



7^{ème} modification simplifiée du PLU d'Albi



Sommaire du rapport de présentation

1. Note de présentation générale

1.1 Objet de la modification simplifiée n°7

1.2 Le cadre réglementaire de la modification simplifiée

1.3 Justification du choix de la procédure

1.4 Coordonnées du maître d'ouvrage du PLU

1.5 Déroulement de la procédure de modification simplifiée n°7 du PLU

1.6 Décisions pouvant être apportées à l'issue de la mise à disposition

2. Présentation des pièces du PLU modifiées

2.1 Modification des dispositions relatives à la hauteur des constructions en zone U2

2.2 Modification de l'emplacement réservé n° 72

3 Analyse des incidences des choix de la modification simplifiée

1 Note de présentation générale

1.1 Objet de la modification simplifiée n°7

Le PLU d'Albi approuvé le 12 juillet 2003 a fait l'objet des procédures suivantes :

Réf	Procédure	Prescription - Engagement	Concertation Mise à disposition	Enquête publique	Acte	Approbation
MS6	6 ^{ème} modification simplifiée	6 octobre 2016	2 février / 3 mars 2017	non	DCC	7 mars 2017
MS5	5 ^{ème} modification simplifiée	non	25 janvier / 26 février	non	DCC	7 avril 2016
MJ5	5 ^{ème} mise à jour	non	non	non	AM	8 septembre 2015
MS4	4 ^{ème} modification simplifiée	27 avril 2015	11 mai / 12 juin 2015		DCM	29 juin 2015
M5	5 ^{ème} modification	29 septembre 2014	non	8 décembre / 9 janvier 2015	DCM	2 mars 2015
RS6	6 ^{ème} révision simplifiée	18 juin 2012	oui			
MS3	3 ^{ème} modification simplifiée	non	12 mai / 12 juin 2014	non	DCM	30 juin 2014
MJ4	4 ^{ème} mise à jour	non	non	non	AM	27 mai 2014
M4	4 ^{ème} modification	19 novembre 2012	non	25 septembre / 25 octobre 2013	DCM	16 décembre 2013
MS2	2 ^{ème} modification simplifiée	non	15 juillet / 16 août 2013	non	DCM	9 septembre 2013
MJ3	3 ^{ème} mise à jour	non	non	non	AM	1er décembre 2011

RS5	5ème révision simplifiée	4 avril 2011	oui	14 juin / 18 juillet 2011	DCM	3 octobre 2011
M3	3ème modification	29 juin 2009	non	20 septembre / 22 octobre 2010	DCM	20 décembre 2010
RS4	4ème révision simplifiée	22 mars 2010	oui	14 juin / 16 juillet 2010	DCM	13 septembre 2010
MS1	1ère modification simplifiée	non	3 avril / 4 mai 2010	non	DCM	26 mai 2010
MC1	1ère mise en compatibilité	14 décembre 2009	oui	31 mai / 30 juin 2010	DCM	13 septembre 2010
RS3	3ème révision simplifiée	29 juin 2009 et 16 novembre 2009	oui	11 janvier / 15 février 2010	DCM	22 mars 2010
RS2	2ème révision simplifiée	15 décembre 2008	oui	16 juin / 16 juillet 2009	DCM	5 octobre 2009
M2	2ème modification	15 décembre 2008	non	29 décembre / 29 janvier 2009	DCM	9 février 2009
M1	1ère modification	21 mars 2005	non	8 octobre / 8 novembre 2007	DCM	17 décembre 2007
RS1	1ère révision simplifiée	27 septembre 2004	oui	13 avril / 13 mai 2004	DCM	27 juin 2005
MJ2	2ème mise à jour	non	non	non	AM	9 septembre 2005
MJ1	1ère mise à jour	non	non	non	AM	13 juillet 2004
RG1	Révision Générale PLU	21 mai 2001	oui	28 octobre/ 30 novembre 2002	DCM	12 mai 2003

La commune d'Albi souhaite aujourd'hui procéder à une 7^{ème} modification simplifiée de son PLU afin d'adapter l'encadrement réglementaire des projets de construction à venir.

- a- La présente modification concerne un changement de règle de hauteur des constructions applicables à la zone U2 avec la création d'un sous-secteur : U2h spécifique à un établissement de santé dans le quartier de Caussels ;
- b- La modification porte également sur une réduction de l'emplacement réservé n° 72 dont la destination est l'aménagement du carrefour de la Madeleine ;

Dans ce cadre, la Présidente de communauté d'agglomération de l'Albigeois a été autorisée à engager la procédure de modification simplifiée du PLU par délibération du 28 septembre 2017 et le conseil communautaire a décidé d'approuver les modalités de mise à disposition du dossier de la modification simplifiée n°7 du plan local d'urbanisme de la commune d'Albi du lundi 11 décembre 2017 au vendredi 12 janvier 2018 inclus.

1.2 Le cadre réglementaire de la modification simplifiée

La procédure de modification est définie par les articles L.153-36 à L.153.40 du code de l'urbanisme. Ils précisent que cette procédure peut être utilisée lorsque le projet n'a pas pour effet :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- de réduire 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.

Le code de l'urbanisme dispose que le projet de modification peut être adopté selon une procédure simplifiée dans les cas suivants :

- En cas de rectification d'une erreur matérielle ;
- Dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues L151-28 ;
- Si le projet ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Si le projet ne diminue pas les possibilités de construire ;
- Si le projet ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

1.3 Justification du choix de la procédure

Les changements apportés au PLU d'Albi s'inscrivent dans le champ de la procédure de modification simplifiée.

Ils n'ont pas pour effet :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- de réduire 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.
- ne permet pas la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000.

De ce fait, la modification simplifiée n°7 du PLU n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Par ailleurs, le projet de modification simplifiée n°7 du PLU d'Albi:

- ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- ne diminue pas les possibilités de construire ;
- ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Par conséquent et conformément à l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, les évolutions souhaitées ne rentrent pas dans le champ de la révision ou de la modification.

La procédure de modification simplifiée du PLU est donc la procédure adaptée.

1.4 Coordonnées du maître d'ouvrage du PLU

Des informations relatives au projet de modification simplifiée n°7 du PLU peuvent être demandées auprès de la Présidente de la Communauté d'agglomération de l'Albigeois à l'adresse suivante :

Madame la Présidente de la communauté d'agglomération de l'Albigeois
Communauté d'Agglomération de l'Albigeois
Parc François Mitterrand
81160 Saint-Juéry

1.5 Déroulement de la procédure de modification simplifiée n°7 du PLU

La procédure de modification simplifiée n°7 a été engagée par délibération du conseil communautaire de l'Albigeois en date du 28 septembre 2017.

Le projet est notifié au préfet et aux personnes publiques associées (Préfet, présidents du conseil régional, du conseil départemental, de la chambre de commerce et d'industrie, de la chambre des métiers, de la chambre d'agriculture et du SCOT du Grand Albigeois).

La mise à disposition du dossier est organisée conformément aux modalités définies dans la délibération du conseil communautaire du 28 septembre 2017.

Le dossier de projet de modification simplifiée n°7, l'exposé des motifs et le cas échéant les avis émis par les personnes publiques associées sont mis à disposition du public durant un mois, lundi 11 décembre 2017 au vendredi 12 janvier 2018 inclus à l'accueil du service droit des sols (ADS Pôle Ouest), situé au 47 bis, rue Charcot à Albi aux jours et heures habituels d'ouverture.

Ce dossier est assorti d'un registre permettant au public de consigner ses observations. Le public pourra également faire part de ses remarques par écrit à l'agglomération de l'albigeois à l'adresse suivante :

Madame la Présidente de la communauté d'agglomération de l'Albigeois
Communauté d'Agglomération de l'Albigeois
Parc François Mitterrand
81160 Saint-Juéry Ces observations sont enregistrées et conservées.

Le dossier est également consultable sur le site internet de la Ville d'Albi à l'adresse suivante : <http://www.mairie-albi.fr>

Les observations du public pourront être déposées au format numérique à l'adresse suivante modification-plu@mairie-albi.fr

La procédure de modification simplifiée de PLU- PLUi

Délibération de l'EPCI

- qui engage la modification simplifiée du PLU
- qui définit les objectifs et les modalités de la concertation le cas échéant (L.153-45 et L.153-47 du CU)



Mesures de publicité : affichage, mention presse, publication recueil le cas échéant (R. 153-20 au R. 153-22)

Élaboration du projet de modificationsimplifiée



Concertation conforme aux modalités définies (ou plus) le cas échéant

Notification au préfet et aux personnes publiques associées

(L.153-36 à L.153-38 et L.153-40 du CU)

Mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée (+ avis des PPA et registre)



Durée de la mise à disposition : 1 mois ; le public doit pouvoir faire ses observations



Publication d'un avis de mise à disposition du public 8 jours au moins avant le début, dans un journal diffusé dans le département

Délibération de l'EPCI ou du conseil municipal approuvant le PLU

- qui présente le bilan de la mise à disposition
- qui adopte le projet (L.153-45 et L.153-47 du CU)



Mesures de publicité (transmission en préfecture, affichage en mairie, insertion presse, publication recueil) pour rendre le PLU exécutoire

1.6 Décisions pouvant être apportées à l'issue de la mise à disposition

A l'issue de la mise à disposition, la Présidente de la communauté d'agglomération de l'Albigeois présente le bilan devant le conseil communautaire, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

2. Présentation des pièces du PLU modifiées

La modification simplifiée n°7 entraîne la modification des pièces suivantes :

- rapport de présentation complémentaire
- plan de zonage du PLU (planche 3)

➤ règlement

Les autres pièces constitutives du PLU ne sont pas modifiées.

Afin de faciliter la lecture et la compréhension du projet de modification simplifiée, les documents actuels et les documents modifiés (rapport de présentation complémentaire et règlement écrit et graphique) seront présentés dans un document unique.

Tableau récapitulatif des modifications proposées

Objet de la modification	Document graphiques modifiés	Article du règlement modifié	Autre pièces modifiée	Augmentation de la constructibilité
Règle de hauteur des constructions Création d'un sous-secteur U2h précisant les nouvelles hauteurs à respecter	Planche 3	Zone U2	Rapport de présentation complémentaire et règlement écrit et graphique	Oui dans la limite des 20% autorisé
Réduction de l'emprise de l'emplacement réservé n°72	Planche 3		Rapport de présentation complémentaire et règlement graphique	Maintien de la constructibilité existante et des capacités d'extension

2.1 Modification des dispositions relatives à la hauteur de construction

Cette adaptation a pour objectif de permettre à l'établissement de santé de réaliser une surélévation de bâtiment afin de structurer et optimiser ses locaux.

Il est donc proposé de modifier la rédaction de l'article 10 dans la zone U2 afin de créer une sous-section U2h.

Rédaction existante :

ARTICLE U2 - 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit ni compter plus de 12 m de hauteur à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, ni compter plus de trois étages sur rez-de-chaussée plus combles aménagés ou aménageables. Ces dispositions s'appliquent sous réserves ci-après :

- la hauteur pourra être limitée pour des raisons de site environnant notamment afin de permettre une intégration et un accordement harmonieux avec le tissu urbain existant en évitant en particulier les ruptures brutales dans la hauteur des niveaux et volumes bâtis. Dans ce cas, le dernier niveau autorisé pourra être demandé en attique.
- Une hauteur exceptionnelle plus grande pour des équipements d'intérêts généraux et ouvrages spéciaux tels que cheminées, tours de réfrigération, silos, extracteurs, pylônes, antennes, ou autres, peut être autorisée après rapport du pétitionnaire justifiant la nécessité économique, technique ou dépolluante d'une telle hauteur.

Les éléments d'équipements utilisant des techniques de production d'énergie d'origine renouvelable, comme les panneaux photovoltaïques, ne seront pas pris en considération dans le calcul de la hauteur.

Rédaction proposée :

ARTICLE U2- 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

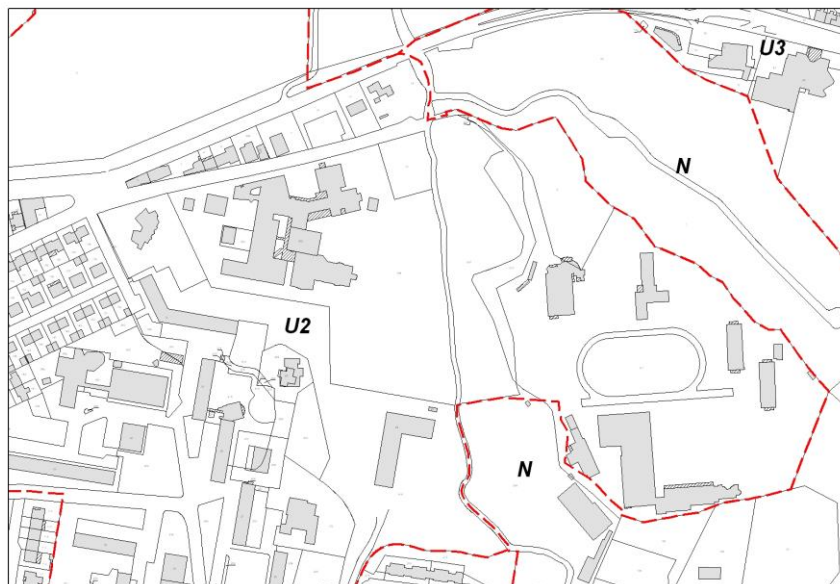
La hauteur des constructions ne doit ni compter plus de 12 m de hauteur à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, ni compter plus de trois étages sur rez-de-chaussée plus combles aménagés ou aménageables. Ces dispositions s'appliquent sous réserves ci-après :

- la hauteur pourra être limitée pour des raisons de site environnant notamment afin de permettre une intégration et un accordement harmonieux avec le tissu urbain existant en évitant en particulier les ruptures brutales dans la hauteur des niveaux et volumes bâtis. Dans ce cas, le dernier niveau autorisé pourra être demandé en attique.
- Une hauteur exceptionnelle plus grande pour des équipements d'intérêts généraux et ouvrages spéciaux tels que cheminées, tours de réfrigération, silos, extracteurs, pylônes, antennes, ou autres, peut être autorisée après rapport du pétitionnaire justifiant la nécessité économique, technique ou dépolluante d'une telle hauteur.

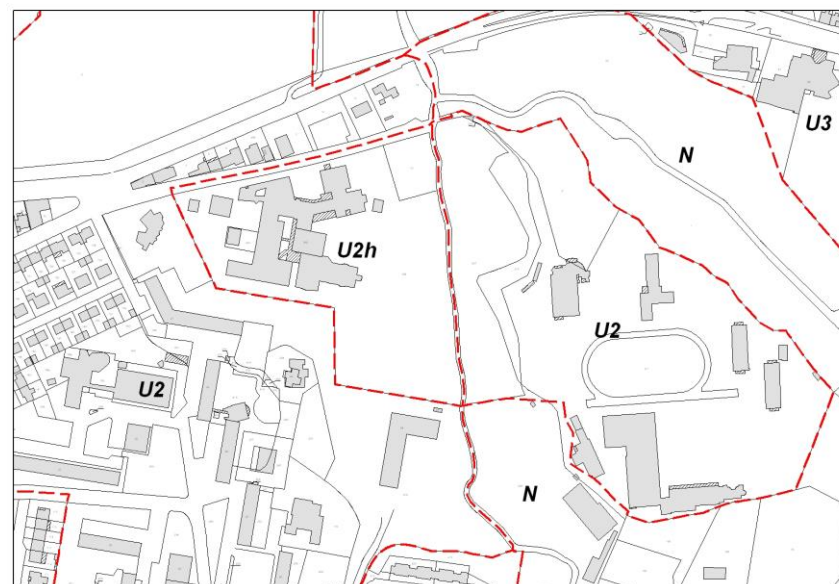
Les éléments d'équipements utilisant des techniques de production d'énergie d'origine renouvelable, comme les panneaux photovoltaïques, ne seront pas pris en considération dans le calcul de la hauteur.

Sous-secteur U2h : La hauteur maximale des constructions sera limitée à 12 mètres ou à une hauteur de 181 mètres NGF à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.

Zone U2 avant :



Zone U2 après :



2.2 Modification de l'emplacement réservé n° 72

Évolutions du tableau des emplacements réservés

N° ER	DESTINATION - LIBELLE	Surface et/ou largeur emprise moyennes	Bénéficiaire	N° planche	EVOLUTION DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION
	Voies de communications Voirie routière	Hectare			
72	Aménagement du carrefour de la Madeleine	0.34	Commune	3	Réduction

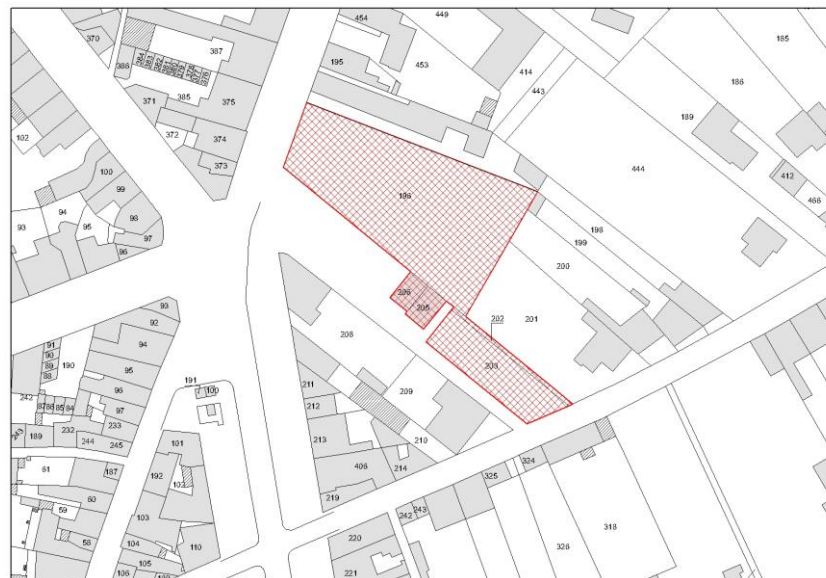
- Réduction de l'emprise de l'ER n° 72 destiné à l'aménagement du carrefour de la Madeleine

Avec l'évolution du projet urbain du secteur, la commune a fait le choix de ne pas acquérir cette emprise foncière pour l'aménagement du carrefour.

ER n°72 avant :



ER n°72 après :



3 Analyse des incidences des choix de la modification simplifiée

La présente modification simplifiée du PLU d'Albi ne porte pas atteinte aux zones agricoles. Aucun Espace Boisé Classé n'a été supprimé ou rectifié. Cette modification n'impacte pas de zone naturelle et n'envisage pas de développement urbain incompatible avec le document initial.

La modification simplifiée n°7 du PLU n'a donc pas d'impact sur le milieu naturel.

La présente procédure de modification simplifiée n'est pas soumise à évaluation environnementale, car elle n'est pas susceptible d'avoir des effets notables sur l'environnement.

Le projet reste en cohérence avec les objectifs et orientations du SCOT du Grand Albigeois dans le respect des principes d'aménagement et de développement durable et s'inscrit dans les objectifs poursuivis fixées par la commune dans le cadre de la révision générale du PLU approuvée le 12 mai 2003.