



**COMMUNAUTE  
D'AGGLOMERATION  
DE L'ALBIGEOIS**

[www.grand-albigeois.fr](http://www.grand-albigeois.fr)

Envoyé en préfecture le 05/07/2021

Reçu en préfecture le 05/07/2021

Affiché le 05/07/2021

**SLO**

ID : 081-248100737-20210629-DEL2021\_132-DE

# *PLUi*

*Plan Local d'Urbanisme intercommunal*

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

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

## **1.6a NOTICE DE PRESENTATION MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1**

# SOMMAIRE

|                                                                            |           |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Préambule .....</b>                                                     | <b>2</b>  |
| <b>I. Cadre administratif et réglementaire .....</b>                       | <b>3</b>  |
| 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 simplifiée .....         | 5         |
| 1.5. Pièces modifiées du dossier de PLUi .....                             | 9         |
| <b>II. Présentation et justification des évolutions envisagées .....</b>   | <b>12</b> |
| 2.1. Règlement écrit .....                                                 | 12        |
| 2.2. Document Graphique du Règlement.....                                  | 34        |
| 2.3. Orientations d’Aménagement et de Programmation .....                  | 47        |
| 2.4. Annexes réglementaires .....                                          | 58        |
| 2.5. Annexes du PLUi .....                                                 | 64        |
| <b>III. Incidences du projet de modification sur l’environnement .....</b> | <b>66</b> |

## **PREAMBULE**

---

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

Le présent dossier sera mis à disposition du public du vendredi 21 mai au lundi 21 juin 2021 inclus.  
Seules les propositions de modification des dispositions présentées dans ce document peuvent faire l'objet d'observations.

A l'issue de cette mise à disposition dont les modalités ont été précisées par délibération du conseil communautaire du 9 février 2021, madame la présidente présentera le bilan devant le conseil communautaire qui adoptera la modification simplifiée du PLUi.

## 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.

Nouveautés réglementaires, actualités des projets, retour d'expérience de la mise en œuvre du document et évaluation des outils du PLUi, sont autant de motifs qui conduiront l'Agglomération à faire évoluer les dispositions du document d'urbanisme intercommunal.

Par arrêté de madame la présidente en date du 1<sup>er</sup> 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) de la commune d'Albi approuvée le 30 juin 2020 par arrêté préfectoral.

En outre, depuis son application, certaines communes ont saisi l'agglomération afin d'envisager le lancement de modifications du PLUi pour permettre notamment la réalisation de nouveaux projets communaux ou tenir compte de l'avancement des réflexions et études menées sur leur territoire (adaptations réglementaires, modification d'OAP, ajustements de secteurs de projet, ajouts/levées d'emplacements réservés, ...).

Ainsi, l'application PLUi a révélé la nécessité de :

- Intégrer des corrections et améliorations et ajuster certaines dispositions du règlement écrit. Ces évolutions font suite au retour d'expérience du service commun d'instruction des autorisations d'urbanisme de l'Agglomération ainsi que des communes. Elles doivent notamment permettre de préciser et lever certaines ambiguïtés dans l'écriture du règlement. Aussi, le projet de modification simplifiée vise à reformuler, corriger ou préciser certaines règles pour éviter toute difficulté d'interprétation et faciliter ainsi l'instruction du droit des sols ;
- Faire évoluer l'indice, ajuster la délimitation ou la vocation de certaines zones et secteurs pour s'adapter à l'évolution des projets ;
- Diminuer ou supprimer des emplacements réservés qui n'apparaissent plus nécessaires ;
- Actualiser le périmètre et les principes de quelques Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour tenir compte de l'évolution des projets ;
- Inscrire de nouveaux bâtiments situés en zone agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination pour répondre aux demandes exprimées ;
- Corriger des erreurs matérielles ;

La portée limitée des évolutions envisagées implique la mise en modification simplifiée conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Les évolutions souhaitées visent une adaptation du dispositif réglementaire par un ajustement du règlement (écrit et graphique) et de ses annexes ainsi que des OAP.

En effet, celles-ci 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 de sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunal compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Ces modifications touchant le règlement (écrit et graphique) et les OAP du PLUi, 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, à l'initiative du président d'un établissement public de coopération intercommunale compétent, être adoptée selon une procédure simplifiée tel que prévu aux articles L 153-45 à L 153-48.

En effet, en vertu de l'article L. 153-45 du code de l'urbanisme, la procédure de modification du PLU peut faire l'objet d'une procédure simplifiée, dès lors que le projet de modification :

- 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.

L'évolution du PLUi envisagée répond à ces critères et la procédure de modification simplifiée est donc adaptée au projet décrit ci avant et précisé dans la partie 2 du présent rapport.

Conformément à l'article L. 153-47 du code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée sera mis à la disposition du public pendant 1 mois.

## **1.2. Coordonnées du Maître d'Ouvrage**

La procédure de modification simplifiée n° 1 du PLUi est menée par de la Communauté d'agglomération de l'Albigeois sous l'autorité de madame la présidente de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois.

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

### **1.3. Présentation de la procédure de modification simplifiée**

#### **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.153-41**

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.

##### **Article L.153-45**

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

##### **Article L.153-47**

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée

### **Article L.153-48**

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

### **Article R153-20**

Font l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R. 153-21 :

1° La délibération qui prescrit l'élaboration ou la révision du plan local d'urbanisme et qui définit les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation. Il en est de même, le cas échéant, de l'arrêté qui définit les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation lors de la modification du plan local d'urbanisme ;

2° La délibération qui approuve, révisé, modifie ou abroge un plan local d'urbanisme ;

3° Le décret ou l'arrêté prononçant la déclaration d'utilité publique prévue à l'article L. 153-58 ;

4° La décision ou la délibération prononçant la déclaration de projet ainsi que la délibération ou l'arrêté mettant le plan en compatibilité avec la déclaration de projet dans les conditions prévues à l'article L. 153-58 ;

5° La délibération qui approuve la modification ou la révision du plan local d'urbanisme ainsi que l'arrêté mettant le plan en compatibilité en application de l'article L. 153-53.

### **Article R153-21**

Tout acte mentionné à l'article R. 153-20 est affiché pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et dans les mairies des communes membres concernées, ou en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Il est en outre publié :

1° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales, lorsqu'il s'agit d'une délibération du conseil municipal d'une commune de 3 500 habitants et plus ;

2° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 5211-41 du code général des collectivités territoriales, s'il existe, lorsqu'il s'agit d'une délibération de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale comportant au moins une commune de 3 500 habitants et plus ;

3° Au Recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département, lorsqu'il s'agit d'un arrêté préfectoral ; 4° Au Journal officiel de la République française, lorsqu'il s'agit d'un décret en Conseil d'Etat.

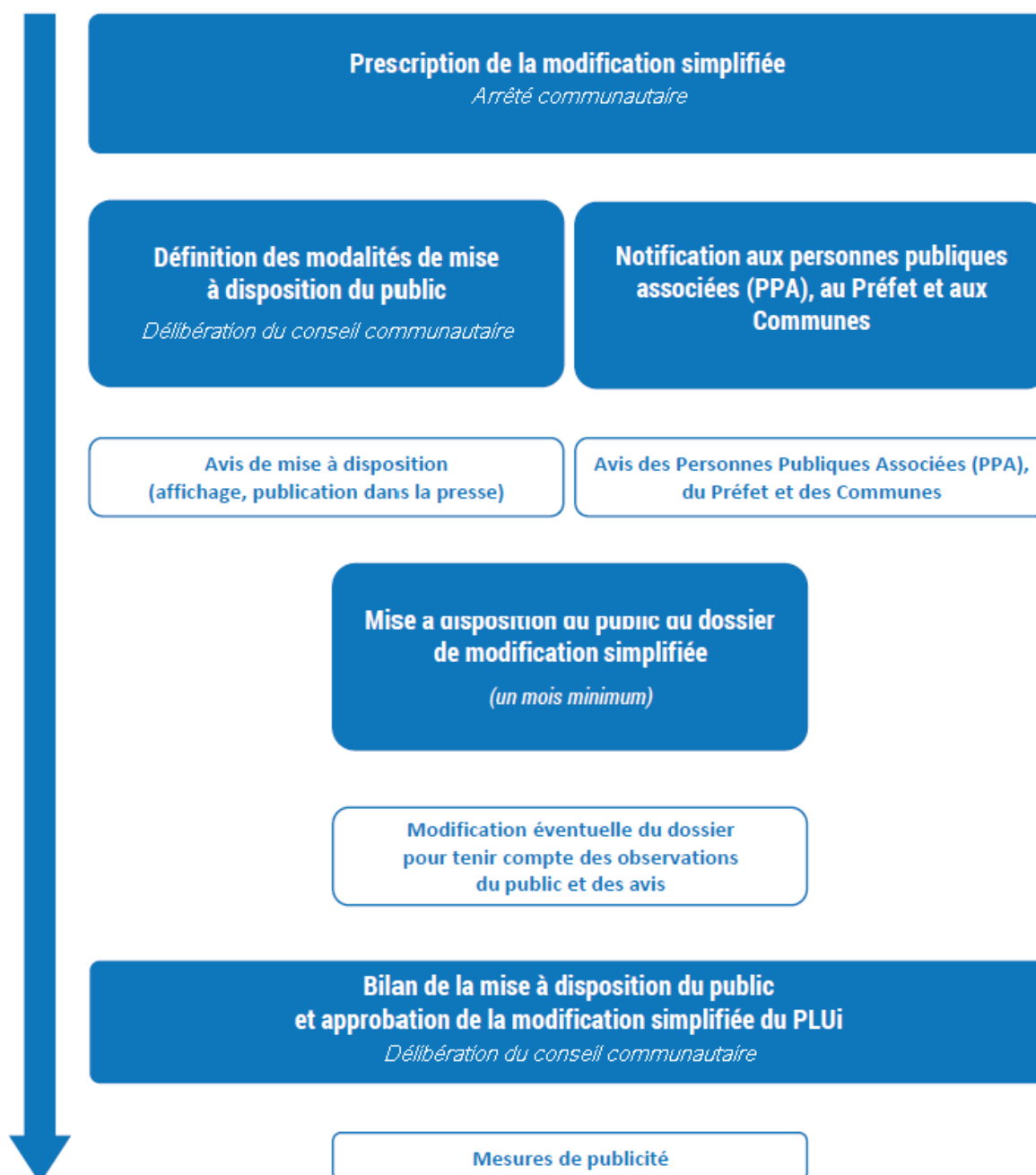
Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté.

L'arrêté ou la délibération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues au premier alinéa, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

### 1.3.2. Rappel des principales étapes de la procédure

Les principales étapes de la procédure de modification simplifiée se déroulent comme suit :

- 1- Arrêté du président de l'établissement public territorial prescrivant la modification simplifiée,
- 2- Délibération du conseil communautaire définissant les modalités de mise à disposition du dossier de modification simplifiée,
- 3- Notification du dossier de modification simplifiée aux personnes publiques associées,
- 4- Mise à disposition du dossier pendant un mois et recueil des observations du public,
- 5- A l'issue de la mise à disposition, un bilan des observations recueillies sera établi, ce bilan sera présenté devant le conseil communautaire qui en délibérera et approuvera, par délibération motivée, la modification simplifiée du PLUi, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis émis, le cas échéant, par les personnes publiques associées, et des observations du public.



### **1.3.3. Déroulement de la procédure de modification simplifiée n°1 du PLUi**

- La procédure de modification simplifiée n°1 a été engagée par arrêté n° ARR2021\_012 du 23 mars 2021.
- La mise à disposition du dossier sera organisée conformément aux modalités définies dans la délibération du conseil communautaire du 9 février 2021.
- Saisine de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) : suite à l'examen de la demande au cas par cas déposée le 18 mars 2021, le projet n'est pas soumis à un complément d'évaluation environnementale par décision n°2021DKO74 de la MRAe du 6 mai 2021. La présente procédure est donc dispensée d'une évaluation environnementale complémentaire.
- Le projet est 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 code de l'urbanisme prévoit que le projet de modification et le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques et organismes associés, soient mis à la disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Les modalités de la mise à disposition du public s'établissent comme suit :

- Un registre papier sera ouvert afin que le public puisse consigner ses observations. Ce registre accompagné du dossier de modification, sera mis à disposition du public du vendredi 21 mai au lundi 21 juin 2021 dans les 16 communes de l'agglomération, ainsi qu'au siège la communauté d'agglomération de l'Albigeois (Parc François Mitterrand, à Saint Juéry), aux jours et heures d'ouverture au public.
- Un dossier papier sera consultable au siège de l'Agglomération. Dans les communes, le dossier sera consultable sur un poste informatique.
- Le dossier pourra également être consulté et téléchargé pendant toute la durée de la mise à disposition, 7j/7j et 24h/24 du vendredi 21 mai 2021 au lundi 21 juin 2021, sur le site internet la communauté d'agglomération de l'Albigeois : <https://www.grand-albigeois.fr> rubrique Plan Local d'Urbanisme intercommunal, et notamment depuis un des postes informatiques tenus à disposition du public dans chaque commune membre, ainsi qu'au siège de l'Agglomération, aux jours et heures d'ouverture au public.
- Le public pourra également déposer ses observations par voie dématérialisée sur la plateforme participative dédiée : <https://www.grand-albigeois.fr/participation.ms1.plui>.
- Les personnes intéressées pourront enfin formuler leurs observations en adressant un courrier par voie électronique à l'adresse suivante [plui@grand-albigeois.fr](mailto:plui@grand-albigeois.fr) ou par voie postale à l'attention de Madame la Présidente du Grand Albigeois - BP 70304 - 81009 ALBI CEDEX en mentionnant l'objet suivant « Modification simplifiée n°1 du PLUi ».

Un avis au public précisant l'objet de la modification simplifiée n° 1 du PLUi public pourra consulter le dossier et formuler ses observations, sera publié huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public dans 2 journaux diffusés dans le département. En outre, cet avis sera affiché au siège de la Communauté d'agglomération et dans les 16 mairies des communes membres, huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et pendant toute la durée de celle-ci. L'avis sera également publié sur le site internet de l'agglomération.

Décisions pouvant être apportées à l'issue de la mise à disposition : A l'issue de la mise à disposition du public, la présidente de l'agglomération présentera 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.

### **1.5. Pièces modifiées du dossier de PLUi**

La présente notice a pour objet de présenter la modification simplifiée n°1 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 documents 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.

En outre, une mise à jour des annexes du PLUi est également présentée dans le présent document.

#### **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 simplifiée.

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 Sequestre
- 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 Sequestre
- 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. Règlement écrit

Après plusieurs mois d'application, il est apparu nécessaire de procéder à des ajustements et des adaptations du règlement écrit pour tenir compte des retours d'expérience du service d'instruction des autorisations d'urbanisme ainsi que des Communes.

La procédure de modification simplifiée permettra de corriger, améliorer et ajuster certaines dispositions du règlement écrit, tel qu'exposé ci-après.

#### 2.1.1. Coefficient d'espaces verts - Dispositions particulières et possibilités d'adaptation

Ajustement mineur des règles de minoration du coefficient d'espaces verts pour permettre sous certaines conditions, aux « petites » parcelles (inférieures à 400 m<sup>2</sup>) ainsi qu'aux constructions existantes avant l'approbation du PLUi de pouvoir évoluer. Les seuils actuels restreignent trop fortement les possibilités d'évolution de l'existant.

Dans les dispositions spécifiques à chacune des zones / Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions / Paragraphe 2 : Le coefficient d'espace vert / C- Dispositions particulières et possibilités d'adaptation

=> **Ajustement des règles spécifiques pour la majoration ou la minoration du coefficient d'espace vert**

#### ➤ Pour les zones UM1, UM2, UM3, UM4, UM5, UM6, UM7, UA1, UA2 et UA3

Extrait règlement écrit – PLUi en vigueur

##### ▪ **Règles spécifiques pour la majoration ou la minoration du coefficient d'espace vert**

- Pour les unités foncières inférieures à 300 m<sup>2</sup>, le coefficient d'espace vert pourra être minoré de 20% ;
- Pour les unités foncières supérieures à 3 000 m<sup>2</sup>, une majoration de 20% du coefficient d'espace vert pourra être exigée en fonction de l'importance du projet et/ou de la carence en espaces verts dans le quartier, à proximité du projet.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, dans les zones pour lesquelles un coefficient d'espace vert est définie :
  - La réalisation d'une ou plusieurs annexes, d'une piscine et/ou d'une extension pourront être acceptés, indépendamment du coefficient d'espace vert fixé au règlement graphique, sous réserve de ne pas réduire l'emprise d'espace vert exigée de plus de 30m<sup>2</sup> ;
  - Si la, ou les, constructions existantes ont d'ores et déjà atteinte ou s'approche (écart de moins de 5%) du coefficient d'espace vert défini au règlement graphique, celui-ci pourra être minorée de 5% vis-à-vis de la norme définie.

**Projet de règlement modifié****■ Règles spécifiques pour la majoration ou la minoration du coefficient d'espace vert**

- Pour les unités foncières inférieures à ~~300 m<sup>2</sup>~~ 400 m<sup>2</sup>, le coefficient d'espace vert pourra être minoré de 20% ;
- Pour les unités foncières supérieures à 3 000 m<sup>2</sup>, une majoration de 20% du coefficient d'espace vert pourra être exigée en fonction de l'importance du projet et/ou de la carence en espaces verts dans le quartier, à proximité du projet.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, dans les zones pour lesquelles un coefficient d'espace vert est défini :
  - La réalisation d'une ou plusieurs annexes, d'une piscine et/ou d'une extension pourront être acceptées, indépendamment du coefficient d'espace vert fixé au règlement graphique, sous réserve de ne pas réduire l'emprise d'espace vert exigée de plus de ~~30 m<sup>2</sup>~~ 40 m<sup>2</sup>;
  - Si la, ou les, constructions existantes ont d'ores et déjà atteinte ou s'approche (écart de moins de 5%) du coefficient d'espace vert défini au règlement graphique, celui-ci pourra être minorée de 5% vis-à-vis de la norme définie.

**2.1.2. Zones agricoles et naturelles - Retrait des constructions vis-à-vis des limites séparatives**

Ajustement mineur de la règle d'implantation vis-à-vis des limites séparatives des annexes aux constructions pour permettre uniquement aux annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, de pouvoir s'implanter en mitoyenneté ou avec un recul minimal de 3 m contre 5 m actuellement et ce afin de disposer d'une règle plus adaptée à la configuration des parcelles et à ce type d'installations.

Dans les dispositions spécifiques / Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère / Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions / Paragraphe 1 : Implantation des constructions

**=> Ajustement des dispositions du paragraphe B - Retrait des constructions vis-à-vis des limites séparatives :**

**Extrait règlement écrit – PLUi en vigueur****B- Retrait des constructions vis-à-vis des limites séparatives****■ Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics :**

Non réglementé.

**■ Autres constructions :**

- Hors annexes et extensions d'une construction existante, lorsqu'une des limites séparatives du terrain est bordée par une zone U ou une zone AU, tout point d'une construction nouvelle, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définies dans les dispositions communes, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à 20 mètres ;
- Dans les autres cas d'implantation, tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définies dans les dispositions communes, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de hauteur sans être inférieur à 5 mètres.

## Projet de règlement modifié

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

#### ■ Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics :

Non réglementé.

#### ■ Autres constructions :

- Hors annexes et extensions d'une construction existante, lorsqu'une des limites séparatives du terrain est bordée par une zone U ou une zone AU, tout point d'une construction nouvelle, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis dans les dispositions communes, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à 20 mètres ;

- Dans les autres cas d'implantation, tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis dans les dispositions communes, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de hauteur sans être inférieur à 5 mètres, à l'exception des annexes des constructions existantes à destination « Habitation », sous-destination « Logement », dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup>, celles-ci pourront s'implanter en limite séparative ou à une distance minimale de 3 mètres.

### 2.1.3. Application de l'article Article R.151-21 du code de l'Urbanisme

Etendre l'application de l'article Article R.151-21 du code de l'Urbanisme aux règles de retrait des constructions vis-à-vis des limites séparatives, d'emprise bâtie et de coefficient d'espaces verts afin que dans le cas d'ensemble de constructions et/ou de division parcellaire, l'ensemble de ces règles s'applique à chacun des lots issus de la division.

Dans les dispositions communes / Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère / Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

=> **Ajustement des dispositions du Paragraphe 1 : Implantation des constructions / B - Retrait des constructions vis-à-vis des limites séparatives**

## Extrait règlement écrit – PLUi en vigueur

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

Le « retrait » d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives.

Hors dispositions spécifiques contraires, à l'intérieur des marges de retrait sont exclusivement autorisés :

- Les débords de toiture et les éléments de décors architecturaux ou de modénature si leur saillie ne dépasse pas 0,50 mètre ;
- Les devantures commerciales si leur saillie ne dépasse pas 0,20 mètre ;
- Les bacs pour plantation ;
- Les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production des énergies renouvelables et à l'isolation par l'extérieur, chacun n'excédant pas 1 m de profondeur ;
- Les dispositifs destinés à assurer l'accès des constructions aux personnes à mobilités réduites ;
- Les piscines hors-sol ayant un caractère temporaire.

## Projet de règlement modifié

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

Le « retrait » d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives.

Dans le cas d'ensemble de constructions et/ou de division parcellaire, conformément aux dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme l'ensemble des règles s'applique à chacun des lots issus de la division.

Hors dispositions spécifiques contraires, à l'intérieur des marges de retrait sont exclusivement autorisés :

- Les débords de toiture et les éléments de décors architecturaux ou de modénature si leur saillie ne dépasse pas 0,50 mètre ;
- Les devantures commerciales si leur saillie ne dépasse pas 0,20 mètre ;
- Les bacs pour plantation ;
- Les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production des énergies renouvelables et à l'isolation par l'extérieur, chacun n'excédant pas 1 m de profondeur ;
- Les dispositifs destinés à assurer l'accès des constructions aux personnes à mobilités réduites ;
- Les piscines hors-sol ayant un caractère temporaire.

Dans les dispositions communes / Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère / Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

**=> Ajustement des dispositions du Paragraphe 2 : Les règles définissant la hauteur et l'emprise bâtie autorisées dans la zone / B - Emprise bâtie**

## Extrait règlement écrit – PLUi en vigueur

### B- Emprise bâtie

L'emprise bâtie fixée au présent règlement diffère de l'emprise au sol définie par le Code de l'Urbanisme. La définition et les modes de calculs de l'emprise bâtie sont intégrées dans le lexique annexé au présent règlement.

## Projet de règlement modifié

### B- Emprise bâtie

L'emprise bâtie fixée au présent règlement diffère de l'emprise au sol définie par le Code de l'Urbanisme. La définition et les modes de calculs de l'emprise bâtie sont intégrées dans le lexique annexé au présent règlement.

Dans le cas d'ensemble de constructions et/ou de division parcellaire, conformément aux dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme l'ensemble des règles s'applique à chacun des lots issus de la division.

Dans les dispositions communes / Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère / Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

=> Ajustement des dispositions du Paragraphe 2 : Le coefficient d'espace vert

## Extrait règlement écrit – PLUi en vigueur

### Paragraphe 2 : Le coefficient d'espace vert

#### A- Règlement graphique et règlement écrit

Les valeurs relatives au coefficient d'espace vert sont réglementées au niveau du règlement graphique dans les « étiquettes » de zone.

## Projet de règlement modifié

### Paragraphe 2 : Le coefficient d'espace vert

Dans le cas d'ensemble de constructions et/ou de division parcellaire, conformément aux dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme l'ensemble des règles s'applique à chacun des lots issus de la division.

#### A - Règlement graphique et règlement écrit

Les valeurs relatives au coefficient d'espace vert sont réglementées au niveau du règlement graphique dans les « étiquettes » de zone

#### 2.1.4. Normes de stationnement - Division et changements de destinations existantes

Appréhender de façon plus précise la réglementation en fonction des enjeux des territoires, à savoir :

- Reprise de la règle dérogatoire d'exonération prévue en secteur 1, pour les divisions et/ou les changements de destination des constructions existantes qui génèrent une pression sur l'offre publique de stationnement en particulier dans les communes périphériques.
- Et adapter les dispositions afin de prendre en compte le contexte local du centre-ville de la ville centre. (niveau de desserte en transport en commun, enjeux de la requalification de friches urbaines, maintien du dynamisme et de l'attractivité, encourager la densification). Pour cela, à partir du périmètre d'études du pôle multimodal et des dynamiques observées, il est proposé de créer 2 sous-secteurs de stationnement, 1a et 1b, afin de disposer de règles adaptées. Les périmètres de ces secteurs seront reportés dans l'annexe réglementaire correspondante (Cf. Paragraphe 2.4.3 ci-après).

Enfin, clarifier l'obligation de réaliser des places de stationnement visiteurs dans les opérations d'aménagement à des fins d'habitat pour éviter toute difficulté de lecture et faciliter ainsi l'instruction du droit des sols.

Dans les dispositions communes à l'ensemble des zones / Paragraphe 2 : Stationnement des véhicules motorisés

=> Ajustement des dispositions du Paragraphe A- Champ d'application

Extrait règlement écrit – PLUi en vigueur

#### **Paragraphe 2 : Stationnement des véhicules motorisés**

##### **A- Champ d'application**

A l'exception des cas de figure mentionnés en suivant, les obligations en matière de réalisation de places de stationnement, lorsqu'elles sont fixées, sont applicables :

- A tout projet de construction ;
- A toute modification changement de destination d'une construction déjà existante, pour le surplus du stationnement requis.

Aucune place de stationnement pour véhicules motorisés n'est exigée dans les cas suivants :

- Lorsqu'une opération porte sur la réhabilitation, l'amélioration et/ou le changement de destination créant des logements locatifs sociaux financés avec un prêt aidé de l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux (R.111-25 du Code de l'Urbanisme) ;
- Aux logements résultant d'opérations complètes de réhabilitation réalisées dans le cadre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat ou d'un Programme d'Intérêt Général ;
- Uniquement au sein du secteur 1 pour la division d'une habitation en plusieurs logements et les changements de destination sans création d'emprise au sol supplémentaire ;
- Dans les secteurs 2 et 3 dans le cadre d'un changement de destination d'une construction existantes inférieure à 80m<sup>2</sup> de surface de plancher, sans création de logement supplémentaire ;

## Projet de règlement modifié

### Paragraphe 2 : Stationnement des véhicules motorisés

#### A – Champ d'application

A l'exception des cas de figure mentionnés en suivant, les obligations en matière de réalisation de places de stationnement, lorsqu'elles sont fixées, sont applicables :

- A tout projet de construction ;
- A toute modification, **division**, changement de destination **ou sous-destination** d'une construction déjà existante, pour le surplus du stationnement requis.
- **A toute opération d'aménagement pour les normes en matière de stationnement visiteurs**

Aucune place de stationnement pour véhicules motorisés n'est exigée dans les cas suivants :

- Lorsqu'une opération porte sur la réhabilitation, l'amélioration et/ou le changement de destination créant des logements locatifs sociaux financés avec un prêt aidé de l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux (R.111-25 du Code de l'Urbanisme) ;
- Aux logements résultant d'opérations complètes de réhabilitation réalisées dans le cadre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat ou d'un Programme d'Intérêt Général ;
- Uniquement au sein du secteur 1 pour la division d'une habitation **existante avec la création d'un ou de deux logements supplémentaires maximum ~~en plusieurs logements et les changements de destination sans création d'emprise au sol supplémentaire~~** ;
- **Uniquement au sein du secteur 1a, pour la division d'une habitation existante avec la création d'un ou de deux logements supplémentaires maximum et les changements de destination sans création de surface de plancher supplémentaire ;**
- **Uniquement au sein du secteur 1b, pour la division d'une habitation existante en plusieurs logements et les changements de destination sans création de surface de plancher supplémentaire ;**
- Dans les secteurs 2 et 3 dans le cadre d'un changement de destination d'une construction existantes inférieure à 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sans création de logement supplémentaire ;

### 2.1.5. Améliorer la rédaction des dispositions relatives aux clôtures

Toiletter les dispositions relatives aux clôtures afin de corriger des erreurs de rédaction et harmoniser et mettre en cohérence les différentes règles.

Dans les dispositions spécifiques à chacune des zones / Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère / Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

=> **Ajustement des dispositions du paragraphe C- Traitement des limites de propriété**

#### ➤ Pour les zones UM1 et UM2

Extrait règlement écrit – PLUi en vigueur

##### ▪ **Principes généraux :**

- La hauteur se mesure par rapport au trottoir, et en l'absence de trottoir par rapport à l'emprise publique ;
- Elles doivent, par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes, et être en harmonie avec eux ;
- Dans les cas de murs pleins et murets ceux-ci devront être enduits et colorés en harmonie avec la construction principale, et une attention particulière devra être portée à l'impact visuel du projet.

##### ▪ **Clôtures sur rue ou sur emprise publique :**

- La hauteur maximale des clôtures sur rue ou sur emprise publique sera de 2 m ;
- Les clôtures sur rue ou sur emprise publique seront constituées soit d'un mur plein, soit d'un muret surmonté d'un grillage à claire-voie ;
- Les clôtures devront par leur dimension et leur dessin, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes et être en harmonie avec eux.

### ▪ Clôtures sur limites séparatives :

- La hauteur maximale des clôtures sur limites séparatives sera de 1,80 m ;
- De part une configuration spécifique d'un terrain, un traitement paysager pourra être demandé pour des murs de soutènement particuliers ;
- D'autres types de clôtures seront autorisés pour les équipements ayant une réglementation spécifique ou si des impératifs de sécurité l'exigent.

### ▪ Dispositions particulières :

- Des adaptations aux principes généraux peuvent être admises pour tenir compte :
  - De la topographie du sol ;
  - Pour des raisons impératives de sécurité ;
  - Pour marquer les entrées ou dissimuler des éléments techniques indispensables (transformateurs, aires de conteneurs...).
- Pour les Equipements d'Intérêt Collectif et de Services Publics ou pour les installations classées, des hauteurs différentes pourront être admises afin de tenir compte d'impératifs liés à la sécurité, sont autorisées ;
- Des prescriptions particulières (retraits, matériaux, hauteurs, etc. ...) pourront être imposés le long des axes de circulations :
  - Pour créer des séquences de nature à créer des rythmes améliorant l'esthétique urbaine ;
  - Pour favoriser la sécurité et/ou la fluidité de la circulation ;
  - Sur les parcelles d'angle au droit du croisement de deux voies, des hauteurs inférieures pourront être exigées afin de préserver la visibilité.
- En bordure des ruisseaux et fossés mères, il ne sera admis aucune clôture fixe pleine.

## Projet de règlement modifié

### ▪ Principes généraux :

- ~~- La hauteur se mesure par rapport au trottoir, et en l'absence de trottoir par rapport à l'emprise publique ;~~
- ~~- Elles doivent par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes, et être en harmonie avec eux ;~~
- Dans les cas de murs pleins et murets ceux-ci devront être enduits et colorés en harmonie avec la construction principale, et une attention particulière devra être portée à l'impact visuel du projet.

### ▪ Clôtures sur rue ou sur emprise publique :

- ~~- La hauteur se mesure par rapport au trottoir, et en l'absence de trottoir par rapport à l'emprise publique ;~~
- La hauteur maximale des clôtures sur rue ou sur emprise publique sera de 2 m ;
- Les clôtures sur rue ou sur emprise publique seront constituées soit d'un mur plein, soit d'un muret surmonté ~~d'un grillage d'un dispositif~~ à claire-voie ;
- Les clôtures devront par leur dimension et leur dessin, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes et être en harmonie avec eux.
- ~~- De part une configuration spécifique d'un terrain, un traitement paysager pourra être demandé pour des murs de soutènement particuliers ;~~

■ **Clôtures sur limites séparatives :**

- La hauteur se mesure par rapport au terrain naturel du terrain d'assiette du projet, avant travaux ;
- La hauteur maximale des clôtures sur limites séparatives sera de 1,80 m ;
- De part une configuration spécifique d'un terrain, un traitement paysager pourra être demandé pour des murs de soutènement particuliers.
- Les clôtures devront par leur dimension et leur dessin, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes et être en harmonie avec eux.
- ~~- D'autres types de clôtures seront autorisés pour les équipements ayant une réglementation spécifique ou si des impératifs de sécurité l'exigent.~~

■ **Dispositions particulières :**

- Des adaptations aux principes généraux peuvent être admises pour tenir compte :
  - De la topographie du sol ;
  - Pour des raisons impératives de sécurité ;
  - Pour marquer les entrées ou dissimuler des éléments techniques indispensables (transformateurs, aires de conteneurs...).
- Pour les Équipements d'Intérêt Collectif et de Services Publics ou pour les installations classées, des hauteurs différentes pourront être admises afin de tenir compte d'impératifs liés à la sécurité, **sont autorisées** ;
- Des prescriptions particulières (retraits, matériaux, hauteurs, etc. ...) pourront être imposés le long des axes de circulations :
  - Pour créer des séquences de nature, à créer des rythmes améliorant l'esthétique urbaine ;
  - Pour favoriser la sécurité et/ou la fluidité de la circulation ;
  - Sur les parcelles d'angle au droit du croisement de deux voies, des hauteurs inférieures pourront être exigées afin de préserver la visibilité.
- En bordure des ruisseaux et fossés mères, il ne sera admis aucune clôture fixe pleine. »

➤ **Pour les zones UM3, UM4, UM5, UM6, UM7 et AU-F**

**Extrait règlement écrit – PLUi en vigueur**

▪ **Principes généraux :**

- La hauteur se mesure par rapport au trottoir, et en l'absence de trottoir par rapport à l'emprise publique ;
- Elles doivent, par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes, et être en harmonie avec eux ;
- Dans les cas de murs pleins et murets ceux-ci devront être enduits et colorés en harmonie avec la construction principale, et une attention particulière devra être portée à l'impact visuel du projet ;

▪ **Clôtures sur rue ou sur emprise publique :**

- La hauteur maximale des clôtures sur rue ou sur emprise publique sera de 1,80 m. ;
- Les clôtures sur rue ou emprise publique pourront être constituées soit :
  - D'un muret d'une hauteur maximale de 1,20 m., muret éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie et/ou doublé d'une haie végétale ;
  - D'un dispositif à claire-voie et/ou doublé d'une haie végétale.

▪ **Clôtures sur limites séparatives :**

- La hauteur maximale des clôtures sur limites séparatives sera de 1,80 m ;
- De part une configuration spécifique d'un terrain, un traitement paysager pourra être demandé pour des murs de soutènement particuliers ;
- D'autres types de clôtures seront autorisés pour les équipements ayant une réglementation spécifique ou si des impératifs de sécurité l'exigent.

▪ **Dispositions particulières :**

- Des adaptations aux principes généraux peuvent être admises pour tenir compte :
  - De la topographie du sol ;
  - Pour des raisons impératives de sécurité ;
  - Pour marquer les entrées ou dissimuler des éléments techniques indispensables (transformateurs, aires de conteneurs...).
- Pour les Equipements d'Intérêt Collectif et de Services Publics ou pour les installations classées, des hauteurs différentes pourront être admises afin de tenir compte d'impératifs liés à la sécurité, sont autorisées ;
- Des prescriptions particulières (retraits, matériaux, hauteurs, etc. ...) pourront être imposés le long des axes de circulations :
  - Pour créer des séquences de nature à créer des rythmes améliorant l'esthétique urbaine ;
  - Pour favoriser la sécurité et/ou la fluidité de la circulation ;
  - Sur les parcelles d'angle au droit du croisement de deux voies, des hauteurs inférieures pourront être exigées afin de préserver la visibilité.
- En bordure des ruisseaux et fossés mères, il ne sera admis aucune clôture fixe pleine.

## Projet de règlement modifié

### ■ Principes généraux :

~~- La hauteur se mesure par rapport au trottoir, et en l'absence de trottoir par rapport à l'emprise publique ;~~

~~- Elles doivent par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes, et être en harmonie avec eux ;~~

- Dans les cas de murs pleins et murets ceux-ci devront être enduits et colorés en harmonie avec la construction principale, et une attention particulière devra être portée à l'impact visuel du projet.

### ■ Clôtures sur rue ou sur emprise publique :

~~- La hauteur se mesure par rapport au trottoir, et en l'absence de trottoir par rapport à l'emprise publique ;~~

- La hauteur maximale des clôtures sur rue ou sur emprise publique sera de 1,80 m. ;

- Les clôtures sur rue ou emprise publique pourront être constituées soit :

- D'un muret d'une hauteur maximale de 1,20 m, muret éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie et/ou doublé d'une haie végétale ;
- D'un dispositif à claire-voie et/ou doublé d'une haie végétale

~~- Les clôtures devront par leur dimension et leur dessin, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes et être en harmonie avec eux.~~

~~- De part une configuration spécifique d'un terrain, un traitement paysager pourra être demandé pour des murs de soutènement particuliers ;~~

### ■ Clôtures sur limites séparatives :

~~- La hauteur se mesure par rapport au terrain naturel du terrain d'assiette du projet, avant travaux ;~~

- La hauteur maximale des clôtures sur limites séparatives sera de 1,80 m ;

- De part une configuration spécifique d'un terrain, un traitement paysager pourra être demandé pour des murs de soutènement particuliers.

~~- Les clôtures devront par leur dimension et leur dessin, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes et être en harmonie avec eux.~~

~~- D'autres types de clôtures seront autorisés pour les équipements ayant une réglementation spécifique ou si des impératifs de sécurité l'exigent.~~

### ■ Dispositions particulières :

- Des adaptations aux principes généraux peuvent être admises pour tenir compte :

- De la topographie du sol ;
- Pour des raisons impératives de sécurité ;
- Pour marquer les entrées ou dissimuler des éléments techniques indispensables (transformateurs, aires de conteneurs...).

- Pour les Équipements d'Intérêt Collectif et de Services Publics ou pour les installations classées, des hauteurs différentes pourront être admises afin de tenir compte d'impératifs liés à la sécurité, ~~sont autorisées~~ ;

- Des prescriptions particulières (retraits, matériaux, hauteurs, etc. ...) pourront être imposés le long des axes de circulations :

- Pour créer des séquences de nature, à créer des rythmes alternant nature et urbaine ;
  - Pour favoriser la sécurité et/ou la fluidité de la circulation ;
  - Sur les parcelles d'angle au droit du croisement de deux voies, des hauteurs inférieures pourront être exigées afin de préserver la visibilité.
- En bordure des ruisseaux et fossés mères, il ne sera admis aucune clôture fixe pleine. »

➤ **Pour les zones UA1, UA2, UA3, UIC1, UIC2, UIC3, UIC4 et UIC5**

**Extrait règlement écrit – PLUi en vigueur**

▪ **Principes généraux :**

- La hauteur se mesure par rapport au trottoir, et en l'absence de trottoir par rapport à l'emprise publique ;
- Elles doivent, par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes, et être en harmonie avec eux ;
- Dans les cas de murs pleins et murets ceux-ci devront être enduits et colorés en harmonie avec la construction principale, et une attention particulière devra être portée à l'impact visuel du projet.

▪ **Formes et hauteurs des clôtures**

- La hauteur maximale des clôtures sur rue ou sur emprise publique sera de 2 m ;
- Les clôtures sur rue ou emprise publique pourront être constituées soit :
  - D'un muret d'une hauteur maximale de 1,20 m., muret éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie et/ou doublé d'une haie végétale ;
  - D'un dispositif à claire-voie et/ou doublé d'une haie végétale.

Toutefois pour tenir compte de la nature de l'activité ou dans l'objectif de masquer des éléments techniques indispensables, d'autres types de clôtures, notamment les murs pleins, pourront être autorisés, toujours dans la limite de 2 m de hauteur maximale, hors motifs liés à la sécurité des bâtiments publics.

- D'autres types de clôtures seront autorisés pour les équipements ayant une réglementation spécifique ou si des impératifs de sécurité l'exigent.

### ■ Dispositions particulières :

- Des adaptations aux principes généraux peuvent être admises pour tenir compte :
  - De la topographie du sol ;
  - Pour des raisons impératives de sécurité ;
  - Pour marquer les entrées ou dissimuler des éléments techniques indispensables (transformateurs, aires de conteneurs...).
- De part une configuration spécifique d'un terrain, un traitement paysager pourra être demandé pour des murs de soutènement particuliers ;
- Pour les Equipements d'Intérêt Collectif et de Services Publics ou pour les installations classées, des hauteurs différentes pourront être admises afin de tenir compte d'impératifs liés à la sécurité, sont autorisées ;
- Des prescriptions particulières (retraits, matériaux, hauteurs, etc. ...) pourront être imposés le long des axes de circulations :
  - Pour créer des séquences de nature à créer des rythmes améliorant l'esthétique urbaine ;
  - Pour favoriser la sécurité et/ou la fluidité de la circulation ;
  - Sur les parcelles d'angle au droit du croisement de deux voies, des hauteurs inférieures pourront être exigées afin de préserver la visibilité.
- En bordure des ruisseaux et fossés mères, il ne sera admis aucune clôture fixe pleine.

### Projet de règlement modifié

#### ■ Principes généraux :

- ~~- La hauteur se mesure par rapport au trottoir, et en l'absence de trottoir par rapport à l'emprise publique ;~~
- ~~- Elles doivent par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes, et être en harmonie avec eux ;~~
- Dans les cas de murs pleins et murets ceux-ci devront être enduits et colorés en harmonie avec la construction principale, et une attention particulière devra être portée à l'impact visuel du projet.

#### ■ Formes et hauteurs des clôtures

- ~~- La hauteur se mesure par rapport au trottoir, et en l'absence de trottoir par rapport à l'emprise publique ;~~
- La hauteur maximale des clôtures sur rue ou sur emprise publique sera de 2 m ;
- Les clôtures sur rue ou emprise publique pourront être constituées soit :
  - D'un muret d'une hauteur maximale de 1,20 m., muret éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie et/ou doublé d'une haie végétale ;
  - D'un dispositif à claire-voie et/ou doublé d'une haie végétale

Toutefois pour tenir compte de la nature de l'activité ou dans l'objectif de masquer des éléments techniques indispensables, d'autres types de clôtures, notamment les murs pleins, pourront être autorisés, toujours dans la limite de 2 m de hauteur maximale, hors motifs liés à la sécurité des bâtiments publics.

- ~~- Les clôtures devront par leur dimension et leur dessin, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes et être en harmonie avec eux.~~
- ~~- De part une configuration spécifique d'un terrain, un traitement paysager pourra être~~

demandé pour des murs de soutènement particuliers ;

~~- D'autres types de clôtures seront autorisés pour les équipements ayant une réglementation spécifique ou si des impératifs de sécurité l'exigent.~~

▪ **Dispositions particulières :**

- Des adaptations aux principes généraux peuvent être admises pour tenir compte :
  - De la topographie du sol ;
  - Pour des raisons impératives de sécurité ;
  - Pour marquer les entrées ou dissimuler des éléments techniques indispensables (transformateurs, aires de conteneurs...).
- Pour les Équipements d'Intérêt Collectif et de Services Publics ou pour les installations classées, des hauteurs différentes pourront être admises afin de tenir compte d'impératifs liés à la sécurité, ~~sont autorisées~~ ;
- Des prescriptions particulières (retraits, matériaux, hauteurs, etc. ...) pourront être imposés le long des axes de circulations :
  - Pour créer des séquences de nature, à créer des rythmes améliorant l'esthétique urbaine ;
  - Pour favoriser la sécurité et/ou la fluidité de la circulation ;
  - Sur les parcelles d'angle au droit du croisement de deux voies, des hauteurs inférieures pourront être exigées afin de préserver la visibilité.
- En bordure des ruisseaux et fossés mères, il ne sera admis aucune clôture fixe pleine. »

➤ **Pour les zones Ng, Ns, NC, Ne, NL, NaI, Ag, As et Aal**

**Extrait règlement écrit – PLUi en vigueur**

▪ **Principes généraux :**

- La hauteur se mesure par rapport au trottoir, et en l'absence de trottoir par rapport à l'emprise publique ;
- Elles doivent, par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes, et être en harmonie avec eux ;
- Dans les cas de murs pleins et murets ceux-ci devront être enduits et colorés en harmonie avec la construction principale, et une attention particulière devra être portée à l'impact visuel du projet.

▪ **Clôtures liées aux constructions à destination « Habitation » :**

**Clôtures sur rue ou sur emprise publique :**

- La hauteur maximale des clôtures sur rue ou sur emprise publique sera de 1,8 m ;
- Les clôtures sur rue ou emprise publique pourront être constituées soit :
  - D'un muret d'une hauteur maximale de 1,20 m., muret éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie et/ou doublé d'une haie végétale ;
  - D'un dispositif à claire-voie et/ou doublé d'une haie végétale.

Toutefois pour tenir compte de la nature de l'activité ou dans l'objectif de masquer des éléments techniques indispensables, d'autres types de clôtures, notamment les murs pleins, pourront être autorisés, toujours dans la limite de 2 m de hauteur maximale, hors motifs liés à la sécurité des bâtiments publics.

**Clôtures sur limites séparatives :**

- La hauteur maximale des clôtures sur limites séparatives sera de 1,80 m ;
- D'autres types de clôtures seront autorisés pour les équipements ayant une réglementation spécifique ou si des impératifs de sécurité l'exigent.

**■ Clôtures liées aux constructions répondant aux autres destinations :**

Les clôtures seront à dominante végétale et ne doivent pas constituer une rupture avec le paysage environnant. Elles ne doivent pas non plus constituer un obstacle aux échanges faunistiques et devront privilégier les compositions végétales afin de permettre la préservation ou la remise en état des continuités écologiques.

**■ Dispositions particulières :**

- Des adaptations aux principes généraux peuvent être admises pour tenir compte :
  - De la topographie du sol ;
  - Pour des raisons impératives de sécurité ;
  - Pour marquer les entrées ou dissimuler des éléments techniques indispensables (transformateurs, aires de conteneurs...).
- De part une configuration spécifique d'un terrain, un traitement paysager pourra être demandé pour des murs de soutènement particuliers ;
- Pour les Equipements d'Intérêt Collectif et de Services Publics ou pour les installations classées, des hauteurs différentes pourront être admises afin de tenir compte d'impératifs liés à la sécurité, sont autorisées ;
- Des prescriptions particulières (retraits, matériaux, hauteurs, etc. ...) pourront être imposés le long des axes de circulations :
  - Pour créer des séquences de nature à créer des rythmes améliorant l'esthétique urbaine ;
  - Pour favoriser la sécurité et/ou la fluidité de la circulation ;
  - Sur les parcelles d'angle au droit du croisement de deux voies, des hauteurs inférieures pourront être exigées afin de préserver la visibilité.
- En bordure des ruisseaux et fossés mères, il ne sera admis aucune clôture fixe pleine.

**Projet de règlement modifié****■ Principes généraux :**

~~- La hauteur se mesure par rapport au trottoir, et en l'absence de trottoir par rapport à l'emprise publique ;~~

~~- Elles doivent par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes, et être en harmonie avec eux ;~~

- Dans les cas de murs pleins et murets ceux-ci devront être enduits et colorés en harmonie avec la construction principale, et une attention particulière devra être portée à l'impact visuel du projet.

**■ Clôtures liées aux constructions à destination « Habitation » :****Clôtures sur rue ou sur emprise publique :**

~~- La hauteur se mesure par rapport au trottoir, et en l'absence de trottoir par rapport à l'emprise publique ;~~

- La hauteur maximale des clôtures sur rue ou sur emprise publique sera de 1,80 m. ;

- Les clôtures sur rue ou emprise publique pourront être constituées soit :

- D'un muret d'une hauteur maximale de 1,20 m, muret évolutif à claire-voie et/ou doublé d'une haie végétale ;
- D'un dispositif à claire-voie et/ou doublé d'une haie végétale

Toutefois pour tenir compte de la nature de l'activité ou dans l'objectif de masquer des éléments techniques indispensables, d'autres types de clôtures, notamment les murs pleins, pourront être autorisés, toujours dans la limite de 2 m de hauteur maximale, hors motifs liés à la sécurité des bâtiments publics.

- Les clôtures devront par leur dimension et leur dessin, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes et être en harmonie avec eux.
- De part une configuration spécifique d'un terrain, un traitement paysager pourra être demandé pour des murs de soutènement particuliers ;

#### **Clôtures sur limites séparatives :**

- La hauteur se mesure par rapport au terrain naturel du terrain d'assiette du projet, avant travaux ;
- La hauteur maximale des clôtures sur limites séparatives sera de 1,80 m ;
- De part une configuration spécifique d'un terrain, un traitement paysager pourra être demandé pour des murs de soutènement particuliers.
- Les clôtures devront par leur dimension et leur dessin, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes et être en harmonie avec eux.
- ~~- D'autres types de clôtures seront autorisés pour les équipements ayant une réglementation spécifique ou si des impératifs de sécurité l'exigent.~~

#### **■ Clôtures liées aux constructions répondant aux autres destinations :**

Les clôtures seront à dominante végétale et ne doivent pas constituer une rupture avec le paysage environnant. Elles ne doivent pas non plus constituer un obstacle aux échanges faunistiques et devront privilégier les compositions végétales afin de permettre la préservation ou la remise en état des continuités écologiques.

#### **■ Dispositions particulières :**

- Des adaptations aux principes généraux peuvent être admises pour tenir compte :
  - De la topographie du sol ;
  - Pour des raisons impératives de sécurité ;
  - Pour marquer les entrées ou dissimuler des éléments techniques indispensables (transformateurs, aires de conteneurs...).
- Pour les Équipements d'Intérêt Collectif et de Services Publics ou pour les installations classées, des hauteurs différentes pourront être admises afin de tenir compte d'impératifs liés à la sécurité, **sont autorisées** ;
- Des prescriptions particulières (retraits, matériaux, hauteurs, etc. ...) pourront être imposés le long des axes de circulations :
  - Pour créer des séquences de nature, à créer des rythmes améliorant l'esthétique urbaine ;
  - Pour favoriser la sécurité et/ou la fluidité de la circulation ;
  - Sur les parcelles d'angle au droit du croisement de deux voies, des hauteurs inférieures pourront être exigées afin de préserver la visibilité.
- En bordure des ruisseaux et fossés mères, il ne sera admis aucune clôture fixe pleine. »

### 2.1.6. Dispositions particulières liées au réseau routier

Préciser et clarifier les règles de recul applicables afin de lever certaines ambiguïtés dans l'écriture actuelle.

=> Dans l'annexe 2 du règlement écrit / Réseau routier Départemental

Extrait règlement écrit – PLUi en vigueur

## RESEAU ROUTIER DEPARTEMENTAL

### 1. Hiérarchisation du réseau routier

- **Routes départementales classées "routes à grande circulation" :**
  - RD 999 (sur les communes d'Albi, Cambon et Cunac) ;
  - RD 612 (sur les communes d'Albi, Dénat, Labastide-Dénat et Puygouzon) ;
  - RD 988 (sur la commune de Marssac-sur-Tarn).
- **Routes de 1ère catégorie :**
  - RD 903 (sur les communes d'Arthès et Lescure-d'Albigeois) ;
  - RD 600 (sur les communes d'Albi et Castelnau-de-Lévis)
- **Routes de 2ème catégorie :**
  - RD 1 (sur la commune de Castelnau-de-Lévis) ;
  - RD 13 (sur les communes d'Albi, Puygouzon et Terssac) ;
  - RD 27 (sur les communes de Carlus, Le Séquestre et Terssac) ;
  - RD 70 (sur les communes d'Arthès et Lescure-d'Albigeois) ;
  - RD 69 (sur la commune de Saint-Juéry) ;
  - RD 81 (sur les communes d'Albi et Fréjairolles) ;
  - RD 84 (sur les communes d'Albi, Carlus, Le Séquestre, Rouffiac et Saliès) ;
  - RD 90 (sur les communes d'Albi et Lescure-d'Albigeois) ;
  - RD 97 (sur les communes de Lescure-d'Albigeois et Arthès) ;
  - RD 100 (sur les communes d'Albi et Saint-Juéry) ;
  - RD 172 (sur la commune de Saint-Juéry) ;
  - RD 912 (sur la commune d'Albi) ;
  - RD 988 (sur la commune d'Albi).

### Projet de règlement modifié

#### Réseau routier Départemental

### 1. Hiérarchisation du réseau routier

- ~~Routes départementales~~ **Routes de 1ère catégorie et classées "routes à grande circulation" :**
  - RD 999 (sur les communes d'Albi, Cambon et Cunac) ;
  - RD 612 (sur les communes d'Albi, Dénat, Labastide-Dénat et Puygouzon) ;
  - RD 988 (sur la commune de Marssac-sur-Tarn).
- **Routes de 1ère catégorie :**
  - RD 903 (sur les communes d'Arthès et Lescure-d'Albigeois) ;

- RD 600 (sur les communes d'Albi et Castelnau-de-Lévis)

▪ **Routes de 2ème catégorie :**

- RD 1 (sur la commune de Castelnau-de-Lévis) ;
- RD 13 (sur les communes d'Albi, Puygouzon et Terssac) ;
- RD 27 (sur les communes de Carlus, Le Séquestre et Terssac) ;
- RD 70 (sur les communes d'Arthès et Lescure-d'Albigeois) ;
- RD 69 (sur la commune de Saint-Juéry) ;
- RD 81 (sur les communes d'Albi et Fréjairolles) ;
- RD 84 (sur les communes d'Albi, Carlus, Le Séquestre, Rouffiac et Saliès) ;
- RD 90 (sur les communes d'Albi et Lescure-d'Albigeois) ;
- RD 97 (sur les communes de Lescure-d'Albigeois et Arthès) ;
- RD 100 (sur les communes d'Albi et Saint-Juéry) ;
- RD 172 (sur la commune de Saint-Juéry) ;
- RD 912 (sur la commune d'Albi) ;
- RD 988 (sur la commune d'Albi).

**Extrait règlement écrit – PLUi en vigueur**

▪ **Concernant les reculs :**

- Pour les routes classées "itinéraire à grande circulation", les constructions doivent observer un recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie.
- Pour les RD de 1ère catégorie, l'implantation des constructions devra se faire à au moins 35 mètres de l'axe de la voie.
- Pour les RD de 2ème et de 3ème catégorie, le recul exigé est de 15 mètres par rapport à l'axe de la voie. Cette distance est portée à 20 mètres en cas de plantations d'alignement.

**Projet de règlement modifié**

▪ **Concernant les reculs :**

~~Pour les routes classées "itinéraire à grande circulation", les constructions doivent observer un recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie.~~

• En agglomération :

- Application des règles de recul des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques définies dans le règlement écrit de la zone ou du linéaire d'implantation repéré au règlement graphique, ainsi que des règles prévues dans les dispositions communes.

• En dehors des limites d'agglomération :

- Pour les RD de 1ère catégorie, l'implantation des constructions devra se faire à au moins 35 mètres de l'axe de la voie.
- Pour les RD de 2ème et de 3ème catégorie, le recul exigé est de 15 mètres par rapport à l'axe de la voie. Cette distance est portée à 20 mètres en cas de plantations d'alignement.

- De plus, pour les routes départementales classées "routes à grande circulation", en dehors des espaces urbanisés :  
- les constructions doivent observer un recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie.

=> Dans l'annexe 2 du règlement écrit / Déviations – Routes express - Autoroutes :

#### Extrait règlement écrit – PLUi en vigueur

##### ▪ Constructibilité à proximité de la RN 88 :

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation (articles L.111-6 et L.111-7 du code de l'urbanisme).

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

De plus, tout projet d'urbanisation le long de la RN 88 devra présenter une étude des dispositions d'assainissement de la zone, sachant qu'aucun rejet d'eaux insalubres ne pourra être accepté dans le réseau d'assainissement de la RN 88.

#### Projet de règlement modifié

##### ▪ Constructibilité à proximité de l'A68 et de la RN 88 :

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A68, des portions RN 88 classées en voie express et en déviation et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe ~~des routes classées à grande circulation~~ de la portion de la RN 88 classée route à grande circulation (articles L.111-6 et L.111-7 du code de l'urbanisme).

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

De plus, tout projet d'urbanisation le long de la RN 88 devra présenter une étude des dispositions d'assainissement de la zone, sachant qu'aucun rejet d'eaux insalubres ne pourra être accepté dans le réseau d'assainissement de la RN 88.

## 2.1.7. Normes de stationnement des vélos

Pour éviter toute difficulté d'interprétation et faciliter ainsi l'instruction du droit des sols :

- Préciser et clarifier l'obligation de réaliser un espace clos uniquement pour les constructions à destination d'habitation.
- Et, clarifier que l'obligation de réaliser des aires de stationnement vélos, se calcule en « m<sup>2</sup> » et non en « nombre » d'emplacements.

Dans les dispositions communes à l'ensemble des zones / Paragraphe 3 : Stationnement des vélos

=> Ajustement des dispositions du paragraphe B- Caractéristiques des emplacements :

Extrait règlement écrit – PLUi en vigueur

### B- Caractéristiques des emplacements

L'espace dédié au stationnement vélo, si celui-ci est séparé de la construction principale, devra être couvert et clos ;

Les emplacements devront être accessibles facilement sans portage de vélo.

Projet de règlement modifié

### B – Caractéristiques des emplacements

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

Pour toutes les autres destinations, l'espace dédié au stationnement vélo, si celui-ci est séparé de la construction principale, devra être couvert;

Les emplacements devront être accessibles facilement sans portage de vélo.

=>Ajustement du titre du paragraphe C- Nombre de places de stationnement exigées (vélos)

Extrait règlement écrit – PLUi en vigueur

### C- Nombre de places de stationnement exigées (vélos)

| Destination des constructions |                  |                                            | Secteurs de stationnement |           |           |
|-------------------------------|------------------|--------------------------------------------|---------------------------|-----------|-----------|
| Destination                   | Sous destination |                                            | Secteur 1                 | Secteur 2 | Secteur 3 |
| Habitation                    | Logement         | Surface de Plancher (SP)<300m <sup>2</sup> | Non réglementé            |           |           |

Projet de règlement modifié

### C- ~~Nombre de places~~ Surface de stationnement exigées (vélos)

### **2.1.8. Application du coefficient d'espace vert**

Clarifier l'obligation de réaliser des espaces verts dans le cadre des projets de construction afin d'éviter toute difficulté d'interprétation et faciliter ainsi l'instruction du droit des sols.

Dans les dispositions communes / Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère / Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions / Paragraphe 2 : Le coefficient d'espace vert.

=> **Ajustement des dispositions du paragraphe B- Mode de calcul :**

#### **Extrait règlement écrit – PLUi en vigueur**

##### **B- Mode de calcul**

Afin de prendre en compte la qualité environnementale des espaces verts les exigences émises distinguent :

- Les « espaces de pleine terre » qui peuvent être traités en jardin planté et/ou gazonné ;
- Les surfaces complémentaires pour lesquelles un coefficient de pondération est appliqué.

#### **Projet de règlement modifié**

##### **B – Mode de calcul**

Le coefficient d'espace vert lorsqu'il est fixé, s'applique à tout projet de construction nouvelle et à toute modification, division, changement de destination et sous-destination d'une construction déjà existante, ayant pour effet de créer de l'emprise au sol supplémentaire.

Afin de prendre en compte la qualité environnementale des espaces verts les exigences émises distinguent :

- Les « espaces de pleine terre » qui peuvent être traités en jardin planté et/ou gazonné ;
- Les surfaces complémentaires pour lesquelles un coefficient de pondération est appliqué.

## **2.2. Document Graphique du Règlement**

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

La procédure de modification simplifiée permettra d'adapter certains zonages à l'évolution des projets. Elle sera aussi l'occasion de corriger une erreur matérielle.

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

- Albi
- Fréjairolles
- Castelnau-de-Lévis
- Le Séquestre
- Marssac-sur-Tarn
- Puygouzon
- Saint-Juéry

## 2.2.1. Commune d'Albi

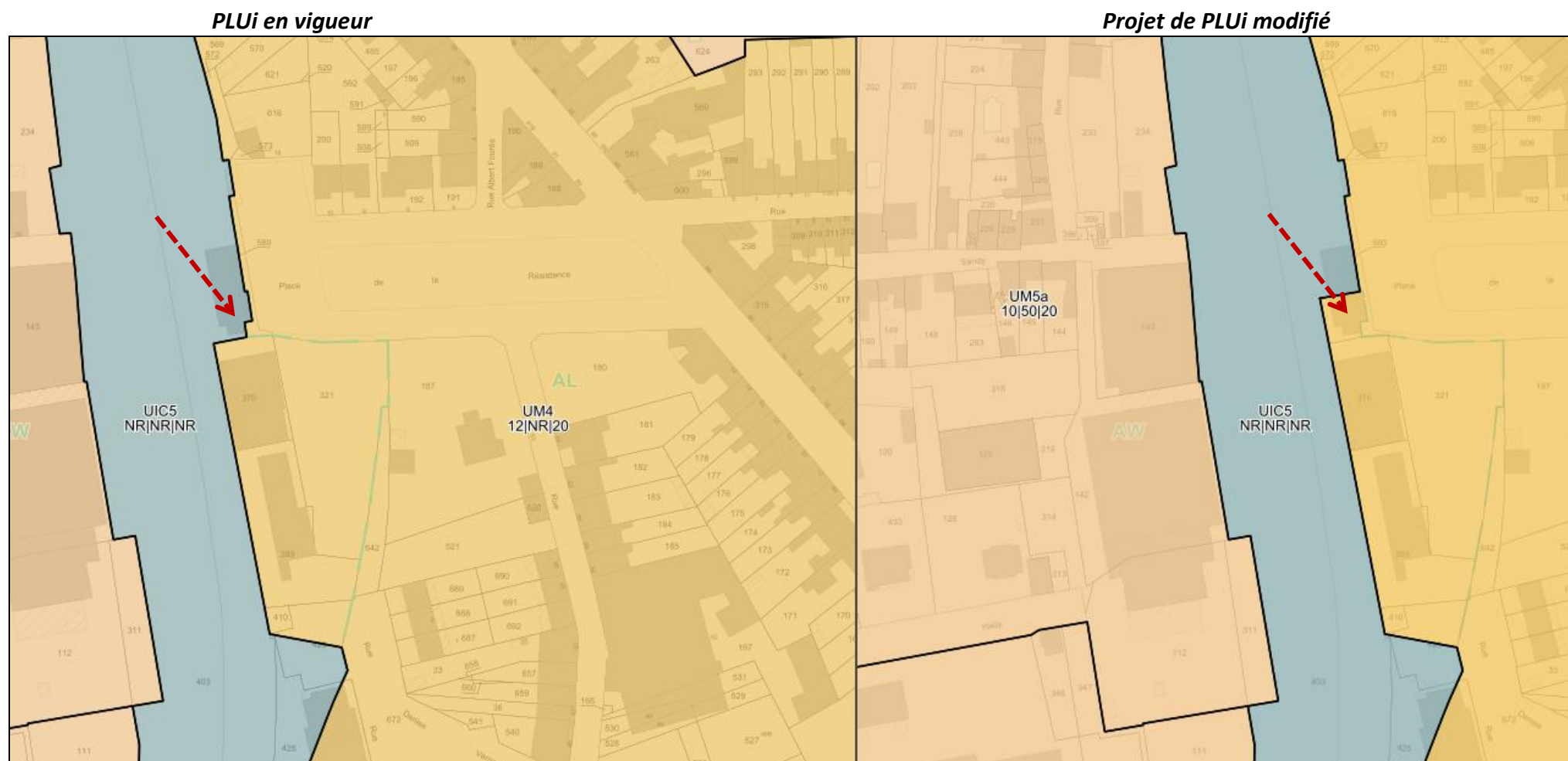
### ➤ Commune d'Albi – Secteur Val de Caussels

*Extension de la zone urbaine à vocation d'équipements « UIC2 » sur la zone à vocation économique « UA2 » afin de permettre un complément de l'offre d'équipements du pôle de santé existant, organisé autour de la clinique Toulouse Lautrec.*



➤ **Commune d'Albi – Secteur de la Madeleine**

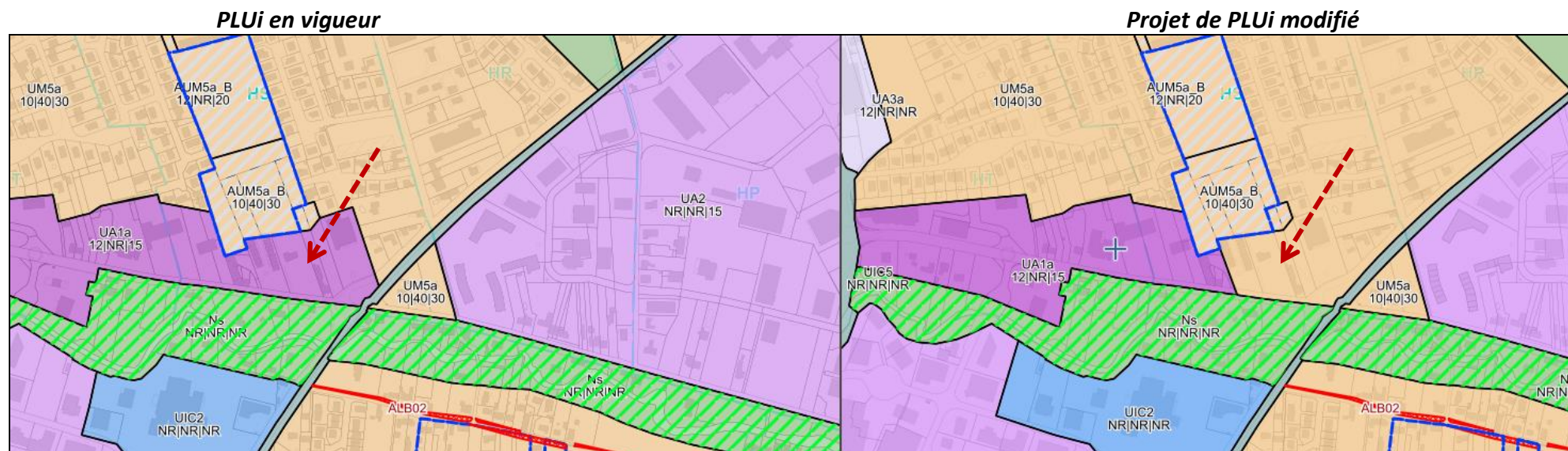
*Extension de la zone urbaine mixte à vocation principale d'habitat « UM4 » sur la zone couvrant les équipements d'infrastructure « UIC5 » afin de permettre une mutation d'un des bâtiments de la gare dans le cadre de la revitalisation du secteur de la Madeleine.*



## ➤ Commune d'Albi – Secteur Route de Millau

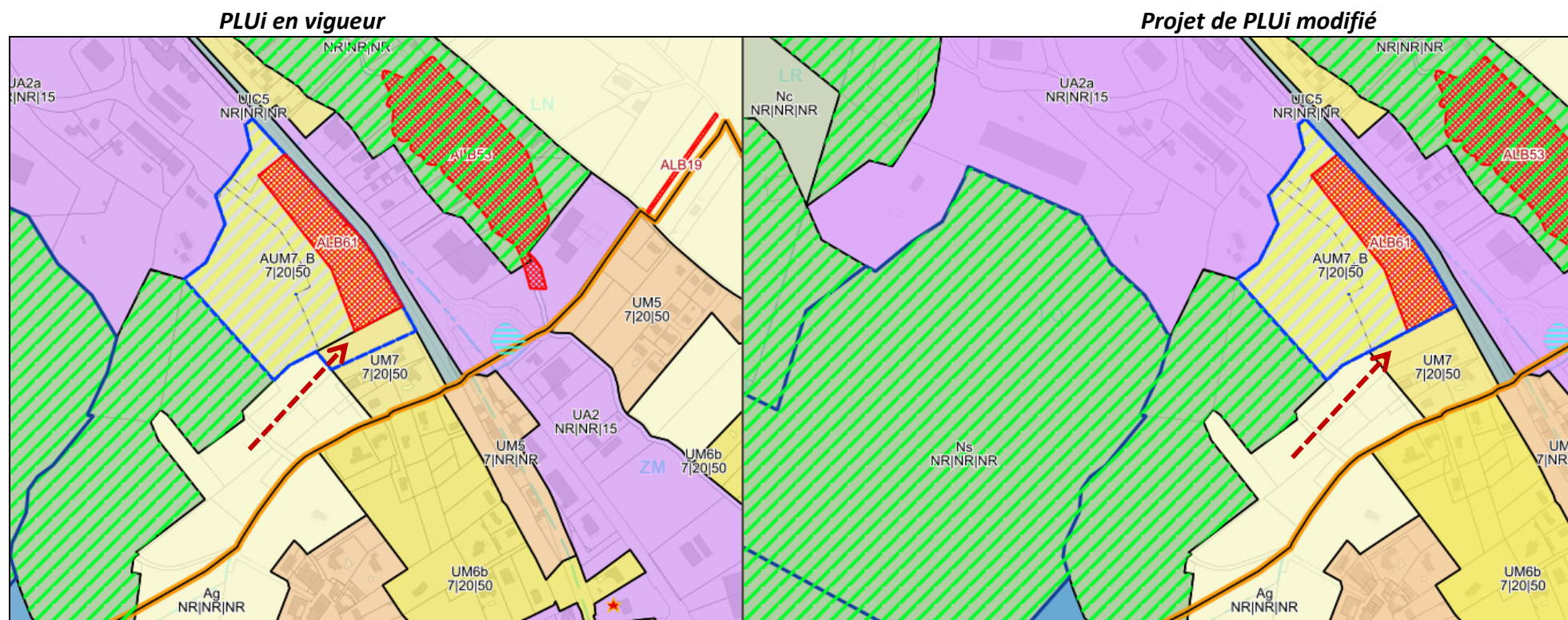
Extension de la zone urbaine mixte à vocation principale d'habitat « UM5a », située en agglomération, sur la zone à vocation économique « UA1a ». Cette évolution de zonage concerne des terrains partiellement bâtis classés en zone urbaine. Cette évolution vise à permettre sur les fonciers susceptibles de muter, la possibilité de réaliser des programmes mixtes.

Les projets qui pourraient être développés tiendront compte de la « zone de bruit » liée à la RD999 qui touche partiellement, en bordure, les terrains objet de la présente modification. Ils seront conçus de manière à limiter l'exposition aux nuisances sonores à l'instar des programmes déjà réalisés au pourtour des terrains susceptibles de muter. Aussi, l'aménagement d'espaces « utilitaires » comme les dessertes, les aires de stationnement, sera privilégiée en façade de la RD, dans les secteurs concernés afin d'éloigner au maximum les constructions de ces derniers. L'évolution envisagée ne générera donc pas d'incidences négatives additionnelles notables sur l'environnement.



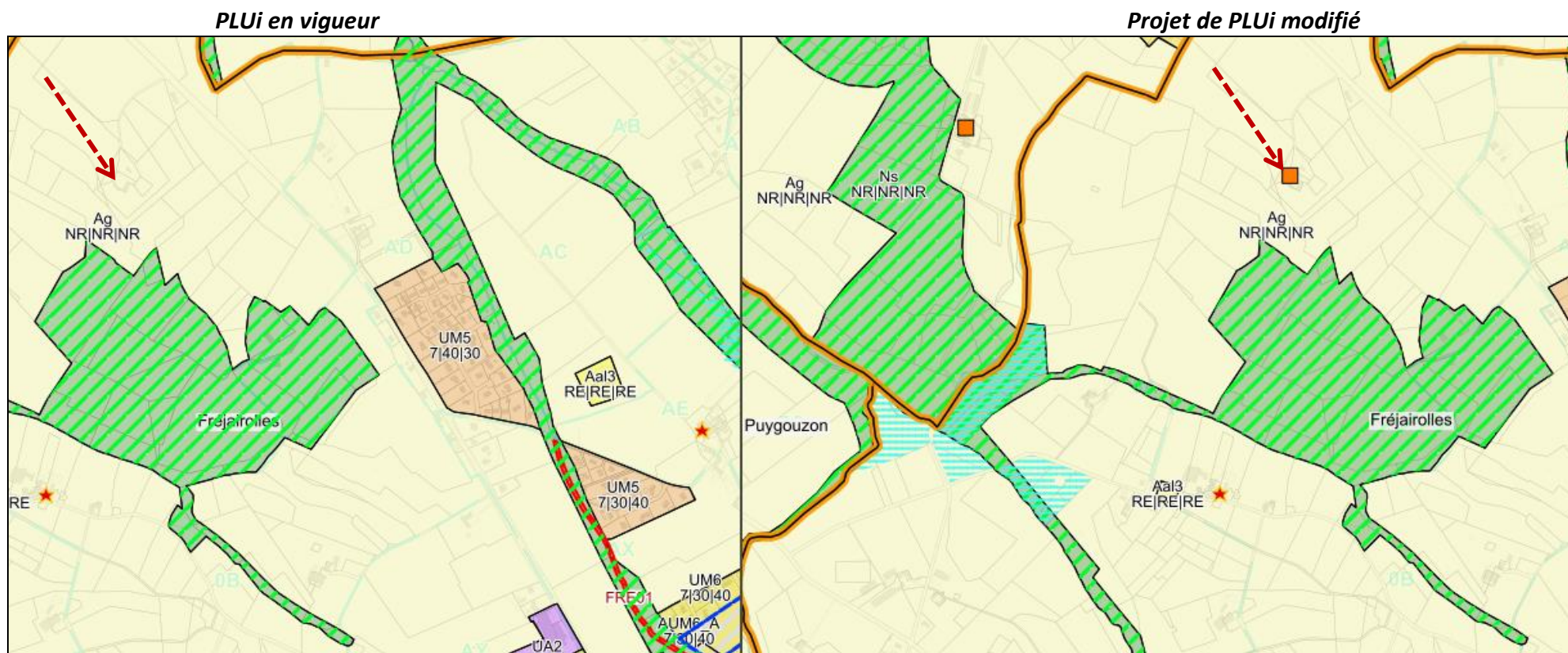
## ➤ Commune d'Albi – Secteur de Ranteil

Réduction à la marge du périmètre de l'OAP suite à une évolution à la marge des orientations d'aménagement sur le secteur pour tenir compte de la faisabilité opérationnelle du projet. Le réservoir de biodiversité présent sur le site et protégé dans le cadre de l'OAP dans le PLUi (comme cela avait été pris en compte dans l'évaluation environnementale du PLUi, n'est pas impacté par cette évolution. Celui-ci demeure préserver



## 2.2.2. Commune de Fréjairolles

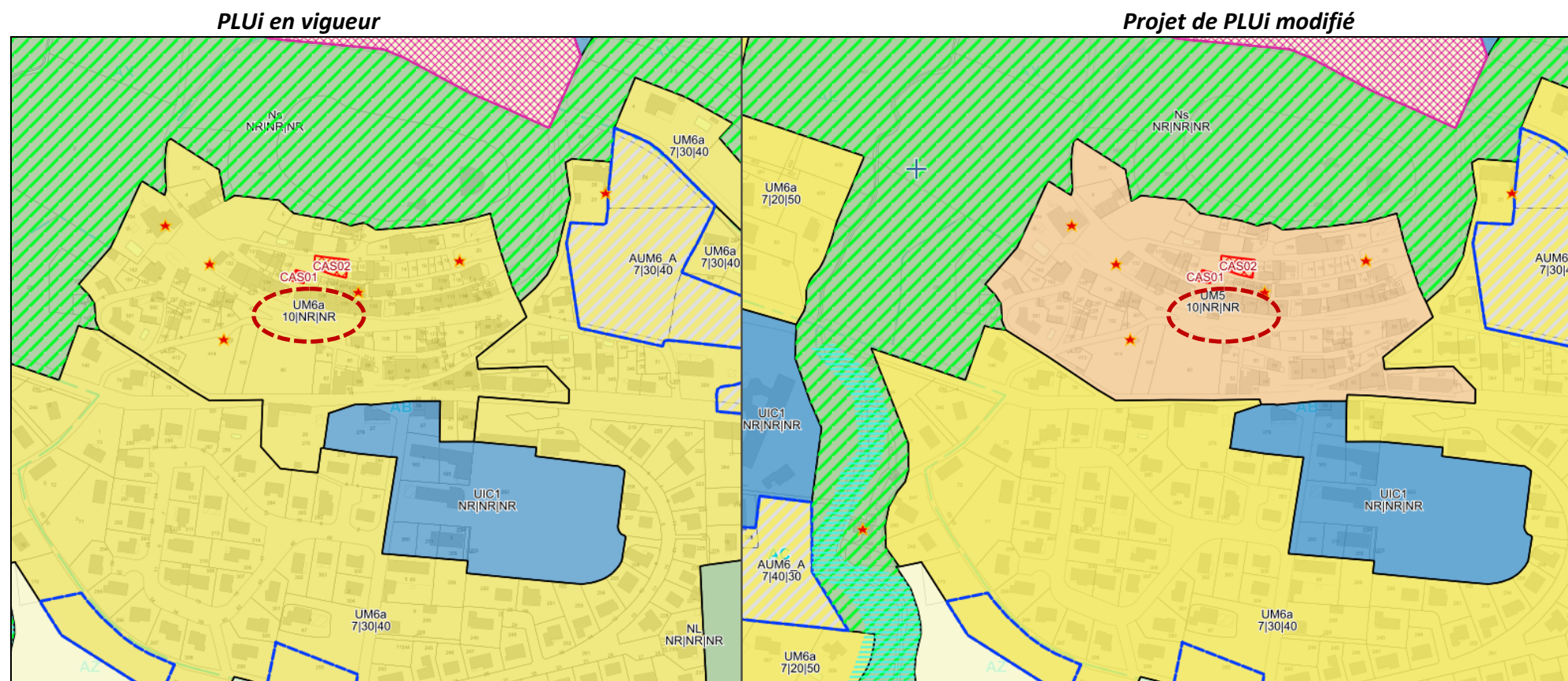
*Inscription d'un bâtiment annexe à une construction d'habitation existante pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Il s'agit d'un ancien hangar vacant, annexe à la construction principale existante (habitation) pour une transformation en garage et en local annexe.*



### 2.2.3. Commune de Castelnau de Lévis

#### ➤ Commune de Castelnau de Lévis – Secteur Centre-Bourg

Reclassement de la zone à vocation d'habitat « UM6a » couvrant l'hyper-centre en zone à vocation d'habitat « UM5 ». Cette évolution d'indice de zone vise à disposer de règles d'implantation des constructions adaptées à la composition du tissu bâti existant et assurer ainsi la bonne intégration des constructions. Elle est cohérente avec les objectifs du périmètre de protection qui couvre le secteur au titre des monuments historiques. En outre, dans ce périmètre, tout projet est soumis à la consultation de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).



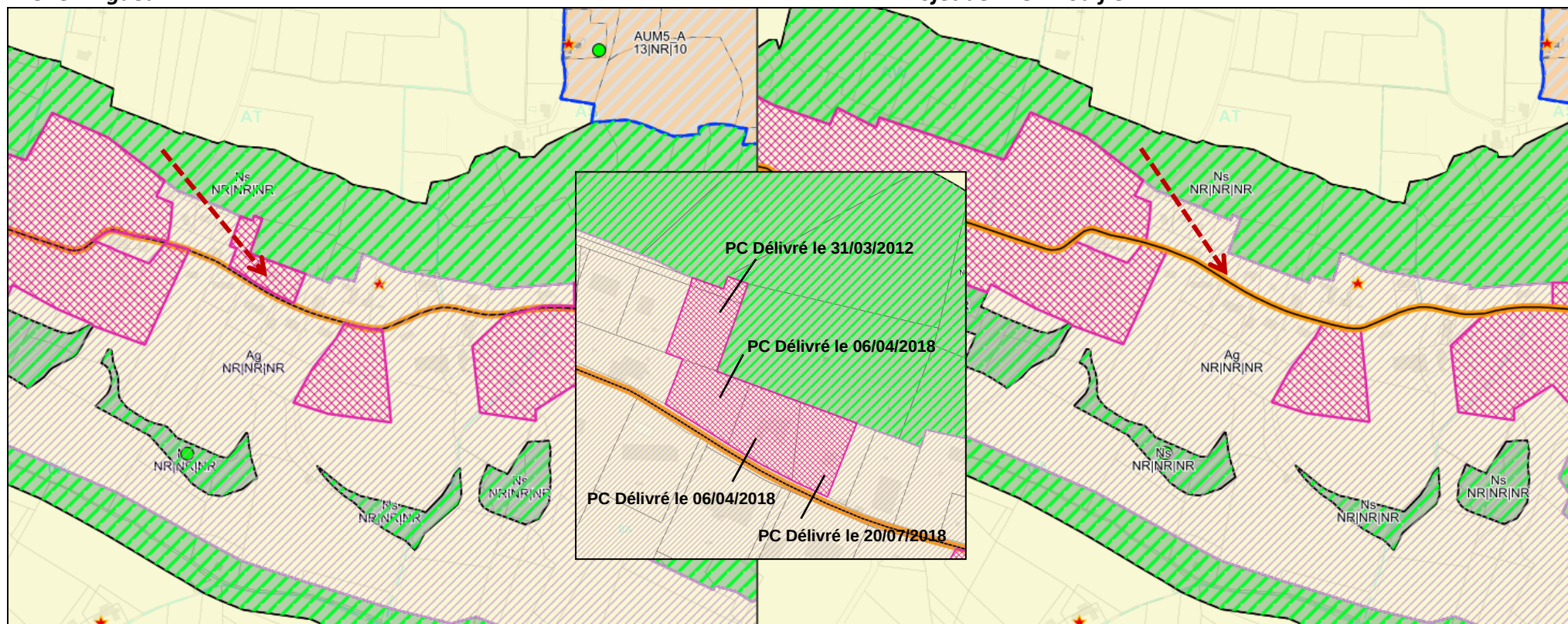
## 2.2.4. Commune Le Séquestre

### ➤ Commune Le Séquestre – Secteur Tailleferrier

*Correction d'une erreur matérielle : Reclassement de parcelles bâties ou en cours de construction, en Site d'Intérêt Paysager (SIP) de Type 1 (droit de regard) comme cela aurait dû l'être au moment de l'élaboration du PLUi. En effet, les terrains concernés ont fait l'objet d'autorisations d'urbanisme, antérieures à la démarche d'élaboration du PLUi. Leur classement actuel ne se justifiait pas. Il s'agira donc de corriger l'erreur de zonage et de mettre cohérence celui-ci avec l'occupation des sols et le classement des parcelles bâties limitrophes.*

**PLUi en vigueur**

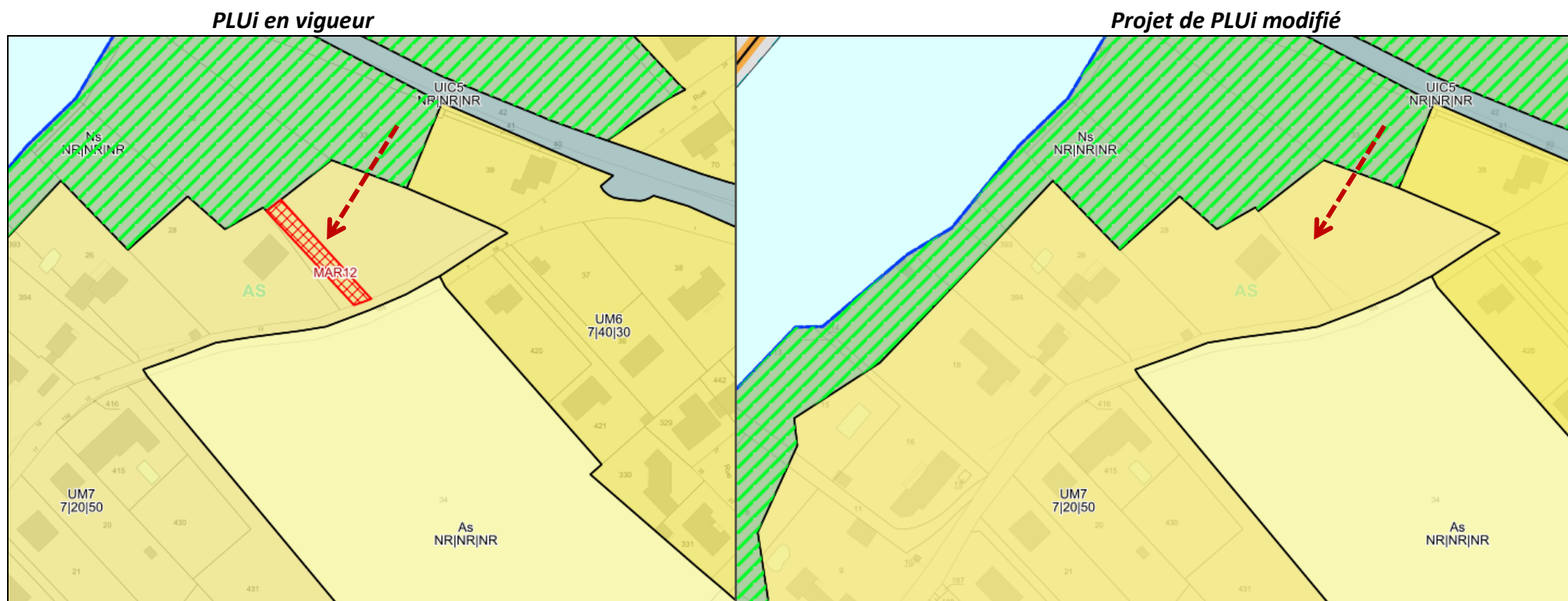
**Projet de PLUi modifié**



## 2.2.5. Commune de Marssac-sur-Tarn

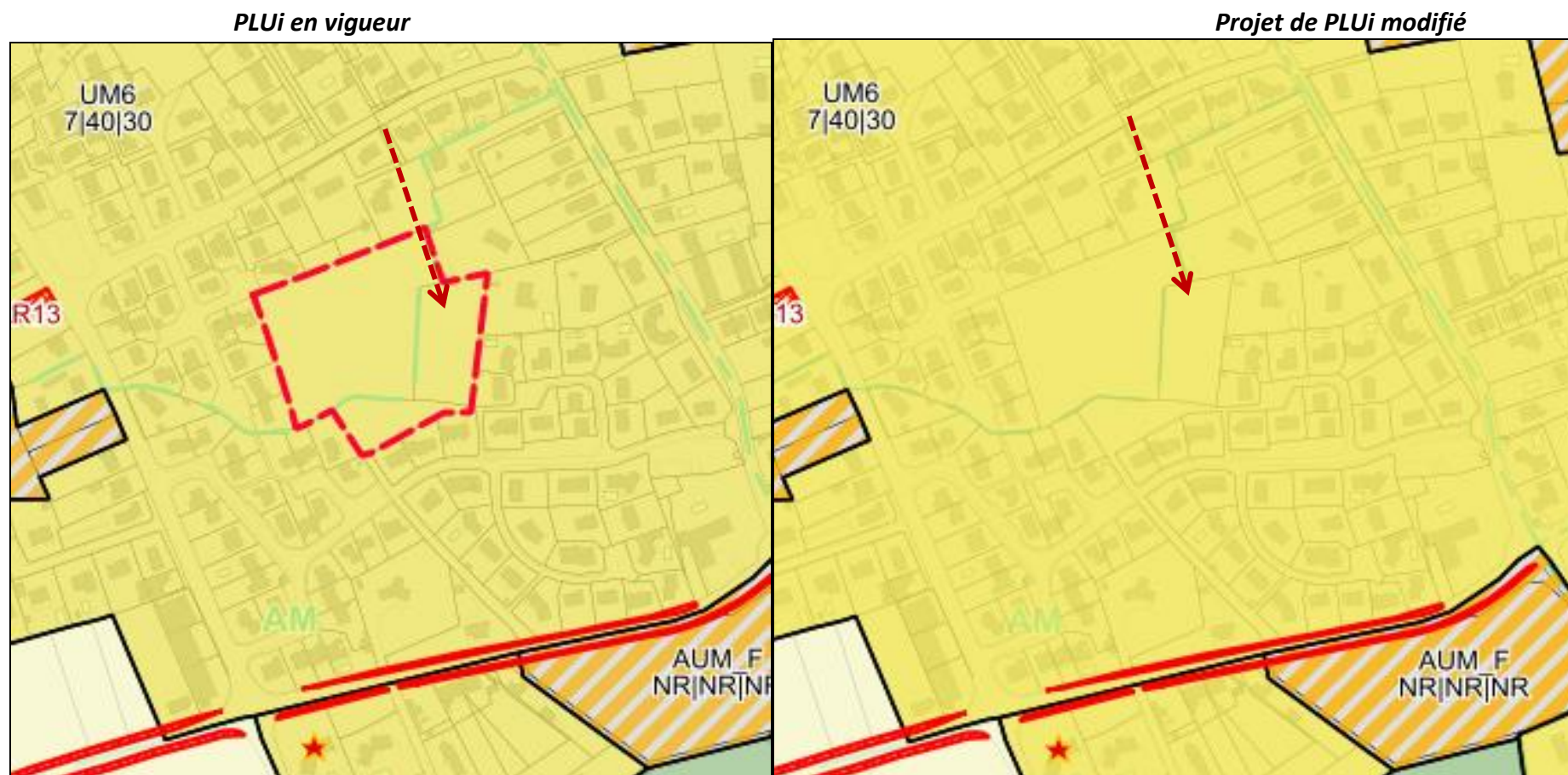
### ➤ Commune de Marssac – Secteur Ouest

Suppression de l'ER MAR 12 pour la création d'un accès, celui-ci n'ayant plus d'objet.



➤ **Commune de Marssac – Secteur Sud**

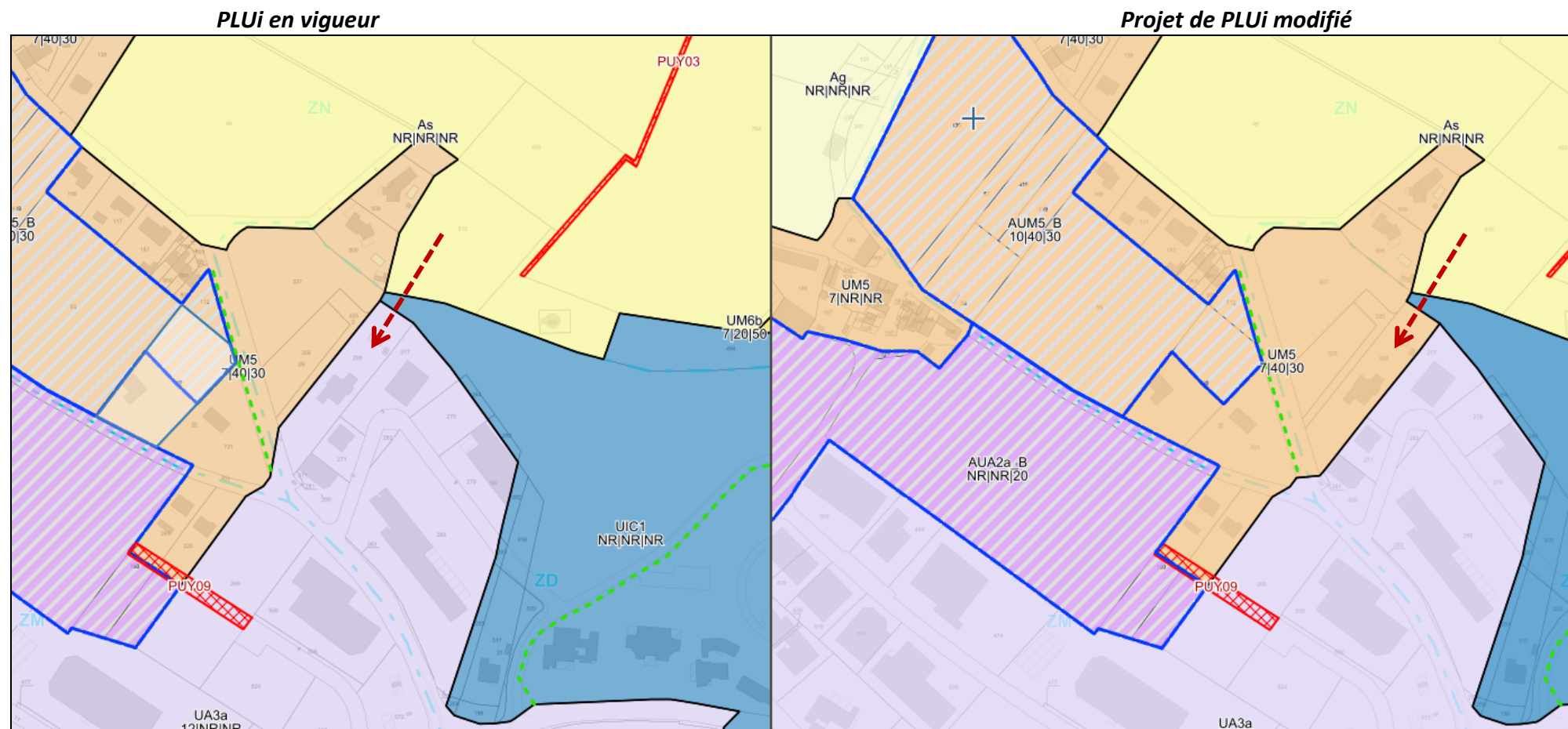
Suppression du « secteur de projet » délimité au titre de l'article L.151-41-5° du code de l'urbanisme sur le secteur « rue des coquelicots ». Le projet d'aménagement a été stabilisé par la Commune pour la réalisation d'un lotissement d'environ une vingtaine d'habitations.



## 2.2.6. Commune de Puygouzon

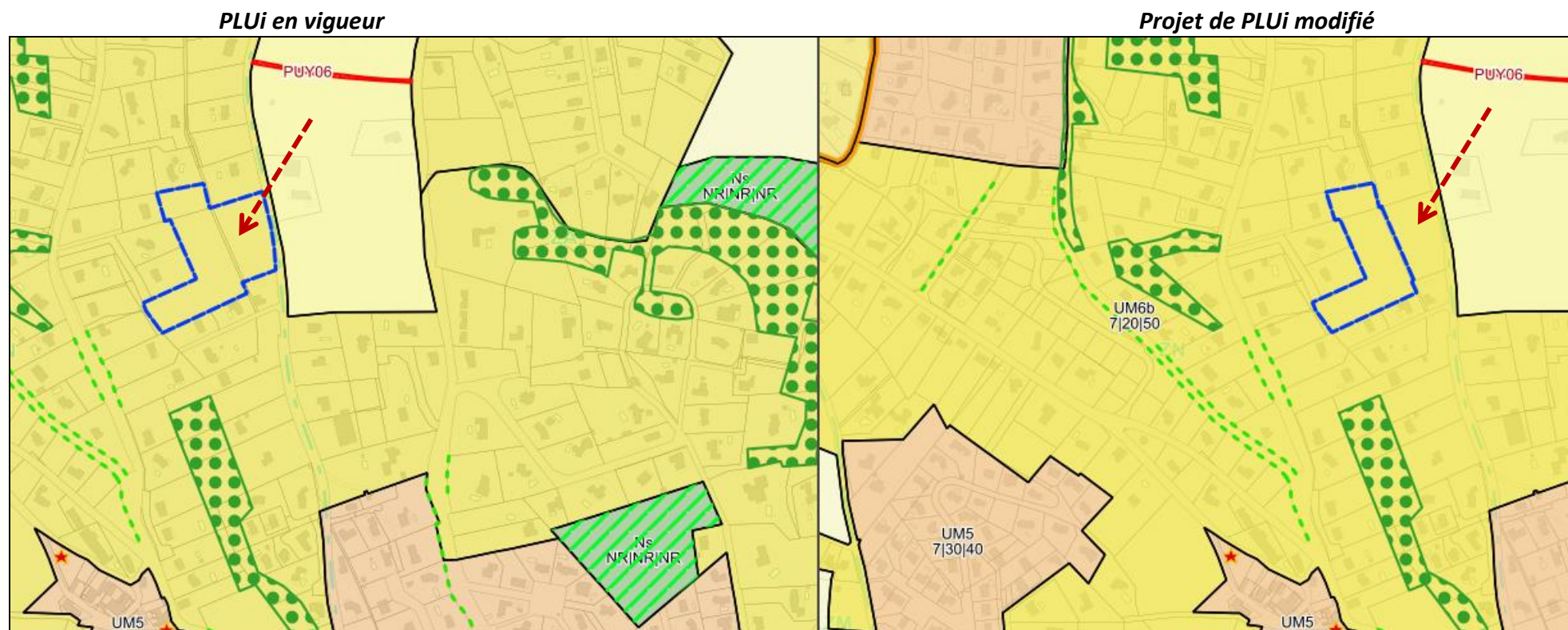
### ➤ Commune de Puygouzon – Secteur La Gilaberte

*Extension de la zone urbaine mixte à vocation principale d'habitat « UM5 » sur la zone à vocation économique « UA3a » pour intégrer une parcelle bâtie occupée par une habitation existante non vouée à muter.*



➤ **Commune de Puygouzon – Secteur Chemin de Bellevue**

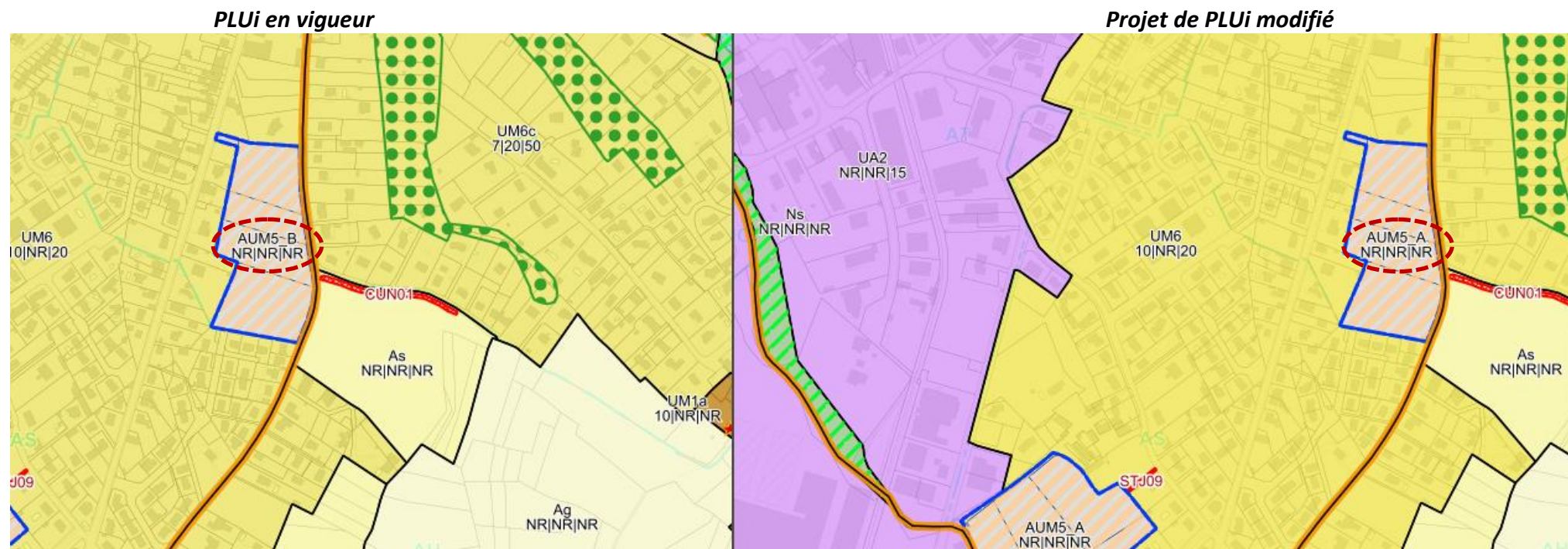
*Réduction du périmètre de l'OAP suite à une évolution à la marge des orientations d'aménagement sur le secteur pour tenir compte de la faisabilité opérationnelle du projet.*



## 2.2.7. Commune de Saint-Juéry

### ➤ Commune de Saint-Juéry – Secteur Route de Montplaisir

Modification de l'indice de la zone à urbaniser à vocation d'habitat « AUM5-B » pour conditionner son urbanisation à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ce qui se traduit par un reclassement en zone à urbaniser à vocation d'habitat « AUM5-A ».



## **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 simplifiée permettra d'adapter certaines OAP à l'évolution des projets

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

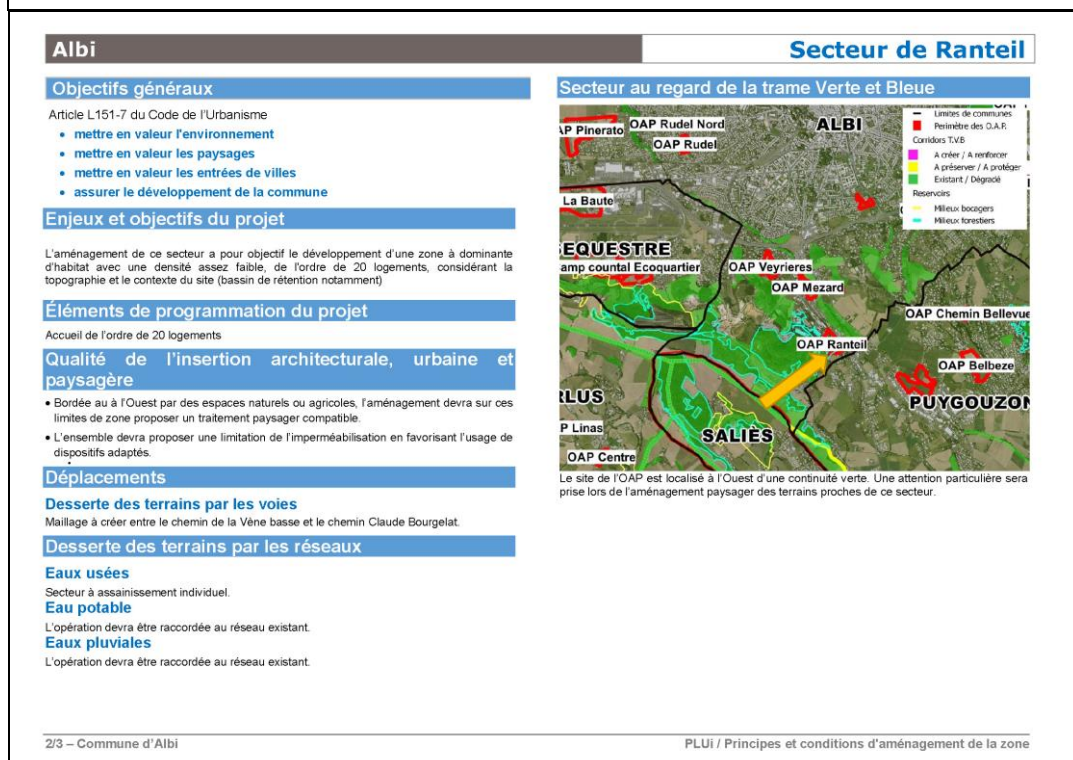
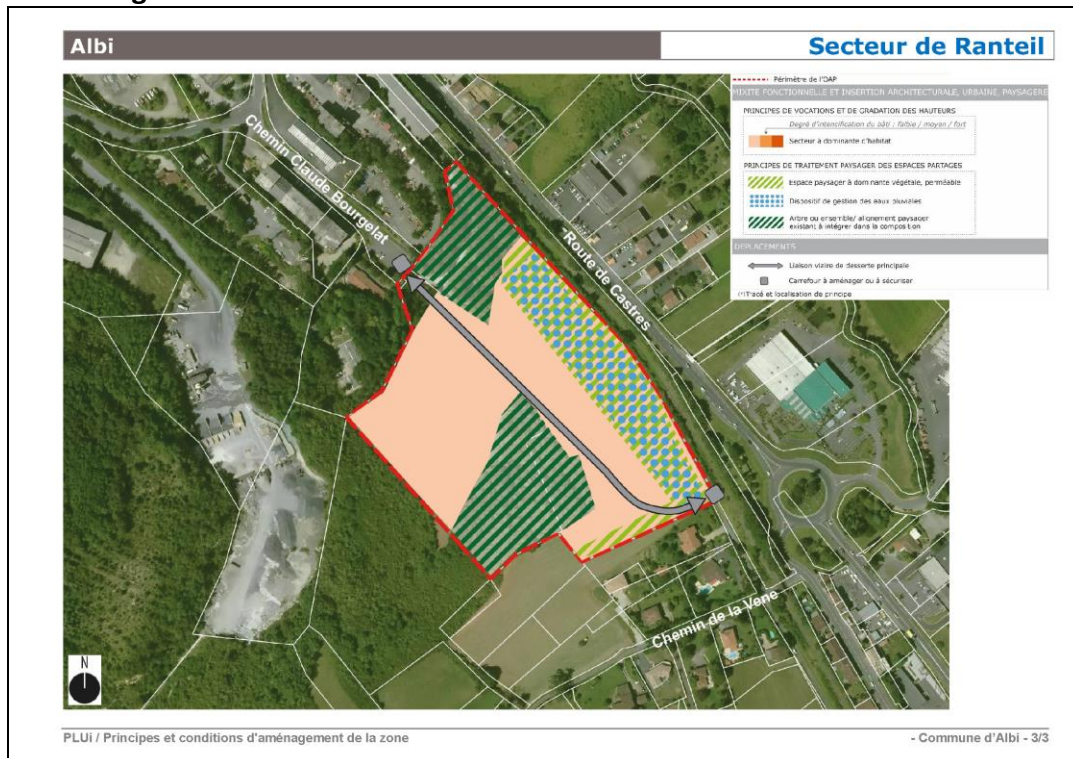
- Albi
- Le Séquestre
- Puygouzon
- Rouffiac
- Terssac

### 2.3.1. Commune d'Albi

#### ➤ OAP de Ranteil

Réduction à la marge du périmètre de l'OAP suite à une évolution à la marge des orientations d'aménagement sur le secteur pour tenir compte de la faisabilité opérationnelle du projet. Le réservoir de biodiversité présent sur le site et protégé dans le cadre de l'OAP dans le PLUi (comme cela avait été pris en compte dans l'évaluation environnementale du PLUi, n'est pas impacté par cette évolution. Celui-ci demeure préserver

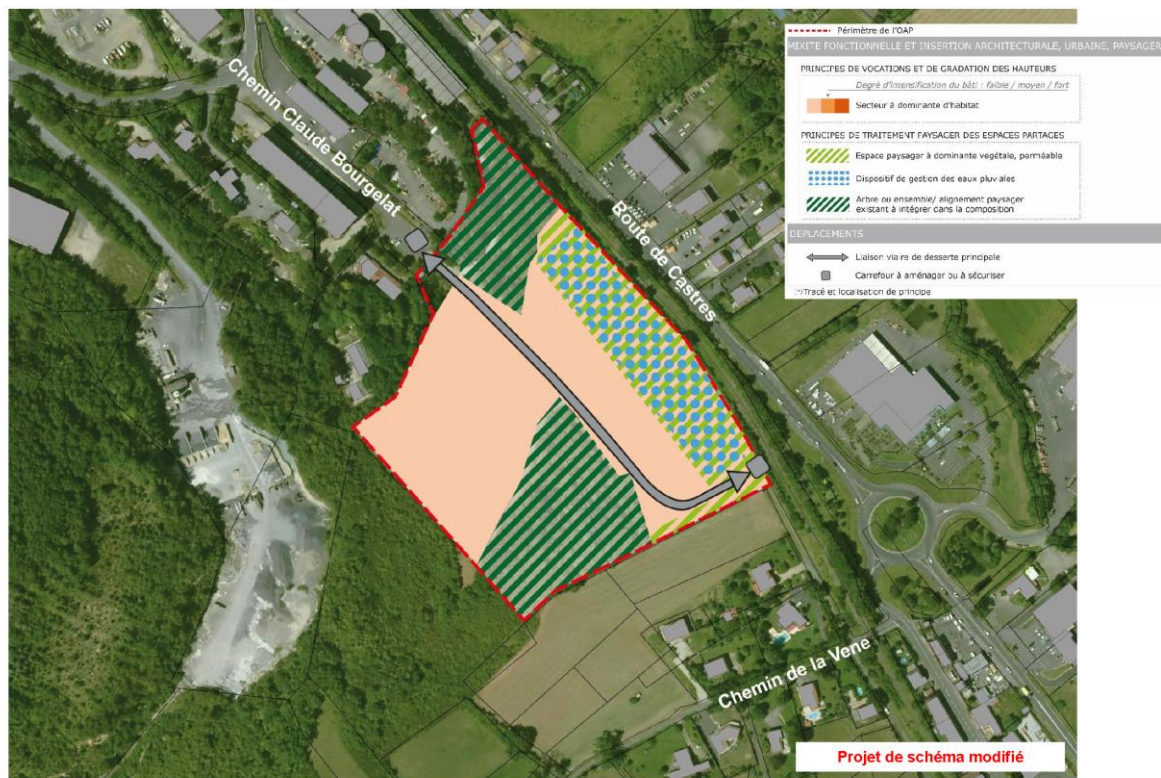
#### PLUi en vigueur



## Projet d'OAP modifiée

Albi

Secteur de Ranteil



PLUi – MS1 – Projet d'OAP modifiée / Principes et conditions d'aménagement de la zone

Commune d'Albi - 3/3

Albi

Secteur de Ranteil

## Objectifs généraux

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

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

## Enjeux et objectifs du projet

L'aménagement de ce secteur a pour objectif le développement d'une zone à dominante d'habitat avec une densité assez faible, de l'ordre de 20 à 18 logements, considérant la topographie et le contexte du site (bassin de rétention notamment)

## Éléments de programmation du projet

Accueil de l'ordre de 20 à 18 logements

## Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

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

## Déplacements

## Desserte des terrains par les voies

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

## Desserte des terrains par les réseaux

## Eaux usées

Secteur à assainissement individuel.

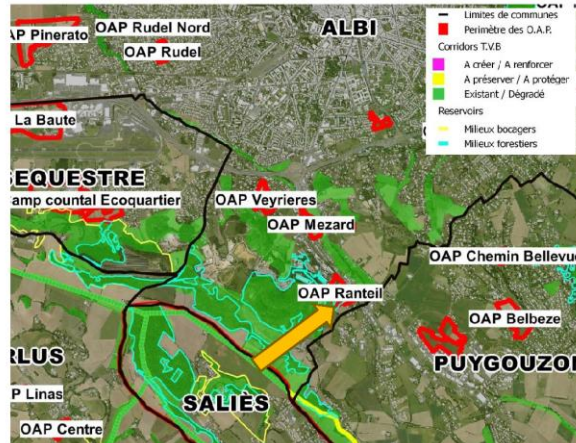
## Eau potable

L'opération devra être raccordée au réseau existant.

## Eaux pluviales

L'opération devra être raccordée au réseau existant.

## Secteur au regard de la trame Verte et Bleue



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

2/3 – Commune d'Albi

PLUi – MS1 – Projet d'OAP modifiée / Principes et conditions d'aménagement de la zone

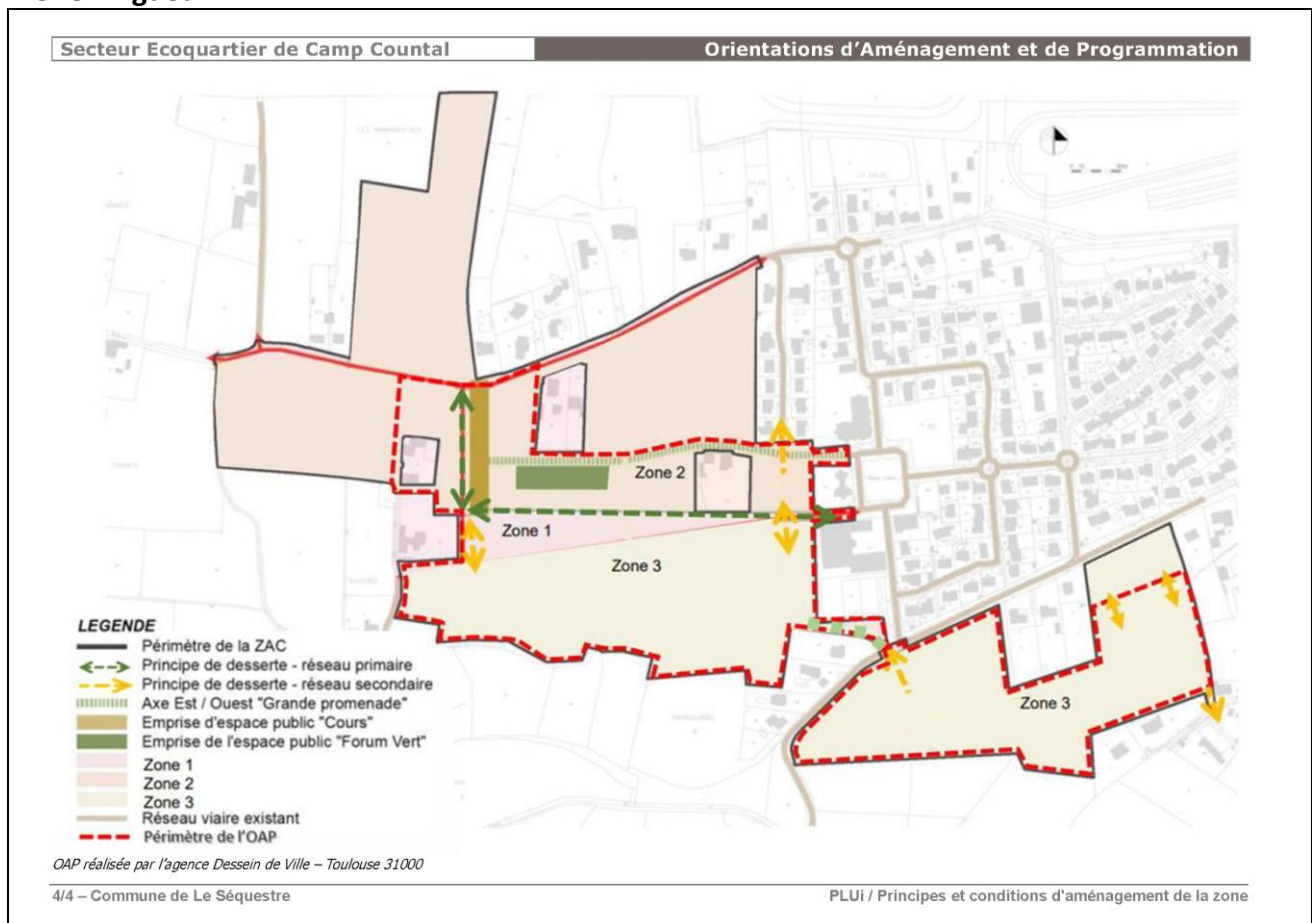
### 2.3.2. Commune Le Séquestre

#### ➤ OAP Ecoquartier de Camp Countal

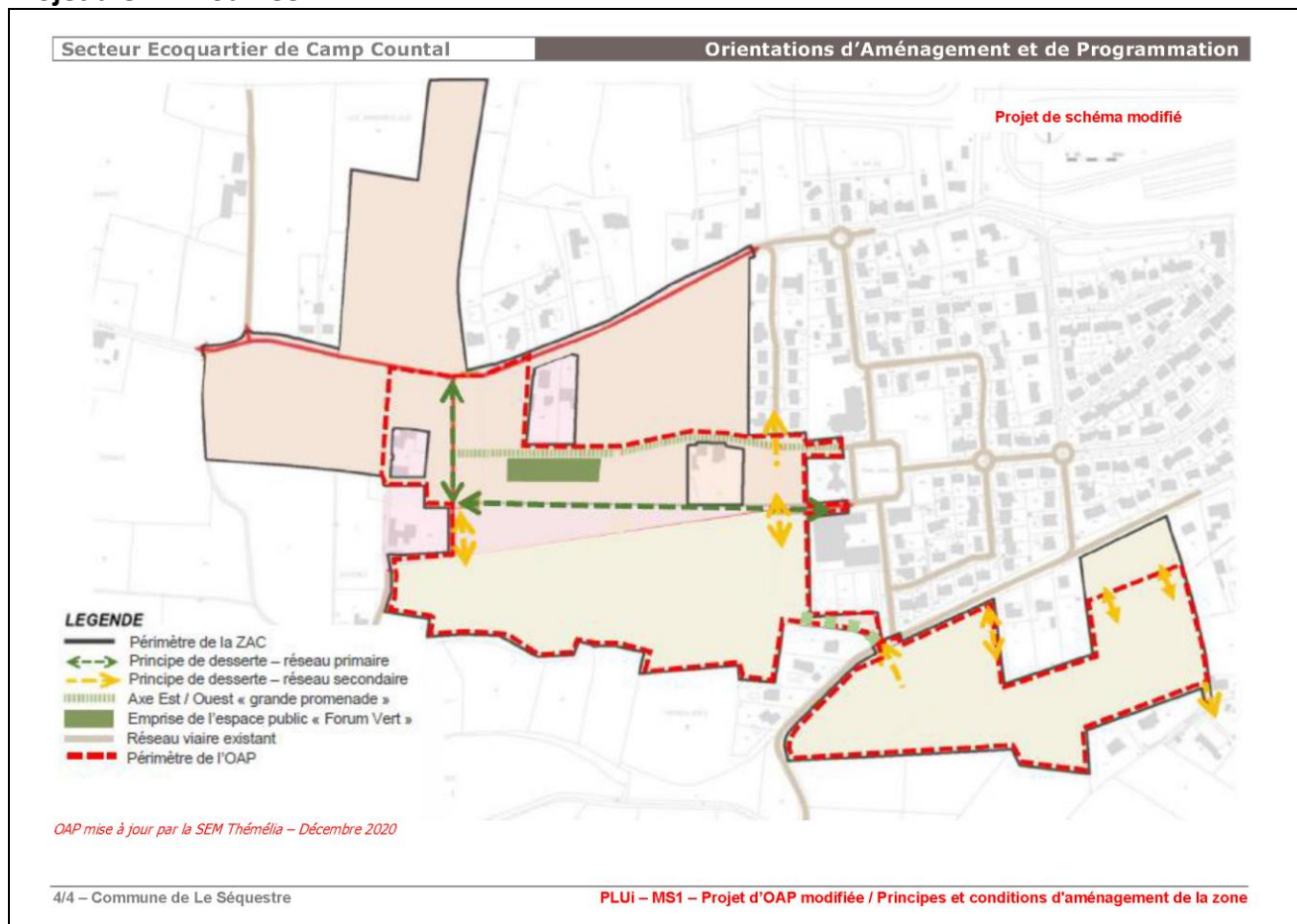
Actualisation dans l'OAP de quelques principes d'aménagement pour tenir compte de l'évolution à la marge du programme de la ZAC ne remettant pas en cause l'économie générale du projet, à savoir :

- Suppression du « Cours » : les aménagements le long de la voie à l'Ouest, notamment les cheminements piétons seront paysagers ;
- Prolongement de la « grande promenade » jusqu'au principe de desserte à l'Ouest ;
- Ajout d'un principe de desserte au Sud ;
- Suppression des zonages 1,2 et 3 qui ne correspondent à aucun phasage.

#### PLUi en vigueur



## Projet d'OAP modifiée

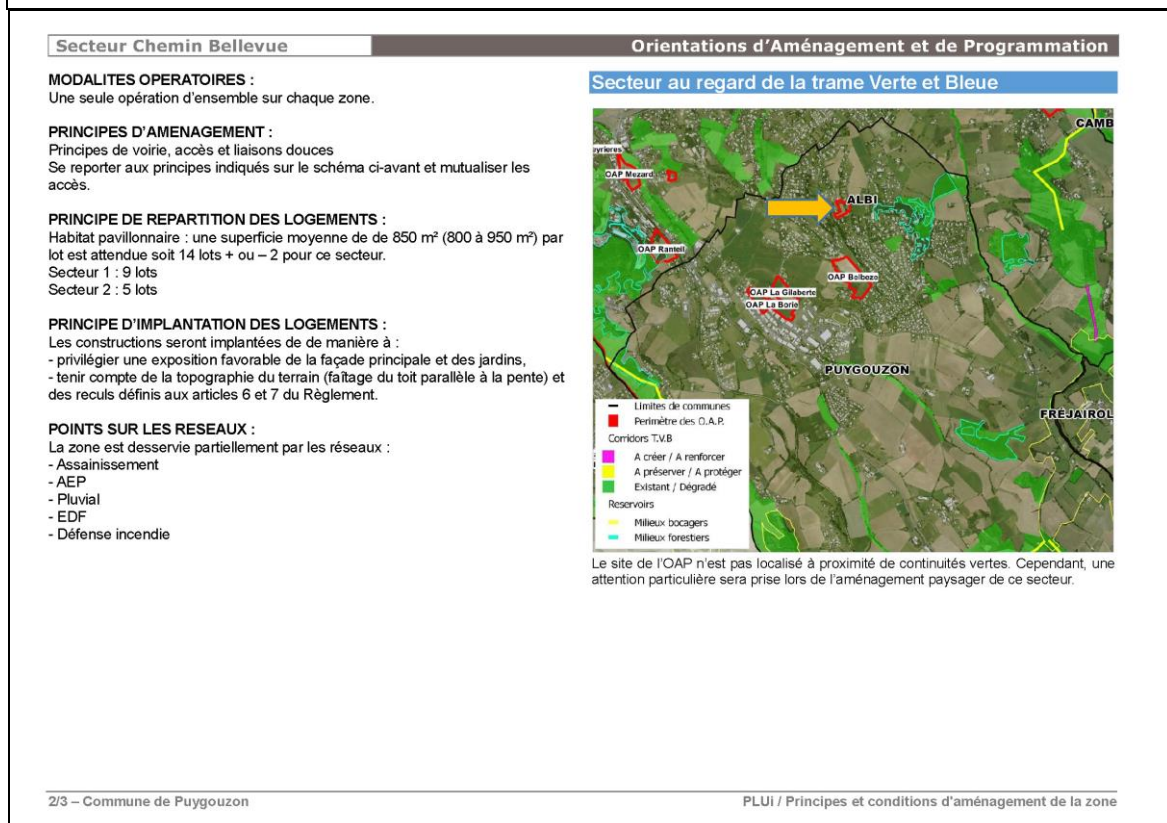
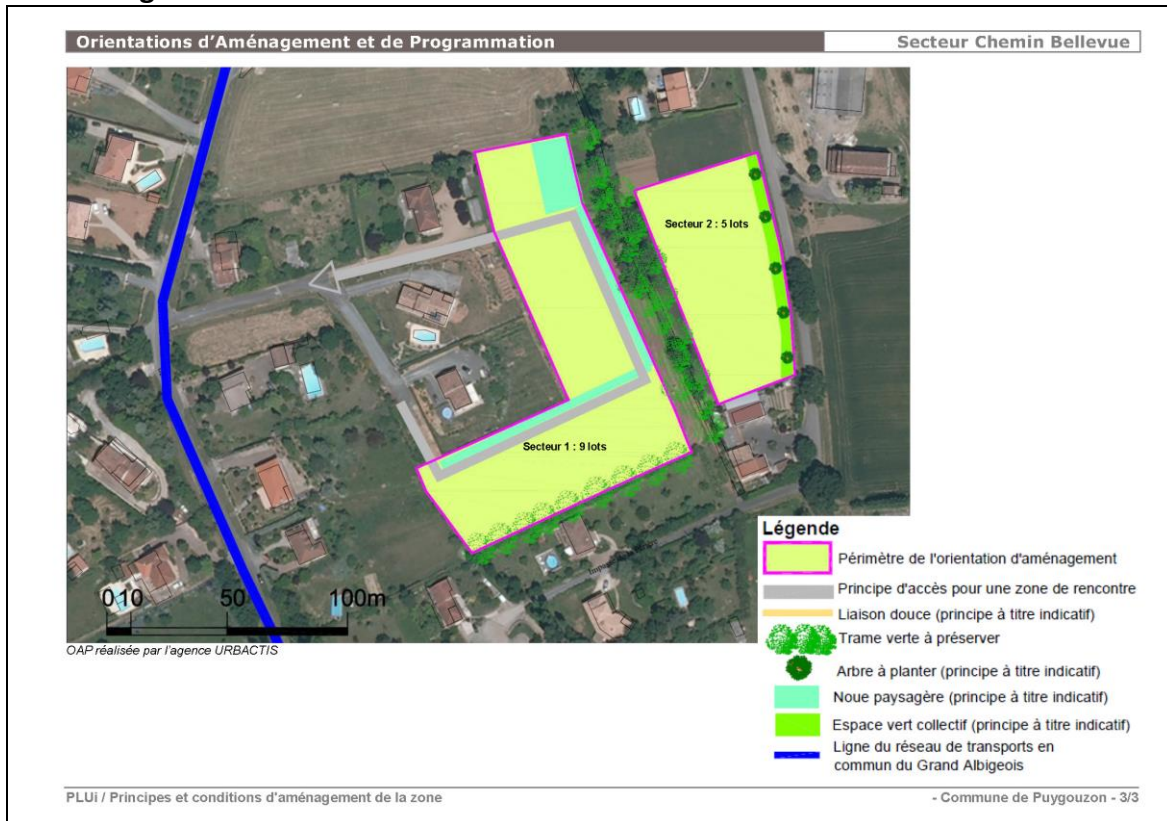


### 2.3.3. Commune de Puygouzon

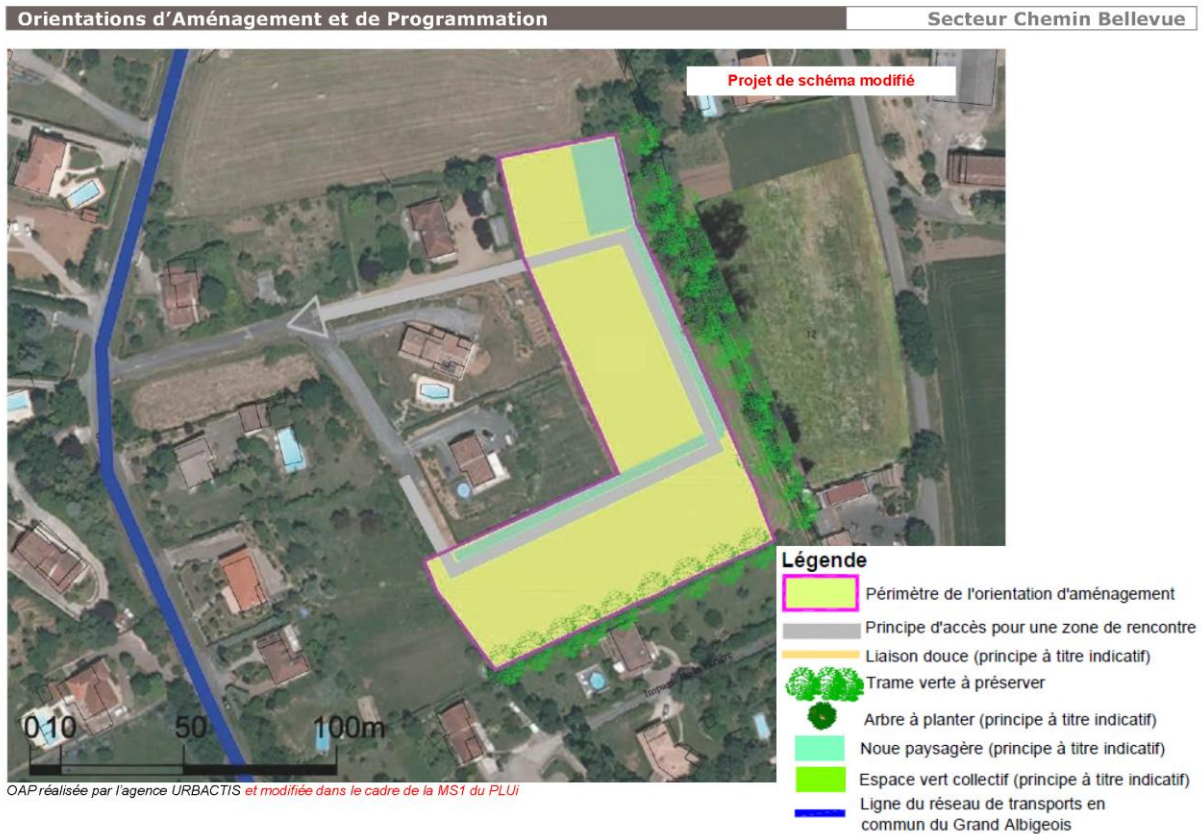
#### ➤ OAP Chemin de Bellevue

Réduction du périmètre de l'OAP suite à une évolution à la marge des orientations d'aménagement sur le secteur pour tenir compte de la faisabilité opérationnelle du projet (suppression du secteur 2).

#### PLUI en vigueur



## Projet d'OAP modifiée



PLUi – MS1 – Projet d'OAP modifiée / Principes et conditions d'aménagement de la zone

Commune de Puygouzon - 3/3

## Secteur Chemin Bellevue

**MODALITES OPERATOIRES :**

Une ~~seule~~ opération d'ensemble ~~sur chaque zone~~.

**PRINCIPES D'AMENAGEMENT :**

**PRINCIPES D'AMENAGEMENT :**  
Principes de voirie, accès et liaisons douces

Se reporter aux principes indiqués sur le schéma ci-avant et mutualiser les accès.

**PRINCIPE DE REPARTITION DES LOGEMENTS :**

Habitat pavillonnaire : une superficie moyenne de de 850 m<sup>2</sup> (800 à 950 m<sup>2</sup>) par lot est attendue soit **14 9** lots + ou – 2 pour ce secteur.

~~Secteur 1 : 9 lots~~

~~Secteur 2 : 5 lots~~

**PRINCIPE D'IMPLANTATION DES LOGEMENTS :**

Les constructions seront implantées de manière à :

- privilégier une exposition favorable de la façade principale et des jardins,
- tenir compte de la topographie du terrain (faîte du toit parallèle à la pente) et des reculs définis **aux articles 6 et 7 du dans le Règlement.**

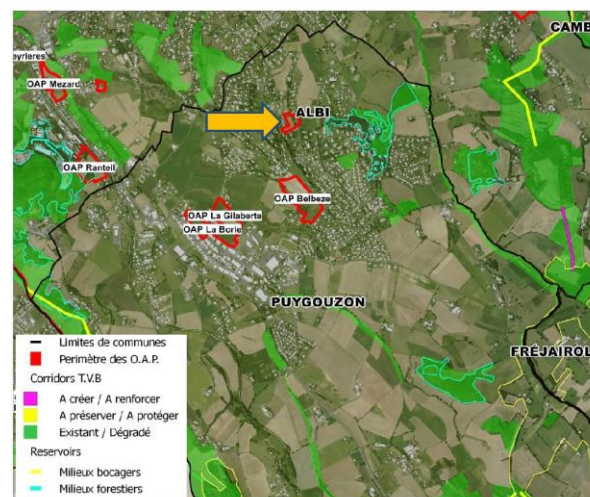
### POINTS SUR LES RESEAUX :

La zone est desservie partiellement par les réseaux :

- Assainissement
- AEP
- Pluvial
- EDF
- Défense incendie

## Orientations d'Aménagement et de Programmation

### 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.

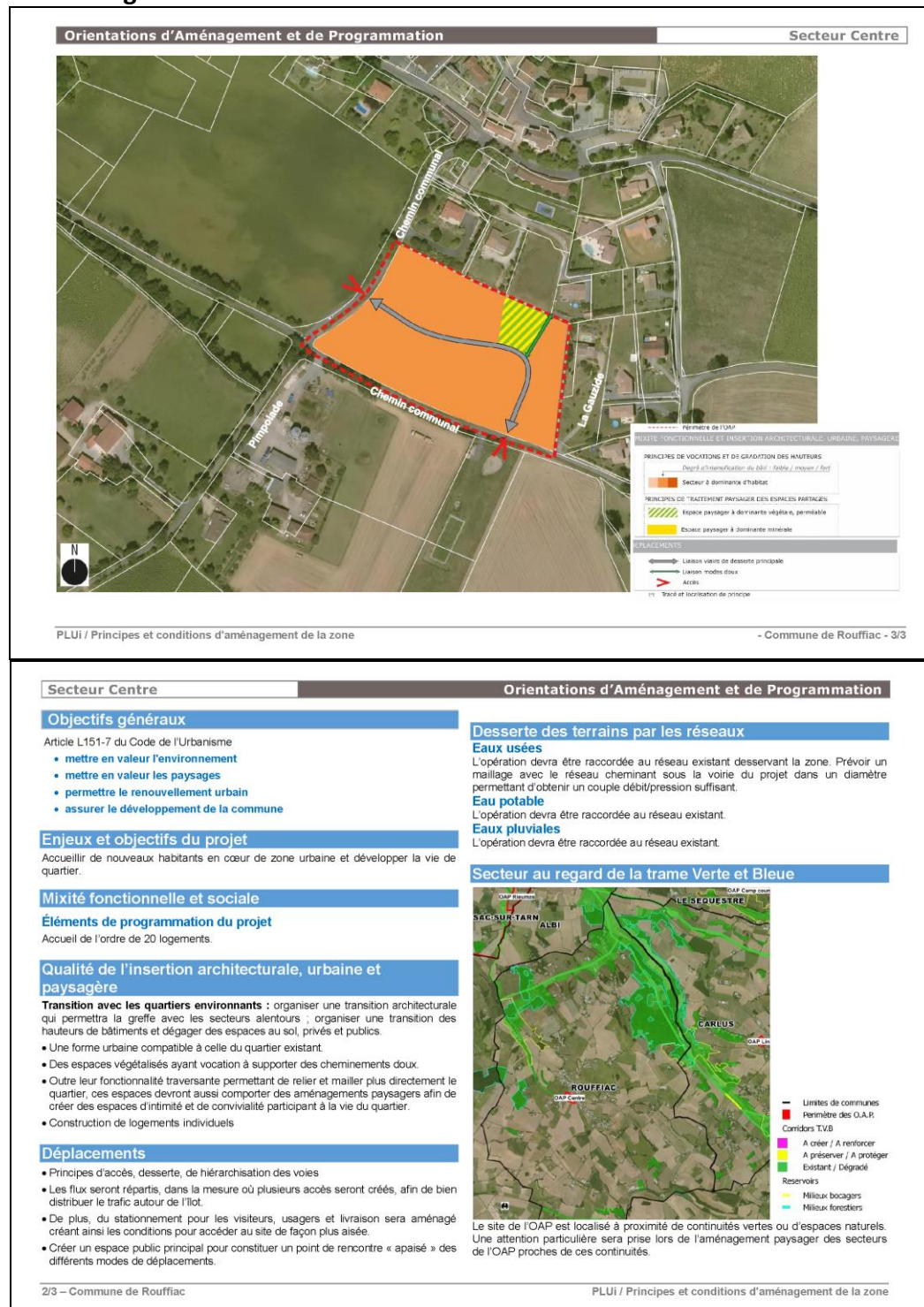
### 2.3.4. Commune de Rouffiac

#### ➤ OAP Secteur Centre

Renforcement dans l'OAP des principes d'insertion de l'opération et du bâti dans le site et son environnement afin de renforcer les objectifs qualitatifs de l'opération. Et, actualisation dans l'OAP de quelques principes d'aménagement pour tenir compte de l'évolution à la marge du programme de l'opération ne remettant pas en cause l'économie générale du projet :

- Formulation d'objectifs qualitatifs
- Déplacement de l'espace paysager « central »
- Ajout d'un traitement paysager en bordure d'opération

#### PLUI en vigueur



## Projet d'OAP modifiée

Secteur Centre

Orientations d'Aménagement et de Programmation



4/4 – Commune de Rouffiac

PLUi – MS1 – Projet d'OAP modifiée / Principes et conditions d'aménagement de la zone

Secteur Centre

Orientations d'Aménagement et de Programmation

## Objectifs généraux

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

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

## Enjeux et objectifs du projet

Accueillir de nouveaux habitants en cœur de zone urbaine et développer la vie de quartier.

Assurer la réalisation d'une opération d'urbanisation nouvelle qualitative qui s'intègre dans le site et limite les impacts en particulier visuels, de l'extension du village au Sud.

## Mixité fonctionnelle et sociale

## Éléments de programmation du projet

Accueil de l'ordre de 20 logements.

## Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

**Transition avec les quartiers environnants** : organiser une transition architecturale et urbaine qui permettra la greffe avec les secteurs alentours ; organiser une transition des hauteurs de bâtiments et dégager des espaces au sol, privés et/ou publics.

- Une forme urbaine compatible à celle du quartier existant.
- Une attention particulière devra être portée à la qualité de traitement et à l'orientation du bâti afin de permettre une bonne intégration de ce dernier au regard notamment de la topographie du site et des vues depuis et sur le village.
- Des espaces végétalisés ayant vocation notamment 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 afin notamment de créer des espaces d'intimité et de convivialité participant à la vie du quartier.

- Aménager un espace paysager en bordure Sud du site, le long de la route Gauzide, en lien avec la trame verte présente en bordure du ruisseau de Lavergne, et marquer l'entrée Sud du village tout en ménageant la vue sur le village.

- Construction de logements individuels

## Déplacements

- Principes d'accès, desserte, de hiérarchisation des voies

- Les flux seront répartis, dans la mesure où plusieurs accès seront créés, afin de bien distribuer le trafic autour de l'îlot. Créer une liaison viaire de manière à éviter la création de voies en impasse et ainsi mailler le futur quartier sur l'existant.

- De plus, du stationnement pour les visiteurs, usagers et livraison sera aménagé créant ainsi les conditions pour accéder au site de façon plus aisée.

- Créer un espace public-principal collectif pour constituer un point de rencontre « apaisé » des différents modes de déplacements.

## Desserte des terrains par les réseaux

## Eaux usées

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

## Eau potable

L'opération devra être raccordée au réseau existant.

## Eaux pluviales

L'opération devra être raccordée au réseau existant.

2/4 – Commune de Rouffiac

PLUi – MS1 – Projet d'OAP modifiée / Principes et conditions d'aménagement de la zone

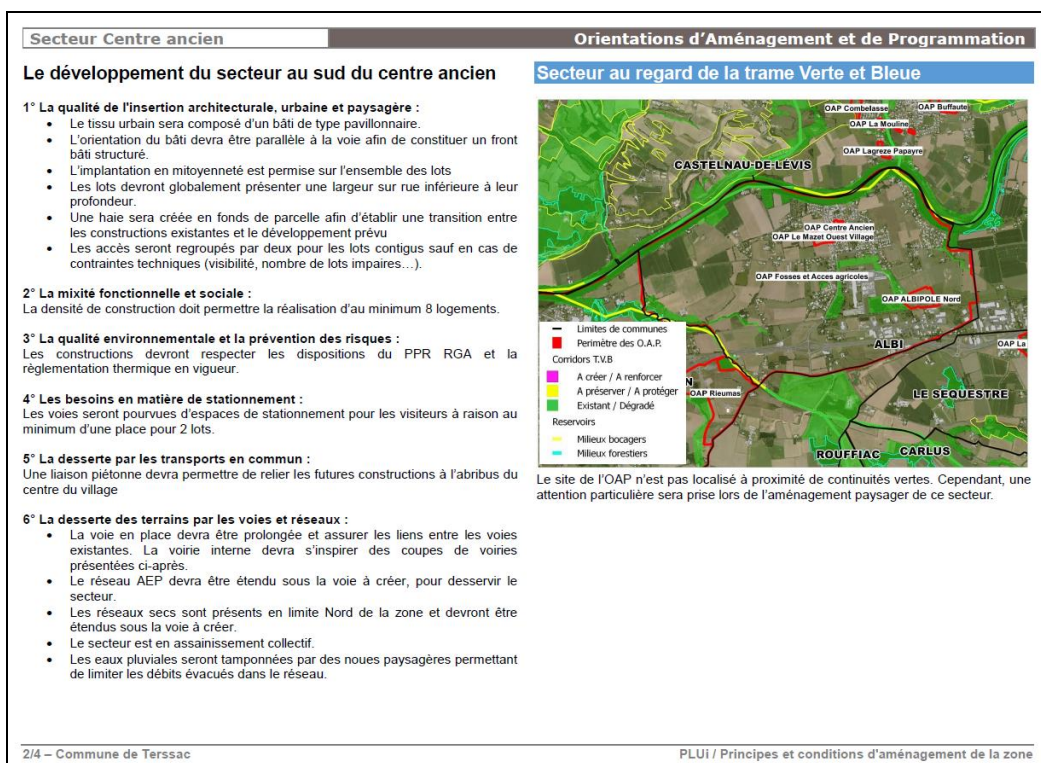
### 2.3.5. Commune de Terssac

#### ➤ OAP Centre ancien

Actualisation dans l'OAP de quelques principes d'aménagement pour tenir compte de l'évolution à la marge du programme de l'opération ne remettant pas en cause l'économie générale du projet :

- renforcement du réseau de cheminements doux et reprise des principes de maillage viaire,
- évolution à la marge du programme de constructions,
- reprise des principes de gestion des eaux pluviales.

#### PLUI en vigueur



## Projet d'OAP modifiée

## Orientations d'Aménagement et de Programmation

## Secteur Centre ancien



- Voie interne à créer
- Espace public à créer (aire de jeux, jardins partagés, stationnement, ...)
- Liaison douce à créer
- Tissu urbain pavillonnaire

PLUi – MS1 – Projet d'OAP modifiée / Principes et conditions d'aménagement de la zone

Commune de Terssac - 3/4

## Secteur Centre ancien

## Orientations d'Aménagement et de Programmation

## Le développement du secteur au sud du centre ancien

## 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

- Le tissu urbain sera composé d'un bâti de type pavillonnaire.
- L'orientation du bâti devra être parallèle à la voie afin de constituer un front bâti structuré.
- L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots
- Les lots devront globalement présenter une largeur sur rue inférieure à leur profondeur.
- Une haie sera créée en fonds de parcelle afin d'établir une transition entre les constructions existantes et le développement prévu.
- Les accès seront regroupés par deux pour les lots contigus sauf en cas de contraintes techniques (visibilité, nombre de lots impaires...).

## 2° La mixité fonctionnelle et sociale :

La densité de construction doit permettre la réalisation d'au minimum **8 à 10 logements**.

## 3° La qualité environnementale et la prévention des risques :

Les constructions devront respecter les dispositions du PPR RGA et la réglementation thermique en vigueur.

## 4° Les besoins en matière de stationnement :

Les voies seront pourvues d'espaces de stationnement pour les visiteurs à raison au minimum d'une place pour 2 lots.

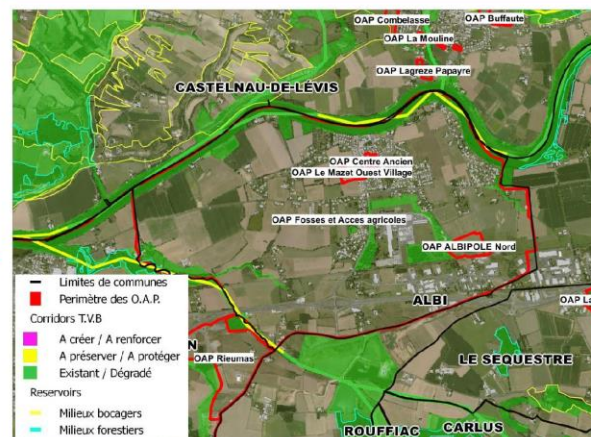
## 5° La desserte par les transports en commun :

Une liaison piétonne devra permettre de relier les futures constructions à l'abribus du centre du village

## 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux :

- La voie en place devra être prolongée et assurer les liens entre les voies existantes. 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 le secteur.
- Les réseaux secs sont présents en limite Nord de la zone et devront être étendus sous la voie à créer.
- Le secteur est en assainissement collectif.
- ~~Les eaux pluviales seront tamponnées par des noues paysagères permettant de limiter les débits évacués dans le réseau.~~

## 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.

2/4 – Commune de Terssac

PLUi – MS1 – Projet d'OAP modifiée / Principes et conditions d'aménagement de la zone

## 2.4. Annexes réglementaires

### 2.4.1. Liste des emplacements réservés

La procédure de modification simplifiée aura également pour objet de mettre à jour la liste des emplacements réservés, à savoir :

- Commune de Marssac – Secteur Ouest : Suppression de l'ER MAR 12 pour la création d'un accès, celui-ci n'ayant plus d'objet

#### PLUi en vigueur - Extrait de la liste des emplacements réservés

|                  |       |                                                                                   |         |      |
|------------------|-------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------|------|
| Marssac-sur-Tarn | MAR01 | ER : Elargissement de la RD22 et de la RD13 au niveau du carrefour avec la RD22   | Commune | 4751 |
| Marssac-sur-Tarn | MAR02 | ER : Voie de désenclavement du secteur de Barret                                  | Commune | 377  |
| Marssac-sur-Tarn | MAR03 | ER : Extension de la station d'épuration                                          | Commune | 1037 |
| Marssac-sur-Tarn | MAR04 | ER : Aménagement d'un espace public                                               | Commune | 4452 |
| Marssac-sur-Tarn | MAR05 | ER : Voie de desserte du lotissement des Peyragues                                | Commune | 435  |
| Marssac-sur-Tarn | MAR06 | ER : Liaison entre l'avenue de Toulouse et la rue du Nord                         | Commune | 415  |
| Marssac-sur-Tarn | MAR07 | ER : Accès de la zone AU à urbaniser de la Briquetrie depuis l'avenue de Toulouse | Commune | 1871 |
| Marssac-sur-Tarn | MAR08 | ER : Elargissement de l'entrée de l'impasse Tonimarié                             | Commune | 56   |
| Marssac-sur-Tarn | MAR09 | ER : Liaison entre le chemin rural de Barret Sud et la future zone à urbaniser    | Commune | 112  |
| Marssac-sur-Tarn | MAR10 | ER : Aménagement d'un espace public                                               | Commune | 961  |
| Marssac-sur-Tarn | MAR11 | ER : Voie de desserte au secteur de Barret                                        | Commune | 332  |
| Marssac-sur-Tarn | MAR12 | ER : Voie d'accès aux berges du Tarn                                              | Commune | 280  |
| Marssac-sur-Tarn | MAR13 | ER : Voie d'accès à la future zone d'urbanisation                                 | Commune | 529  |

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

|                             |                         |                                                                                   |                    |                |
|-----------------------------|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------|
| Marssac-sur-Tarn            | MAR01                   | ER : Elargissement de la RD22 et de la RD13 au niveau du carrefour avec la RD22   | Commune            | 4751           |
| Marssac-sur-Tarn            | MAR02                   | ER : Voie de désenclavement du secteur de Barret                                  | Commune            | 377            |
| Marssac-sur-Tarn            | MAR03                   | ER : Extension de la station d'épuration                                          | Commune            | 1037           |
| Marssac-sur-Tarn            | MAR04                   | ER : Aménagement d'un espace public                                               | Commune            | 4452           |
| Marssac-sur-Tarn            | MAR05                   | ER : Voie de desserte du lotissement des Peyragues                                | Commune            | 435            |
| Marssac-sur-Tarn            | MAR06                   | ER : Liaison entre l'avenue de Toulouse et la rue du Nord                         | Commune            | 415            |
| Marssac-sur-Tarn            | MAR07                   | ER : Accès de la zone AU à urbaniser de la Briquetrie depuis l'avenue de Toulouse | Commune            | 1871           |
| Marssac-sur-Tarn            | MAR08                   | ER : Elargissement de l'entrée de l'impasse Tonimarié                             | Commune            | 56             |
| Marssac-sur-Tarn            | MAR09                   | ER : Liaison entre le chemin rural de Barret Sud et la future zone à urbaniser    | Commune            | 112            |
| Marssac-sur-Tarn            | MAR10                   | ER : Aménagement d'un espace public                                               | Commune            | 961            |
| Marssac-sur-Tarn            | MAR11                   | ER : Voie de desserte au secteur de Barret                                        | Commune            | 332            |
| <del>Marssac-sur-Tarn</del> | <del>MAR12</del>        | <del>ER : Voie d'accès aux berges du Tarn</del>                                   | <del>Commune</del> | <del>280</del> |
| Marssac-sur-Tarn            | <del>MAR13</del> -MAR12 | ER : Voie d'accès à la future zone d'urbanisation                                 | Commune            | 529            |

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

La procédure de modification simplifiée aura également pour objet d'inscrire un bâtiment situé en zone agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination, à savoir :

- Commune de Fréjairolles : Identification d'un ancien hangar vacant, annexe à la construction principale existante (habitation) pour une transformation en garage et en local annexe (atelier destiné à être alloué à l'activité professionnelle du pétitionnaire).

### PLUi en vigueur - Extrait de la liste du bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination

| Commune de Fréjairolles: bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination |                                                                                                                   |                                                                                     |                   |                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------|
| N°                                                                                 | Localisation                                                                                                      | PHOTO                                                                               | Vocation actuelle | Vocation souhaitée                                     |
| 7                                                                                  | <br>Lieu-dit Cavezies<br>Zone Ns |  | Grange            | T3 :<br>Habitat<br>Hébergement (tourisme)<br>Artisanat |

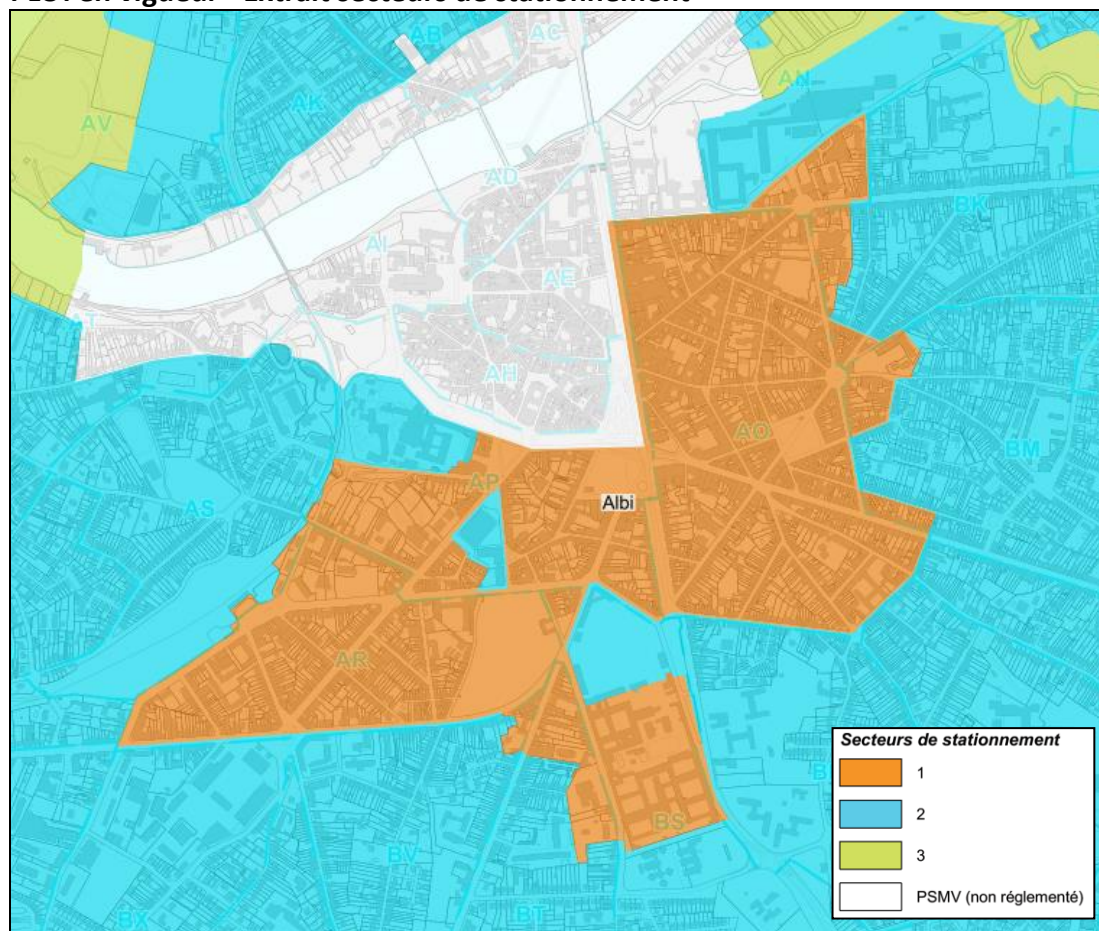
Projet de PLUi modifié - Extrait de la liste du bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination

| Commune de Fréjairolles: bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination |                                                                                                                   |                                                                                     |                   |                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------|
| N°                                                                                 | Localisation                                                                                                      | PHOTO                                                                               | Vocation actuelle | Vocation souhaitée                                     |
| 7                                                                                  | <br>Lieu-dit Cavezies<br>Zone Ns |   | Grange            | T3 :<br>Habitat<br>Hébergement (tourisme)<br>Artisanat |
| 8                                                                                  | <br>Zone Ag                     |  | Hangar            | T3 :<br>Habitat<br>Hébergement (tourisme)<br>Artisanat |

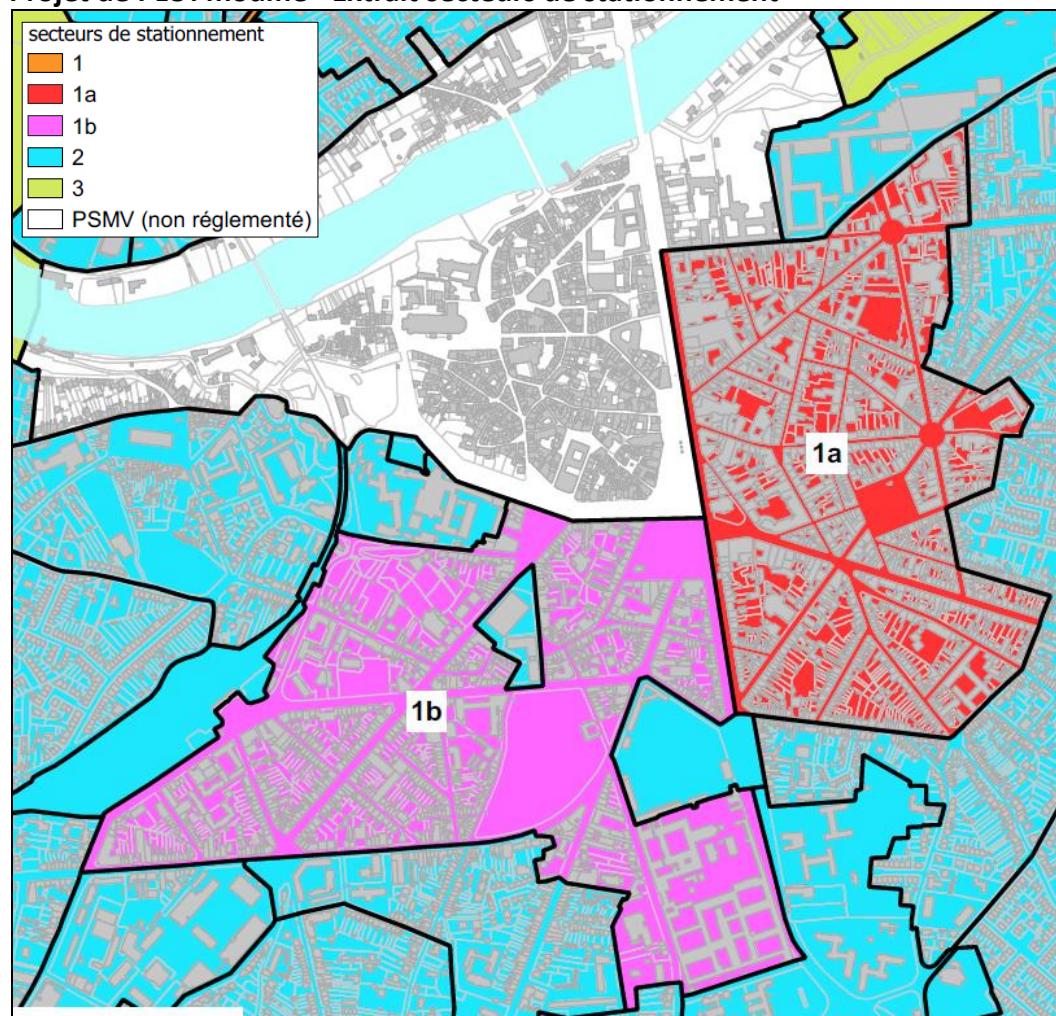
### 2.4.3. Annexe réglementaire relative aux secteurs de stationnement

*L'adaptation des règles de stationnement tel qu'exposé ci-avant dans le chapitre 2.1 relatif au règlement écrit (Cf. Paragraphe 2.1.4), nécessitera une modification de l'annexe réglementaire délimitant les secteurs de stationnement afin d'intégrer la création des secteurs 1a et 1b sur la commune d'Albi.*

#### PLUi en vigueur - Extrait secteurs de stationnement



## Projet de PLUi modifié - Extrait secteurs de stationnement



## 2.5. Annexes du PLUi

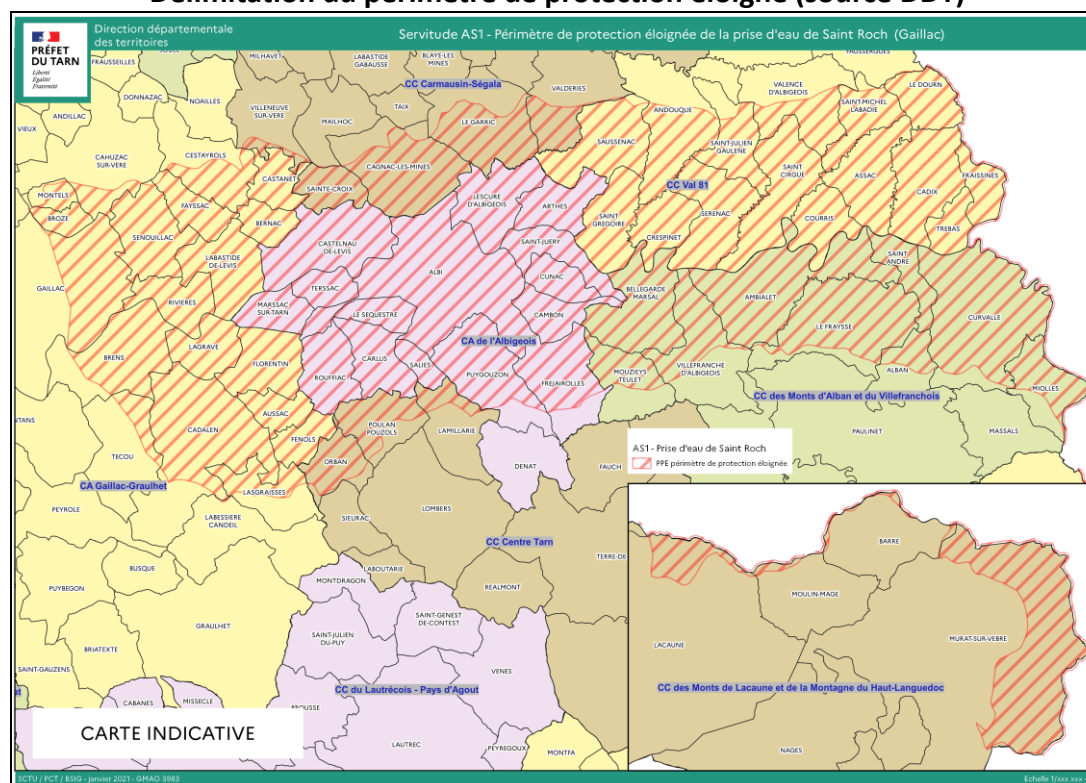
A titre d'information, il sera procédé en parallèle à une mise à jour des annexes du PLUi, comme présenté ci-dessous, pour laquelle un arrêté de mise à jour du PLUi de madame la présidente sera pris.

### 2.5.1. Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

#### ➤ Servitudes AS1 relatives à la protection des eaux

Conformément à l'arrêté préfectoral du 5 janvier 2017 portant notamment instauration de périmètres de protection autour de la prise d'eau de Saint Roch sur la commune de Gaillac, l'annexe du PLUi relative aux SUP (liste et cartographie) sera mise à jour en conséquence afin d'intégrer le périmètre de protection éloigné qui recouvre pour partie le territoire communautaire.

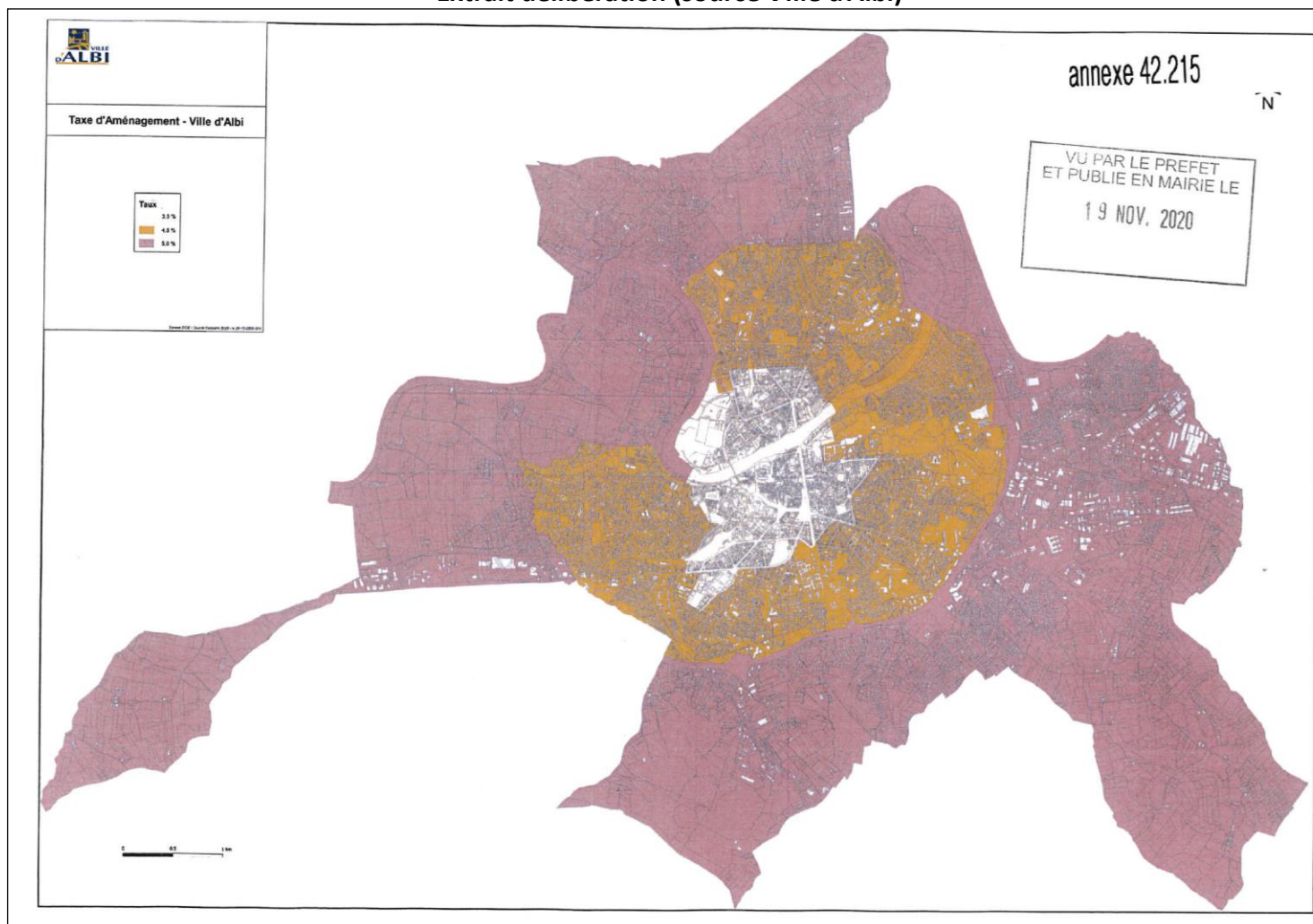
#### Délimitation du périmètre de protection éloigné (source DDT)



## 2.5.2. Taux Taxe d'Aménagement

Conformément à la délibération n° 42-215 du Conseil municipal de la ville d'Albi du 16 novembre 2020 approuvant l'actualisation de la Taxe d'Aménagement sur la commune, l'annexe du PLUi relative aux périmètres particuliers sera mise à jour en conséquence pour tenir compte des périmètres et taux modifiés.

### Extrait délibération (source Ville d'Albi)



### 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 simplifiée 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°2021DKO74 en date du 06 mai 2021, la MRAe dispense la présente procédure, de complément d'évaluation environnementale considérant que les impacts potentiels du projet sont « réduits par l'absence de nouveau secteur ouvert à l'urbanisation et les dimensions réduites du projet, sans incidence sur les secteurs identifiés à enjeux environnementaux ».