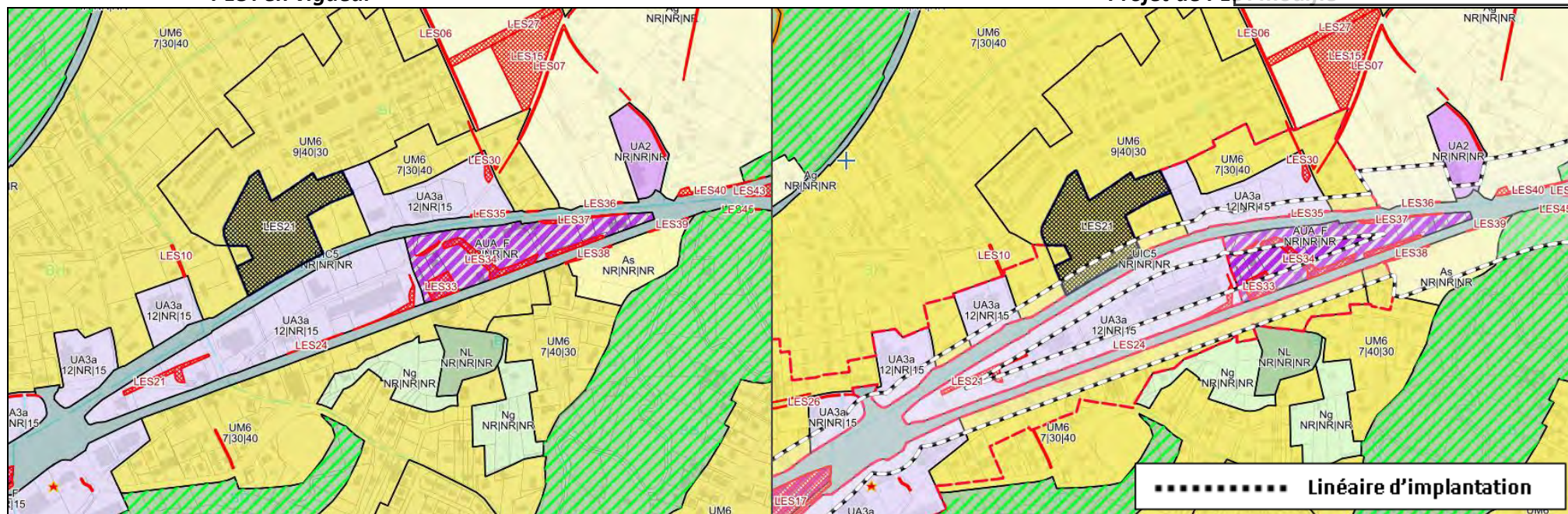
Affiché le 17/12/2021



ID : 081-248100737-20211214-DEL2021_246-DE

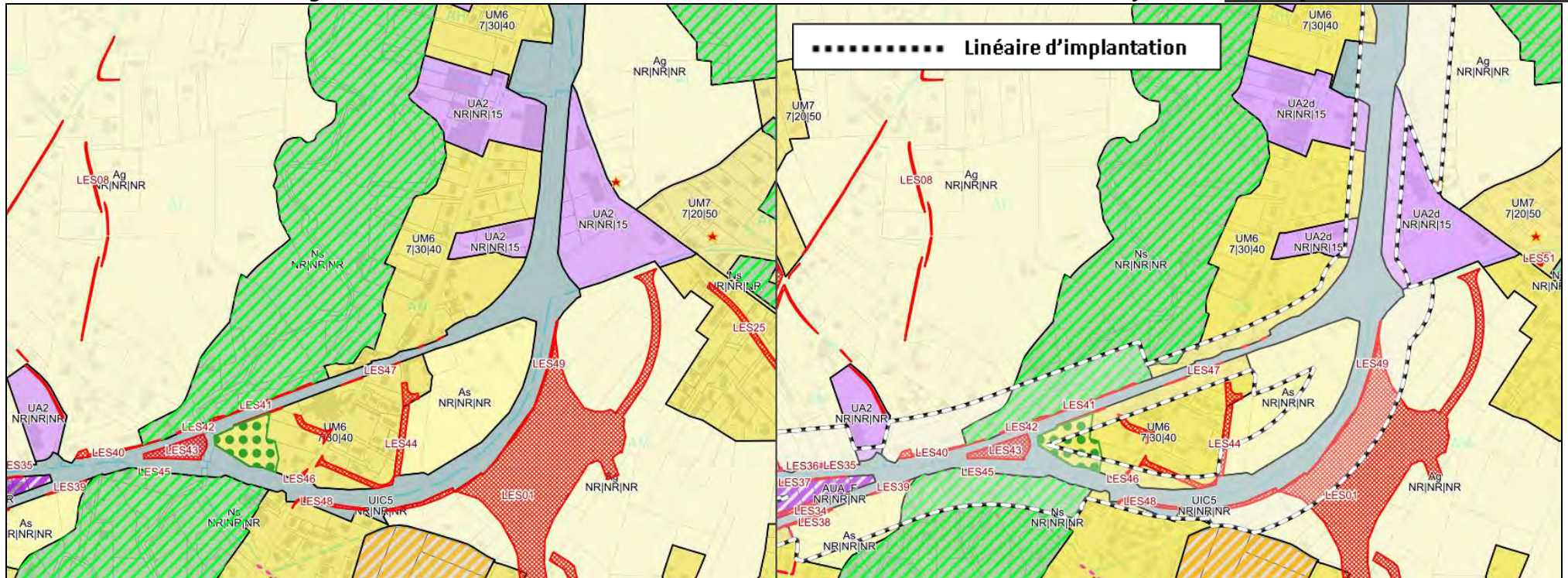
PLUi en vigueur

Projet de PLUi



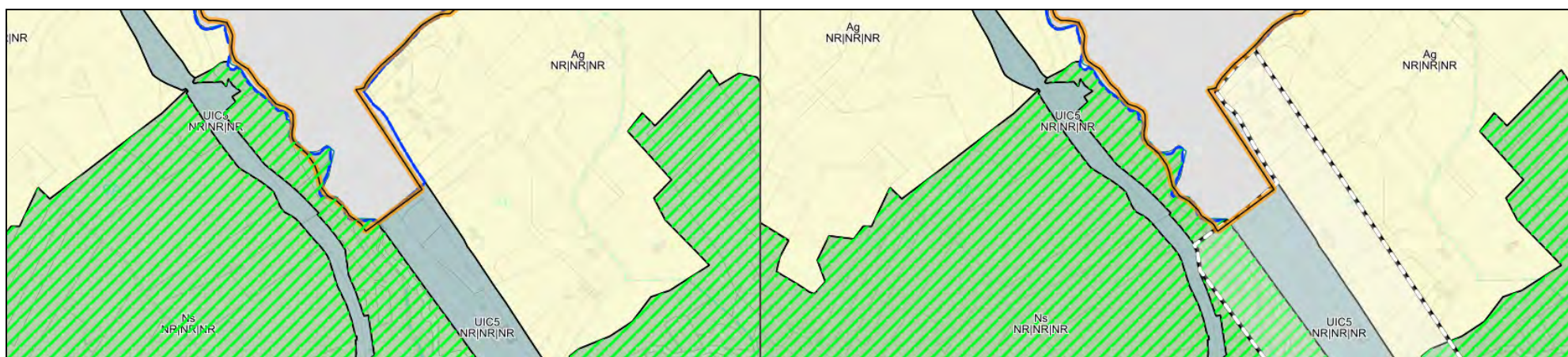
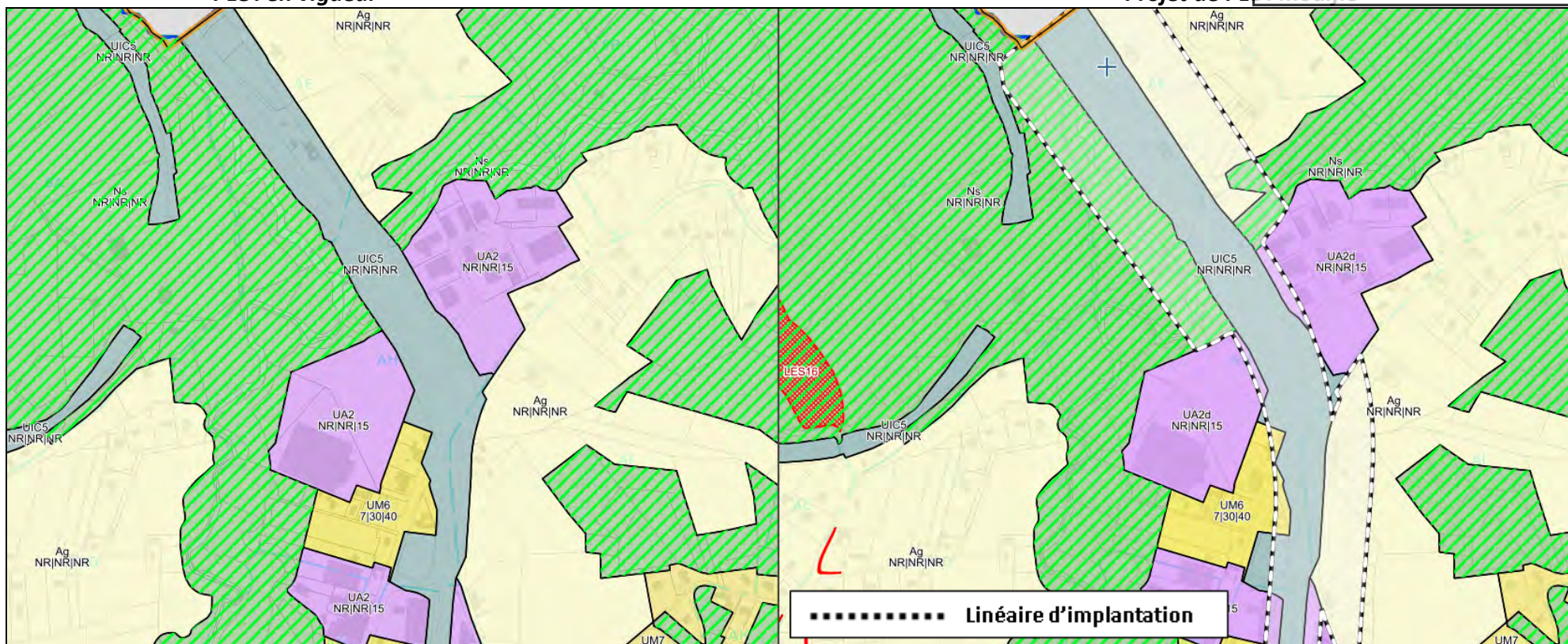
PLUi en vigueur

Projet de PLUi



PLUi en vigueur

Projet de PLUi



2.2. Règlement écrit

Comme présenté ci-avant, le projet de modification prévoit parmi les différents points d'évolution envisagés :

- De délimiter un « secteur de projet » au titre de l'article L.151-41-5° du code de l'urbanisme sur les communes d'Albi et de Lescure (Cf. paragraphe 2.1.2 ci-haut),
- De réintroduire un recul dans les espaces urbanisés situés le long de l'A68/RN88 (Cf. paragraphe 2.1.15 ci-haut).

En outre, le retour d'expérience montre la nécessité de réduire le plafond de la surface de vente maximale autorisée pour le commerce dans les zones urbaines mixtes « UM ».

Ces évolutions auront des incidences sur le règlement écrit du PLUi, tel qu'exposé ci-après. En outre, la procédure de modification permettra d'apporter des améliorations aux dispositions réglementaires concernées.

2.2.1. Zones Urbaines Mixtes « UM » / Plafond Surface de vente

Le retour d'expérience à montrer la nécessité de réduire la surface de vente maximale autorisée pour le commerce dans les zones urbaines mixtes à vocation principale d'habitat « UM », en passant de 400 m² actuellement à 150 m². En effet, une pression s'exerce sur de nombreux secteurs, en particulier sur les axes de flux, ce qui accentue les déséquilibres constatés.

L'évolution envisagée ne concernera pas la zone « UM1 », secteurs d'hyper-centre d'Albi et d'Arthès, dans lesquels il n'y a pas de pression.

L'objectif poursuivi au travers de cette modification est de mieux encadrer les implantations commerciales et limiter l'effet concurrentiel entre le petit commerce de proximité (boulangerie, boucherie, ... dont la surface de vente s'inscrit très généralement en dessous de 150 m²) et le commerce de petite et moyenne surface. L'étude sur la stratégie en matière de commerce devant être prochainement conduite par l'Agglomération permettra de compléter les outils notamment réglementaires à la disposition des collectivités, pour traduire et mettre en œuvre les orientations en matière de développement commercial qui seront arrêtées.

Pour lever toute ambiguïté, des ajustements de rédaction sont également proposés et notamment le fait de réglementer la sous-destination et non la destination, comme cela est par ailleurs fait pour les zones à vocation économique « UA ».

Dans les dispositions spécifiques / Sous-partie 1 : Les zones Urbaines à vocation Mixte (UM) / Chapitre 1 : Affectation des sols et destinations des constructions / Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

=> **Modification du « Paragraphe 1 : Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits », comme suit :**

➤ **Pour les zones UM2, UM3, UM4, UM5, UM6 et UM7**

Extrait règlement écrit – PLUi en vigueur

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

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

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

- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Exploitation agricole et forestière » ;
- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » sont interdites uniquement pour :
 - La sous-destination « Entrepôt » ;
 - La sous destination « Industrie ».
- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination « Commerces et activités de services » supérieures à 400 m² de surface de vente ;
- 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.

Projet de règlement modifié

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

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

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

- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Exploitation agricole et forestière » ;
- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » sont interdites uniquement pour :
 - La sous-destination « Entrepôt » ;
 - La sous destination « Industrie ».
- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination **ou de sous-destination, à destination** « Commerces et activités de services »
 - supérieures à **400 150** 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.

Evolutions «post enquête publique »

A l'issue de l'enquête publique, comme exposé ci-haut dans la partie 1 du présent rapport, afin de tenir compte de la recommandation du commissaire enquêteur, adaptation du règlement écrit afin d'interdire dans les zones « UM », les extensions des constructions existantes ayant pour effet de porter à plus de 150 m² la surface de vente d'une activité commerciale, et ce afin de répondre aux objectifs poursuivis. En complément, pour éviter toute difficulté d'application, reprise dans le lexique du règlement écrit, de la définition de l'INSEE qui fixe un cadre commun, comme le propose la CCI dans son avis.

Dans les dispositions spécifiques / Sous-partie 1 : Les zones Urbaines à vocation Mixte (UM) / Chapitre 1 : Affectation des sols et destinations des constructions / Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

=> **Modification du « Paragraphe 2 : Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions », comme suit :**

➤ Pour les zones UM2, UM3, UM4, UM5, UM6 et UM7

Extrait règlement écrit – PLUi en vigueur

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

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

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

- La réhabilitation, l'extension et/ou la surélévation mesurée à destination « Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » sont autorisées pour :
 - La sous-destination « Entrepôt » dans le cas de constructions existantes sans changement de destination.

Projet de règlement « post enquête publique »

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

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

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

- La réhabilitation, l'extension et/ou la surélévation mesurée à destination « Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » sont autorisées pour :
 - La sous-destination « Entrepôt » dans le cas de constructions existantes sans changement de destination.
- L'extension des constructions existantes à destination de « Commerces et activités de services », sous-destination « artisanat et commerce de détail », sans toutefois que celle-ci ait pour effet de créer au total (construction existante et projets d'extension compris), plus de 150 m² de surface de vente.

Dans le Lexique => Modification de la définition de la surface de vente**Extrait règlement écrit – PLUi en vigueur****SURFACE DE VENTE :****Il s'agit des espaces affectés :**

- A la circulation de la clientèle pour effectuer des achats ;
- A l'exposition des marchandises proposées à la vente ;
- Au paiement des marchandises ;
- A la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente.

En l'état actuel de la jurisprudence, ne sont notamment pas pris en compte dans la surface de vente :

- Les locaux techniques ;
- Les réserves ;
- Les allées de circulation desservant les commerces indépendants d'un centre commercial ;
- Les aires de stationnement des véhicules des clients ;
- Les mails des centres commerciaux desservant plusieurs commerces, sous réserve que n'y soit exposée aucune marchandise proposée à la vente ;
- Les sas d'entrée des magasins, s'ils n'accueillent pas de marchandises proposées à la vente ;
- Les ateliers d'entretien, de réparation, de fabrication, de préparation des marchandises proposées à la vente ;
- Les entrepôts ainsi que toutes les zones inaccessibles au public ;
- Les surfaces correspondant à des formes de vente non sédentaires, en stand ou par correspondance.

Projet de règlement « post enquête publique »**SURFACE DE VENTE :****Il s'agit des espaces affectés :**

- A la circulation de la clientèle pour effectuer des achats ;
- A l'exposition des marchandises proposées à la vente ;
- Au paiement des marchandises ;
- A la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente.

En l'état actuel de la jurisprudence, ne sont notamment pas pris en compte dans la surface de vente :

- Les locaux techniques ;
- Les réserves ;
- Les allées de circulation desservant les commerces indépendants d'un centre commercial ;
- Les aires de stationnement des véhicules des clients ;
- Les mails des centres commerciaux desservant plusieurs commerces, sous réserve que n'y soit exposée aucune marchandise proposée à la vente ;
- Les sas d'entrée des magasins, s'ils n'accueillent pas de marchandises proposées à la vente ;
- Les ateliers d'entretien, de réparation, de fabrication, de préparation des marchandises proposées à la vente ;
- Les entrepôts ainsi que toutes les zones inaccessibles au public ;
- Les surfaces correspondant à des formes de vente non sédentaires, en stand ou par correspondance.

Espace couvert ou non couvert affecté à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, espace affecté à l'exposition des marchandises proposées à la vente et à leur paiement, espace affecté à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente (hors réserves, laboratoires et surfaces de vente de carburants).

Ne sont pas compris les réserves, les cours, les entrepôts, ainsi que toutes les zones inaccessibles au public, les parkings, etc.

Sont exclues les surfaces correspondant à des formes de vente non sédentaires, en stand ou par correspondance.

Source : INSEE – Définition en date du 13/10/2016

2.2.2. « Secteur de projet » / Article L.151-41-5° du code de

En lien avec la création d'un « secteur de projet » au titre de l'article L.151-41-5° du code de l'urbanisme sur les communes d'Albi et de Lescure tel que présenté dans le chapitre 2.1 relatif au Document Graphique du Règlement, des ajustements sont proposés afin de clarifier et préciser certaines dispositions et ainsi éviter toute difficulté d'interprétation et faciliter ainsi l'instruction du droit des sols, avec notamment l'emploi de la terminologie extension « mesurée » (utilisée par ailleurs dans le règlement écrit) et non « limitée », afin que le service instructeur puisse s'appuyer et renvoyer à la définition donnée dans le lexique du règlement écrit (Cf. Lexique).

Dans les dispositions communes à l'ensemble des zones / Titre 2 : Les règles écrites et graphiques communes à l'ensemble des zones / Chapitre 1 : Affectation des sols et destination 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 interdits ou soumis à conditions dans l'ensemble des zones.

=> **Modification du paragraphe « A- Règlement graphique et règles écrites associées », comme suit :**

Extrait règlement écrit – PLUi en vigueur

▪ Les secteurs « de projet » prévues au titre de l'article L151-41 (5°) du Code de l'Urbanisme

Aussi dénommées « périmètres de constructibilité limitée » ou « périmètres d'études », ces servitudes, définies dans les zones urbaines et à urbaniser, consistent à interdire, dans un périmètre délimité et identifié au règlement graphique, et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement global, les constructions d'une surface supérieure à 20m² de surface de plancher créée pour l'habitat et à 50 m² de surface de plancher créée pour les autres destinations.

Sont donc admis :

- Les constructions ou installations, d'une surface inférieure à ces seuils ;
- Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

NB : Cette servitude prend effet à la date d'approbation du PLUi ou de la procédure d'évolution du document qui l'a instaurée. L'échéance de chacun des périmètres L151-41 (5°) est précisée au document graphique.

Projet de règlement modifié

▪ Les secteurs « de projet » prévues au titre de l'article L151-41 (5°) du Code de l'Urbanisme

Aussi dénommées « périmètres de constructibilité limitée » ~~ou « périmètres d'études »~~, ces servitudes, définies dans les zones urbaines et à urbaniser, consistent à interdire, dans un périmètre délimité et identifié au règlement graphique, et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement global, les constructions **nouvelles** d'une surface supérieure à 20 m² de surface de plancher créée pour ~~l'habitat~~ **les constructions à destination d'habitat** et à 50 m² de surface de plancher créée pour les autres destinations.

Sont donc admis :

- Les constructions ou installations, d'une surface inférieure à ces seuils ;
- Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination **ou de sous-destination**, la réfection ou l'extension **limitée mesurée** des constructions existantes.

NB : Cette servitude prend effet à la date d'approbation du PLUi ou de la procédure d'évolution du document qui l'a instaurée. L'échéance de chacun des périmètres L151-41 (5°) est précisée au document graphique.

2.2.3. Marges de recul le long de l'A68 et la RN88

Tel qu'exposé dans le chapitre 2.1. ci-avant, sur les communes concernées (à savoir : Albi, Lescure d'Albigeois, Le Séquestre, Marssac et Terssac), réintroduction et harmonisation dans les espaces urbanisés d'un recul le long de l'axe structurant RN 88/A68 afin de disposer de règles d'implantation des constructions qui soient plus adaptées à la nature et aux caractéristiques des voies considérées tel que cela préexistait dans les documents d'urbanisme communaux et reprise en dehors des espaces urbanisés des reculs applicables en application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme.

Pour cela, afin de faciliter l'instruction, une règle graphique sera portée au document graphique via la création d'un linéaire d'implantation de « type 4 ».

Aussi, des ajustements de la réglementation inscrite dans le règlement écrit du PLUi en vigueur, sont proposées afin :

- d'intégrer la création du nouveau linéaire et harmoniser pour ce linéaire les possibilités d'évolution des constructions existantes en s'appuyant sur l'article L111-7 du code de l'urbanisme qui exclut de l'application de la bande « d'inconstructibilité » de 100 m ou 75 m applicable en dehors des espaces urbanisés, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes. En outre, cela répondra au souhait des élus de ne pas « contraindre » l'existant.
- De toiletter certaines rédactions pour clarifier les dispositions applicables et faciliter ainsi l'instruction du droit des sols.

Par ailleurs, il est proposé de réintroduire également un recul via un linéaire de « Type 4 », Cité du Breuil à Albi, suite à la demande de l'ABF afin de conserver la trame bâtie existante.

Dans les dispositions communes / 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.

=> Modification du paragraphe « Les linéaires d'implantations repérés au règlement graphique », comme suit :

Extrait règlement écrit – PLUi en vigueur**▪ Les linéaires d'implantation repérés au règlement graphique**

Lorsqu'un linéaire d'implantation est identifié au règlement graphique (DGR d'ensemble), celui-ci se substitue au recul mentionné dans le règlement écrit, exceptions faites des possibilités d'adaptations présentées au paragraphe 1C des dispositions spécifiques qui demeurent applicables :

- Type 1 : Implantation à l'alignement obligatoire. Le long de voies publiques ou ouvertes à la circulation publique, ou des sections de voie, ou des emprises publiques repérées au règlement graphique par le linéaire d'implantation « type 1 », toute construction doit être implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ;
- Type 2 : Implantation sur le linéaire. Les constructions doivent s'implanter sur le linéaire représenté au règlement graphique ;
- Type 3 : Implantation possible du bâti à compter du linéaire. Les constructions pourront s'implanter sur, ou au-delà, du linéaire représenté au règlement graphique.

Rappel : des reculs différents peuvent également être imposés au titre des voies à grandes circulation (cf. annexes).

Projet de règlement modifié**▪ Les linéaires d'implantation repérés au règlement graphique**

Lorsqu'un linéaire d'implantation est identifié au règlement graphique (~~DGR d'ensemble~~), celui-ci se substitue au recul mentionné dans le règlement écrit, ~~exceptions faites des dispositions particulières et possibilités d'adaptation présentées au paragraphe 1-C des dispositions spécifiques qui demeurent applicables~~ :

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

Rappel : des reculs différents peuvent également être imposés au titre des voies ~~à grandes circulation (cf. annexes)~~ 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.

2.2.4. Création d'un secteur « UA2d »

Afin d'interdire l'implantation d'activités de restauration et ainsi réaffirmer la thématisation des zones d'activités économiques du territoire communautaire, il est proposé tel qu'exposé dans le chapitre 2.1 ci-avant, de modifier l'indice de certaines zone « UA2 » ce qui nécessite la création d'un secteur spécifique « UA2d » et par conséquent induit une modification du règlement écrit.

Dans les dispositions spécifiques / 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

=> Modification du « Paragraphe 1 : Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits », comme suit :

Extrait règlement écrit – PLUi en vigueur

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

▪ En secteurs UA2a et UA2c :

- Les constructions à destination « commerce et activité de service » sont interdites pour :
 - La sous-destination « commerce de gros ».

▪ En secteur UA2b :

- Les constructions à destination « commerce et activité de service » sont interdites pour :
 - La sous-destination « commerce de gros » ;
 - La sous-destination « restauration ».

Projet de règlement modifié

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

▪ En secteurs UA2a et UA2c :

- Les constructions à destination « commerce et activité de service » sont interdites pour :
 - La sous-destination « commerce de gros ».

▪ En secteur UA2b :

- Les constructions à destination « commerce et activité de service » sont interdites pour :
 - La sous-destination « commerce de gros » ;
 - La sous-destination « restauration ».

▪ En secteur UA2d :

- Les constructions à destination « commerce et activité de service » sont interdites pour :
 - La sous-destination « restauration ».

2.3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Après plusieurs mois d'application, il est apparu nécessaire d'ajuster les orientations définies sur certains secteurs de projet et traduites dans des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et ce pour tenir compte de l'avancement des réflexions et des études.

La procédure de modification de droit commun permettra d'adapter certaines OAP à l'évolution des projets.

Ces adaptations, tel qu'exposé ci-après, concerneront plus particulièrement les communes de :

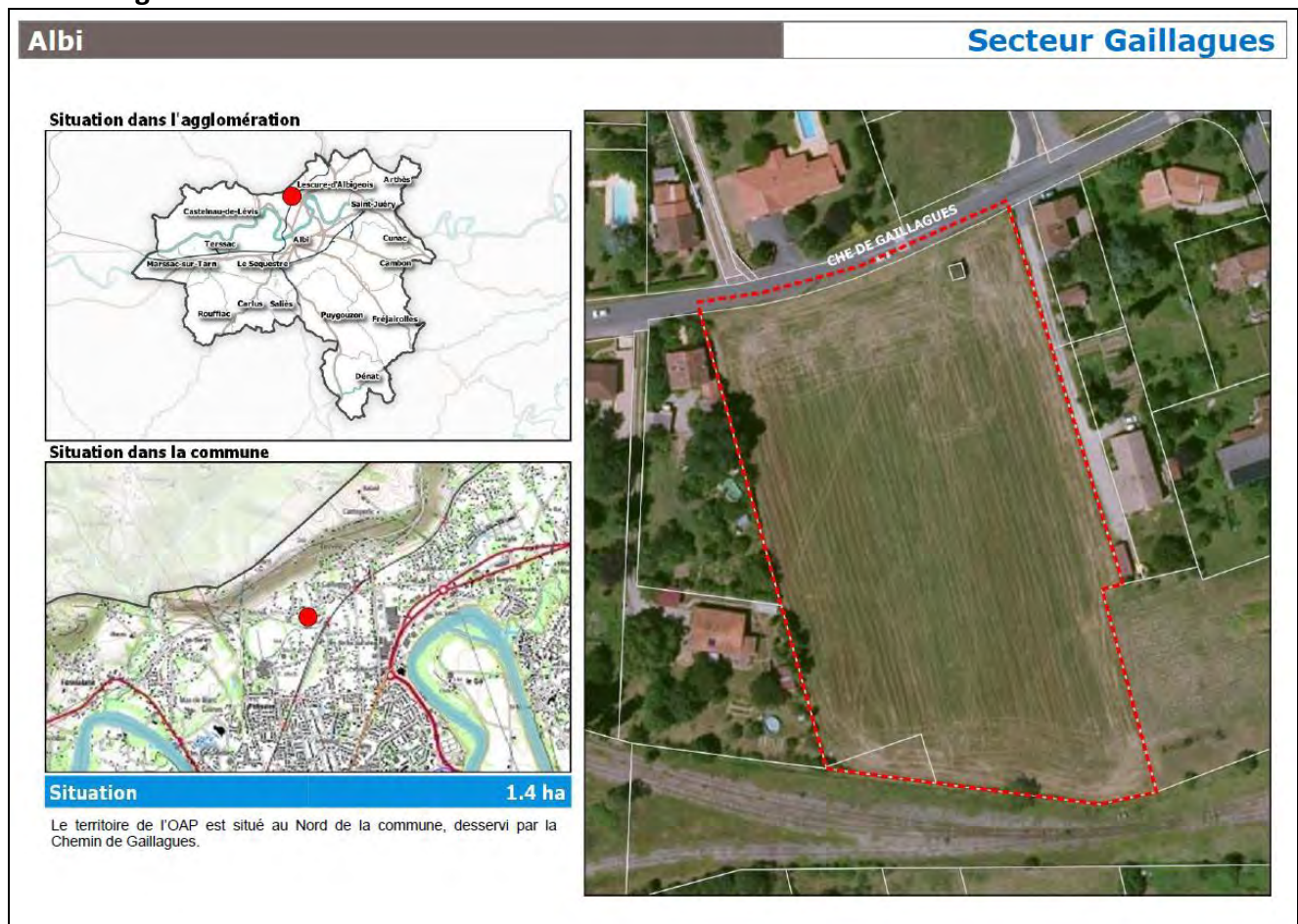
- Albi
- Terssac

2.3.1. Commune d'Albi

➤ Commune d'Albi - OAP Gaillaguès

Suite à l'adaptation du dispositif de gestion des eaux pluviales qui impactait une partie du foncier, reprise des principes d'aménagement de l'OAP sur la partie concernée (en déplacement et redimensionnement de l'emplacement réservé préexistant).

PLUI en vigueur



Albi

Objectifs généraux

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

- mettre en valeur l'environnement
- mettre en valeur les paysages
- permettre le renouvellement urbain
- assurer le développement de la commune

Enjeux et objectifs du projet

Accueillir de nouveaux habitants.

Mixité fonctionnelle et sociale

Éléments de programmation du projet

Accueil de l'ordre de 20 logements, accession à la propriété et location.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

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

Déplacements

- Il est imposé un recul de 10 mètres des constructions par rapport à l'emprise du Chemin de Gaillagues.
- La desserte du secteur devra être aménagée en toute sécurité à partir du chemin de Gaillagues.
- De plus, du stationnement pour les visiteurs, usagers et livraison sera aménagé dans le cadre de l'opération.

Desserte des terrains par les réseaux

Eaux usées

Secteur envisagé en assainissement autonome.

Eau potable

L'opération devra être raccordée au réseau existant.

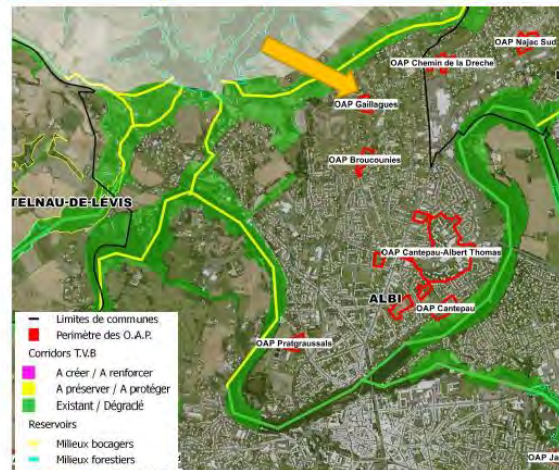
Eaux pluviales

L'opération devra prévoir la réalisation de dispositifs de rétention des eaux pluviales.

La réalisation du bassin pourra se faire en deux temps :

- une partie répondant aux besoins de l'opération d'aménagement et à la charge de l'aménageur,
- une autre partie restante à réaliser à terme par l'agglomération pour permettre de répondre aux besoins globaux de protection du secteur.

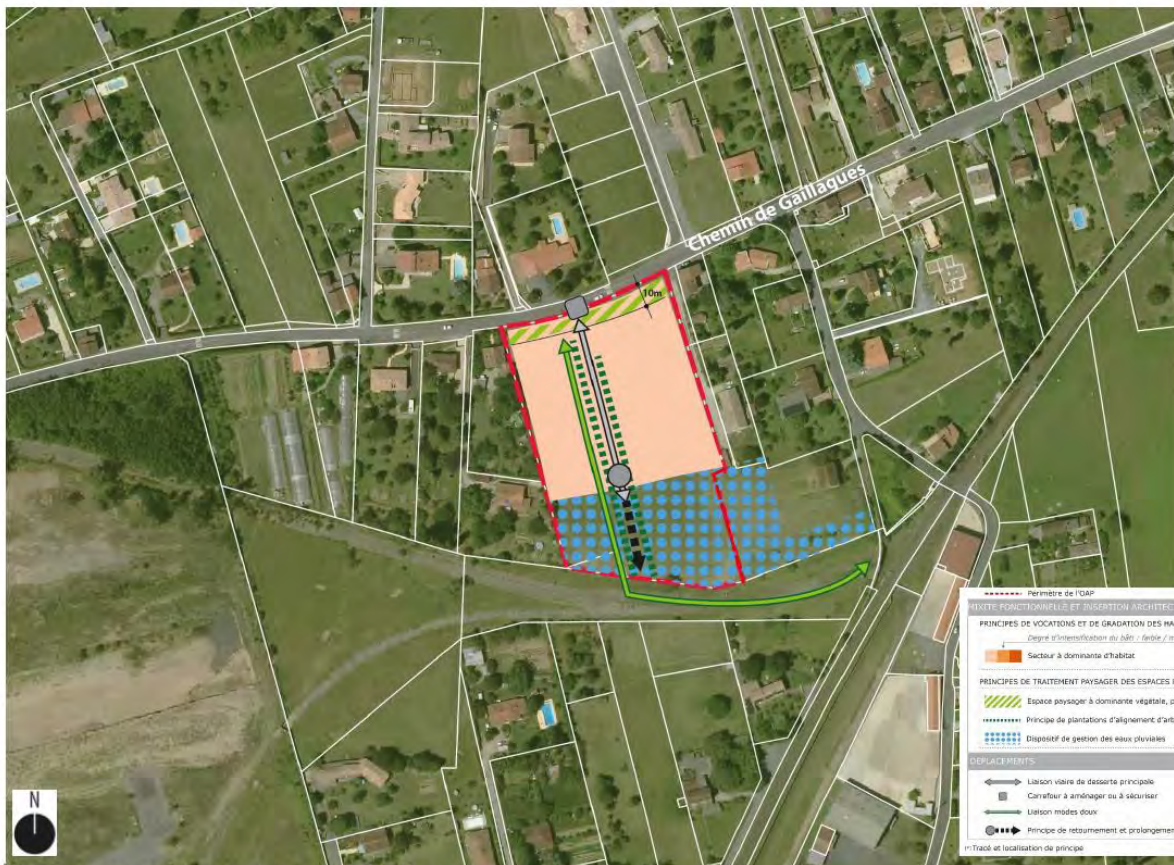
Secteur au regard de la trame Verte et Bleue



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

Albi

Secteur Gaillagues



Projet d'OAP modifiée – Pages 2 & 3

Albi

Objectifs généraux

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

- mettre en valeur l'environnement
- mettre en valeur les paysages
- permettre le renouvellement urbain
- assurer le développement de la commune

Enjeux et objectifs du projet

Accueillir de nouveaux habitants.

Mixité fonctionnelle et sociale

Éléments de programmation du projet

Accueil de l'ordre de **29 30 logements**, accession à la propriété et location.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

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

Déplacements

- Il est imposé un recul de 10 mètres des constructions par rapport à l'emprise du Chemin de Gaillagues.
- La desserte du secteur devra être aménagée en toute sécurité à partir du chemin de Gaillagues.
- De plus, du stationnement pour les visiteurs, usagers et livraison sera aménagé dans le cadre de l'opération.

Desserte des terrains par les réseaux

Eaux usées

Secteur envisagé en assainissement autonome.

Eau potable

L'opération devra être raccordée au réseau existant.

Secteur Gaillagues

Eaux pluviales

L'opération devra prévoir la réalisation de dispositifs de rétention des eaux pluviales répondant aux besoins de l'opération d'aménagement et à la charge de l'aménageur

La réalisation du bassin pourra se faire en deux temps :
- une partie répondant aux besoins de l'opération d'aménagement et à la charge de l'aménageur,
- une autre partie restante à réaliser à terme par l'agglomération pour permettre de répondre aux besoins globaux de protection du secteur.

Secteur au regard de la trame Verte et Bleue

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

2/3 – Commune d'Albi
PLUi – MDC2 – Projet d'OAP modifiée / Principes et conditions d'aménagement de la zone

Albi

Secteur Gaillagues

Projet de schéma modifié

| | | |
|--|---|--------------------|
| ----- | | Parimètre de l'OAP |
| MIXITÉ FONCTIONNELLE ET INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGÈRE | | |
| PRINCIPES DE VOCATIONS ET DE GRADATION DES HAUTEURS | | |
| Degré d'intensification du bâti / Taille / moyen / fort | | |
| | Secteur à dominante d'habitat | |
| PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER DES ESPACES PARTAGÉS | | |
| | Espace paysager à dominante végétale, perméable | |
| | Principe de plantations d'alignement d'arbres | |
| DÉPLACEMENTS (*) | | |
| ←→ | Liaison viestre de desserte principale | |
| □ | Carrefour à aménager ou à sécuriser | |
| ←→ | Liaison modes doux | |
| ⦿ | Principe de retournement et prolongement futur | |

(*) Trace et localisation de principe

PLUi – MDC2 – Projet d'OAP modifiée / Principes et conditions d'aménagement de la zone
Commune d'Albi - 3/3

➤ **Commune d'Albi - OAP Jarlard**

À la demande de l'aménageur de la zone, augmentation du programme de construction de 25 logements à 35 logements.

PLUI en vigueur

Albi
Secteur de Jarlard

Situation dans l'agglomération

Situation dans la commune

Situation **0.8 ha**

Le territoire de l'OAP est situé à l'Est de la commune, desservi par la rue de Jarlard.

Albi
Secteur de Jarlard

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

Accueillir de nouveaux habitants en zone urbaine.

Mixité fonctionnelle et sociale

Éléments de programmation du projet

Accueil de l'ordre de 25 logements, accession privée et/ou sociale à la propriété et /ou en location.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Transition avec les quartiers environnants :

- Une forme urbaine compatible avec celle du quartier existant.
- Des espaces végétalisés ayant vocation à supporter des cheminements doux notamment par la création d'une liaison avec la rue Baptiste Marcet.
- Outre leur fonctionnalité traversante permettant de relier et mailler plus directement le quartier, ces espaces devront aussi comporter des aménagements paysagers afin de créer des espaces d'intimité et de convivialité participant à la vie du quartier.
- Construction de maisons en bande et/ou de petits collectifs pour assurer la mixité des types et des formes d'habitat (T2- T3-T4-Maison de ville, habitat intermédiaire...).

Déplacements

- Les flux seront répartis, dans la mesure où plusieurs accès seront créés, afin de bien distribuer le trafic autour de l'îlot.
- De plus, du stationnement pour les visiteurs, usagers et livraison sera aménagé créant ainsi les conditions pour accéder au site de façon plus aisée.

Desserte des terrains par les réseaux

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

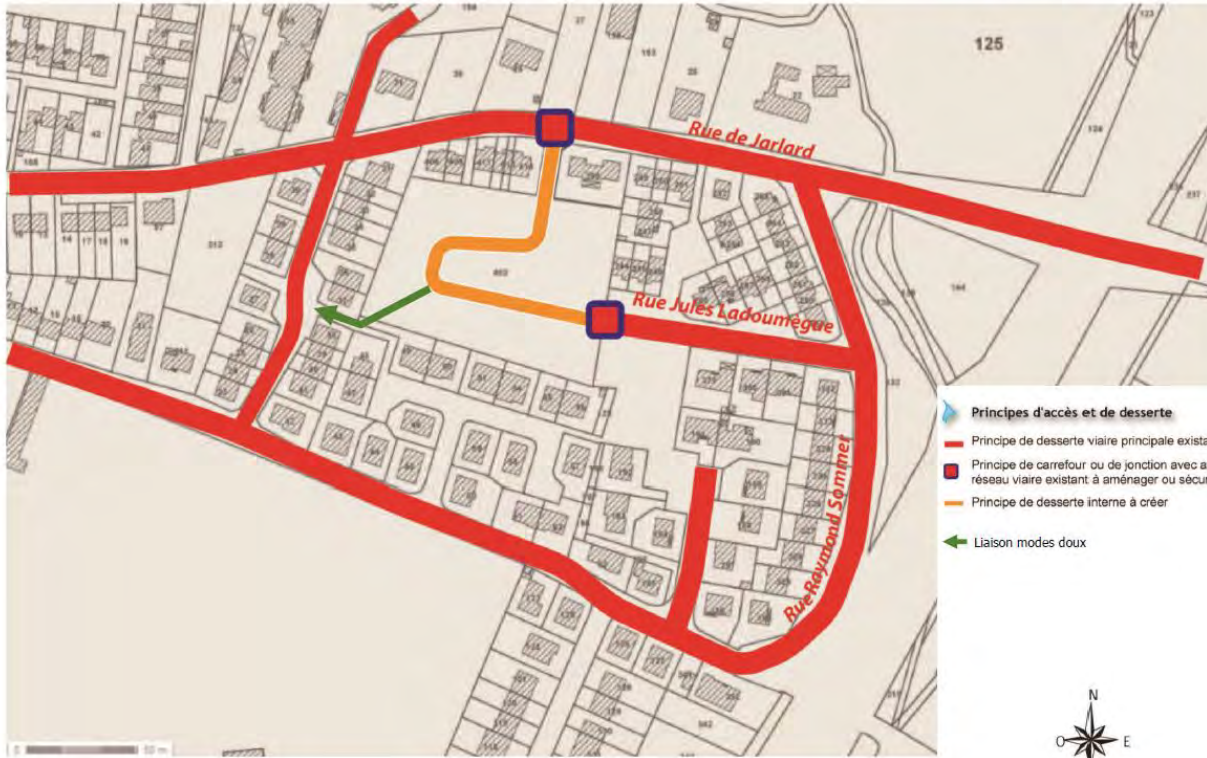
Eau potable
L'opération devra être raccordée au réseau existant.

Eaux pluviales
L'opération devra être raccordée au réseau existant.

Secteur au regard de la trame Verte et Bleue

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

Albi



- Principes d'accès et de desserte**
- Principe de desserte viaire principale existante
 - Principe de carrefour ou de jonction avec avec le réseau viaire existant à aménager ou sécuriser
 - Principe de desserte interne à créer
 - ← Liaison modes doux



Projet d'OAP modifiée – Page 2

Albi

Secteur de Jarlard

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

Accueillir de nouveaux habitants en zone urbaine.

Mixité fonctionnelle et sociale

Éléments de programmation du projet

Accueil de l'ordre de 26 35 logements, accession privée et/ou sociale à la propriété et /ou en location.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Transition avec les quartiers environnants :

- Une forme urbaine compatible à celle du quartier existant.
- Des espaces végétalisés ayant vocation à supporter des cheminements doux notamment par la création d'une liaison avec la rue Baptiste Marcet.
- Outre leur fonctionnalité traversante permettant de relier et mailler plus directement le quartier, ces espaces devront aussi comporter des aménagements paysagers afin de créer des espaces d'intimité et de convivialité participant à la vie du quartier.
- Construction de maisons en bande et/ou de petits collectifs pour assurer la mixité des types et des formes d'habitat (T2- T3-T4-Maison de ville, habitat intermédiaire...).

Déplacements

- Les flux seront répartis, dans la mesure où plusieurs accès seront créés, afin de bien distribuer le trafic autour de l'îlot.
- De plus, du stationnement pour les visiteurs, usagers et livraison sera aménagé créant ainsi les conditions pour accéder au site de façon plus aisée.

Desserte des terrains par les réseaux

Eaux usées

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

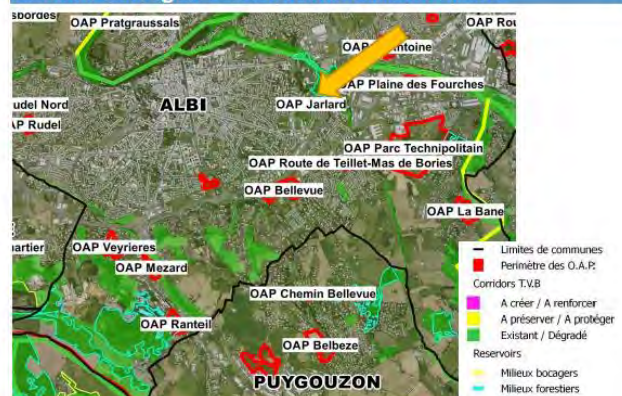
Eau potable

L'opération devra être raccordée au réseau existant.

Eaux pluviales

L'opération devra être raccordée au réseau existant.

Secteur au regard de la trame Verte et Bleue



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

➤ **Commune d'Albi - OAP Cantepau Albert Thomas**

Extension du périmètre de l'OAP sur des terrains libres en fond de parcelles bâties pouvant muter à moyen terme.

PLUi en vigueur

| | |
|--|--|
| <p>Albi</p> <p>Situation dans l'agglomération</p> <p>Situation dans la commune</p> <p>Situation 25.3 ha</p> <p>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 Cambacères-Négrouillère), essentiels pour l'intégration du quartier à la rive droite d'Albi.</p> | <p>Secteur Cantepau-Albert Thomas</p> |
|--|--|

| | |
|--|---|
| <p>Albi</p> <p>Objectifs généraux</p> <p>Article L151-7 du Code de l'Urbanisme</p> <ul style="list-style-type: none"> •Mettre en valeur l'environnement •Mettre en valeur les entrées de villes •Mettre en valeur le patrimoine •Permettre le renouvellement urbain •Assurer le développement de la commune <p>Enjeux et objectifs du projet</p> <p>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).</p> <p>1/ Ouverture et intégration du quartier au tissu urbain environnant</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 îlots urbains à échelle humaine, appropriables par les habitants, par la percée de nouvelles voiries et/ou cheminements doux. <p>2/ Valorisation et lisibilité des équipements à fort rayonnement</p> <p>Rattacher aux axes structurants (avenue Kellermann et boulevard Lannes) les polarités de quartier (Augereau et Bonaparte) et les équipements publics et collectifs.</p> <p style="text-align: center;"><i>Traverser et relier Cantepau</i> Donner à voir et conforter les équipements structurants Pérenniser et mettre en synergie les activités économiques</p> | <p>Secteur Cantepau-Albert Thomas</p> <p>Éléments de programmation du projet</p> <p>Habitat démolitions</p> <p>Un programme de démolitions est envisagé en fonction des critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Améliorer la desserte des îlots 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 <p>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.</p> <p>Habitat constructions</p> <p>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).</p> <p>Équipements</p> <p>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).</p> <p>Espaces publics</p> <p>Le projet comporte une stratégie d'ensemble de requalification des espaces publics, reposant sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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, 0% SRU (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'îlot. 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 Négrouillère-Cambacérés : 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 privatifs 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.

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 Cambacérés 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 voies 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.

Albi

Secteur Cantepau-Albert Thomas



Projet d'OAP modifiée – Page 1 & 4

Albi

Secteur Cantepau-Albert Thomas

Situation dans l'agglomération



Situation dans la commune



Situation **25,8 Ha**

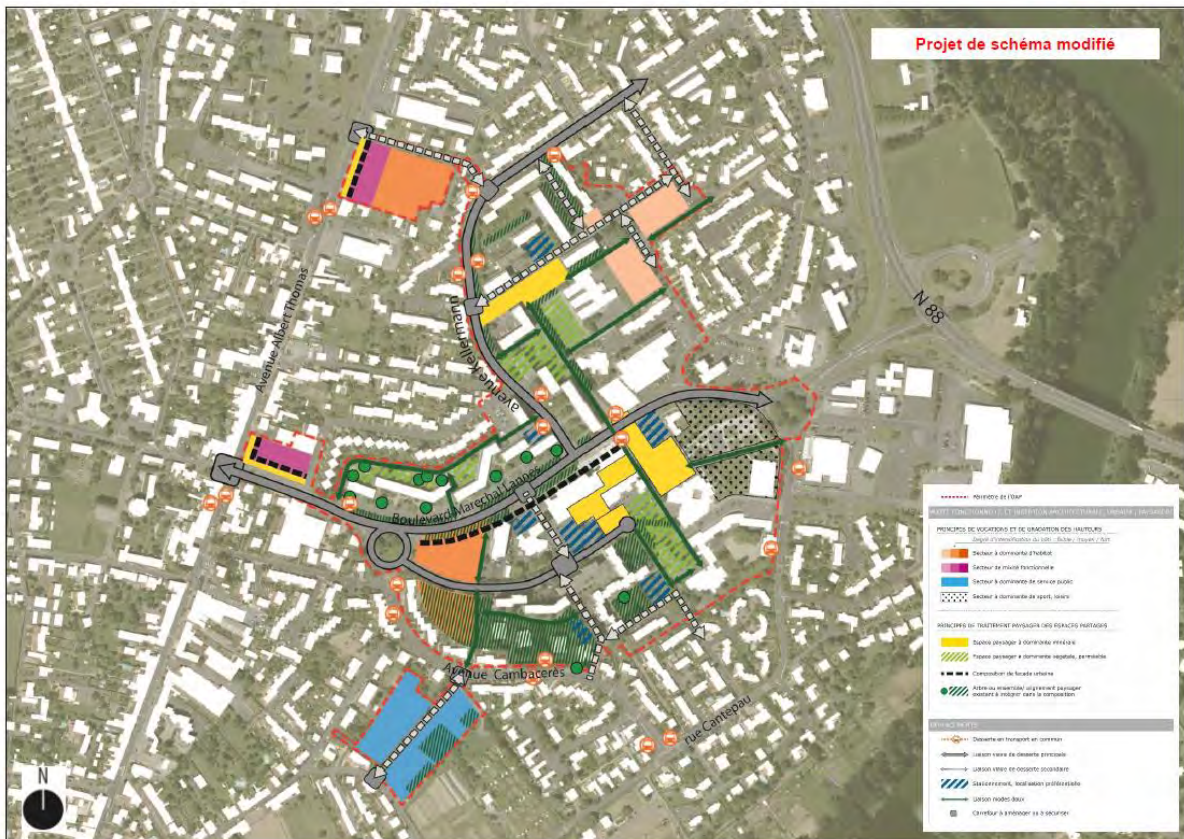
Le territoire de l'OAP de Cantepau-Albert Thomas est constitué du Quartier Prioritaire de Cantepau, complété par trois secteurs de franges mutables (Levizaguet, Albert Thomas et Cambacères-Négrouillère), essentiels pour l'intégration du quartier à la rive droite d'Albi.



PLUi - Modification de Droit Commun n°2 – Projet d'OAP modifiée

Albi

Secteur Cantepau-Albert Thomas



Projet de schéma modifié

- Projets de l'OAP
- PRINCIPES DE LOCALISATION ET DE DIMENSIONNEMENT DES UNITÉS
 - Unité d'habitat collectif
 - Secteur à dominante résidentielle
 - Secteur à dominante commerciale
 - Secteur à dominante de services publics
 - Secteur à dominante de sport, loisirs
- PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER DES ESPACES PARTAGÉS
 - Spaces paysagers à dominante résidentielle
 - Spaces paysagers à dominante commerciale, publique
 - Construction de façade urbaine
 - Spaces ou équipements urbains à intégrer au projet constructif à intégrer dans la composition
- SYMBOLISME DES
 - Dispositif de traitement en continu
 - Carion vif de densité principale
 - Carion vif de densité secondaire
 - Carion vif de densité tertiaire
 - Carion vif de densité quaternaire
 - Carion vif de densité quinaire
 - Carion vif de densité sextaire

4/4 – Commune d'Albi

PLUi – MDC2 – Projet d'OAP modifiée / Principes et conditions d'aménagement de la zone

➤ **Commune d'Albi - OAP Nations Unies**

Prolongement du principe de liaison modes doux pour assurer le maillage entre les avenues de Gérone et des Nations Unies (en parallèle création d'un emplacement réservé)

PLUI en vigueur

Albi

Situation dans l'agglomération

Situation dans la commune

Situation 0.8 ha

Le territoire de l'OAP est situé à l'Est de la commune, desservi par l'avenue de Gérone et par la rue d'Amsterdam au Sud-Ouest.

Secteur des Nations Unies

Albi

Objectifs généraux

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

- assurer le développement de la commune

Enjeux et objectifs du projet

Accueillir de nouveaux habitants en cœur de zone urbaine sur des disponibilités foncières (intensification urbaine).

Mixité fonctionnelle et sociale

Éléments de programmation du projet

Accueil de l'ordre de 15 logements, accession à la propriété et/ou location.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Transition avec les quartiers environnants :

- Une forme urbaine compatible à celle du quartier existant.
- Construction de logements individuels ou maisons en bande.

Déplacements

- Maillage de la voie de desserte interne et des cheminements doux avec le réseau viaire et les déplacements doux du quartier environnant.
- Créer un espace public principal pour constituer un point de rencontre « apaisé » des différents modes de déplacements.
- Du stationnement pour les visiteurs, usagers et livraison sera aménagé créant ainsi les conditions pour accéder au site de façon plus aisée.

Desserte des terrains par les réseaux

Eaux usées

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

Eau potable

L'opération devra être raccordée au réseau existant.

Eaux pluviales

L'opération devra être raccordée au réseau existant.

Secteur des Nations Unies

Secteur au regard de la trame Verte et Bleue

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



Projet d'OAP modifiée – Page 1 & 3

Albi
Secteur des Nations Unies

Situation dans l'agglomération

Situation dans la commune

Situation **0.8 ha**

Le territoire de l'OAP est situé à l'Est de la commune, desservi par l'avenue de Géronne et par la rue d'Amsterdam au Sud-Ouest.

PLUi - Modification de Droit Commun n°2 - Projet d'OAP modifiée

Albi
Secteur des Nations Unies

Projet de schéma modifié

PLUi – MDC2 – Projet d'OAP modifiée / Principes et conditions d'aménagement de la zone

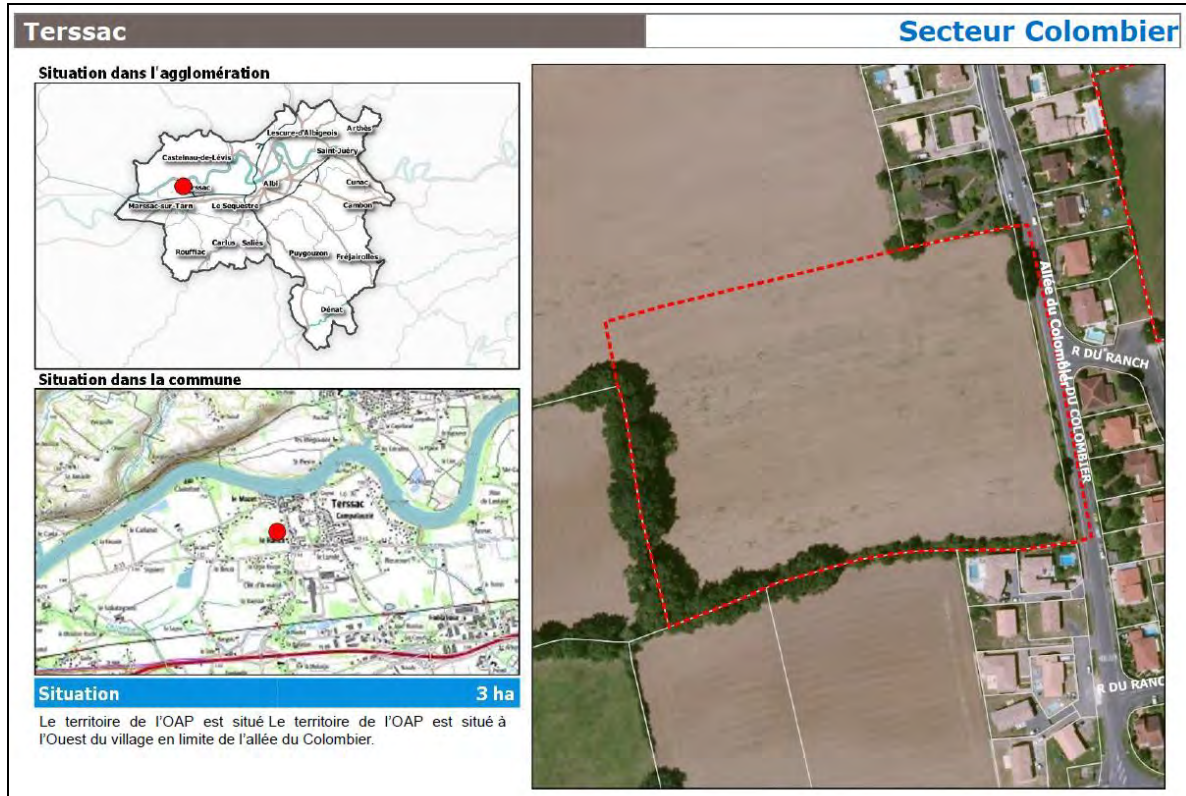
Commune d'Albi - 3/3

2.3.2. Commune de Terssac

➤ OAP Colombier

Reprise des objectifs de programmation de l'OAP pour assurer une mixité fonctionnelle en façade des allées du Colombier qui constituent la voie d'entrée au centre-bourg.

PLUI en vigueur



| Secteur Colombier | Orientations d'Aménagement et de Programmation |
|--|---|
| <p>Le développement du secteur à l'Ouest du village</p> <p>La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La zone AUM5-B sera composée d'un bâti de type pavillonnaire. - L'orientation du bâti devra être parallèle aux voies d'accès à créer afin de permettre une meilleure intégration du bâti. - L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots. - Les lots devront globalement présenter une largeur sur rue inférieure à leur profondeur. - Le secteur AUM5-A sera composé d'un bâti groupé, implanté parallèle à la voirie existante et/ou à la voie à créer. - La haie champêtre devra être conservée. - Les accès seront regroupés par deux pour les lots contigus sauf en cas de contraintes techniques (visibilité, nombre de lots impaires...). - Dans la zone AUM5-B, la densité de construction doit permettre la réalisation de minimum de 28 lots ou logements. Les lots devront avoir une surface moyenne d'environ 500 m². - Dans le secteur AUM5-A, la densité de construction doit permettre la réalisation de minimum 10 logements. - L'implantation de logement à caractère social, de bureaux et services est privilégiée dans le secteur AUM5-A. - Le fossé mère situé au sud de la zone devra être conservé. Une bande de 4m en bordure du fossé mère servira d'accès pour son entretien. - Une liaison piétonne devra permettre de relier la zone AUM5-B à l'abribus. - Une liaison viaire est à mettre en place pour desservir les parcelles à bâtir de manière à éviter la création d'impasse. Cette voie devra faire la liaison entre la voie communale à l'Est (allée du Colombier) et la zone AUM_F sans oublier les parcelles situées en zone As. La voie devra permettre une circulation à double sens d'un gabarit suffisant et d'un traitement des abords qualitatif. - La voirie interne devra s'inspirer des coupes de voiries présentées ci-après. | <ul style="list-style-type: none"> - Le réseau AEP devra être étendu sous la voie à créer, pour desservir la zone AUM5. - Les réseaux secs sont présents en limite Est de la zone et devront être étendus sous la voie à créer. Le gainage des réseaux sec comportera un gainage pour le réseau numérique. - Le secteur est en assainissement collectif. Le réseau devra permettre le raccordement de l'ensemble des lots à bâtir. - Les eaux pluviales seront tamponnées par des noues paysagères permettant de limiter les débits évacués dans les fossés. |
| Secteur au regard de la trame Verte et Bleue | |
| <p>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.</p> | |
| 2/4 – Commune de Terssac | PLUI / Principes et conditions d'aménagement de la zone |

Orientations d'Aménagement et de Programmation



OAP réalisée par l'agence URBA2D – Gaillac- 81600

- Orientations d'aménagement et de programmation :**
- Limite du secteur
 - Voie interne à créer en double sens
 - Haie champêtre à conserver
 - Liaison douce à créer
 - Fossé mère à conserver
 - Noue paysagère et espace public à créer
 - Carrefour à aménager
 - Tissu urbain pavillonnaire
 - Opération de petits collectifs (dominante logements T2 - T3 services et commerces)

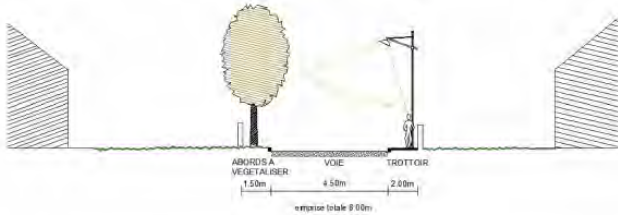
Secteur Colombier

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Coupes de voirie préconisées :

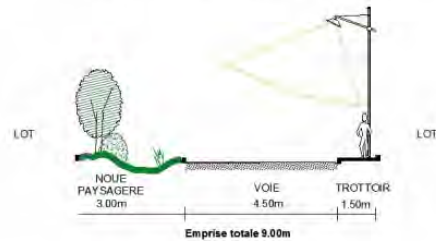
Le principe de voirie ci-contre s'applique lorsqu'il n'y a pas de stationnement latéral à la voie. Les dimensions ne sont pas prescriptives.

COUPE SCHEMATIQUE 1



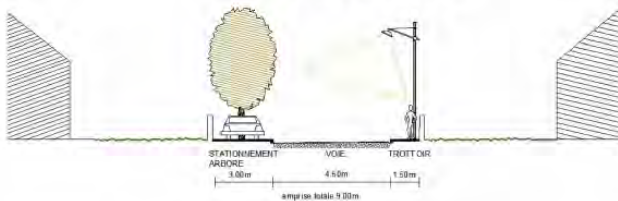
Le principe de voirie ci-contre s'applique lorsque les eaux pluviales sont tamponnées par une noue paysagère le long de la voie. Les dimensions ne sont pas prescriptives.

COUPE SCHEMATIQUE 3



Le principe de voirie ci-contre s'applique lorsqu'un espace de stationnement latéral à la voie est prévu. Les dimensions ne sont pas prescriptives.

COUPE SCHEMATIQUE 2



Projet d'OAP modifiée – Page 2 & 3

| Secteur Colombier | Orientations d'Aménagement et de Programmation |
|--|--|
| <p>Le développement du secteur à l'Ouest du village</p> <p>La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La zone AUM5-B – 1° phase sera composée d'un bâti de type pavillonnaire. - L'orientation du bâti devra être parallèle aux voies d'accès à créer afin de permettre une meilleure intégration du bâti. - L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots. - Les lots devront globalement présenter une largeur sur rue inférieure à leur profondeur. - Le secteur AUM5-A AUM5-B – 2° phase sera composé d'un bâti groupé, implanté parallèle à la voirie existante et/ou à la voie à créer. Les constructions situées en façade de l'allée du Colombier seront implantées parallèlement à la voie existante. - La haie champêtre devra être conservée. - Les accès seront regroupés par deux pour les lots contigus sauf en cas de contraintes techniques (visibilité, nombre de lots impaires...). - Dans la zone AUM5-B – 1° phase, la densité de construction doit permettre la réalisation de minimum de 28 lots ou logements. Les lots devront avoir une surface moyenne d'environ 500 m². - Dans le secteur AUM5-A AUM5-B – 2° phase, la densité de construction doit permettre la réalisation de minimum 40 5 logements. - L'implantation de logement à caractère social, de bureaux et de commerces et services est privilégiée dans le secteur AUM5-A AUM5-B – 2° phase. - Le fossé mère situé au sud de la zone devra être conservé. Une bande de 4m en bordure du fossé mère servira d'accès pour son entretien. - Une liaison piétonne devra permettre de relier la zone les zones AUM5-B à l'abribus. - Une liaison viaire est à mettre en place pour desservir les parcelles à bâtir de manière à éviter la création d'impasse. Cette voie devra faire la liaison entre la voie communale à l'Est (allée du Colombier) et la zone AUM_F sans oublier les parcelles situées en zone As. La voie devra permettre | <ul style="list-style-type: none"> - une circulation à double sens d'un gabarit suffisant et d'un traitement des abords qualitatif. - La voirie interne devra s'inspirer des coupes de voiries présentées ci-après. - Le réseau AEP devra être étendu sous la voie à créer, pour desservir la zone les zones AUM5-B. - Les réseaux secs sont présents en limite Est de la zone et devront être étendus sous la voie à créer. Le gainage des réseaux sec comportera un gainage pour le réseau numérique. - Le secteur est en assainissement collectif. Le réseau devra permettre le raccordement de l'ensemble des lots à bâtir. - Les eaux pluviales seront tamponnées par des noues paysagères permettant de limiter les débits évacués dans les fossés. |
| 2/5 – Commune de Terssac | PLUI – MDC2 – Projet d'OAP modifiée / Principes et conditions d'aménagement de la zone |

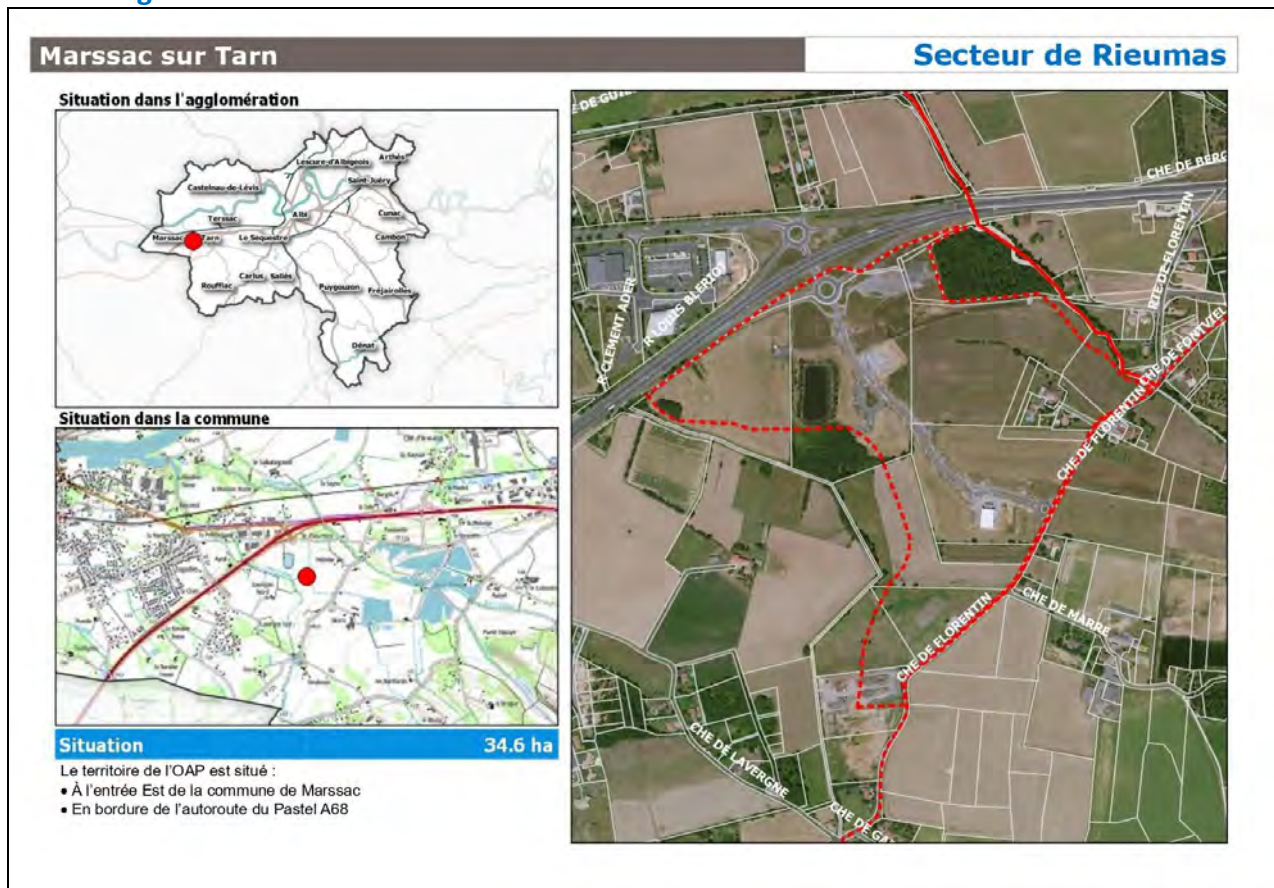
| Secteur Colombier | Orientations d'Aménagement et de Programmation |
|--|---|
| <p>Projet de schéma modifié</p> | <p>Orientations d'aménagement et de programmation :</p> <ul style="list-style-type: none"> Limite du secteur Voie interne à créer en double sens Haie champêtre à conserver Liaison douce à créer Fossé mère à conserver Noue paysagère et espace public à créer Carrefour à aménager Tissu urbain pavillonnaire Opération à vocation de logements, commerces, services et équipements de santé |
| OAP réalisée par l'agence URBA2D – Gaillac- 81600 et modifiée dans le cadre de la MDC2 du PLUI | |
| 4/5 – Commune de Terssac | PLUI – MDC2 - Projet d'OAP modifiée / Principes et conditions d'aménagement de la zone |

2.3.3. Commune de Marsrac

Mise à jour « post enquête publique » :

Au regard des observations de la DDT concernant le secteur de Rieumas, portant respectivement sur l'actualisation du zonage de la ZAC et les règles de reculs le long de l'A.68, il convenait de mettre à jour l'OAP (actualisation texte et illustrations). En effet, après analyse des observations de la DDT, des incohérences ont été constatées dans l'OAP, il est donc apparu nécessaire de procéder à une actualisation (toiletage des éléments non à jour voire plus d'actualité) et à une mise en cohérence de l'OAP avec l'actualisation du zonage et les règles de reculs applicables issues de l'étude Amendement Dupont préexistante dans le document d'urbanisme intercommunal et traduites dans le cadre de la présente procédure dans le règlement du PLUi sous la forme d'une règle graphique (Cf. Paragraphe 2.1.11. portant sur l'actualisation du zonage de la ZAC et Paragraphe 2.1.15. portant sur la réintroduction et l'harmonisation dans les espaces urbanisés, des reculs le long des axes structurants RN88/A68).

PLUi en vigueur



Secteur de Rieumas

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Objectifs généraux

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

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

Enjeux et objectifs du projet

Le projet concerné par l'OAP correspond à la création d'une zone d'aménagement concertée destinée à des activités industrielles et semi industrielles ainsi que des activités de services à l'entreprise.

Afin de pouvoir attirer des entreprises aux besoins sans cesse différents, trois types de lots seront disponibles :

- des lots de taille modeste (entre 1 000 et 2 000 m²), destinés à accueillir de petites entreprises d'artisanat ou de services aux entreprises ;
- des lots plus importants, de 6 000 à 13 000 m², sur lesquels des entreprises nécessitant un foncier plus important pourront s'installer (production de biens, bureaux) ;
- des macro-lots, de 15 000 à 21 000 m², pouvant accueillir des entreprises dont l'espace est la principale préoccupation (entreprises industrielles, plate-forme logistiques, hub de distribution).

La ZAC de Rieumas devra remplir le double rôle de créer une zone qualitative d'entrée d'agglomération et permettre l'accueil d'entreprises industrielles.

La réalisation de la ZAC s'effectuera en quatre phases ; les deux premières phases s'organiseront autour de l'axe principal entre l'échangeur et la route départementale. Les suivantes se développeront autour des axes secondaires.

Les travaux d'aménagement de la ZAC comportent 4 phases d'exécution. Les deux premières phases seront réalisées dans les cinq prochaines années. Les deux autres dans les cinq ou dix années qui suivent.



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Secteur de Rieumas

Éléments de programmation du projet

Le territoire de la ZAC couvre une superficie totale d'une quarantaine d'hectares et comporte deux zones :

- La zone dite « aménagée » de la ZAC qui comprend la zone commercialisée (19 lots), les voiries de desserte et les espaces verts. Cette zone intéresse une superficie de 21,8 hectares.
- La surface dite « non aménagée », d'une superficie de 18,2 hectares qui comprend les espaces suivantes :
 - les zones inondables des deux ruisseaux qui encadrent le projet : Le Lavergne à l'Ouest et le Carroufol à l'Est,
 - l'enclave d'un domaine agricole, le Rieumas, à l'Est
 - une réserve foncière au Nord correspondant à une bande de 200 m à partir de l'A68 liée au projet de futur diffuseur du grand contournement d'Albi.
 - un plan d'eau clos existant à l'Ouest.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Principes de l'insertion

Une zone de vie naturelle, aménagée près de l'étang et des petits lots et directement visible depuis l'A68, sera créée afin de permettre la prise de repas et des promenades de détente.

Les ouvrages de stockages des eaux pluviales seront quant à eux traités de façon paysagère : leurs pentes seront douces, ils ne seront pas clôturés et pourront être accessibles par le public. Les zones inondables, dans l'optique d'une séparation entre l'existant et le projeté, et de leur embellissement, seront plantées d'arbres et d'arbustes.

La zone étang et petits lots sera séparé de la voie principale par une place aménagée en espace vert, qui marquera l'entrée de ZAC. Des panneaux d'informations y seront placés afin de faciliter l'orientation dans la zone, et des parkings publics permettront l'accès au complexe ; de manière générale, l'ensemble des voiries sera bordée d'une bande d'espaces verts et d'un trottoir dédié aux piétons.

Au niveau des réseaux humides, un réseau d'assainissement gravitaire, relié à un poste de refoulement, permettra l'envoi des eaux usées vers une station d'épuration de type lits plantés de roseaux, spécifique à la ZAC. Les eaux pluviales seront transférées par le biais de fossés vers l'ouvrage de stockage. Les accès aux parcelles seront busés afin d'autoriser le transit d'engins lourds.

Prise en compte des préconisations urbaines et paysagères au titre de l'Amendement Dupont, L. 111-8 du CU

L'étude Amendement Dupont (Art. L111-8 du code de l'Urbanisme) réalisée dans le cadre de ce PLUi, propose aux abords de l'autoroute A68 sur le secteur de Rieumas des préconisations urbaines et paysagères. Sont retraduites dans la présente OAP, les principales recommandations pour assurer la qualité des entrées de ville et la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. Pour des compléments d'orientations, se reporter à l'étude générale Amendement Dupont présente au rapport de présentation du présent PLUi (Etude de l'agence Puyo - Urbanisme et Architecture).

Qualité de l'urbanisme et des paysages, implantations

Taille des lots et échelle des bâtiments, quels choix pour la commercialisation des lots en bordure de l'A68 ?

Une problématique d'échelle de lots et d'échelle de bâtiments s'impose selon les secteurs de la zone et la vision offerte depuis l'autoroute.

Comment gérer la qualité d'un paysage d'un secteur devant accueillir de gros bâtiments industriels d'environ 1000 à 1500 m² (avec extensions possibles), des entrepôts à ciel ouvert, des parkings ou dépôt de matériaux, de machines importants (deux lots de 1ha à 1,5 ha par lot) ?

Les principes sont les suivants :

- Seuls deux secteurs peuvent accepter des bâtiments imposants ; seront préférés les lots les plus à l'Est et à l'Ouest, adossés aux deux massifs boisés. (Secteurs 1)
- Sur le reste de la bordure de l'A68, des terrains moyens pour des bâtiments d'activité de gabarit moyens. (Secteur 2)
- Aux abords du lac seront organisés des bâtiments de petit gabarit à vocation plutôt tertiaire ou de services dans une organisation de « parc habité » en lien directe avec le lac. (Secteurs 3)

Services et usages complémentaires :

Des idées de services communs à développer pour le confort des salariés de la zone ou des usagers du parking de co voiturage :

- Un restaurant est prévu près du lac.
- En complément, un emplacement pour food-truck ou camion pizza, une aire de pique-nique, une conciergerie
- Un parcours santé pourrait être développé sur les cheminements doux.

Un parking de covoiturage paysager :

La collectivité structure son offre de parking de co voiturage aux abords de l'A62. La zone de Rieumas a été choisie récemment pour implanter ce type d'ouvrage.

Le parking de covoiturage doit s'intégrer dans la trame paysagère globale proposée dans la présente étude.

Les places de stationnement s'organisent de part et d'autre de larges noues paysagères plantées d'arbres en dépée et de prairie fleurie.

Secteur de Rieumas

Orientations d'Aménagement et de Programmation



- 2 enseignes maxi sur façades sous égout et sous acrotère côté zone activité uniquement
- La dimension des enseignes en façade est limitée à 1/6 de la hauteur de la façade et ne pouvant dépasser 2m de hauteur
- Néons et écrans led interdits.
- 1 seul totem par entreprise hauteur maxi 4m
- En limite d'espace public, clôture soudée de teinte noir ou brun sombre
- Haie bocagère d'essences rustiques et rurales mélangées, de 4m d'épaisseur minimum, sans résineux doit être implanté en limite séparative et sur limite côté A68
- Les Parkings voitures doivent être plantés de 3 rangs d'arbres tige ou cépée, situés en limite de voie ou en limite mitoyenne

La voie secondaire Est Ouest doit comporter une piste cyclable et une gestion des eaux pluviales à ciel ouvert intégrant de la végétation (arbres et arbustes en port libre, prairie fleurie en gestion différenciée à privilégier).

Mobilités douces, une trame viaire essentielle :

Une trame de voies cyclables et piétons inter quartiers, inter communes Nord Sud et Est Ouest doit être confortée lors de la création des différentes voies nouvelles de la zone et en créant des itinéraires le long des voies, des espaces de nature intégrés ou en bordure de la zone de Rieumas.

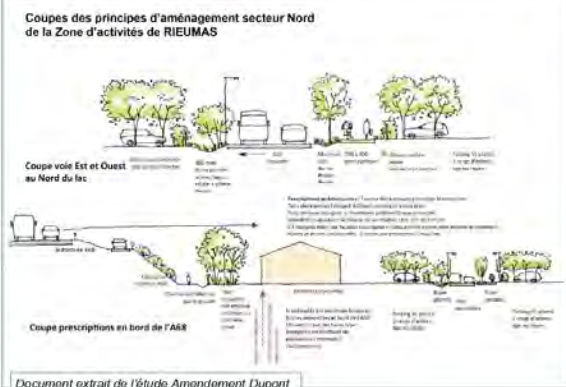
Qualité architecturale et paysagère :

Les bâtiments déjà construits présentent une architecture contemporaine relativement soignée. Les enseignes et logo sont assez bien dimensionnés et proportionnés (exple entreprise ALKIA : son logo est bien intégré à la façade avec une proportion qui doit être considérée comme à ne pas dépasser). Il sera nécessaire de fixer des dimensions / proportions et de limiter le nombre d'enseignes, pré enseignes sur le secteur proche de l'autoroute pour éviter le côté Las Vegas.

Des principes sont édictés pour les constructions en bordure de l'A68 ou visibles depuis celle-ci.

Les prescriptions retenues sont les suivantes :

- Les bâtiments seront implantés à une distance de 15 m de la limite d'emprise publique côté A68, distance à considérer comme alignement à 2m près
- Teintes des bardages gris et/ou brun ou bois (blanc, beige, couleurs vives interdites)
- Toits deux pentes faîtage Est Ouest, teinte gris et/ou brun
- Toits terrasse acceptés si membrane photovoltaïque amorphe
- Interdiction absolue de situer toute machinerie de ventilation clim. etc en toiture



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Secteur de Rieumas

Déplacements

La ZAC comportera une voirie primaire créée en liaison entre la RD n° 123 et le futur échangeur de l'A68.

Deux voiries secondaires de desserte de lots, respectivement, seront créées perpendiculairement à la voie primaire. Ces voies seront aménagées à leur extrémité en aire de retournement.

Un rond-point de desserte et des places de stationnement seront également créés pour desservir les 4 lots destinés à accueillir des activités de service au Nord-Ouest de la zone.

Desserte des terrains par les réseaux

Eaux usées

En matière de collecte et de traitement des eaux usées, le projet prévoit la création d'un réseau de collecte et d'une station de traitement qui seront propres à la ZAC. La création du système d'épuration des eaux usées résiduelles fera l'objet d'un dossier de Déclaration spécifique.

Eau potable

L'opération devra être raccordée au réseau existant.

Eaux pluviales

En matière de gestion des eaux pluviales, le projet prévoit la création d'un réseau de fossés de collecte, la création d'un bassin de rétention et la mise en place d'ouvrages de traitement.

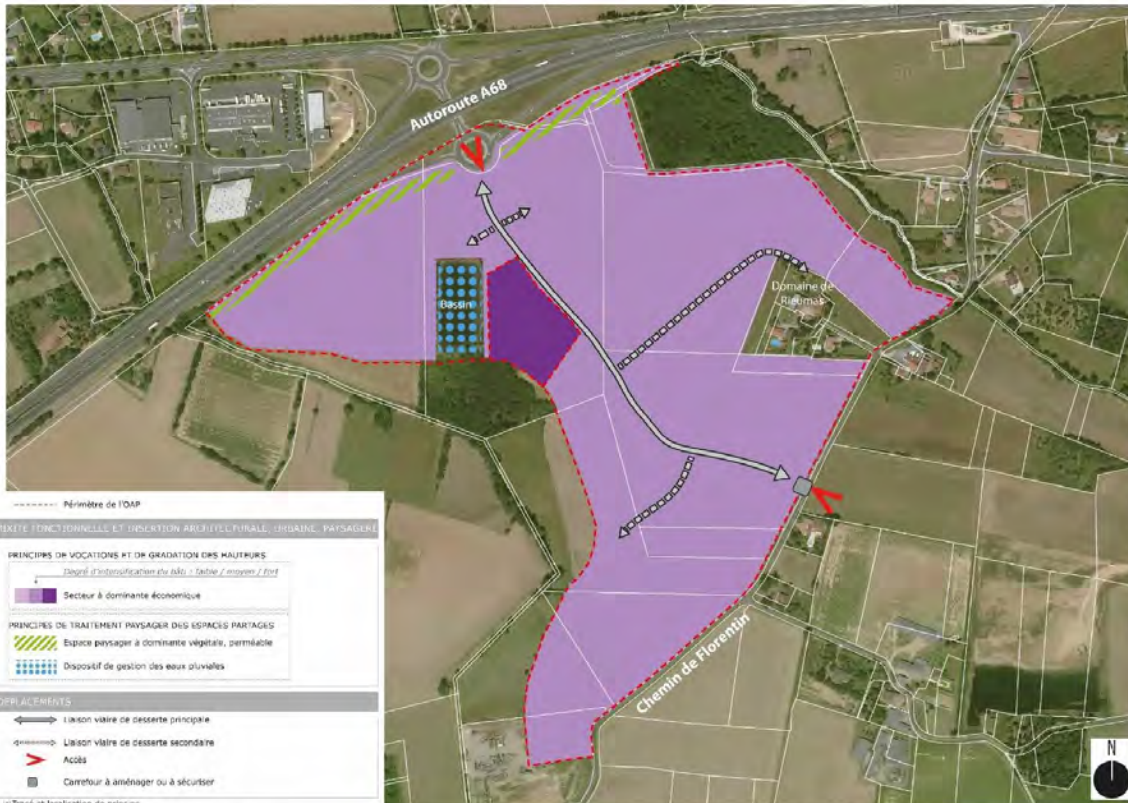
Secteur au regard de la trame Verte et Bleue



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

Secteur de Rieumas

Orientations d'Aménagement et de Programmation



6/6 – Commune de Marsrac sur Tarn

PLUi / Principes et conditions d'aménagement de la zone

Projet d'OAP modifiée – Mise à jour « post enquête publique »

Marssac sur Tarn

Secteur de Rieumas

Situation dans l'agglomération



Situation dans la commune



Situation 34.6 ha

- Le territoire de l'OAP est situé :
- À l'entrée Est de la commune de Marssac
 - En bordure de l'autoroute du Pastel A68



Secteur de Rieumas

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Objectifs généraux

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

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

Enjeux et objectifs du projet

Le projet concerné par l'OAP correspond à la création d'une zone d'aménagement concertée destinée à des activités industrielles et semi industrielles ainsi que des activités de services à l'entreprise.

Afin de pouvoir attirer des entreprises aux besoins sans cesse différents, trois types de lots seront disponibles :

- des lots de taille modeste (entre 1 000 et 2 000 m²), destinés à accueillir de petites entreprises d'artisanat ou de services aux entreprises ;
- des lots plus importants, de 6 000 à 13 000 m², sur lesquels des entreprises nécessitant un foncier plus important pourront s'installer (production de biens, bureaux) ;
- des macro-lots, de 15 000 à 21 000 m², pouvant accueillir des entreprises dont l'espace est la principale préoccupation (entreprises industrielles, plate-forme logistiques, hub de distribution).

La ZAC de Rieumas devra remplir le double rôle de créer une zone qualitative d'entrée d'agglomération et permettre l'accueil d'entreprises industrielles.

La réalisation de la ZAC s'effectuera en quatre phases ; les deux premières phases s'organiseront autour de l'axe principal entre l'échangeur et la route départementale. Les suivantes se développeront autour des axes secondaires.

Les travaux d'aménagement de la ZAC comportent 4 phases d'exécution. Les deux premières phases seront réalisées dans les cinq prochaines années. Les deux autres dans les cinq ou dix années qui suivent.



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Secteur de Rieumas

Eléments de programmation du projet

Le territoire de la ZAC couvre une superficie totale d'une quarantaine d'hectares et comporte deux zones :

- La zone dite « aménagée » de la ZAC qui comprend la zone commercialisée (19 lots), les voiries de desserte et les espaces verts. Cette zone-intéresse une superficie de 21,8 hectares.
- La surface dite « non aménagée », d'une superficie de 18,2 hectares qui comprend les espaces suivantes :
 - les zones inondables des deux ruisseaux qui encadrent le projet : Le Lavergne à l'Ouest et le Carroul à l'Est,
 - l'enclave d'un domaine agricole, le Rieumas, à l'Est
 - une réserve foncière au Nord correspondant à une bande de 200 m à partir de l'A68 liée au projet de futur diffuseur de grand-contournement d'Albi,
 - un plan d'eau clos existant à l'Ouest qui pourrait être toutefois valorisé par des aménagements légers.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Principes de l'insertion

Une zone de vie naturelle, aménagée près de l'étang et des petits lots et directement visible depuis l'A68, sera créée afin de permettre la prise de repas et des promenades de détente.

Les ouvrages de stockages des eaux pluviales seront quant à eux traités de façon paysagère : leurs pentes seront douces, ils ne seront pas clôturés et pourront être accessibles par le public. Les zones inondables, dans l'optique d'une séparation entre l'existant et le projeté, et de leur embellissement, seront plantées d'arbres et d'arbustes.

La zone étang et petits lots sera séparé de la voie principale par une place aménagée en espace vert, qui marquera l'entrée de ZAC. Des panneaux d'informations y seront placés afin de faciliter l'orientation dans la zone, et des parkings publics permettront l'accès au complexe ; de manière générale, l'ensemble des voiries sera bordée d'une bande d'espaces verts et d'un trottoir dédié aux piétons.

Au niveau des réseaux humides, un réseau d'assainissement gravitaire, relié à un poste de refoulement, permettra l'envoi des eaux usées vers une station d'épuration de type lits plantés de roseaux, spécifique à la ZAC. Les eaux pluviales seront transférées par le biais de fossés vers l'ouvrage de stockage. Les accès aux parcelles seront busés afin d'autoriser le transit d'engins lourds.

Prise en compte des préconisations urbaines et paysagères au titre de l'Amendement Dupont, L.111-8 du CU

L'étude Amendement Dupont (Art. L111-8 du code de l'Urbanisme) réalisée dans le cadre de ce PLUI, propose aux abords de l'autoroute A68 sur le secteur de Rieumas des préconisations urbaines et paysagères. Sont retraduites dans la présente OAP, les principales recommandations pour assurer la qualité des entrées de ville et la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. Pour des compléments d'orientations, se reporter à l'étude générale Amendement Dupont présente au rapport de présentation du présent PLUI (Etude de l'agence Puyo - Urbanisme et Architecture).

Qualité de l'urbanisme et des paysages, implantations

Taille des lots et échelle des bâtiments, quels choix pour la commercialisation des lots en bordure de l'A68 ?

Une problématique d'échelle de lots et d'échelle de bâtiments s'impose selon les secteurs de la zone et la vision offerte depuis l'autoroute.

Comment gérer la qualité d'un paysage d'un secteur devant accueillir de gros bâtiments industriels d'environ 1000 à 1500 m² (avec extensions possibles), des entrepôts à ciel ouvert, des parkings ou dépôt de matériaux, de machines importants (deux lots de 1ha à 1,5 ha par lot) ?

Les principes sont les suivants :

- Seuls deux secteurs peuvent accepter des bâtiments imposants : seront préférés les lots les plus à l'Est et à l'Ouest, adossés aux deux masses boisées. (Secteurs 1)
- Sur le reste de la bordure de l'A68, des terrains moyens pour des bâtiments d'activité de gabarit moyens. (Secteur 2)
- Aux abords du lac seront organisés des bâtiments de petit gabarit à vocation plutôt tertiaire ou de services dans une organisation de « parc habité » en lien directe avec le lac. (Secteurs 3)

Services et usages complémentaires :

Des idées de services communs à développer pour le confort des salariés de la zone ou des usagers du parking de co-voiturage :

- Un restaurant est prévu près du lac.
- En complément, un emplacement pour food-truck ou camion pizza, une aire de pique-nique, une conciergerie
- Un parcours santé pourrait être développé sur les cheminements doux.

Un parking de covoiturage paysager :

La collectivité structure son offre de parking de co-voiturage aux abords de l'A62. La zone de Rieumas a été choisie récemment pour implanter ce type d'ouvrage. Le parking de covoiturage doit s'intégrer dans la trame paysagère globale proposée dans la présente étude.

Les places de stationnement s'organisent de part et d'autre de larges noues

Secteur de Rieumas

Orientations d'Aménagement et de Programmation

paysagères plantées d'arbres en cèpée et de prairie fleurie.



Qualité architecturale et paysagère :

Les bâtiments déjà construits présentent une architecture contemporaine relativement soignée. Les enseignes et logo sont assez bien dimensionnés et proportionnés (exple entreprise ALKIA : son logo est bien intégré à la façade avec une proportion qui doit être considérée comme à ne pas dépasser).

Il sera nécessaire de fixer des dimensions / proportions et de limiter le nombre d'enseignes, pré enseignes sur le secteur proche de l'autoroute pour éviter le côté Las Vegas.

Des principes sont édictés pour les constructions en bordure de l'A68 ou visibles depuis celle-ci.

Les prescriptions retenues sont les suivantes :

- Les bâtiments seront implantés à une distance de 15 m de la limite d'emprise publique côté A68, distance à considérer comme alignement à 2m près
- Teintes des bardages gris et/ou brun ou bois (blanc, beige, couleurs vives interdites)
- Toits deux pentes faitage Est Ouest, teinte gris et/ou brun
- Toits terrasse acceptés si membrane photovoltaïque amorphe
- Interdiction absolue de situer toute machinerie de ventilation clim. etc en toiture

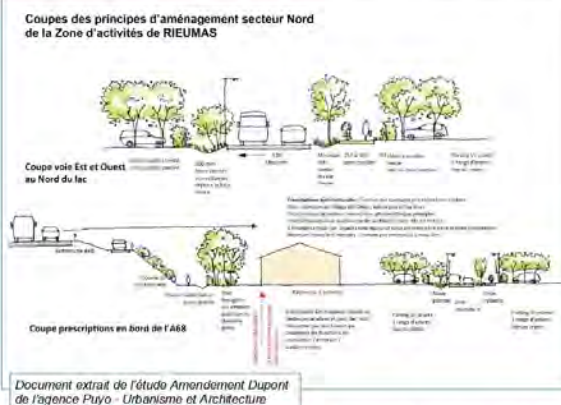
2 enseignes maxi sur façades sous égout et sous acrotère côté zone activité uniquement

- La dimension des enseignes en façade est limitée à 1/6 de la hauteur de la façade et ne pouvant dépasser 2m de hauteur
- Néons et écrans led interdits.
- 1 seul totem par entreprise hauteur maxi 4m
- En limite d'espace public, clôture soudée de teinte noir ou brun sombre
- Haie bocagère d'essences rustiques et rurales mélangées, de 4m d'épaisseur minimum, sans résineux doit être implanté en limite séparative et sur limite côté A68
- Les Parkings voitures doivent être plantés de 3 rangs d'arbres tige ou cèpée, situés en limite de voie ou en limite mitoyenne

La voie secondaire Est Ouest doit comporter une piste cyclable et une gestion des eaux pluviales à ciel ouvert intégrant de la végétation (arbres et arbustes en port libre, prairie fleurie en gestion différenciée à privilégier).

Mobilités douces, une trame viaire essentielle :

Une trame de voies cyclables et piétons inter quartiers, inter communes Nord Sud et Est Ouest doit être confortée lors de la création des différentes voies nouvelles de la zone et en créant des itinéraires le long des voies, des espaces de nature intégrés ou en bordure de la zone de Rieumas.



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Déplacements

La ZAC comportera une voirie primaire créée en liaison entre la RD n°123 et le futur échangeur de l'A68.
 Deux voiries secondaires de desserte de lots, respectivement, seront créées perpendiculairement à la voie primaire. Ces voies seront aménagées à leur extrémité en aire de retournement.
 Un rond-point de desserte et des places de stationnement seront également créés pour desservir les 4 lots destinés à accueillir des activités de service au Nord-Ouest de la zone.

Desserte des terrains par les réseaux

Eaux usées

En matière de collecte et de traitement des eaux usées, le projet prévoit la création d'un réseau de collecte et d'une station de traitement qui seront propres à la ZAC. La création du système d'épuration des eaux usées résiduelles fera l'objet d'un dossier de Déclaration spécifique.

Eau potable

L'opération devra être raccordée au réseau existant.

Eaux pluviales

En matière de gestion des eaux pluviales, le projet prévoit la création d'un réseau de fossés de collecte, la création d'un bassin de rétention et la mise en place d'ouvrages de traitement.

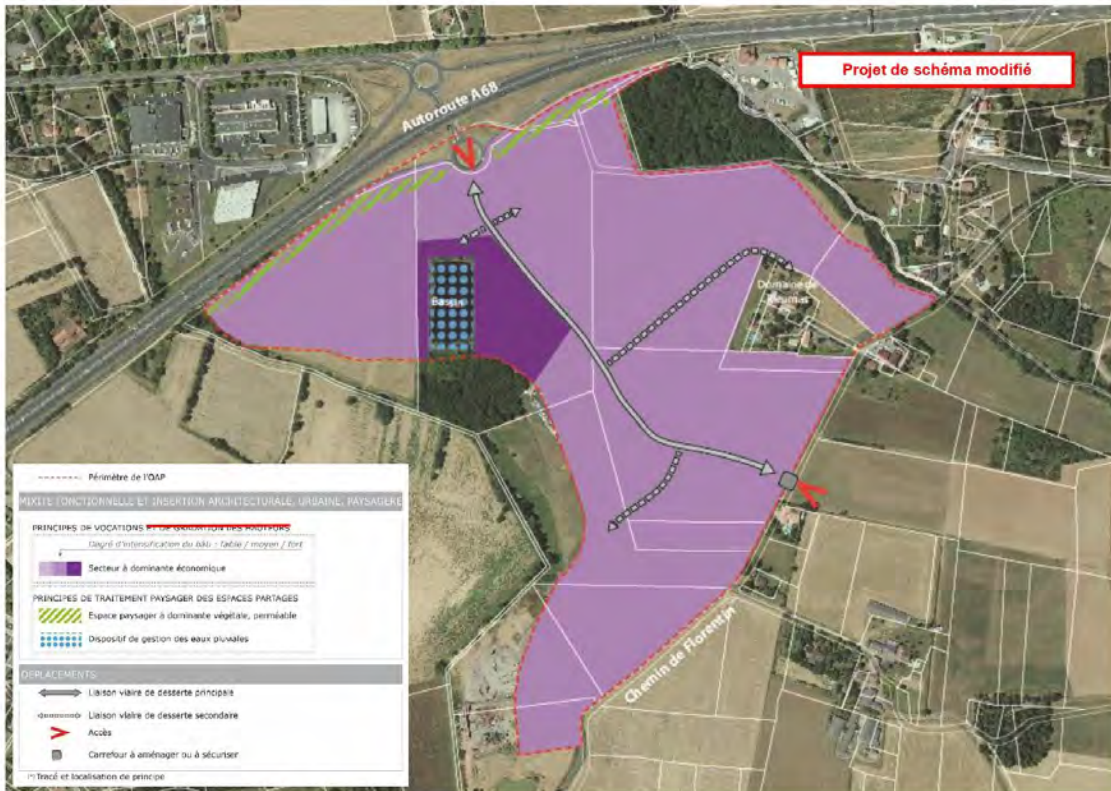
Secteur au regard de la trame Verte et Bleue



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

Secteur de Rieumas

Orientations d'Aménagement et de Programmation



2.4. Annexes réglementaires

2.4.1. Liste des emplacements réservés

La procédure de modification de droit commun aura également pour objet de supprimer, créer ou modifier des emplacements réservés (ER) tel qu'exposé ci-avant dans le chapitre 2.1 relatif au Document Graphique du Règlement, impliquant une mise à jour de la liste des emplacements réservés, à savoir :

➤ Commune d'Albi

- Réduction de l'ER ALB61 pour la réalisation d'un bassin de rétention ;
- Elargissement de l'ER ALB77 pour la création d'une voie de liaison ;
- Déplacement et redimensionnement de l'ER ALB89 pour la réalisation d'un bassin de rétention ;
- Création d'un ER ALB92 pour la création d'un espace public ;
- Création d'un ER ALB93 pour la réalisation d'une liaison modes doux ;
- Création d'un ER ALB94 pour l'aménagement d'un carrefour ;

PLUi en vigueur - Extrait de la liste des emplacements réservés

| | | | | | |
|-----|------|-------|--|---------|-------|
| | Albi | ALB60 | ER : Bassin de rétention Ranteil Nord - chemin de la Veaute | Agglo | 13065 |
| --> | Albi | ALB61 | ER : Bassin de rétention Ranteil sud - Chemin de la Véne | Agglo | 13856 |
| | Albi | ALB62 | ER : Bassin de rétention Complexe nautique - Bassin et espace vert | Agglo | 8463 |
| | Albi | ALB76 | ER : Voie de liaison CD600 / rue Paul Bermond | Commune | 5052 |
| --> | Albi | ALB77 | ER : Voie de liaison rue G. Eiffel et rue Cdt Blanché | Commune | 352 |
| | Albi | ALB78 | ER : Elargissement du chemin de la Guitardié | Commune | 1459 |
| | Albi | ALB88 | ER : Extension base de Pratgraussals | Commune | 27879 |
| --> | Albi | ALB89 | ER : Bassin de rétention Pélissier | Agglo | 6432 |
| | Albi | ALB90 | ER : Création d'un giratoire et d'un trottoir | Etat | 2402 |

Projet de PLUi modifié - Extrait de la liste des emplacements réservés actualisée

| | | | | |
|-------------|-------|--|-------|-------|
| Albi | ALB60 | ER : Bassin de rétention Ranteil Nord - chemin de la Veaute | Agglo | 13065 |
| Albi | ALB61 | ER : Bassin de rétention Ranteil sud - Chemin de la Véne | Agglo | 13164 |
| Albi | ALB62 | ER : Bassin de rétention Complexe nautique - Bassin et espace vert | Agglo | 8463 |

| | | | | |
|-------------|-------|---|---------|------|
| Albi | ALB76 | ER : Voie de liaison CD600 / rue Paul Bermond | Commune | 5052 |
| Albi | ALB77 | ER : Voie de liaison rue G. Eiffel et rue Cdt Blanché | Commune | 623 |
| Albi | ALB78 | ER : Elargissement du chemin de la Guitardié | Commune | 1459 |

| | | | | |
|-------------|-------|---|---------|-------|
| Albi | ALB88 | ER : Extension base de Pratgraussals | Commune | 27879 |
| Albi | ALB89 | ER : Bassin de rétention Pélissier | Agglo | 6451 |
| Albi | ALB90 | ER : Création d'un giratoire et d'un trottoir | Etat | 2402 |

| | | | | |
|-------------|-------|---|---------|------|
| Albi | ALB92 | ER : Création d'un espace public Bd. Soult / Rue des Carmélites | Commune | 3370 |
| Albi | ALB93 | ER : Création d'une liaison modes doux entre l'OAP Nations Unies et Av. de Gérone | Commune | 259 |
| Albi | ALB94 | ER : Aménagement d'un carrefour Av. Cambacérès | Commune | 40 |

➤ **Commune de Cunac**

- Suppression ERL CUN10 ;
- Modification de la destination de l'ER CUN13.

PLUi en vigueur - Extrait de la liste des emplacements réservés

| Commune | Numéro | Destination | Bénéficiaire | Surface(m2) |
|---------------------|--------|--|--------------|-------------|
| Carlus | CAR09 | ERL : Logement social mixité sociale L151-41-4 | Commune | 3983 |
| ➔ Cunac | CUN10 | ERL : Logement social mixité sociale L151-41-4 | Commune | 675 |
| Lescure-d'Albigeois | LES21 | ERL : Logement social mixité sociale L151-41-4 | Commune | 23566 |
| Lescure-d'Albigeois | LES24 | ERL : Logement social mixité sociale L151-41-4 | Commune | 36087 |

| | | | | |
|---------|-------|---|---------|------|
| Cunac | CUN12 | ER : Création de voie | Commune | 1150 |
| ➔ Cunac | CUN13 | ER : Extension du cimetière et aménagement d'un espace public | Commune | 1277 |
| Cunac | CUN14 | ER : Cheminement doux | Commune | 129 |

Projet de PLUi modifié - Extrait de la liste des emplacements réservés actualisée


| Commune | Numéro | Destination | Bénéficiaire | Surface(m2) |
|---------------------|--------------|---|----------------|-------------|
| Carlus | CAR09 | ERL : Logement social mixité sociale L151-41-4 | Commune | 3983 |
| Cunac | CUN10 | ERL : Logement social mixité sociale L151-41-4 | Commune | 675 |
| Lescure-d'Albigeois | LES21 | ERL : Logement social mixité sociale L151-41-4 | Commune | 23566 |
| Lescure-d'Albigeois | LES24 | ERL : Logement social mixité sociale L151-41-4 | Commune | 36087 |

| | | | | |
|--------------|--------------|---|----------------|-------------|
| Cunac | CUN12 | ER : Création de voie | Commune | 1150 |
| Cunac | CUN13 | ER : Extension du cimetière et aménagement d'un espace public réalisation d'un équipement public | Commune | 1277 |
| Cunac | CUN14 | ER : Cheminement doux | Commune | 129 |

➤ **Commune de Dénat**

- Suppression de l'ER DEN03 pour la création d'une voie de liaison.

PLUi en vigueur - Extrait de la liste des emplacements réservés

| | | | | |
|--|-------|-----------------------------|---------|-----|
| Dénat | DEN01 | ER : Projet bâtiment public | Commune | 824 |
| Dénat | DEN02 | ER : Voie de liaison | Commune | 429 |
|  Dénat | DEN03 | ER : Voie de liaison | Commune | 185 |

Projet de PLUi modifié - Extrait de la liste des emplacements réservés actualisée

| | | | | |
|------------------|------------------|---------------------------------|--------------------|----------------|
| Dénat | DEN01 | ER : Projet bâtiment public | Commune | 824 |
| Dénat | DEN02 | ER : Voie de liaison | Commune | 429 |
| Dénat | DEN03 | ER : Voie de liaison | Commune | 185 |

➤ **Commune de Lescure**

Evolution «post enquête publique »

A l'issue de l'enquête publique, comme exposé ci haut dans la partie 1 du présent rapport, afin de tenir compte de la réserve du commissaire enquêteur, le projet d'emplacement réservé LES54 est retiré.

- Retrait de la parcelle AT 158 de l'ER LES01 ;
- Modification de la destination de l'ER LES09 ;
- Suppression de l'ER LES25 pour l'élargissement du chemin de Pélenças ;
- Création d'un ER LES50 pour la réalisation d'un dispositif de gestion des eaux pluviales ;
- Création d'un ER LES51 pour l'aménagement du carrefour RD. 903 / RD. 97 ;
- Création d'un ER LES53 pour l'extension du groupe scolaire ;
- ~~— Création d'un ER LES 54 pour l'élargissement Chemin Courdurariès pour l'aménagement d'un cheminement doux.~~

PLUi en vigueur - Extrait de la liste des emplacements réservés

| | | | | | |
|------------|----------------------------|-------|---|---------|--------|
| --- | Lescure-d'Albigeois | LES01 | ER : Déviation de la RN88 (rocade ou "bretelle" de Lescure) | Etat | 156576 |
| | Lescure-d'Albigeois | LES02 | ER : Elargissement du chemin des Landes | Commune | 335 |
| | Lescure-d'Albigeois | LES08 | ER : Elargissement du chemin de Bouyssié | Commune | 971 |
| --- | Lescure-d'Albigeois | LES09 | ER : Elargissement du chemin de Riols pour aménagements piétons et cycles | Commune | 2028 |
| | Lescure-d'Albigeois | LES10 | ER : Elargissement du chemin de Najac | Commune | 209 |
| | Lescure-d'Albigeois | LES24 | ER : Déplacement du fossé existant | Etat | |
| --- | Lescure-d'Albigeois | LES25 | ER : Elargissement du chemin du haut de Pélenças | Commune | 3021 |
| | Lescure-d'Albigeois | LES26 | ER : Elargissement chemin de Gaillaguès | Commune | 1398 |

Projet de PLUi modifié - Extrait de la liste des emplacements réservés actualisée

| | | | | |
|---------------------|-------|---|---------|--------|
| Lescure-d'Albigeois | LES01 | ER : Déviation de la RN88 (rocade ou "bretelle" de Lescure) | Etat | 159325 |
| Lescure-d'Albigeois | LES02 | ER : Elargissement du chemin des Landes | Commune | 335 |
| Lescure-d'Albigeois | LES08 | ER : Elargissement du chemin de Bouyssié | Commune | 971 |
| Lescure-d'Albigeois | LES09 | ER : Elargissement du chemin de Riols pour aménagements piétons et cycles | Commune | 2028 |
| Lescure-d'Albigeois | LES10 | ER : Elargissement du chemin de Najac | Commune | 209 |
| Lescure-d'Albigeois | LES24 | ER : Déplacement du fossé existant | Etat | |
| Lescure-d'Albigeois | LES25 | ER : Elargissement du chemin du haut de Pélenças | Commune | 3024 |
| Lescure-d'Albigeois | LES26 | ER : Elargissement chemin de Gaillaguès | Commune | 1398 |
| Lescure-d'Albigeois | LES50 | ER : Réalisation d'un dispositif de gestion des eaux pluviales | Agglo | 2708 |
| Lescure-d'Albigeois | LES51 | ER : Aménagement d'un carrefour RD. 903 / RD. 97 | Commune | 398 |
| Lescure-d'Albigeois | LES52 | ER : Elargissement de la RN88 | Etat | |
| Lescure-d'Albigeois | LES53 | ER : Extension du groupe scolaire | Commune | 856 |
| Lescure-d'Albigeois | LES54 | ER : Elargissement du chemin rural dit de Courdurariès pour l'aménagement d'un cheminement doux | Commune | 1061 |

Projet de PLUi « post enquête publique » - Extrait de la liste des emplacements réservés actualisée

| | | | | |
|---------------------|-------|---|---------|------|
| Lescure-d'Albigeois | LES50 | ER : Réalisation d'un dispositif de gestion des eaux pluviales | Agglo | 2708 |
| Lescure-d'Albigeois | LES51 | ER : Aménagement d'un carrefour RD. 903 / RD. 97 | Commune | 398 |
| Lescure-d'Albigeois | LES52 | ER : Elargissement de la RN88 | Etat | |
| Lescure-d'Albigeois | LES53 | ER : Extension du groupe scolaire | Commune | 856 |
| Lescure-d'Albigeois | LES54 | ER : Elargissement du chemin rural dit de Courdurariès pour l'aménagement d'un cheminement doux | Commune | 1061 |

➤ **Commune de Puygouzon**

- Création d'un ER PUY23 pour la création d'aménagements et d'équipements publics ;
- Création d'un ER PUY24 pour la création d'une voie piétonne et cyclable ;
- Création d'un ER PUY25 pour la création d'une voie piétonne et cyclable.

Evolution « post enquête publique »

A l'issue de l'enquête publique, comme exposé ci haut dans la partie 1 du présent rapport, afin de tenir compte de la réserve du commissaire enquêteur, l'emprise du projet d'emplacement réservé PUY23 est réduite de moitié environ.

PLUi en vigueur - Extrait de la liste des emplacements réservés

| | | | | |
|------------------|-------|---------------------------------------|---------|------|
| Puygouzon | PUY21 | ER : Création d'un cheminement piéton | Commune | 1379 |
| Puygouzon | PUY22 | ER : Aménagement de carrefour | Commune | 184 |

Projet de PLUi modifié - Extrait de la liste des emplacements réservés actualisée

| | | | | |
|------------------|-------|---|---------|-------|
| Puygouzon | PUY21 | ER : Création d'un cheminement piéton | Commune | 1379 |
| Puygouzon | PUY22 | ER : Aménagement de carrefour | Commune | 184 |
| Puygouzon | PUY23 | ER : Création d'aménagements et d'équipements publics | Commune | 23158 |
| Puygouzon | PUY24 | ER : Création d'une voie piétonne et cyclable | Commune | 998 |
| Puygouzon | PUY25 | ER : Création d'une voie piétonne et cyclable | Commune | 1762 |

Projet de PLUi « post enquête publique » - Extrait de la liste des emplacements réservés actualisée

| | | | | |
|------------------|-------|---|---------|-------|
| Puygouzon | PUY21 | ER : Création d'un cheminement piéton | Commune | 1379 |
| Puygouzon | PUY22 | ER : Aménagement de carrefour | Commune | 184 |
| Puygouzon | PUY23 | ER : Création d'aménagements et d'équipements publics | Commune | 12543 |
| Puygouzon | PUY24 | ER : Création d'une voie piétonne et cyclable | Commune | 998 |
| Puygouzon | PUY25 | ER : Création d'une voie piétonne et cyclable | Commune | 1762 |

➤ **Commune de Rouffiac**

- Création d'ER ROU03 pour la création d'accès et éviter l'enclavement de terrains pouvant muter à terme.

PLUi en vigueur - Extrait de la liste des emplacements réservés

| | | | | |
|-----------------|-------|---|---------|------|
| Rouffiac | ROU01 | ER : Création d'un cheminement piétonnier | Commune | 691 |
| Rouffiac | ROU02 | ER : Equipement public | Commune | 2177 |

Projet de PLUi modifié - Extrait de la liste des emplacements réservés actualisée

| | | | | |
|-----------------|-------|---|---------|------|
| Rouffiac | ROU01 | ER : Création d'un cheminement piétonnier | Commune | 691 |
| Rouffiac | ROU02 | ER : Equipement public | Commune | 2177 |
| Rouffiac | ROU03 | ER : Création d'une voie d'accès | Commune | 226 |

2.4.2. Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées

La procédure de modification de droit commun aura également pour objet de modifier et de créer des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) tel qu'exposé ci-avant dans le chapitre 2.1 relatif au Document Graphique du Règlement et repris ci-après, impliquant une mise à jour de l'annexe réglementaire attenante.

Dans le cadre de la présente procédure de modification, les propositions d'évolution et de création de STECAL, sont soumis à l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF). Cet avis sera joint au dossier d'enquête publique.

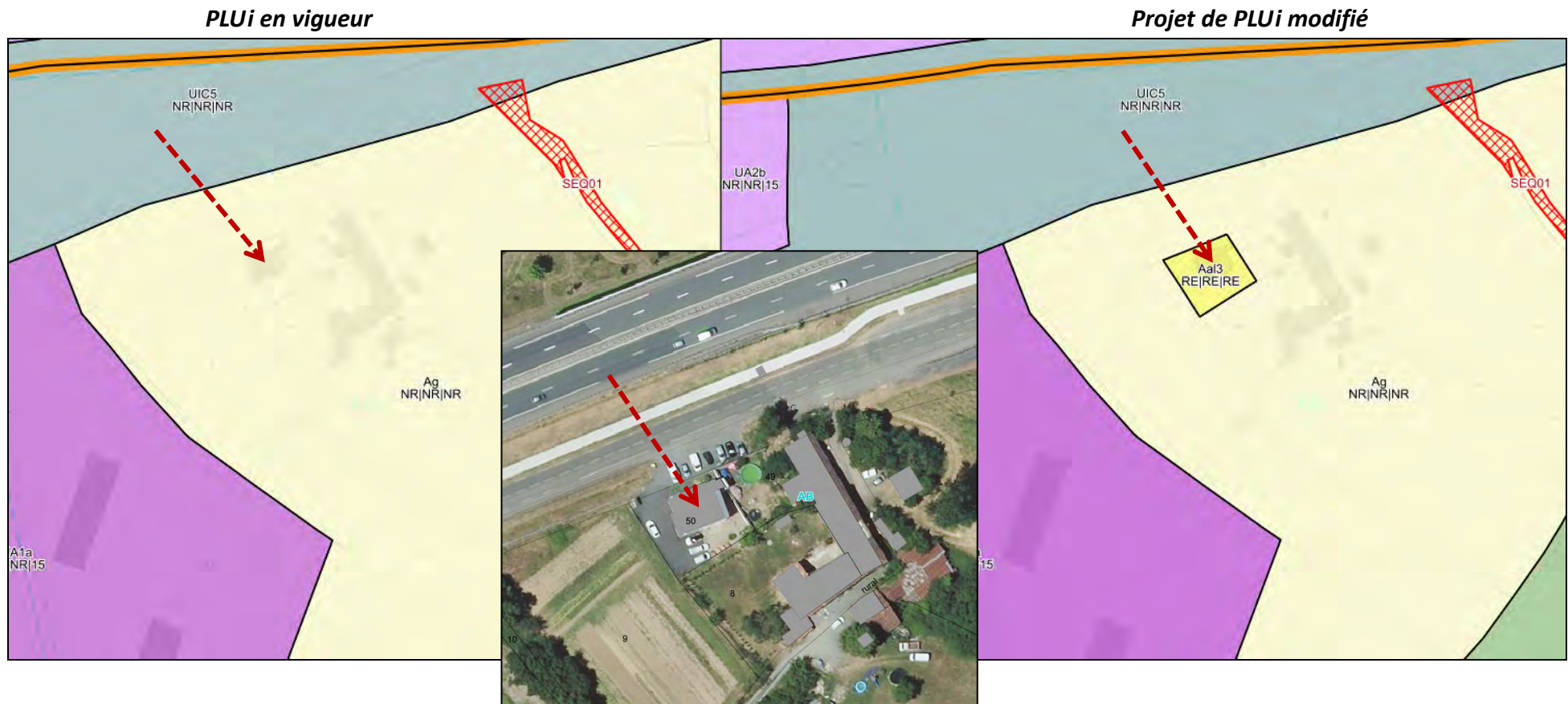
➤ Commune du Séquestre

- **Secteur Ouest – Lieu-dit Les Terrasses** : Modification du STECAL « Economique » existant situé au lieu-dit Les Terrasses, afin de permettre à l'activité en place d'évoluer. En effet, les dispositions actuelles du PLUi en vigueur, fixées de manière transitoire, ne sont pas suffisantes pour permettre la création sur le foncier libre disponible, dans le prolongement du bâti existant, d'un bâtiment de stockage nécessaire à l'activité. Il est désormais nécessaire d'adapter les règles au regard du projet envisagé. Ainsi, en complément des dispositions applicables aux STECAL inscrites dans le règlement écrit du PLUi demeurant inchangées, l'annexe réglementaire relative aux STECAL fixera, comme proposé ci-après, les possibilités d'évolution telles qu'envisagées. Aucune évolution du périmètre n'est nécessaire.



PLUi en vigueur






- **Secteur Nord – Route de Toulouse** : Création sur la parcelle bâtie AB50 d'une superficie de 540 m², d'un STP permettant à l'activité en place, située en façade de l'A68, d'évoluer.
Actuellement, aucune extension du bâtiment existant classé en zone agricole, ne peut être autorisée.
En complément des dispositions applicables aux STECAL inscrites dans le règlement écrit du PLUi demeurant inchangées, l'annexe réglementaire relative aux STECAL fixera, comme proposé ci-après, les possibilités d'évolution telles qu'envisagées.



PLUi en vigueur - Extrait Annexe Réglementaire

| STECAL Le Séquestre | | | | Justification | Conditions | | |
|--|--------------|--------------|--|---|--|-----------------------------|---|
| Localisation | Zone Secteur | Surface (ha) | Vocation | | Densité | Implantation | Hauteur maximale |
|  <p>Avenue de Saint Exupéry</p> | 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 | 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 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 |
|  <p>Chemin de Tailleferrier</p> | Nal4 | 0,13 | Activité existante : « Hébergement hôtelier et touristique », yourtes. | Le STECAL est le seul moyen de reconnaître l'activité « hébergement » du site dans la zone naturelle et lui donner des possibilités mesurées d'évolution ou d'adaptation. | Les capacités d'extension ou de construction nouvelle seront limitées à 200m ² d'emprise au sol ou de la surface de plancher | | |

Projet de PLUi modifié - Extrait Annexe Réglementaire

| STECAL Le Séquestre | | | | Densité | Implantation | Hauteur maximale | |
|---|--------------|--------------|---|---|--|--|---|
| Localisation | Zone Secteur | Surface (ha) | Vocation | | | | |
|  <p>Avenue de Saint-Exupéry Lieu-dit les Terrasses</p> | Nal3 | 2,07 | Activité économique existante : Entreprise de métallurgie | <p>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</p> | <p>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 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</p> <p>La capacité d'extension ou de construction nouvelle est limitée à 1 000 m² d'emprise au sol ou de surface de plancher;</p> | Dans le périmètre du STECAL | Ne dépassant pas la hauteur des bâtiments existants |
|  <p>Chemin de Tailleferier</p> | Nal4 | 0,13 | Activité existante : « Hébergement hôtelier et touristique », yourtes. | <p>Le STECAL est le seul moyen de reconnaître l'activité « hébergement » du site dans la zone naturelle et lui donner des possibilités mesurées d'évolution ou d'adaptation.</p> | <p>Les capacités d'extension ou de construction nouvelle seront limitées à 200 m² d'emprise au sol ou de la surface de plancher</p> | Dans le périmètre du STECAL | Ne dépassant pas la hauteur des bâtiments existants |
|  <p>Lieu-dit Arbonne Route de Toulouse</p> | Aal3 | 550 m² | Activité économique existante : Société de construction où s'effectue l'accueil de clientèle | <p>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</p> | <p>La capacité d'extension est limitée à 50 m² de surface de plancher.</p> | <p>- Dans le périmètre du STECAL - Retrait des constructions vis-à-vis des limites séparatives, dispositions spécifiques : les constructions pourront s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.</p> | Ne dépassant pas la hauteur des bâtiments existants |

➤ **Commune de Puygouzon**

Modification du STECAL « Economique » existant situé route de Fauch, afin de permettre à l'activité en place d'évoluer.


Les dispositions actuelles du PLUi en vigueur avaient été fixées de manière temporaire dans l'attente de précisions sur les besoins d'évolution de l'activité existante et celles-ci se révèlent insuffisantes pour permettre l'extension des bâtiments existants ainsi que la création d'un bâtiment de stockage, indispensables au fonctionnement de l'entreprise.

Pour répondre aux besoins d'implantation, Il sera en outre nécessaire d'étendre de manière limitée, à hauteur de 3 000 m², le périmètre du STECAL sur la parcelle ZC78 faisant déjà partie de l'unité foncière de l'ensemble bâti classée en zone Aa13.



En complément des dispositions applicables aux STECAL inscrites dans le règlement écrit du PLUi demeurant inchangées, l'annexe réglementaire relative aux STECAL fixera, comme proposé ci-après, les possibilités d'évolution telles qu'envisagées.



PLUi en vigueur - Extrait Annexe Réglementaire

| STECAL Puygouzon | | | | Justification | Conditions | | |
|---|--------------|--------------|---|---|--|-----------------------------|---|
| Localisation | Zone Secteur | Surface (ha) | Vocation | | Densité | Implantation | Hauteur maximale |
|  Route de Fauch | Aal3 | 1,24 | Activité économique existante : Entreprise de matériel agricole / entrepôt | 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 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 |

Projet de PLUi modifié - Extrait Annexe Réglementaire

| STECAL Puygouzon | | | | Justification | Conditions | | |
|---|--------------|------------------------|---|---|---|-----------------------------|---|
| Localisation | Zone Secteur | Surface (ha) | Vocation | | Densité | Implantation | Hauteur maximale |
|   Route de Fauch | Aal3 | 1,24 1,5 | Activité économique existante : Entreprise de matériel agricole / entrepôt | 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% 50 % de la surface de plancher et de l'emprise au sol existante supérieure à 500 m² et inférieure à 1 000 m² → 25% 45 % de la surface de plancher et de l'emprise au sol existante supérieure à 1 000 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 |

2.4.3. Liste du bâti de caractère et du petit patrimoine à protéger

La procédure de modification de droit commun aura également pour objet d'inscrire de nouveaux éléments au titre du patrimoine Bâti à Protéger (EBP) tel qu'exposé ci-avant dans le chapitre 2.1 relatif au Document Graphique du Règlement, impliquant une mise à jour de la liste du bâti de caractère et du petit patrimoine à protéger, à savoir :

➤ Commune d'Albi

- Inscription de la chapelle du Carmel en Élément du patrimoine Bâti à Protéger (EBP)

PLUi en vigueur - Extrait de la liste du bâti de caractère et du petit patrimoine à protéger

| Commune d'Albi : Éléments Bâti Protégés | | |
|---|------|--------------------|
| | Type | Localisation |
| | | Pas de bâti repéré |

Projet de PLUi modifié - Extrait de la liste du bâti de caractère et du petit patrimoine à protéger

| Commune d'Albi : Éléments Bâti Protégés | | |
|---|----------|--|
| | Type | Localisation |
| 1 | Chapelle |  |

Projet de PLUi modifié - Fiche attenante



Localisation

Nom de rue : Rue des Carmélites
Référence cadastrale : AO478

Matériaux

Murs en pierres et toiture recouverte de tuiles

Inscriptions

/

État de conservation

Correct

Description sommaire

/

➤ **Commune de Denat**

- Inscription d'un lavoir en Élément du patrimoine Bâti à Protéger (EBP)

PLUi en vigueur - Extrait de la liste du bâti de caractère et du petit patrimoine à protéger

| Commune de Denat : Eléments Bâti Protégés | | | Commune de Denat : Eléments Bâti Protégés | | |
|---|------------|--------------|---|--------|--------------|
| ID | Type | Localisation | ID | Type | Localisation |
| 1 | Pigeonnier | | 6 | Moulin | |
| 2 | Pigeonnier | | | | |
| 3 | Pigeonnier | | | | |
| 4 | Pigeonnier | | | | |
| 5 | Pigeonnier | | | | |

Projet de PLUi modifié - Extrait de la liste du bâti de caractère et du petit patrimoine à protéger

| Commune de Denat : Eléments Bâti Protégés | | | Commune de Denat : Eléments Bâti Protégés | | |
|---|------------|--------------|---|--------|--------------|
| ID | Type | Localisation | ID | Type | Localisation |
| 1 | Pigeonnier | | 6 | Moulin | |
| 2 | Pigeonnier | | 7 | Lavoir | |
| 3 | Pigeonnier | | | | |
| 4 | Pigeonnier | | | | |
| 5 | Pigeonnier | | | | |

Projet de PLUi modifié - Fiche attenante

Fiche n°30

Dénat

Lavoir



Localisation

Nom de rue : Lieu-dit Foun del Tel
Référence cadastrale : C387

Matériaux

Mur en pierre. Le toit est recouvert de tuiles.

Inscriptions

/

État de conservation

Très bon état







Description sommaire

Le lavoir se situe au lieu-dit Foun del Tel au bord d'une route rurale. Les murs du lavoir sont en pierre et la toiture est recouverte de tuiles. Le lavoir est en très bon état.

➤ **Commune de Lescure**

- Inscription d'un pigeonnier en Élément du patrimoine Bâti à Protéger (EBP)

PLUi en vigueur - Extrait de la liste du bâti de caractère et du petit patrimoine à protéger

| Commune de Lescure : Eléments Bâti Protégés | | | Commune de Lescure : Eléments Bâti Protégés | | |
|---|------------|--|---|------------------------|--|
| ID | Type | Localisation | ID | Type | Localisation |
| 11 | Pigeonnier |  | 14 | Puit Cami Viel (noria) |  |
| 12 | Pigeonnier |  | 15 | Puit du château |  |
| 13 | Pigeonnier |  | 16 | Puit Pélenas |  |

Projet de PLUi modifié - Extrait de la liste du bâti de caractère et du petit patrimoine à protéger

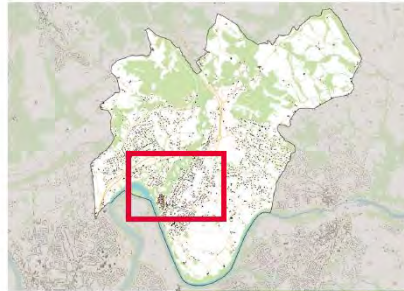
| Commune de Lescure : Eléments Bâti Protégés | | |
|---|------------|---|
| ID | Type | Localisation |
| 17 | Pigeonnier |  |

Projet de PLUi modifié - Fiche attenante

Fiche n°24

Lescure

Pigeonnier



Localisation

Nom de rue : Chemin des Cambous
Référence cadastrale : BB309

Matériaux

Murs en pierres et en briques. Toiture recouverte de tuiles

Inscriptions

/

État de conservation

/

Description sommaire

Le pigeonnier se situe sur une parcelle privée. Les murs sont en pierre et brique rouge. La toiture est recouverte de tuiles. L'ensemble est dans un état correct.

III. INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Une évaluation environnementale a été réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLUi, approuvée le 11 février 2020. Ainsi, le document d'urbanisme intercommunal et ses incidences sur l'environnement ont fait l'objet d'une analyse détaillée. Analyse qui a conduit la Collectivité à ajuster certaines orientations et dispositions afin de mieux prendre en compte les enjeux environnementaux et notamment sur certains sites à projet à forte sensibilité écologique.

Dans le cadre de la présente procédure de modification de Droit Commun du PLUi, un dossier d'examen « au cas par cas » a été soumis pour avis à la mission régionale d'Autorité environnementale (MRAe).

Ce dossier a permis d'analyser et d'évaluer les effets du projet de modification simplifiée sur l'environnement au regard de l'ensemble des thématiques à prendre en compte : consommation d'espaces, milieux naturels et biodiversité, paysage et patrimoine, risques et nuisances, réseaux, ressources en eau, ... notamment en confrontant la localisation des évolutions envisagées et les espaces présentant une importance particulière pour l'environnement.

Aussi, au regard de cette analyse, par Décision n°2021DKO85 en date du 06 mai 2021, la MRAe dispense la présente procédure, de complément d'évaluation environnementale considérant qu'au regard de l'ensemble des éléments considérés, « le projet n'est pas susceptible d'entraîner des incidences négatives additionnelles notables sur l'environnement ».